

OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 23 til Kommuneplan 2021, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den 8. februar 2024 til den 5. april 2024. Med kommuneplantillægget ønskes at give det rammemæssige grundlag for at kunne opføre en driftsbygning med en højde på op til 10 meter ved Skovlund Renseanlæg.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Fredag den 5. april 2024

Alle har ret til at komme med bemærkninger. Alle skriftlige bemærkninger vil indgå i den videre behandling, og de bliver offentliggjort på Varde Kommunes hjemmeside. Høringssvar kan sendes på via høringsportalen på hjemmesiden eller som brev til:

Plan og GIS,
Varde Kommune,
Bytoften 2,
6800 Varde.

Mærk bidraget med "Tillæg 23 til Kommuneplan 2021, Varde Kommune".

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt Byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

OPBYGNING

Tillæg 23 til Kommuneplan 2021 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af rammeområde benævnt 19.10.T01 til tekniske anlæg i form af en driftsbygning ved Skovlund Renseanlæg samt fastlægger rammerne for fremtidige landzone- og byggetilladelser og eventuel fremtidig lokalplanlægning.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realisering af et projekt eller en lokalplan.

Byrådet har ansvaret for kommuneplanlægningen. Kommuneplanen er en sammenfattende plan, der konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling og arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for

kommunen, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen. Hovedstrukturen sammenfatter Byrådets overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i hele kommunen. Retningslinjerne er et udtryk for en række arealinteresser, der skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af eventuelle fremtidige landzonetilladelser og lokalplaner.

REDEGØRELSE

| | |
|--|----|
| Hvad er et kommuneplantillæg? | 1 |
| Baggrund og formål | 4 |
| Områdets beliggenhed | 4 |
| Eksisterende forhold | 4 |
| Kommuneplantillæggets indhold | 4 |
| Rammebestemmelser..... | 5 |
| Forhold til andre planer | 6 |
| Kommuneplan 2021 | 6 |
| Drikkevandsinteresser | 6 |
| Lokalplan | 6 |
| Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000-områder og bilag IV-arter | 7 |
| Skovbyggelinje | 8 |
| Miljøvurdering | 9 |
| Miljøkonsekvensrapport | 9 |
| Konklusion på miljøkonsekvensrapporten..... | 9 |
| Kommuneplantillæggets retsvirkninger..... | 10 |
| Vedtagelsespåtegning | 10 |

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 23 til Kommuneplan 2021 ønsker Varde Kommune at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for opførelsen af en driftsbygning med en højde på op til 10 meter ved Skovlund Renseanlæg.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger syd for Skovlund mellem Ølgod og Ansager, udgør et areal på ca. 6,7 ha., og er en del af matrikel 5a Skovlund By, Skovlund.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og fortsætter med at ligge i landzone. Området anvendes i dag til rense- og slammineraliseringsanlæg.

Rammebestemmelserne for rammeområde 19.10.T01 fastlægger områdets anvendelse til tekniske formål i form af tekniske anlæg og trafik anlæg.

På nuværende tidspunkt er den maksimale bygningshøjde fra 5. Den maksimale bebyggelsesprocent er 10, og det maksimale antal etager er ligeledes fortsat 1.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget bibeholdes rammeområde 19.10.T01 med eksisterende afgrænsning, mens rammeområdets bestemmelser revideres med henblik på at kunne opføre en driftsbygning med en højde på op til 10 meter. Dernæst ændres anvendelseskategorien fra "tekniske anlæg og trafik anlæg" til "rensningsanlæg".

Med kommuneplantillæg 23 til Kommuneplan 2021 ændres den maksimale bygningshøjde fra 5 til 10 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent er fortsat 10, og det maksimale antal etager er ligeledes fortsat 1.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 23 til Kommuneplan 2021, følgende ændringer:

- Nye rammebestemmelser for rammeområde 19.10.T01.
 - Anvendelseskategori ændres fra "tekniske anlæg og trafikanlæg" til "rensningsanlæg".
 - Den maksimale bygningshøjde hæves fra 5 meter til 10 meter.

Landzonetilladelser og lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 19.10.T01, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2021

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der er udpeget i Hovedstrukturen til Kommuneplan 2021 som område til teknisk anlæg i form af renseanlæg, se Figur 1.

Med Tillæg 23 til Kommuneplan 2021 ændres bestemmelserne for det eksisterende rammeområde 19.10.T01.

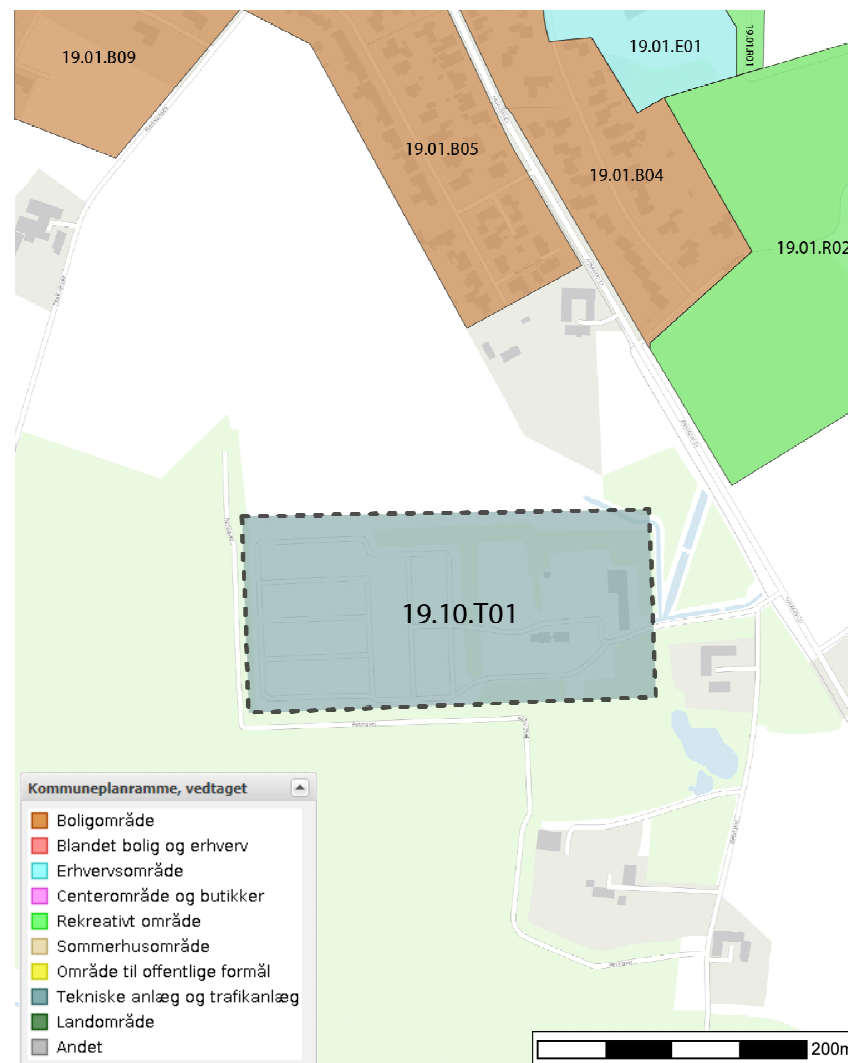
Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2021, Varde Kommune.

Drikkevandsinteresser

Der er normale drikkevandsinteresser i rammeområdet. Påvirkningen ved at hæve byggehøjden indenfor et eksisterende rammeområde vurderes ikke at have betydning for drikkevandsinteresserne i området. Dernæst er rammeændringen i overensstemmelse med kommuneplanretningslinjer for grundvandsbeskyttelse i kommuneplanens hovedstrukturen.

Lokalplan

Rammeområdet er ikke lokalplanlagt.



Figur 1: Afgrænsning af rammeområde 19.10.T01 til tekniske anlæg i form af rense- og slammineraliseringsanlæg.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Rammeområdet ligger ca. 1,3 km fra nærmeste Natura 2000-område (*nr. 88 - Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde*).

I og med at rammeændringerne omhandler at hæve byggehøjden fra 5 m til 10 m vurderes planen ikke at kunne påvirke Natura 2000-området, da afstanden er ca. 1,3 km.

Der er udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering for de samlede planer og det samlede projekt i forbindelse med miljøkonsekvensrapporten. Heri vurderes planernes/projektets påvirkninger af Natura 2000-området og af en række særligt strengt beskyttede arter - de såkaldte bilag IV-arter.

Gamle bygninger med hulrum på loftet kan udgøre rasteområde for en række flagermus, som er bilag IV-arter.

I forbindelse med opgradering af Skovlund Renseanlæg skal der ske en delvis ombygning af det eksisterende renseanlæg. Arbejdet med ombygningen af Skovlund Renseanlæg består i etablering af ny risteinstallation, nyt sand- og fedtfang, ny selektortank samt en ny driftsbygning.

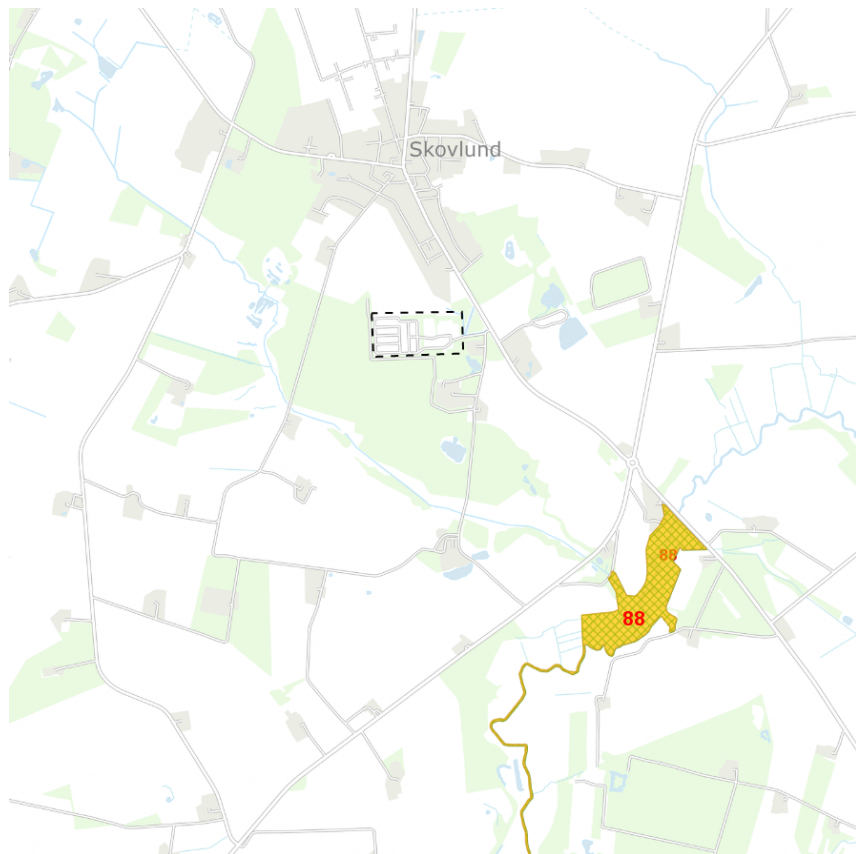
Bygningen i Skovlund er besigtiget i perioden d. 14.-15. september 2022. Ved Skovlund Renseanlæg havde murstensbygningen en lille rejsning på taget, men uden egnede hulrum, der kan udgøre yngle- og rastesteder for flagermus.

Der er en yngre træbevoksning ved Skovlund Renseanlæg, som ikke vurderes at indeholde særlige naturværdier, og det vurderes ikke, at træerne kan udgøre yngle- og rastesteder for flagermus.

Der skal ikke fældes træer i forbindelse med anlægsarbejdet på Skovlund.

Ændringen af rammebestemmelserne vurderes på den baggrund ikke at medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

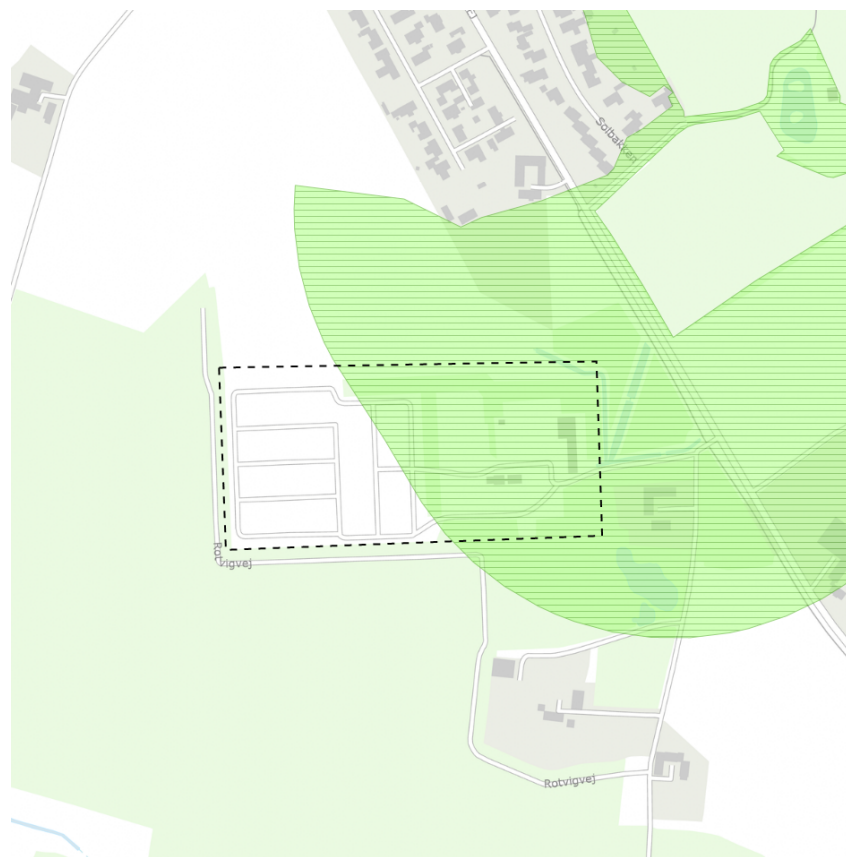
Varde Kommune vurderer, at Tillæg 23 til Kommuneplan 2021 ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.



Figur 2: Nærmeste Natura 2000-område (nr. 88 - Nørholm Hede, Nørholm Skove og Varde Å øst for Varde) ca. 1,3 km fra rammeområdet.

Skovbyggelinje

Hele den østlige del af rammeområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 omfattet af 300 meter skovbyggelinjer. Derfor vil en dispensation fra skovbyggelinjen skulle opnås, hvis der ønskes opført en bygning. Dette vil der blive taget stilling til i en eventuel landzone-/byggesag.



Figur 3: Skovbyggelinje.

MILJØVURDERING

Tillæg 23 til Kommuneplan 2021 ændrer bestemmelserne for det eksisterende rammeområde 19.10.T01 og er omfattet af krav om miljøvurdering, da tillægget er nødvendigt for gennemførsel af et projekt (opgradering af Skovlund Renseanlæg), som indledningsvis er vurderet til at kunne medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Tillæg 23 til Kommuneplan 2021 er miljøvurderet i den samlet miljøkonsekvensrapport, som også omfatter miljøvurdering af selve projektet på Skovlund Renseanlæg og tillæg 13 til Spildevandsplan 2019-2029.

Miljøkonsekvensrapport

DIN Forsyning har ansøgt Varde Kommune om myndighedsgodkendelse til at realisere ændring i renseanlægsstrukturen i Varde Kommune. Strukturændringen medfører, at tre eksisterende renseanlæg og et minirensanlæg nedlægges, og spildevandet pumpes til Skovlund Renseanlæg, som opgraderes. Dertil skal der etableres nye transportledninger mellem Horne – Tistrup og Sig – Nordenskov- Tvillinggårde.

For tillæg 23 Skovlund Renseanlæg til Varde Kommuneplan 2021 er det vurderet, at det kun er forhold omkring øvrig flora og fauna inkl. bilag IV-arter, der som følge af de ændrede rammebestemmelser skal belyses og vurderes i den samlede miljøkonsekvensrapport.

Konklusion på miljøkonsekvensrapporten

Øvrig flora og fauna inkl. bilag IV-arter

I kommuneplantillægget fastlægges, at der i fremtiden vil kunne bygges driftsbygninger på Skovlund Renseanlæg på op til 10 m højde i stedet for 5 m. Matriklen er gennemgået for naturinteresser, og der er ikke forekomst af særlige naturtyper eller arter, som vil kunne blive påvirket. Flyvende arter som fugle og flagermus vil også forsat kunne passere uhindret forbi bygninger med højere højde end 5 m. Kommuneplantillægget kan derfor vedtages **uden påvirkning** på naturen.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg til "Kommuneplan 2021, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 6. februar 2024.

P.b.v.

Mads Sørensen

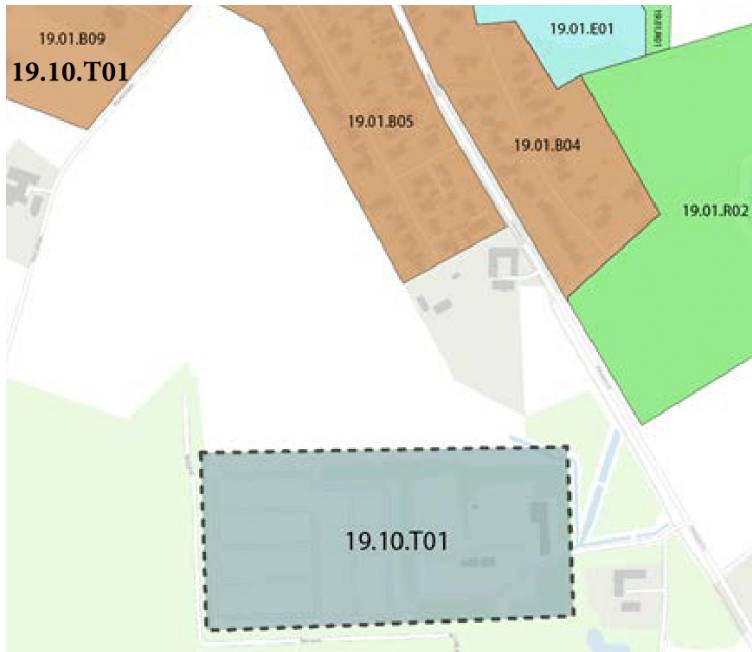
/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

BILAG – Forslag til RAMMEBESTEMMELSER FOR 19.10.T01 – Skovlund

| | | | | |
|--|---------------|-------------------------|--|---------------------|
|  | | Specifik anvendelse I | Maks. bebyggelsesprocent | 10 |
| | | Rensningsanlæg | Bebyggelsesprocenten beregnes af | Den enkelte ejendom |
| | | | Maks. højde | 10 |
| | | | Maks. etager | 1 |
| | | Specifik anvendelse II | Maks. bebyggelsesprocent | |
| | | | Bebyggelsesprocenten beregnes af | |
| | | | Maks. højde | |
| | | | Maks. etager | |
| | | Specifik anvendelse III | Maks. bebyggelsesprocent | |
| | | | Bebyggelsesprocenten beregnes af | |
| | | | Maks. højde | |
| | | | Maks. etager | |
| Anvendelse generel | Teknisk anlæg | Notat - Miljøforhold | | |
| Fremtidig zone | Landzone | Notat – Infrastruktur | Min. 1 p-plads pr. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning. | |
| Notat – Anvendelsesbestemmelser | | Notat – Zoneforhold | | |

BESTEMMELSER

| | | | |
|--|--|---|--|
| Notat – Områdets anvendelse: | | Notat – Lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen: | |
| Notat – Bebyggelsens omfang og udformning: | | Notat: | |
| Notat - Opholds- og friarealer | | | |

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 19.10.T01