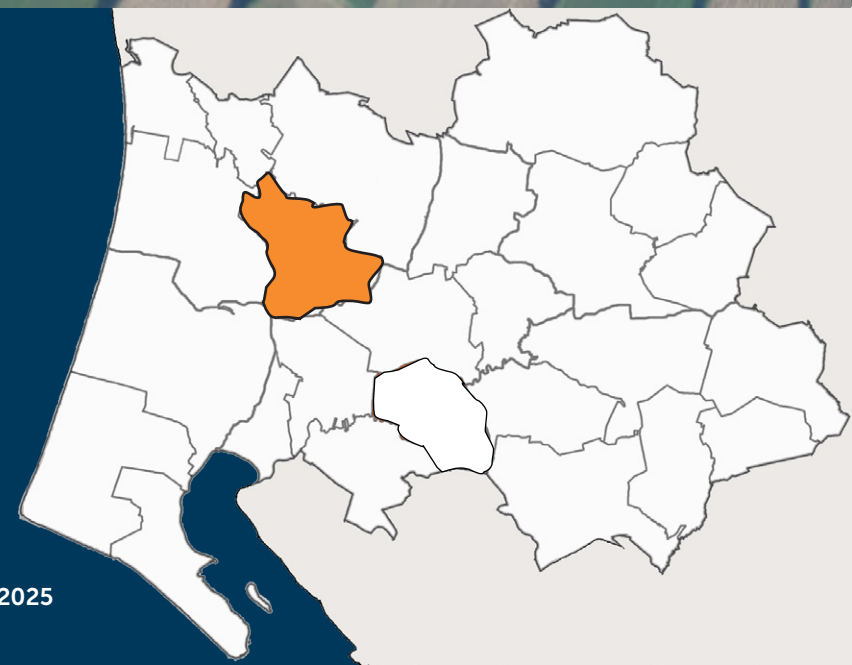




Boligområde i Outrup

TILLÆG 07

RAMMETOMRÅDE 17.01.B03



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til Tillæg 07 til Kommuneplan 2025 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. fra den 24. april 2026 til den 29. maj 2026

OPBYGNING

Tillæg 7 til Kommuneplan 2025 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger en ny afgrænsningen af rammeområde 17.01.004 og 17.01.C01.

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 lokalplaner for de enkelte kommuner.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	3
Kommuneplantillæggets indhold	3
Forhold til andre planer	4
Lokalplan	5
Kommuneplan 2010-2022	4

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	4
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	7
Vedtagelsespåtegning	7

BILAG

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 07 til Kommuneplan 2025 ønsker Varde Kommune at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden at bebyggelsen inden for delområde 3 kan anvendes til boligformål

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger på Jernbanegade og banen, udgør et areal på ca. 1620 m²., og omfatter matrikel: 30, Rottarp By, Outrup.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone. Området har tidligere været anvendt til menighedshus. Området ligger op til banen og kan være påvirket af støj.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget aflyses rammen for offentlige formål, da der ikke længere vurderes at være det samme behov for offentlige funktioner i bymidten. Det areal, der i dag er udlagt til offentlige formål, anses for tilstrækkeligt til at dække behovet. Rammen for offentlige formål 17.01.004 aflyses derfor, og området overføres til boligrammen 17.01.B01.

Det er vigtigt, at der i forbindelse med etablering af støjfølsom anvendelse inden for området i nærheden af banen, etableres nødvendige støjafskærmende foranstaltninger. Det skal dokumenteres, at gældende støjgrænser for udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Rammebestemmelserne for rammeområde 17.01.B03 fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 07 til Kommuneplan 2025, følgende ændringer:

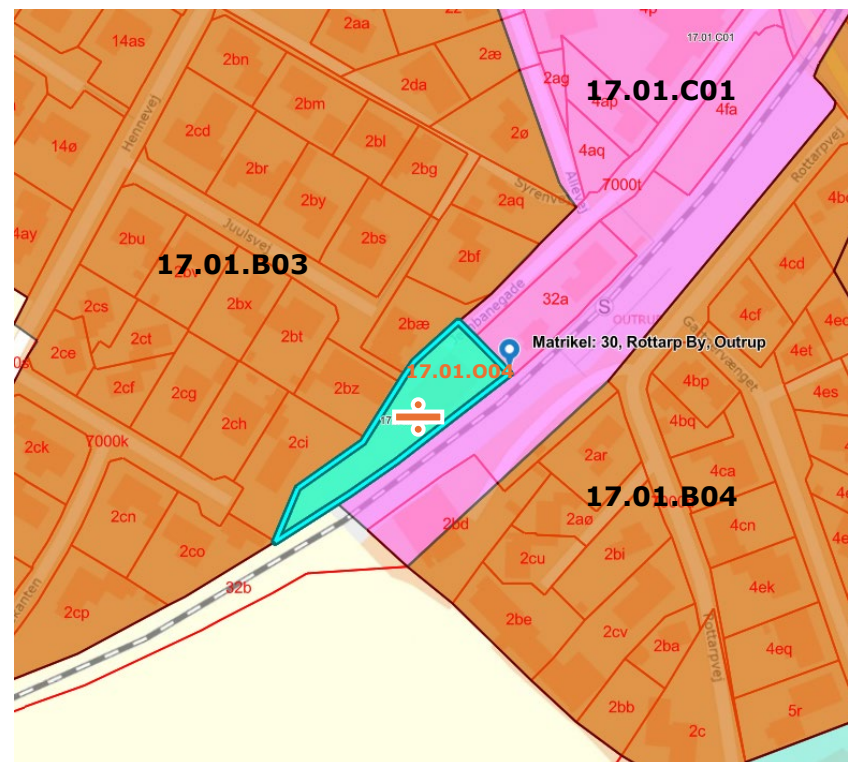
- Kommuneplan ramme 17.01.O04 udgår.
- Kommuneplan ramme 17.01.B03 udvides til at omfatte matr.nr. 30, Rottarp By, Outrup.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 17.01.B03, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

Lokalplaner og byggetilladelser der udarbejdes eller gives inden for rammeområde 17.01.B03 skal være i overensstemmelse med følgende:

- Bebyggelsesprocent på max 30 % for villaer og parcelhuse
- Max 8,5 meter højt byggeri
- Max en etage med udnyttet tagetage

Der vil sættes krav om at "Anvendelse til boligformål eller anden støjfølsom anvendelse op til banen forudsætter etablering af støjafskærmende foranstaltninger, der dokumenteret sikrer overholdelse af støjgrænser på udendørs opholdsarealer."



Figur 1: Rammen 17.01.O04 udgår og matr.nr. 30 overgår til 17.01.B03

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2025

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der er udlagt til offentlige formål.

Med Tillæg 07 til Kommuneplan 2025 udgår rammeområde 17.01.O04 og arealet overgår til Boligrammen 17.01.B03

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2025, Varde Kommune.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 07 til Kommuneplan 2025 er udarbejdet sideløbende med delvis aflysning af Lokalplan 4 for centerområdet i Outrup.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000-OMRÅDER OG BILAG IV-ARTER

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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.

Planområdet ligger i byzone og inden for allerede udbygget byområde. Planområdet ligger ca. 3,7 km fra nærmeste

Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

- Natura 2000 -Habitatområde ved Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage
- Natura2000-fuglebeskyttelsesområde ved Filsø
- Ramsar-områder ved Filsø.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter for at se, om der er behov for at udarbejde en miljørapport. Konklusionen af screeningen var, at kommuneplantillægget ikke ventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor jf. §8, stk. 2, nr. 1 og §10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af ændringen.

Planændringen omfatter alene en ændret anvendelse af eksisterende bygninger fra offentligt formål til bolig og lukker muligheden for at anvende eksisterende boliger til offentlige formål i delområde 4. Da alle områderne allerede er fuldt udbyggede, påvirkes langt de fleste miljøtemaer ikke. Ændringen medfører kun mindre påvirkninger inden for få forhold.

REDEGØRELSE

Trafikken vurderes at være uændret eller reduceret, da boliganvendelse i delområde 3 genererer mindre aktivitet end et tidligere forsamlingslokale.

Placeringen af støjfølsom anvendelse tæt ved jernbanen håndteres gennem etablering af en støj skærm, som mindsker den udendørs støj og øger trygheden omkring adgangsforholdene.

Risikoprofilen ændres heller ikke negativt; boliganvendelse indebærer lav personbelastning, mindre brandbelastning og ingen håndtering af farlige stoffer, hvilket samlet set reducerer beredskabsrelaterede risici.

På baggrund af den samlede screening vurderes planændringen ikke at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering efter miljøvurderingsloven. Derudover vurderes det, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket.

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 07 til "Kommuneplan 2025, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 20. 04 2026.

P.b.v.

Sarah Andersen

/

Karoline Klaksvig

*Borgmester**Kommunaldirektør*

Tillæg 07 til "Kommuneplan 2025, Varde Kommune" er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 17. 08 2026.

P.b.v.

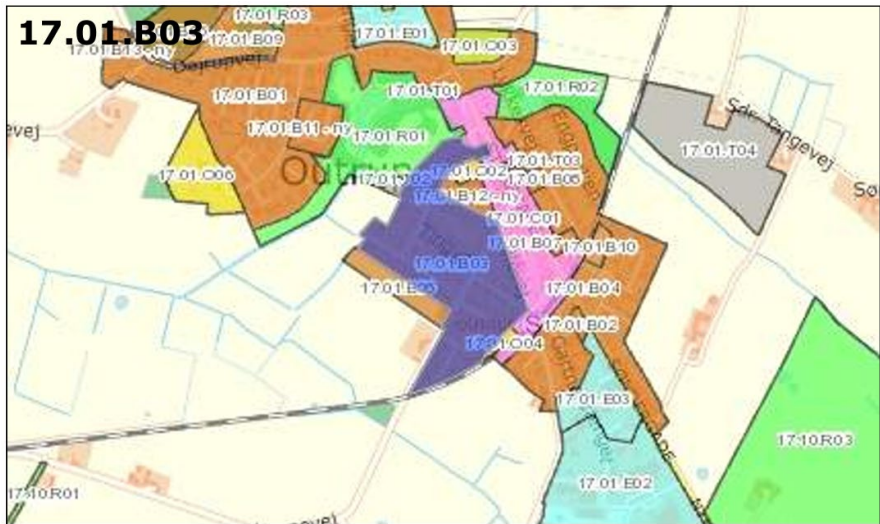
Sarah Andersen

/

Karoline Klaksvig

*Borgmester**Kommunaldirektør*

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 17.01.B03 – OUTRUP

		Specifik anvendelse I	Maks. bebyggelsesprocent	
		Etagebolig	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
			Maks. højde	
			Maks. etager	
		Specifik anvendelse II	Maks. bebyggelsesprocent	30
		Åben-lav	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8,5
			Maks. etager	1,5
		Specifik anvendelse III	Maks. bebyggelsesprocent	
		Tæt-lav	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
			Maks. højde	
			Maks. etager	
Anvendelse generel	Centerområde og butikker	Notat - Miljøforhold	Anvendelse til boligformål eller anden støjfølsom anvendelse op til banen forudsætter etablering af støjafskærmende foranstaltninger, der dokumenteret sikrer overholdelse af støjgrænser på udendørs opholdsarealer	
Fremtidig zone	Byzone	Notat – Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig	
Notat – Anvendelsesbestemmelse		Notat – Zoneforhold		
Notat – Områdets anvendelse:		Notat – Lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen:		
Notat – Bebyggelsens omfang og udformning:		Notat:		
Notat - Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplan			



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk