

## Resumé af indkomne bemærkninger i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til planlægning af kommuneplanramme for dele af Nordre Boulevard samt udkast til vurdering af disse

I forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til planlægning af kommuneplanramme for dele af området ved Nordre Boulevard har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Varde Fritidscenter (indkommet 17.06.19)
2. Knud Ole Sinkjær-Knudsen (indkommet 17.06.19)
3. Edit Sørensen (indkommet 26.06.19)
4. Morten Refsgaard (indkommet 28.06.2019)
5. DIN Forsyning (indkommet 28.06.2019)
6. Preben Vogt (28.06.2019)

### Områdets anvendelse

*Varde Fritidscenter og Morten Retsgaard* udtrykker bekymring for området overvejet til tung industri, da de oplever lugtgener fra den eksisterende pelscenter, og er bekymrede for, at en eventuel fremtidig virksomhed kan påvirke området på samme måde.

*Morten Retsgaard og Preben Vogt* ønsker at vide, hvorfor dele af erhvervsområdet laves om til tung industri, hvad forskellen er, og om der er konkrete projekter for området.

*Morten Retsgaard* ønsker at vide, om ændringen har betydning for eksisterende og fremtidig anvendelse af området, hvor pelscenteret er placeret. *Morten Retsgaard* ønsker at vide, om tilladelsen til eksisterende pelscenter er givet på et forkert grundlag.

*Preben Vogt* ønsker at vide, hvilken betydning det har for eksisterende husejere i området, at området ændres fra erhvervsområde til centerområde, og om der stadig kan drives erhverv/virksomhed i centerområdet.

*Preben Vogt* ønsker, at plangrundlaget sikrer, at eksisterende og fremtidig anvendelse strømlines.

*Preben Vogt* håber, at den nye kommuneplanramme til centerområde kan give erhvervslivet bedre vilkår omkring Nordre Boulevard. *Preben Vogt* ejer Nordre Boulevard 98, og ønsker at kunne anvende ejendommen til forsamlingshus til eksempelvis afholdelse af pop-up shops for landsdækkende butikker, arrangementer for sportsforeninger, hobbyevents, bankoaftræner, fester i form af konfirmation, barnedåb, bryllup mv., kulturelle begivenheder, madlavningsevents og julemarked.

*Edith Sørensen* foreslår, hvis arealet er egnet, at der etableres seniorboliger/lejligheder, rækkehuse med små gårdhaver, Olde Kolle boliger og/eller park og grønt område.

## Vurdering:

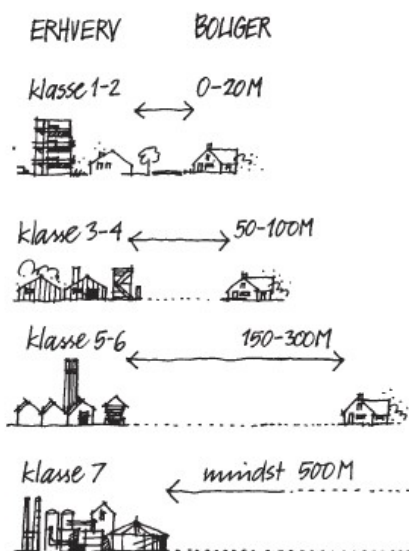
Erhverv kan opdeles i fire kategorier, som fremgår af kommuneplanrammerne under betegnelsen "konkret anvendelse". De fire kategorier er:

- "Kontor- og serviceerhverv" svarer til erhverv i miljøklasse 1.
- "Lettere industri" svarer til erhverv fra miljøklasse 1 til og med miljøklasse 3.
- "Tungere industri" svarer til erhverv fra miljøklasse 4 til og med miljøklasse 5.
- "Industri med særlige beliggenhedskrav" svarer til erhverv fra miljøklasse 6 til og med miljøklasse 7.

Miljøklasserne er en betegnelse for den enkelte virksomheds påvirkning på omgivelserne i form af støj, støv og lugt. Kategorierne tager udgangspunkt i miljøklassebegrebet fra Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne" fra 2004, jf. figur herunder.

| Afstandsklasser   |           |  |
|---|-----------|--|
| Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder: |           |  |
| Klasse 1  | 0 meter   | forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.                         |
| Klasse 2  | 20 meter  | bogbinderier, elektronikværksteder og, f.eks. laboratorier.                                  |
| Klasse 3  | 50 meter  | håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.                                  |
| Klasse 4  | 100 meter | levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier. |
| Klasse 5  | 150 meter | maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.                        |
| Klasse 6  | 300 meter | asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier             |
| Klasse 7  | 500 meter | medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.                              |

*Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.*



Der gives i nogle få erhvervsområder i rammebestemmelserne mulighed for enkeltstående butikker eller butikker til særligt pladskrævende varer.

Det understreges, at selvom miljøklasse 1 indeholder butikker som et erhverv, er det kun tilladt at etablere butikker i de rammeområder, hvor der er fastsat en butiksramme i rammebestemmelserne, med mindre der er tale om en mindre butik med salg af egne produkter.

I centerområder må der etableres boliger, lettere erhverv i miljøklasse 1-3, kontor- og servicevirksomheder, mindre fremstillings- og håndværksvirksomheder, der ikke er generende for omgivelserne, offentlige institutioner og andre offentlige samt rekreative formål. Dertil kommer, at der i nogle centerområder må etableres butikker, mens der i andre centerområder for eksempel kun må etableres lettere erhverv.

Den nordlige del af eksisterende erhvervsområde 23.02.E02, hvor der i dag ligger et pelscenter, har været overvejet ændret til tung industri. På baggrund af de indkomne bemærkninger er det vurderet, at området, hvor der i dag ligger et pelscenter, fortsat bør være udlagt til lettere erhverv. Det anses fremadrettet som mest hensigtsmæssigt i forhold til nærliggende skole, bolig – og rekreative områder. Derved gives der ikke planmæssigt mulighed for erhverv i en større miljøklasse, og det vil fortsat være de eksisterende miljøkrav til bl.a. støj, trafik og lugt, der skal overholdes.

Pelscenteret er begrænset af afstand til nærmeste bolig og eksisterende erhvervsområde til lettere industri og vil fortsat skulle overholde eksisterende miljøkrav. Varde Kommune har ikke kendskab til planer om ændrede forhold ift. det eksisterende pelscenter.

I forhold til ændringen fra erhvervsområde til centerområde vil ændringen medføre mere fleksible anvendelsesmuligheder i området. For områder, der går fra erhvervsområde til centerområde, vil støjkrauet blive vurderet i forhold til nærmeste bolig. Eksisterende virksomheder i erhvervsområde kan fortsætte som hidtil. For område, der går fra boligformål til centerområde, vil støjkrauene blive lempeligere end tidligere.

Butiksrammen ændres ikke i forbindelse med udlæg til centerområdet, og ønsket om pop-up shops på den specifikke adresse vil ikke være muligt. I forhold til ønsket om festlokaler skal afstand til nærmeste nabo vurderes for at sikre, at støjkraue kan overholdes, men ønsket vil ikke være i modstrid med det planmæssige udlæg af området til centerområde. Øvrige forslag til anvendelse i centerområde vurderes at kunne placeres indenfor centerområdets rammebestemmelser.

### **Afledte justeringer:**

Den nordlige del af eksisterende erhvervsområde 23.02.E02, hvor der i dag ligger et pelscenter, vil fortsat være udlagt til lettere erhverv.

På kortbilag der er udsendt i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag er en vej blevet markeret som centerområde. Det vurderes, at vejen i stedet bør udlægges som erhvervsområde, da den benyttes som adgangsvej til virksomhederne i erhvervsområdet.

### **Trafiksikkerhed**

Varde Fritidscenter mener, at det er en udfordring med tung industri tæt på, hvor der færdes mange borgere. Dertil påpeger Varde Fritidscenter, Knud Ole Sinkjær-Knudsen og Preben Vogt, at et område udlagt til tung industri vil medføre trafik af lastbiler mv. nær den kommende Frelloskole, hvor børn cykler til og fra skole og fritidsaktiviteter. De mener derfor, at der ikke skal udlægges et område til tung industri af hensyn til trafiksikkerheden.

### **Vurdering:**

Nordre Boulevard er en primær trafikvej, som indgår i ringvejsstrukturen rundt om byen. Ringkøbingvej er ligeledes en primær trafikvej, der fungerer som indfaldsvej til byen. Strækningen afvikler en større mængde trafik forud for den mere lokale. Lerpøtvej er en sekundær trafikvej, som skal sikre adgangen til og fra det primære vejnet samt fungere som indfaldsvej for trafikken fra/til Tinghøj og områderne nord og syd herfor.

Som nævnt overfor er det på baggrund af de indkomne bemærkninger vurderet, at området, hvor der i dag ligger et pelscenter, fortsat bør være udlagt til lettere erhverv. Det anses fremadrettet som mest hensigtsmæssigt i forhold til nærliggende skole, bolig – og rekreative områder. Ligeledes vurderes det, at Lerpøtvej bliver en af hovedadgangsvejene for de bløde trafikanter til/fra den nye Frelloskole.

Det vurderes, at de eksisterende tilkørselsveje til det øvrige erhvervsområde dækker behovet med den nuværende benyttelse af ejendommene i området, men hvis der sker ændringer af benyttelsen eller udformningen af matriklerne, skal der ses nærmere på, om dette kræver ændringer af tilkørselsvejene til erhvervsområdet i området. Ligeledes skal der være stor opmærksomhed på, at eventuelle ændringerne af tilkørselsveje ikke må medføre en nedsat trafiksikkerhed på adgangsvejene til den nye skole.

**Afledte justeringer:**

Den nordlige del af eksisterende erhvervsområde 23.02.E02, hvor der i dag ligger et pelscenter, vil fortsat være udlagt til lettere erhverv.

**Spildevand**

*DIN Forsyning* påpeger, at kloaksystemet i området er fra 1970. Kloaksystemet er renoveret for ca. 15 år siden, og der er ingen planer om renovering i området. *DIN Forsyning* påpeger, at såfremt ændringen af kommuneplanrammen vil medføre, at befæstelsesgraden øges så den følger arealanvendelsen, vil befæstelsesgraden ende på 70%, hvilket ikke kan håndteres i det eksisterende kloaksystem uden tiltag.

**Vurdering:**

Det vurderes, at ændringen af rammeområdets anvendelsesmuligheder ikke påvirker befæstelsesgraden. Hvor stort et areal, den enkelte ønsker at befæste sin ejendom, reguleres ikke af kommuneplanrammerne. I kommuneplanrammerne fastsættes derimod en bebyggelsesprocent for området. Det skal i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget vurderes, hvad der er en passende bebyggelsesprocent for at fremtidssikre områdets anvendelse.

**Afledte justeringer:**

I et kommende kommuneplantillæg vil der skulle være fokus på at udarbejde en bebyggelsesprocent for at fremtidssikre områdets anvendelse.