

# Idéoplæg

## Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af boligområde i den nordlige del af Outrup

### BAGGRUND

Varde Kommune har modtaget en ansøgning for igangsættelse af planlægningen for et boligområde i den nordlige del af Outrup.

Idéfasen er første fase i en lang række aktiviteter frem mod realisering af en lokalplan for boligområdet. I denne fase har alle borgere, foreninger, interesseorganisationer og myndigheder mulighed for at komme med forslag og idéer, herunder til indholdet i miljøscreening, som efterfølgende skal udarbejdes. Med dette idéoplæg indkalder Varde Kommune idéer og forslag til den videre planlægning.

### BESKRIVELSE AF PROJEKTET

En arbejdsgruppe i Outrup ønsker at planlægge for et nyt boligområde med attraktive byggegrunde på adressen Torbøllevej 6, 6855 Outrup.

Et boligområde på adressen Torbøllevej 6, 6855 Outrup vil give mulighed for at udstykke boliggrunde med udsigt mod det åbne land og engarealerne mod øst. En lokalplan for området vil give mulighed for blandet bebyggelse med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med et fællesområde. Ønsket er at tiltrække flere tilflyttere til Outrup by ved at planlægge for attraktive boliggrunde med naturnær beliggenhed og tæt på skole og idrætscenter.

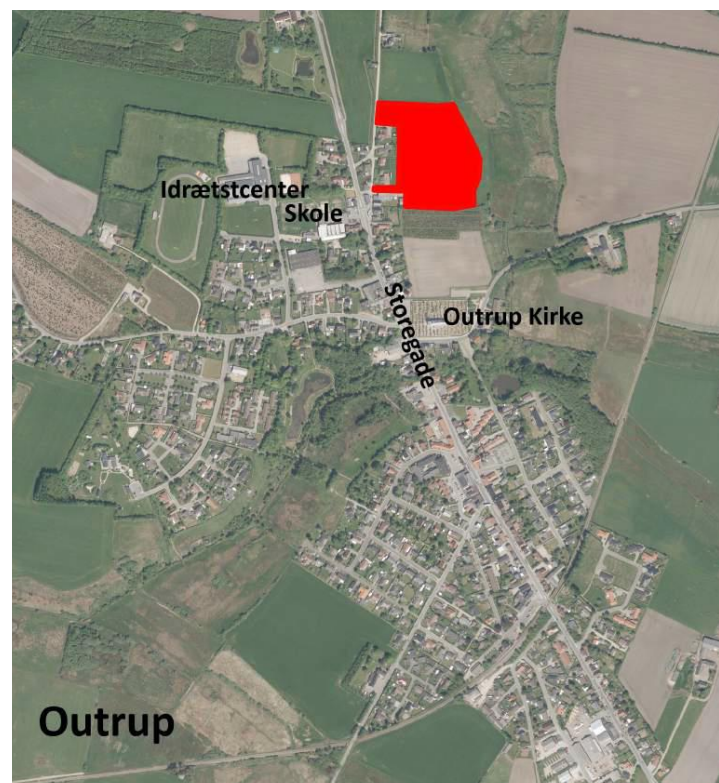
Området er placeret øst for Storegade, som er den gennemgående vej gennem Outrup by. Vejadgangen til området forventes at blive via Torbøllevej, som i sin nuværende udformning ikke er egnet som adgangsvej til et nyt boligområde. Torbøllevej forventes at blive adgangsvej af hensyn til trafikikkerheden på Storegade/Nymindegabvej, som er en del af det overordnede vejnet, hvor antallet af adgangsveje begrænses mest muligt.

Arbejdsgruppen har i deres ansøgning inddraget en cykelsti ved Debelvej. Varde Kommune er opmærksom på et ønske om en dobbeltrettet cykelsti langs Debelvej udenfor byzonen. Der er ikke taget stilling til hvordan og hvor cykelstien skal afsluttes i Outrup, og der er på nuværende tidspunkt ikke bevilliget penge til cykelstien af Varde Kommune.

Mod vest ligger området i tilknytning til eksisterende bebyggelse ved Storegade og Torbøllevej. Syd for det ønskede boligområde ligger et større åbent og ubebygget område samt Outrup Kirke. Boligområdet har derved mulighed for et uhindret lysindfald fra syd, samtidig med at boliggrundene vil udvide et eksisterende boligområde i Outrup by. Der ligger et autoværksted vest for det ansøgte boligområde. Placering af et boligområde på den ansøgte placering kan betyde, at autoværkstedet skal forhøje deres skorstene, og ved placeringen af boliger i det ansøgte område, forventes nye boliger at skulle holde en afstand på mindst 20 meter til skel.

### OMRÅDET

Torbøllevej 6 er ca. 3 ha åben mark i landzone med en landejendom. Øst for området er der § 3-beskyttet eksisterende natur, mens området mod vest afgrænses af boliger og den gennemgående vej, Storegade. Outrup Kirke ligger ca. 200 m mod syd, og kirkebyggelinjen ligger ind over ca. 1 ha af arealet. Hele området indgår i kirkeomgivelserne. Boligområdet placeres i den nordlige del af Outrup by ca. 100 meter vest for Outrup Skole og ca. 200 meter vest for idrætscenteret.



Placering af nyt boligområde i Outrup markeret med rødt.

### EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for området, ligesom området ikke er kommuneplanlagt.

I forbindelse med realisering af ønsket om det nye boligområde vil det ansøgte kræve, at der udarbejdes et tillæg til Varde Kommunes Kommuneplan 2017 og en lokalplan for området. I kommuneplantillægget vil der blive fastlagt retningslinjer og rammebestemmelser for området, mens en ny lokalplan vil indeholde mere detaljeret bestemmelser for bl.a. bebyggelsens udformning, størrelse, materialevalg og placering.

Planlægningen omfatter en række hensyn til øvrige interesser i nærområdet, blandt andet:

- § 3 beskyttet natur øst for det ansøgte område
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Kirkeomgivelser
- Kirkebyggelinje
- Den visuelle påvirkning af landskabet
- Afstandskrav til eksisterende erhverv

### LOV- OG PLANGRUNDLAG

Projektets realisering forudsætter politisk vedtagelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan med tilhørende miljøscreening.

### DEN VIDERE PLANLÆGNING OG KRAV

Når denne idéfase er afsluttet, vurderes de indkomne idéer og forslag af Byrådet i forbindelse med principbehandlingen af ansøgningen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området. Beslutter Byrådet, at planarbejdet kan igangsættes udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt miljøscreening. I en 8 ugers høringsperiode får borgerne mulighed for at komme med bemærkninger til planforslagene og miljøscreeningen. Indkomne bemærkninger fra den 8 ugers høringsperiode vil indgå i Byrådets endelige behandling af kommuneplantillæg og lokalplan.

### HØRINGSPERIODE

Idéoplægget er i offentlig høring i 2 uger fra fredag den 15. marts 2019 til fredag den 29. marts 2019.

### FORSLAG, IDEER OG KOMMENTARER SENDES TIL:

Idéer og forslag til emner, der ønskes belyst i den videre planlægning, skal være modtaget hos Varde Kommune **senest den 29. marts 2019**. Bemærkningerne skal være skriftlige, være mærket "boligområde i den nordlige del af Outrup" og sendes til:

E-mail: [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk)

eller

**Varde Kommune**  
Plan og Vækst  
Bytoften 2  
6800 Varde

### OPLYSNINGER KAN FÅS VED HENVENDELSE TIL:

Plan og Vækst, Varde Kommune

Telefon: 7994 7431 eller e-mail [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk)

### HVILKE FORHOLD SKAL UNDERSØGES NÆRMERE?

En række hovedspørgsmål vil sammen med relevante idéer og forslag fra idéfasen blive belyst i det efterfølgende planarbejde:

1. Hvordan vil det ansøgte boligområde påvirke nærtliggende naturområder, §3-arealer og evt. tilknyttede bilag IV-arter?
2. Hvordan vil boligområdet påvirke oplevelsen af landskabet i nærområdet?
3. Hvordan vil boligområdet påvirke kirkeomgivelserne og samspillet mellem det åbne land og kirken?
4. Hvordan vil boligområdet påvirke nærliggende erhverv?
5. Hvordan vil transporten til og fra boligområdet blive afviklet?

**Hvilke forhold mener du skal undersøges nærmere i forbindelse med udarbejdelsen af planerne for det ansøgte boligområde?**