

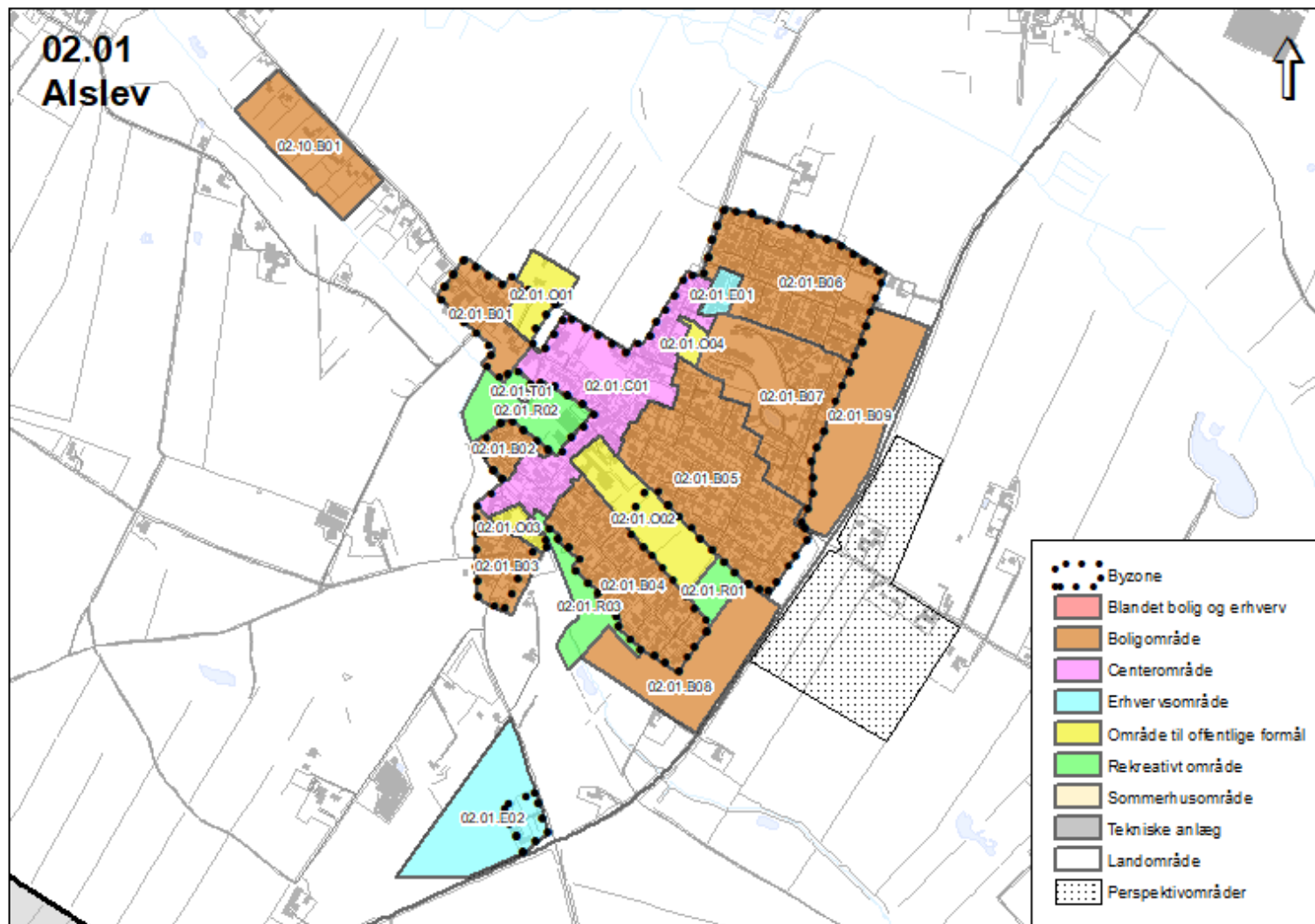


Planhæfte for Alslev

Kommuneplan 2021

Varde
Kommune





Rammekort over Alslev

Kort materialet i dette planhæfte indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Geodatastyrelsen, GeoDanmark-data, Matrikelkortet og Varde Kommune 2020.

For yderligere information om rammernes anvendelseskategorier, se tema 30 i kommuneplan redegørelsen.

02.01 ALSLEV	4
02.10 ÅBENT LAND - ALSLEV	10
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I ALSLEV.....	11
KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER.....	13
RAMMEBESTEMMELSER.....	14

Hvad er et planhæfte?

Dette planhæfte er en del af Kommuneplan 2021 – Varde Kommune. Kommuneplanen består af en hovedstruktur, en redegørelse, kortdel og rammedel. Dette planhæfte udgør sammen med de øvrige planhæfter og planblade rammedelen, der beskriver rammerne for den fremtidige planlægning.

Du kan læse mere om kommuneplanens opbygning i afsnittet "Kommuneplanens opbygning og retsvirkninger".

02.01 ALSLEV

Alslev – mål og udvikling

Vision – Alslev et godt sted at bo

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Alslev, er der udformet en vision for Alslev 2021 under titlen "Alslev, et godt sted at bo".

Visionen sigter mod, at Alslev i 2021 på fornemste vis udlever Varde Kommunes vision "Vi i Naturen".

I 2021 skal Alslev være kendt som "et godt sted at bo", der trods sin nærhed til de væsentligt større byer Varde og Esbjerg skal komme til sin egen ret og formå at skabe egne aktiviteter i byens foreninger. Naturen skal trækkes ind i byen, og der skal sikres en sikker adgang til denne.

Med indsatsområderne "Et godt sted at bo", "Alslev for alle" og "Bo ved åen" som omdrejningspunkter, skal der arbejdes på udmøntning af Alslevs vision 2021.

Bybeskrivelse Alslev

Fortid, nutid og fremtid i Alslev

Fortid Alslev ligger ca. 6 km sydvest for Varde og er en af de få gamle landsbyer i området, der ikke senere er blevet udviklet som stationsby. Byen kan, som by, føres tilbage til omkring 1312 og blev udskiftet i 1795. Byen ligger i et fladt terræn på sydsiden af Varde Ådal. Den oprindelige landsbybebyggelse ligger langs Kirkegade (vest for Alslev kirke) og langs Bredgade.

Kirken er bygningshistorisk interessant og er formodentlig opført i 1200-tallets første del.

Byvæksten er primært sket efter 1960'erne og hovedsageligt i begyndelsen af 1970'erne. Byen er derfor præget af parcelhusbebyggelse fra denne periode men er grundet de senere års vokseværk blevet udbygget med mange nyere huse.

Nutid Alslev er en lokalby med særligt udviklingspotentiale inden for bosætning.

Byen gennemskæres af en nord/sydgående hovedgade (den gamle Hjertingvej Landevej, i dag kaldet Bredgade). Hjerting Landevej er i dag forlagt øst om byen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse øst for Bredgade. Denne vurderes ikke at være så trafikalt belastet, at det medfører væsentlige gener for byens borgere, da vejen primært fungerer som fordelingsvej internt i byen.

Byens største erhvervsområde ligger sydøst for byen ved den sydlige indfaldsvej. Mod nord findes et mindre erhvervsareal. Erhvervsområderne er udlagt til håndværksprægede virksomheder.

Kirken ligger i den nordvestlige del af byen og er placeret midt på kirkegården, som er omkranset af et bredt stendige med åbent land mod nord, øst og vest. Fra det åbne land markerer kirken sig bedst fra de nordlige retninger mod Alslev Å.

Af offentlige servicetilbud har Alslev pr. 23-03-2020: Dagpleje, børnehave, folkeskole uden overbygning, Alslev Hallen og idrætsanlæg samt en kirke. Derudover fandtes der i Alslev i marts 2020 dagligvareforretning, forsamlingshus og enkelte håndværksprægede virksomheder.

Fremtid Det skal sikres, at Alslev by kan fastholdes og udvikles som bopælningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

Miljøet omkring kirken søges bevaret, og der skal tages hensyn til de karakteristiske træk ved kirken og dens nærmiljø. Byudviklingen skal ske ved udbygning af de eksisterende udlagte områder til byformål. Der må ikke udlægges areal til byggeri, anlæg med videre, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Såfremt det bliver aktuelt at inddrage yderligere areal til byformål, skal der endvidere tages særligt hensyn til de store landskabelige værdier langs Alslev Ådal.

Rekreative muligheder Der findes to mindre skovområder med direkte tilknytning til Alslev i henholdsvis det sydvestlige og det sydøstlige hjørne af byen. I det ene af disse skovområder finder man en af Varde Kommunes små lokale perler, der er kendt som "Dinnsens Skovpark". Skoven indeholder en fin legeplads, en stor grillhytte til 70 personer og et udendørs motionsområde. Senest har byen arbejdet med udvikling Engparken centreret omkring byens kællebakke. Tre større skovområder kan findes inden for en radius på cirka 1,5 km fra byen med mulighed for skovrejsning syd og sydøst for byen.

Ud over legepladsen i "Dinnsens Skovpark" findes yderligere en legeplads i Alslev. 0,5 km nord for Alslev er der adgang til Alslev Å, en gren af Varde Å systemet, som derfor giver adgang til resten af Varde Å. På denne del af åen er sejlads muligt året rundt. Der er oplysninger om tre cykelruter med tilknytning til Alslev og derudover forbinder en ny cykelsti Alslev med Toftnæs. Under 1 km væk kan der opnås adgang til Drivvejen via Forumvej øst for Alslev og på www.alslev.dk/vandreture/ kan ses seks bynære vandreruter.

Befolkning Der har i perioden 2012-2020 samlet set været en positiv udvikling i indbyggertallet for Alslev sogn, hvor perioden 2012-2016 har budt på den største stigning i indbyggertal. Sammenlagt har der i Alslev sogn fra 2012-2020 været en fremgang i indbyggertallet på 64 indbyggere fra 1579 til 1643. Tallene dækker over en tilbagegang i landdistriktet og en voksende Alslev by med en vækst på ca. 8,3%.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Alslev by	1174	1239	1272	+98
Alslev landdistrikt	405	403	371	-34
Alslev sogn	1579	1642	1643	+64



Skilt ved indgangen til "Dinnsens Skovpark".

I følgende afsnit bliver indsatsområder fra byens udviklingsplan behandlet. For projekter, som er tilstrækkeligt beskrevet og fysisk placeret vurderes efterfølgende, om der kræves en ændring af kommuneplanens rammebestemmelser for at kunne realisere projektet. Hvor det er muligt, under hensyn til lovgivning, ejendomsret m.v. er kommuneplanens rammer ændret, så der er skabt basis for, at lokalsamfundet kan arbejde videre med realisering af projektet.

Indsatsområder i udviklingsplan - Alslev

1. Et godt sted at bo

I Alslev vil man frem mod 2021 blandt andet arbejde med at gøre Alslev til et endnu bedre sted at bo. Dette tænkes gjort gennem en forbedring af byens infrastruktur, både trafikalt og erhvervsmæssigt.

Projekterne under indsatsområdet – Et godt sted at bo – inkluderer "sammen er vi selvstændige", hvor der ved Sydager skabes et samlet erhvervshus/iværksætterhus for Alslev, "Alslev på banen," som skal sikre adgang til togbanen øst for Alslev og "Forskønnelse af bymidten" med nedsættelse af hastighed, chikaner, ny belægning, fælles bytorv og beplantning langs byens to hovedveje.

2. Alslev for alle

Som andet indsatsområde for Alslevs vision 2021 er der rettet fokus mod at skabe de bedst mulige forhold for beboerne i Alslev. Under dette forstås et sted, hvor beboerne kan mødes og dyrke deres interesser.

Projekterne under indsatsområdet – Alslev for alle – inkluderer "Public House" hvor der lægges op til, at den nuværende Alslev Hal rives ned, og at der opbygges nye faciliteter på samme ma-

trikel, hvormed der sikres tidssvarende lokaler og sportsfaciliteter. Hallen er siden vedtagelse af udviklingsplanen blevet renoveret og fremstår nu som et positivt element i byen.



Den nyligt istandsatte hal i Alslev

3. Bo ved åen

I tråd med Varde Kommunes vision "Vi i Naturen" har Alslev med "Bo ved åen" naturen som et af sine tre indsatsområder for byens vision for 2021, til glæde for både borgere i Alslev og turister, som skal lokkes til Alslevs natur.

Projekterne under indsatsområdet – Bo ved åen – inkluderer: "Alslev Engpark", hvor der skal videreudvikles på det nuværende område og skabes et tillokkende opholdssted i den bynære natur for byens borgere, "Å-Pladsen" hvor der skal skabes et fællesområde ned til Alslev Å, hvor turister og lokale kan samles omkring shelters og bålplads og "Alslev Hundeskov" nordvest for Alslev by, hvor der i et naturskønt område skal skabes gode vilkår for et

varieret dyreliv og gives mulighed for et sted, hvor både dyrenes og menneskenes sociale fællesskaber kan plejes. Alslev Engpark er etableret i 2019.



Indgangen til Alslev Engpark

Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkrete ændringer

Konkret ændring 1: 02.01.E01 - Lettere erhverv, hvor højden ændres fra 8,5m til 10m for at sikre fremtidigt erhverv.

Konkret ændring 2: 02.01.E02 For at sikre fremtidig industri hæves højden fra 8,5m til 10m.

Konkret ændring 3: 02.01.R01 Den eksisterende rekreative ramme har en bebyggelsesprocent på 0, men for at give mulighed for mindre bebyggelse sættes et maksimalt antal kvadratmeter

på 250 m² og højde på 8,5m.

Konkret ændring 4: 02.01.R03 Den eksisterende rekreative ramme har en bebyggelsesprocent på 0, men for at give mulighed for mindre bebyggelse sættes et maksimalt antal kvadratmeter på 250 m² og højde på 8,5m.

Der oprettes et perspektivområde øst for Hjerting Landevej i forbindelse med Forumvej. Perspektivområde bliver ca. 10 ha.

Mulige ændringer

"Mulige ændringer" dækker over projekter i udviklingsplanen, som Varde Kommune er positivt indstillet overfor, men hvor der skal foreligge et mere konkret projekt og tilkendegivelse fra matrikelejerer, inden rammeændringer kan foretages.

Varde Kommune er positivt indstillet overfor ideen om at ændre hallen til "Public House" med flere funktioner end hal, men ændringerne indarbejdes først, når der foreligger et konkret projekt inkl. tilkendegivelser fra ejerne. Hallen er blevet renoveret, og det vides derfor ikke om projektet fortsat er aktuelt.

De eksisterende rammer giver mulighed for at anvende området til rekreativt område, idrætsanlæg.

Plangrundlag

Rækkefølgebestemmelser

Der kan lokalplanlægges, så der kan ske udbygning i ét område til åbent-lavt byggeri eller kombinationer af åbent-lavt og tæt-lavt byggeri. Når $\frac{2}{3}$ af rammeområde 02.01.B07 er udbygget kan der lokalplanlægges for 02.01.B08 og/eller 02.01.B09.

Rammeområderne 02.01.B08 og 02.01.B09 bliver lokalplanlagt. Der udpeges perspektivareal til fremtidig byudvikling i forlængelse af Forumvej sydøst for Hjerting Landevej.

Arealudlæg til boligformål

Alslevs placering mellem Varde og Esbjerg betyder, at der kan tilbydes boliger med god tilgængelighed til de store koncentrationer af arbejdspladser. Alslev er derfor udpeget som landsby med særligt bosætningspotentiale.

Fastlæggelse af behovet for areal til boligformål tager udgangspunkt i det faktiske boligbyggeri i perioden 1.1. 2008 – 1.1.2019. Der forventes på den baggrund i gennemsnit opført 5 boliger og i alt 60 boliger i perioden 2021 – 2033. Vurderingen bygger på det samlede byggeri i lokalområdet Alslev. Indenfor områderne omfattet af lokalplan nr. 101 og 01, rammeområde 02.01.B06 og 02.01.B07 i kommuneplanen er der i alt en restrummelighed svarende til ca. 34 boliger. Derfor igangsættes lokalplanlægning af 02.01.B08 og 02.01.B09.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	02.01.B06 Lp nr. 101		5
	02.01.B07 Lp 02.01.L01		29
	02.01.B08		58
	02.01.B09		40
Restrummelighed 2020			132
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			60
Forventet restrummelighed			+72
Behov for nye arealudlæg			0
Planlagt restrummelighed			+72

Arealer til boligformål i Alslev.

Arealudlæg til erhvervsformål

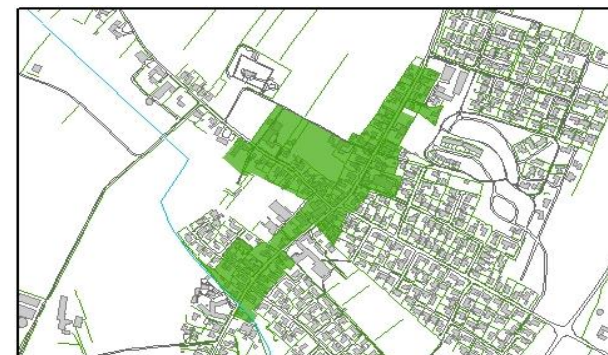
I perioden fra 2010 til 2020 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Alslev.

Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 6,3 ha. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Alslev.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	02.01.E02 Lp 01.E2.01	6,3 ha
Restrummelighed 2020		6,3 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		0 ha
Forventet behov		1 ha
Behov for nye arealudlæg		0 ha
Planlagt restrummelighed		5,3 ha

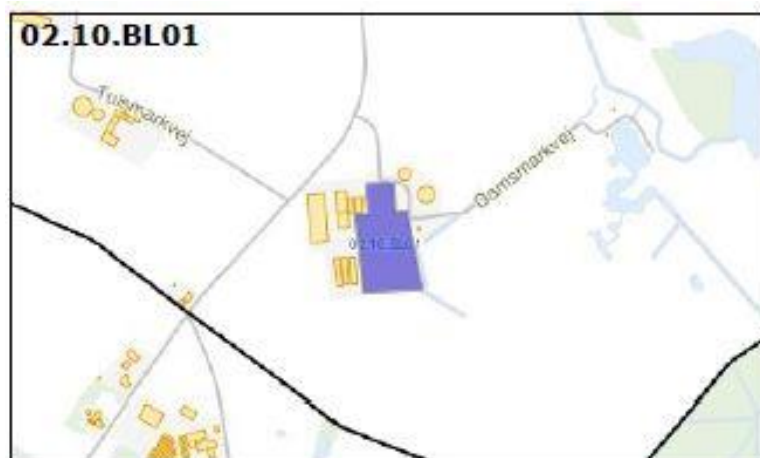
Arealer til erhvervsformål i Alslev.

Arealudlæg til detailhandel



For fortsat at sikre kundeorienterede funktioner og dermed liv i byen fastholdes Alslev som lokalcenter.

02.10 ÅBENT LAND - ALSLEV



Bevarings-
værdi Varde Kommunes bygninger er vurderet ud fra Save-modellen. Bevaringsværdien vurderes ud fra en lokal skala/sammenhæng og et hus, der vurderes til at være bevaringsværdigt i Varde, er derfor ikke nødvendigvis bevaringsværdigt et andet sted i landet.

Save-modellen inddeler bygningerne på en skala fra 1-9. Jo lavere antal point, jo mere bevaringsværdigt er bygningen. Her vises alene bygninger med en score på 4 eller derunder.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I ALSLEV

Vejnavn	Husnummer	Bygnings- nummer	Bevarings- værdi
Alslev Kirkevej	20	1	1
Alslev Møllevej	12	1	3
Alslev Møllevej	66	1	4
Bredgade	4	1	4
Bredgade	18	1	4
Bredgade	21B	1	4
Bredgade	23	1	4
Bredgade	26	1	3
Bredgade	28	1	4
Bredgade	38	1	3

Bredgade	40	1	4
Bredgade	53	1	2
Damsmarkvej	17	1	2
Forumvej	50	1	4
Forumvej	58	2	4
Hindbærvej	2	1	3
Hjerting Lande- vej	137	1	4
Kirkegade	21	1	3
Kirkegade	27	1	4
Næsgårdvej	7	1	3
Toftnæsvej	22	2	3
Toftnæsvej	23	1	4
Toftnæsvej	25	1	4
Toftnæsvej	43	2	4
Torрупvej	48	1	4
Torрупvej	49	1	4
Torрупvej	62	1	4

Torрупvej	70	1	4
Torрупvej	74	5	4
Torрупvej	78	4	4
Torрупvej	82	3	4
Tulsmarkvej	29	2	4
Vibækvej	7	1	4
Vibækvej	24	1	3
Vibækvej	28	1	3
Vibækvej	30	3	3
Visselbjergvej	25	1	4

KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER

Kommuneplanens opbygning

Kommuneplan 2021 består af:

Hovedstruktur	Hovedstruktur, der angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelse i kommunen – herunder retningslinjer for administrationen i det åbne land.
Kortdel	Kommuneplanens kortdel er digital. Der er adgang til kortdelen via Kommunens hjemmeside. www.vardekommune.dk . I kortdelen kan der zoomes ind på rammeområder, ejendomme mv. I kortdelen kan man se afgrænsningen af kommuneplanens rammeområder samt afgrænsningen af de områder i det åbne land der er omfattet af kommuneplanens bestemmelser.
Rammedel	Rammedel fordelt på 25 planhæfter, der indeholder beskrivelse af det pågældende område og fastlægger retningslinjer for planlægning i området. Herudover indeholder hæfterne rammebestemmelser for kommuneplanens rammeområder i det pågældende område. Dette hæfte er ét af planhæfterne, der indgår i rammedelen.
Redegørelse	Redegørelse, der beskriver den hidtidige planlægning og de ændringer, der foreslås gennemført.

Kommuneplanen som administrationsgrundlag

Kommuneplanens rammebestemmelser er et sæt af bestemmelser, som fremtidige lokalplaner i kommunen som minimum skal omfatte. Rammebestemmelserne er bindeleddet mellem kommuneplanens hovedstruktur, der beskriver Byrådets målsætninger og retningslinjer for planlægningen og de konkrete bestemmelser om, hvordan et givent delområde må anvendes og udformes.

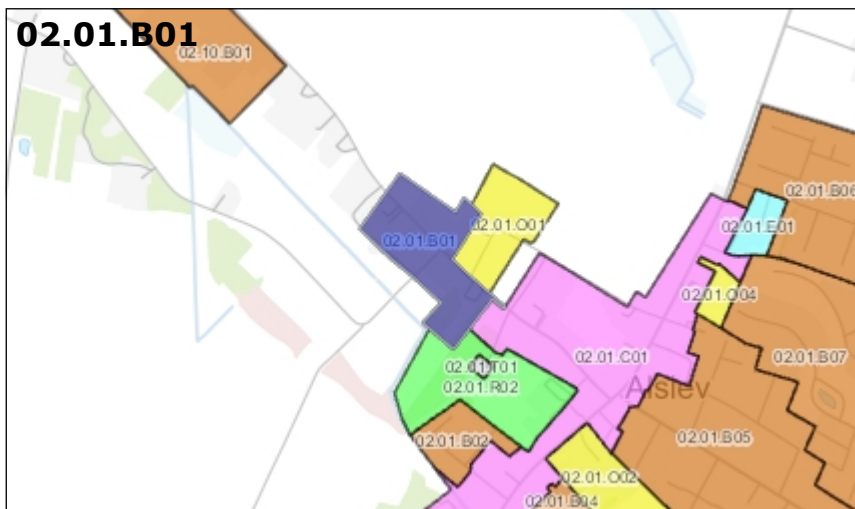
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtiget til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

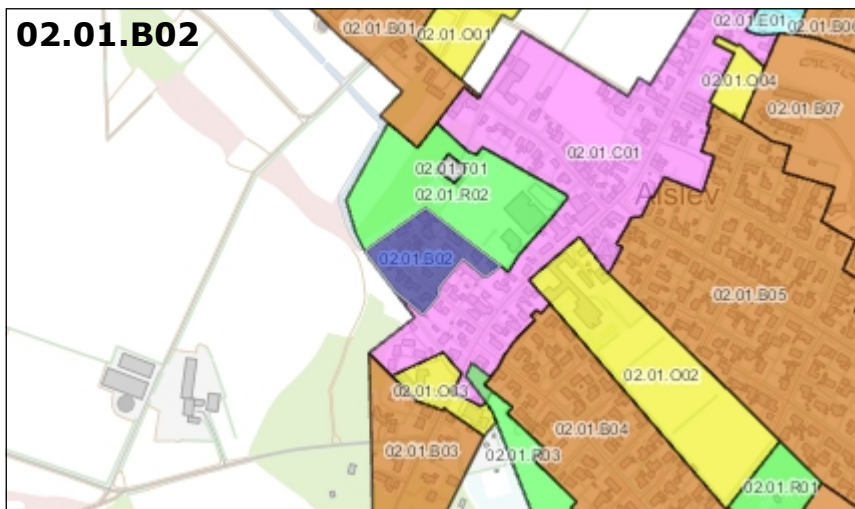
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

Planloven giver Byrådet visse beføjelser til at administrere på grundlag af kommuneplanen, herunder mulighed for at nedlægge forbud mod udstykninger og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser eller i strid med kommuneplanens rammebestemmelser.



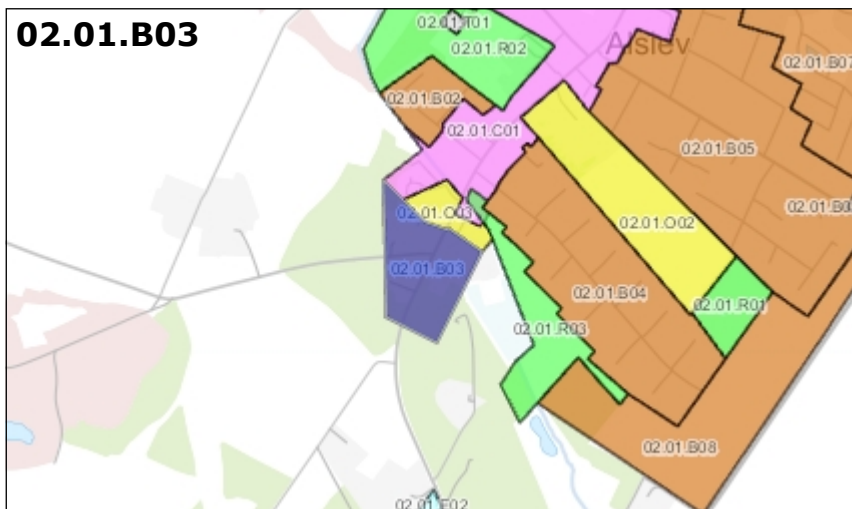
Anvendelse generel	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Åben-lav bebyggelse		
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Områdets bevaringsværdige bygningerne skal sikres ved lokalplanlægning.	
Notat	Alslev Præstegård er udpeget som bevaringsværdig. Gården bevares og vedligeholdes med respekt for husets oprindelige udtryk, materialer og konstruktion. Gårdmiljøet inkl. haven skal friholdes for byggeri, der ikke er foreneligt med bevaringsinteresserne.	



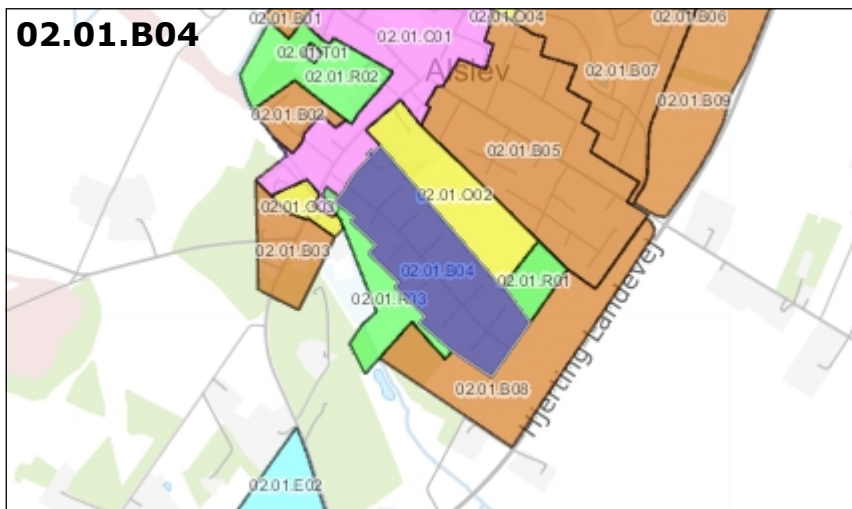
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



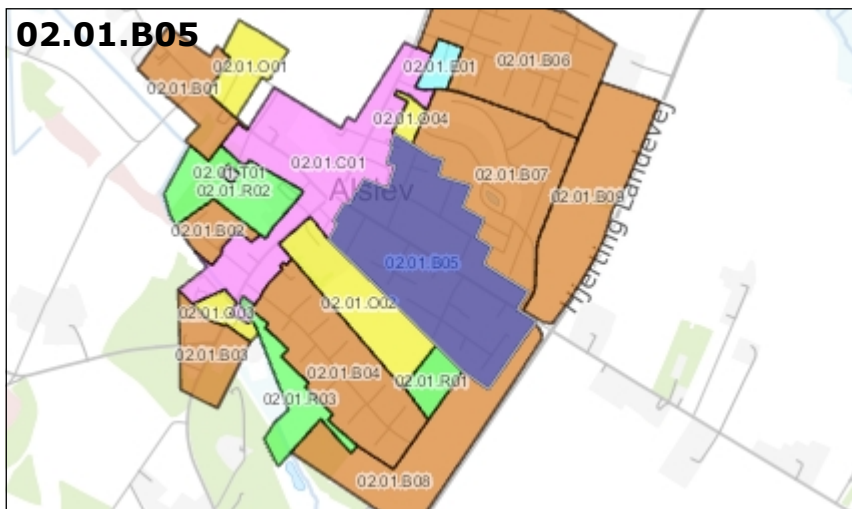
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i at ca. 10% af det samlede areal anvendes til større samlede fællesarealer	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



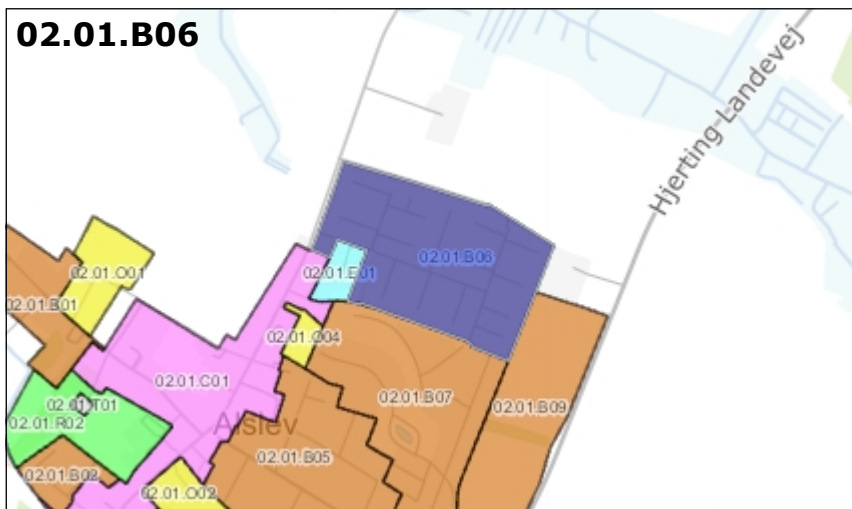
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



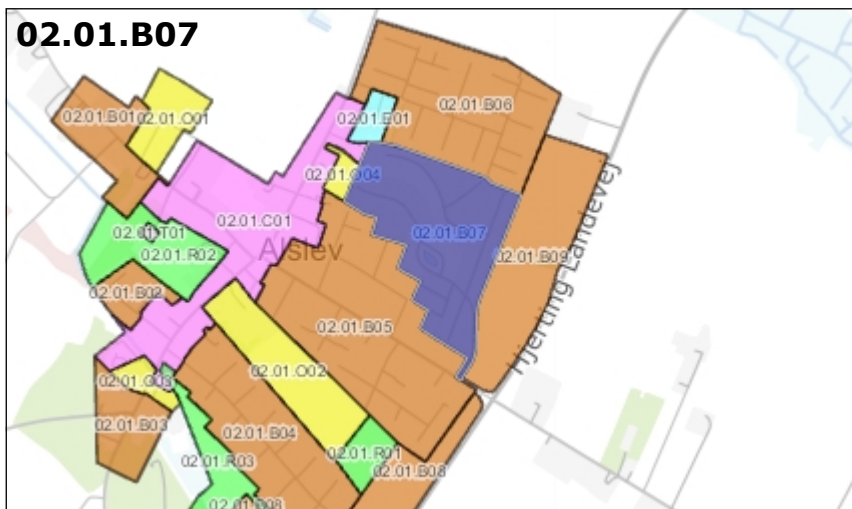
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

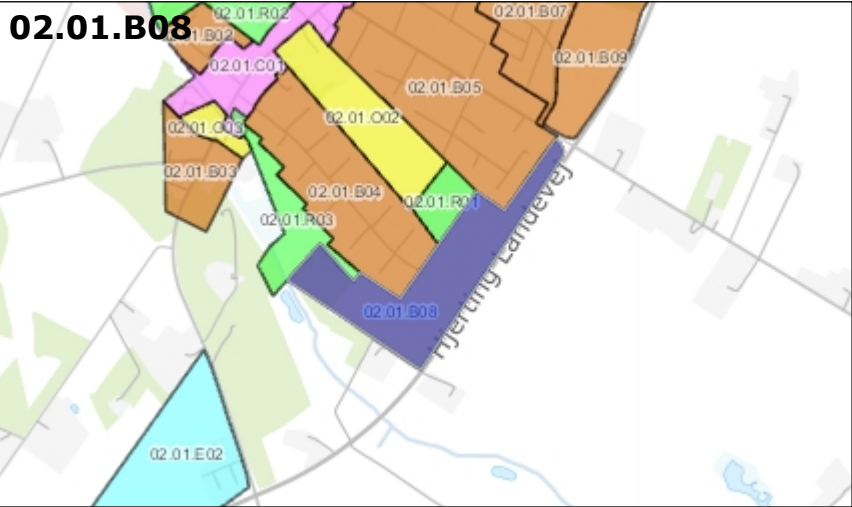
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Se lokalplan 02.01.L01 for nærmere oplysninger om max. bebyggelsesprocent, som varierer i rammeområdet.	
Notat Opholds- og friarealer	Min. 20% af området anvendes til større sammenhængende opholdsarealer.	

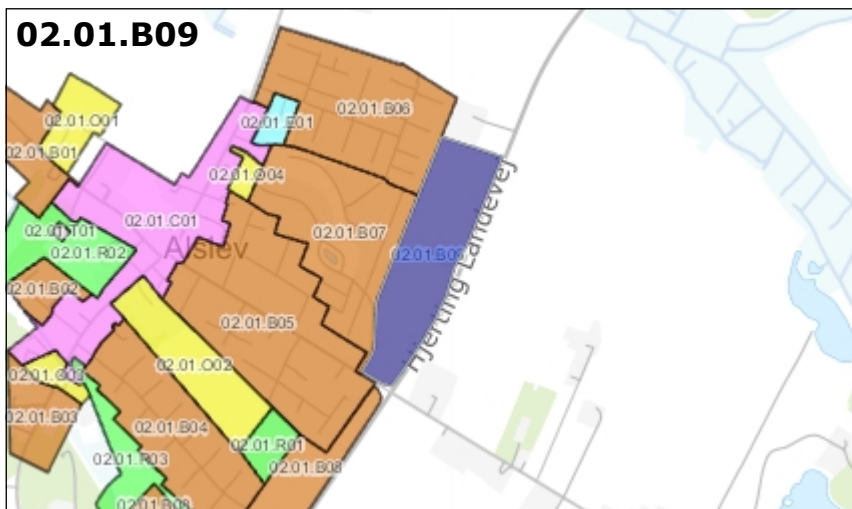
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	7,5
	Maks. antal etager	2,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	7,5
	Maks. antal etager	2,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	De eksisterende egetræer i den Å, stlige del af det øst/vestgående læbælte i området skal bevares.	

02.01.B08



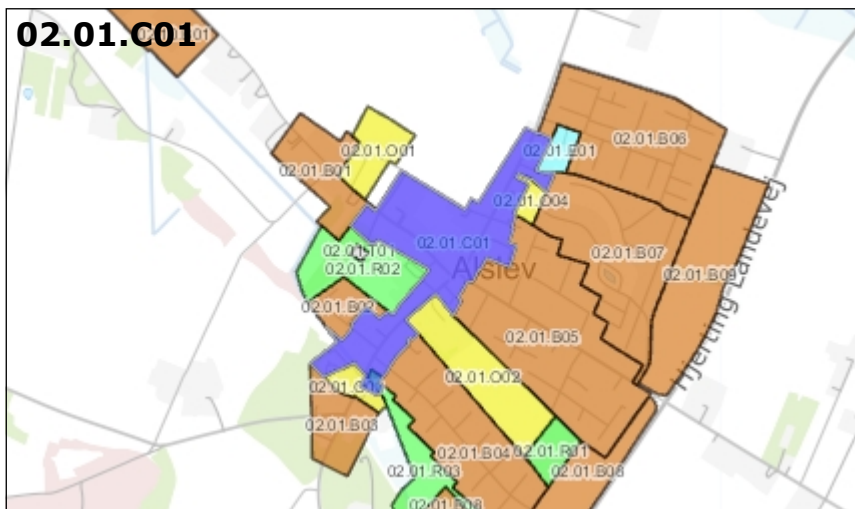
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Åben-lav bebyggelse		
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Tæt-lav bebyggelse		
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav og min 1,5 p-plads pr. bolig for tæt-lav	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



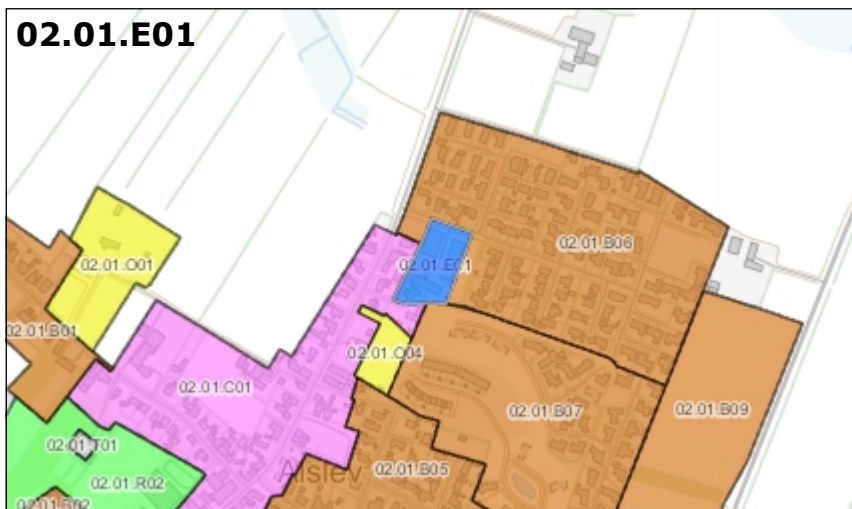
Anvendelse generel	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Fritliggende bebyggelse.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

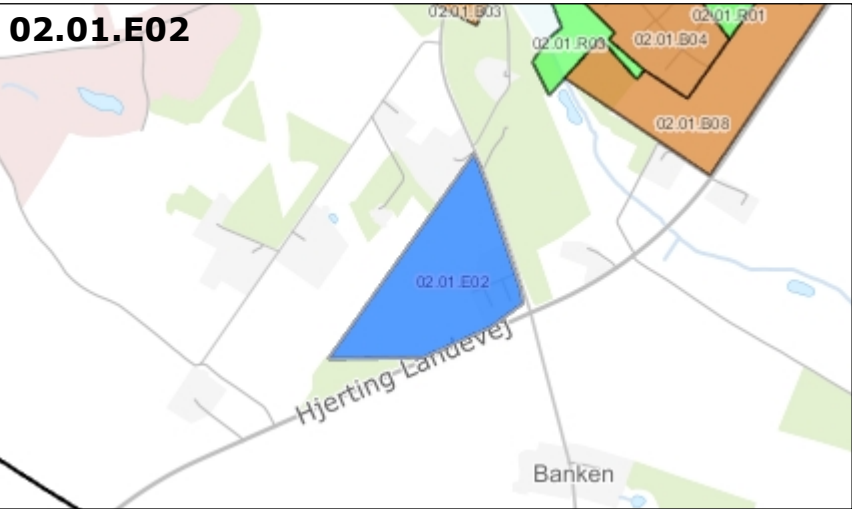
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Åben-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Tæt-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Lokalcenter		
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Det samlede bruttoetageareal til butiksførmål i 02.01.C01 må ikke overstige 3.000m2. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200m2. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000m2.	



Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 100 m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

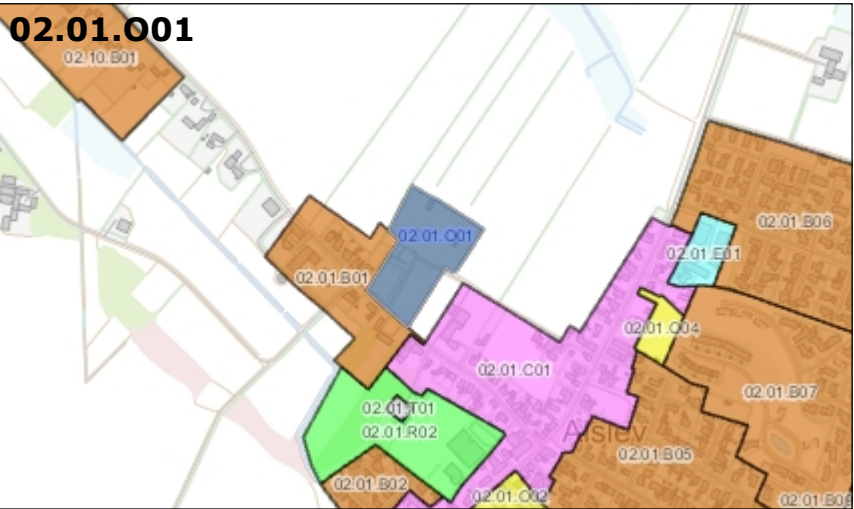
02.01.E02



Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning. Området skal ved beplantning og hegning gives et grønt præg.	

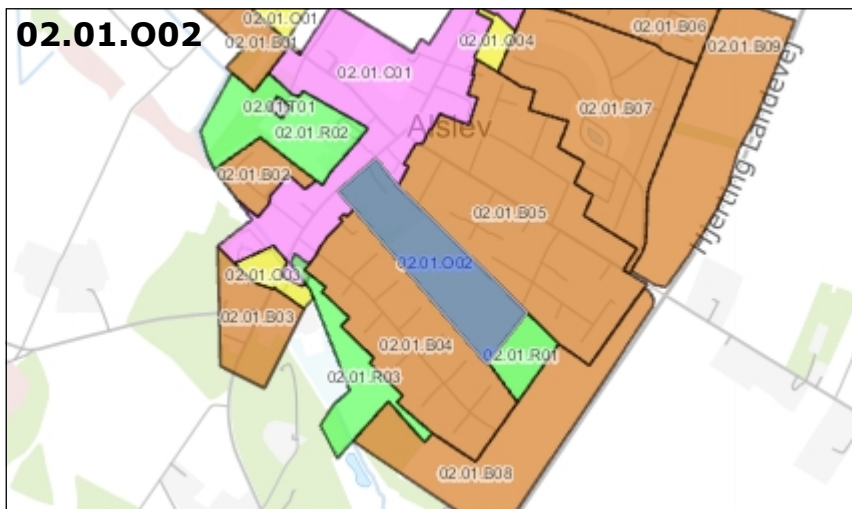
Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 100 m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

02.01.001



Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone og landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Området friholdes for anden bebyggelse end den til kirkens drift nødvendige.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse skal i sin helhed harmonere med den omkringliggende bebyggelse	
Notat Opholds- og friarealer		

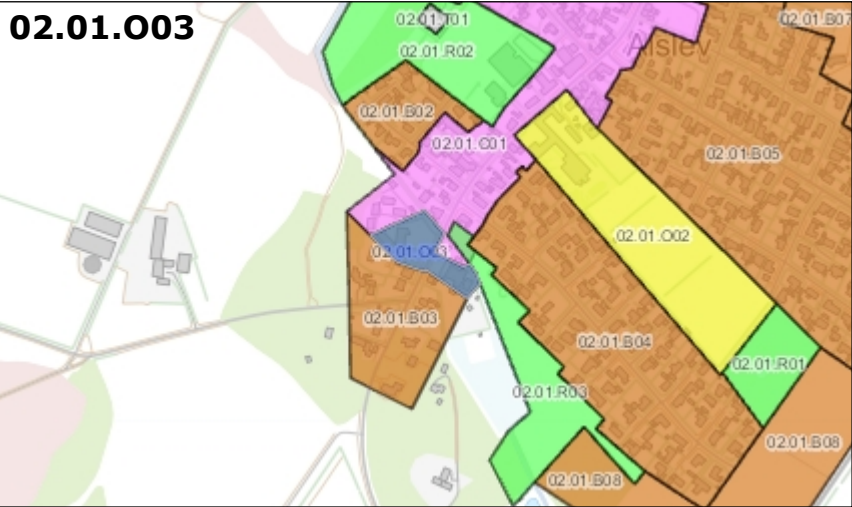
Specifik Anvendelse Kirker og kirkegårde	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Almindelige kirkefredningsregler	



Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone og landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Skole og idrætsplads. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse	
Notat Opholds- og friarealer	Min. 50% af områdets grundareal, med mindre andet er fastsat i lokalplan	

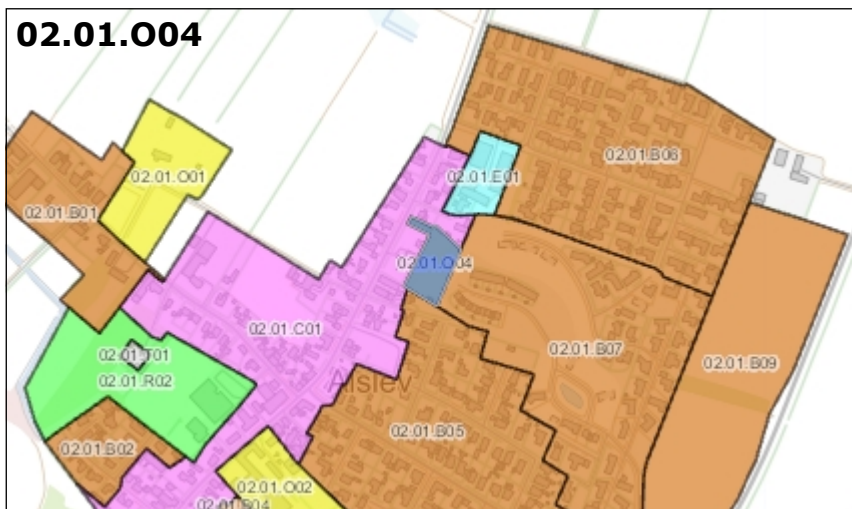
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

02.01.003



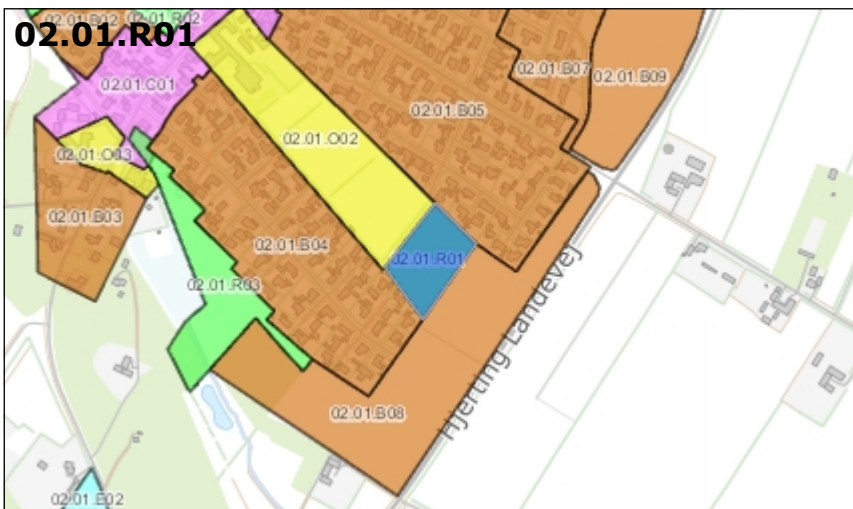
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Min. 50% af områdets grundareal, med mindre andet er fastsat i lokalplan	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Daginstitution	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Døgninstitution	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



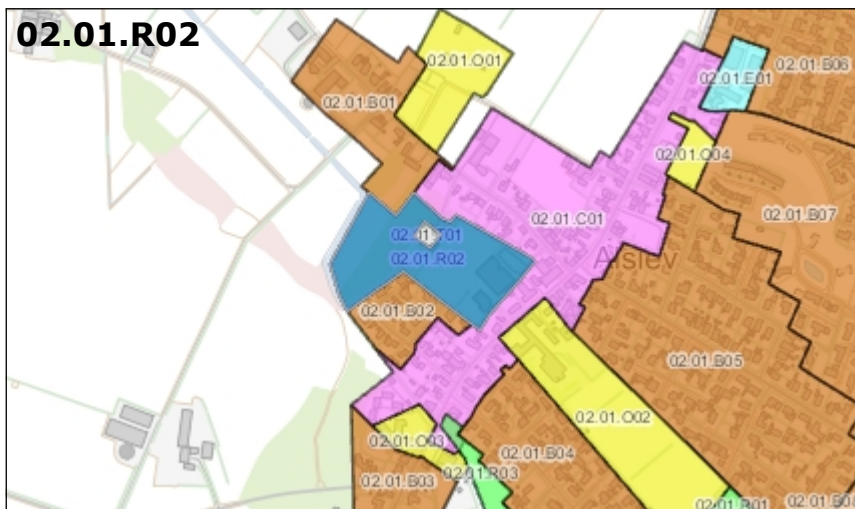
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Institutionsbebyggelsen skal placeres, så den så vidt muligt skærmer den eksisterende bebyggelse mod vest og syd mod støj. Udearealerne udføres ligeledes, så de så vidt muligt tager hensyn til støjpåvirkningen af naboerne	
Notat Opholds- og friarealer	Min. 50% af områdets grundareal, med mindre andet er fastsat i lokalplan	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



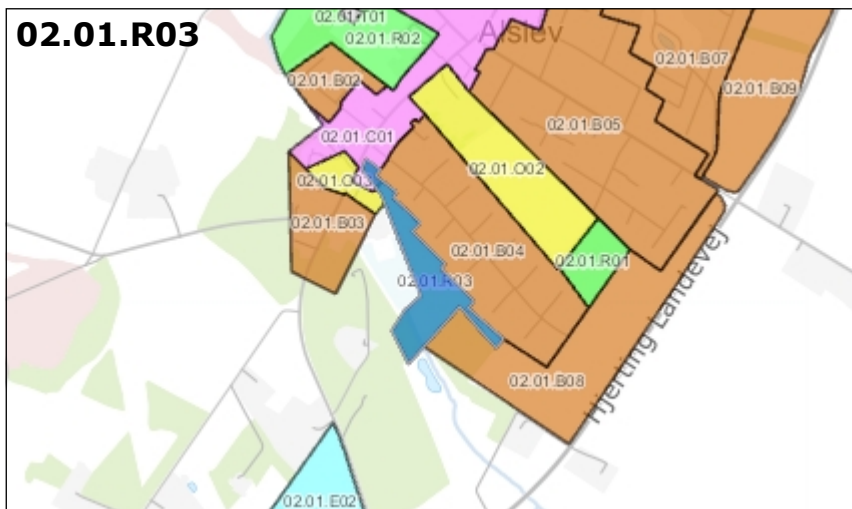
Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Skov	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Samlet maks. areal for bebyggelsen er 250m2.	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur		
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Byzone og landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer		

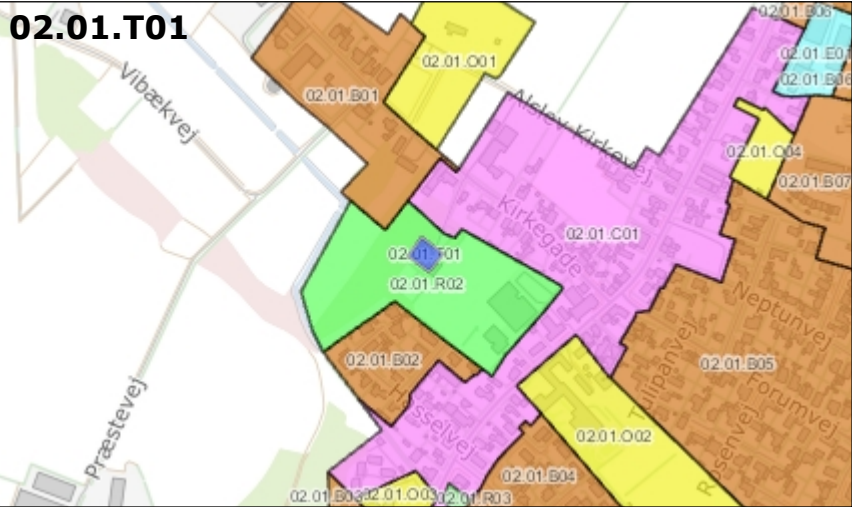
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Rekreativt grønt område, Ålegrøften og kælkebakke.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Samlet maks. areal for bebyggelsen er 250m2.	
Notat Opholds- og friarealer		

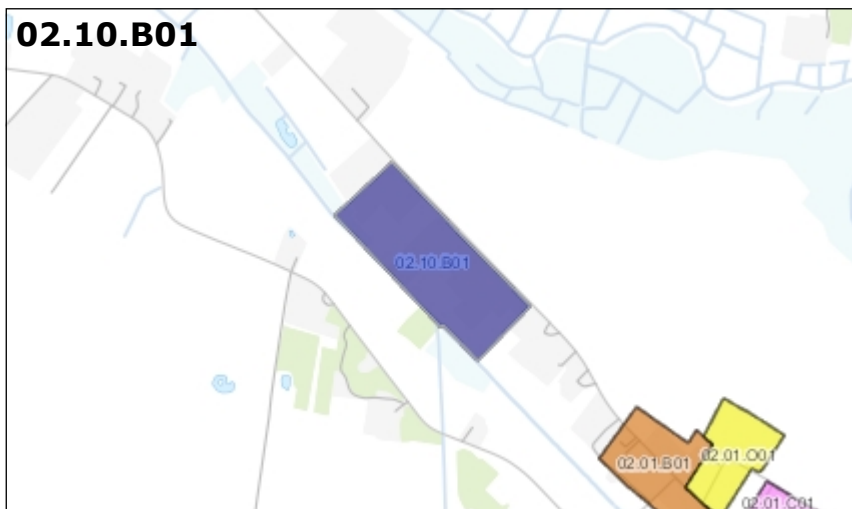
Specifik Anvendelse Øvrige ferie- og fritidsformål	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur		
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

02.01.T01



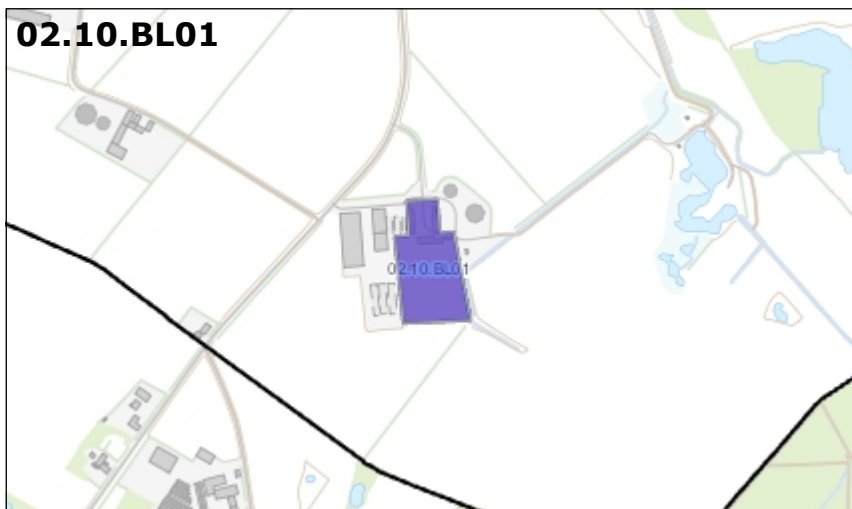
Anvendelse generel		Tekniske anlæg og Trafik anlæg
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Jordbrugspareller	
Notat Bebyggelses omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.	
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv som landbrug og lignende. Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan bruges til andet erhvervsformål af håndværksmæssig karakter, udlejning i overensstemmelse med landzonebestemmelserne.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Damsmarksgård er udpeget som bevaringsværdig. Stuehuset bevares og vedligeholdes med respekt for husets oprindelige udtryk, materialer og konstruktion. Gårdmiljøet inkl. haven skal friholdes for byggeri, der ikke er foreneligt med bevaringsinteress	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	15
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Landsbyområde	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur		
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Områdets bevaringsværdige bygninger skal sikres ved lokalplanlægning.	
Notat	Rammeområdet skal muliggøre en bevarende lokalplan og omhandler ikke byudvikling.	



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 79 94 68 00
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk