

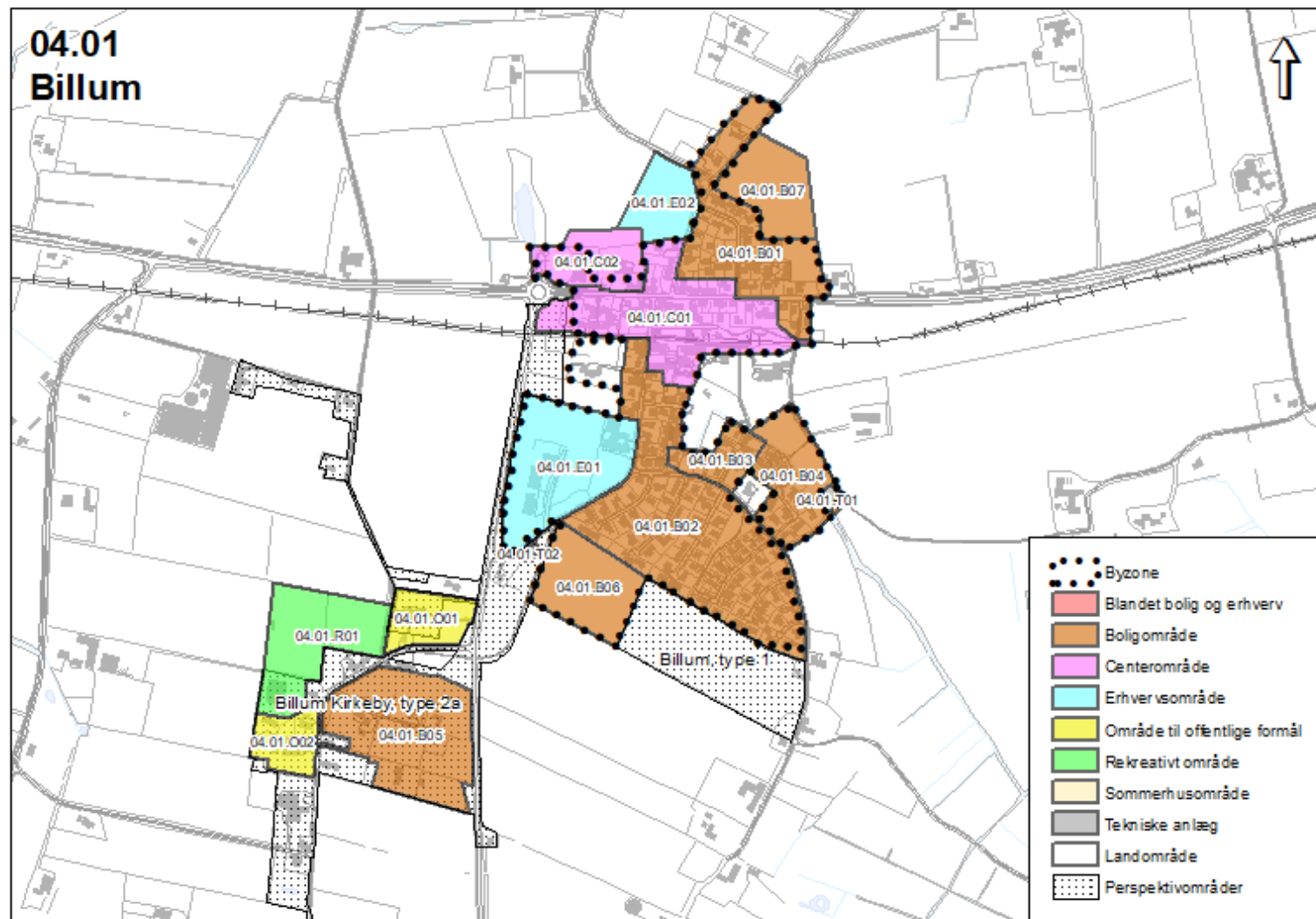


Planhæfte for Billum

Kommuneplan 2021

Varde
Kommune





Rammekort over Billum

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.

04.01 BILLUM.....	4
04.10 ÅBENT LAND - BILLUM.....	10
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I BILLUM	11
KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER.....	12
RAMMEBESTEMMELSER.....	13

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".

04.01 BILLUM

Billum – mål og udvikling

Vision – Landsbyen på toppen af Ho Bugt

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Billum, er der udformet en vision for Billum 2023 under titlen "Landsbyen på toppen af Ho Bugt."

Visionen sigter mod, at Billum i 2023 skal være en attraktiv bosætningsby, med et pulserende erhvervsliv og kort vej til turismen.

Med sine aktive borgere, sin evne til at tage hånd om nye tilflyttere og sin levende børneby, vil "landsbyen på toppen af Ho Bugt" fremstå som det perfekte alternativ til områdets større byer.

Med indsatsområderne "Vi bor i naturen – På toppen af Ho Bugt", "Vi har altid boet i naturen – Verdens natur og kulturarv", "Vi vokser i naturen – Billum homemade" og "Vi er i naturen – Aktiv naturarv" sætter Billum fokus på at udnytte og inddrage det lokale potentiale, som også udlever Varde kommunes vision "Vi i naturen".

Bybeskrivelse Billum

Fortid, nutid og fremtid i Billum

Fortid Billum ligger ca. 10 km vest for Varde og ca. 15 km nord for Esbjerg.

Billum kan føres tilbage til 1324 og blev udskiftet i 1797. Billum by er oprindeligt bygget op omkring Billum Kirke, som ligger sydvest for Tarpbagevej. I 1903 åbnede Varde – Nørre Nebel Jernbanen. I den forbindelse blev en station anlagt i Billum nordvest for den eksisterende bebyggelse. Derfor består Billum i dag af en stationsby og en kirkeby adskilt af Tarpbagevej.

Byen gennemskæres af en øst-/vestgående landevej (Vesterhavsvej) og af jernbanen mellem Varde og Nørre Nebel. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Centerområdet ligger langs landevejen og ved Tarpbagevej. Byens erhvervsområde ligger i den vestlige del af byen ud til Tarpbagevej og i den nordøstlige del af byen. Billum er omkranset af åbent land.

Nutid Billum er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Billum ligger i den sydvestlige del af Varde Kommune, og er placeret i et fladt terræn på nordsiden af Varde Ådal. Den oprindelige kirkeby ligger klart adskilt fra stationsbyen. Kirken er opført i tufsten med senromansk apsis, kor og skib. Kirken ligger frit i landskabet og fremtræder derfor som et dominerende og vigtigt kulturhistorisk element. Der er i dag uhindret udsigt til kirken fra Vesterhavsvej og fra dele af Tarpbagevej.

Den historiske vejstruktur kan stadig aflæses. Billum har haft karakter af en vejklungeby, hvor gårde og huse ligger langs Kirkebyvej og Billumgårdevej. Udbygningen af byen er primært sket langs den nævnte vejstruktur og nord for den gennemgående landevej. I kirkebyen er der ikke sket en egentlig byudvikling bortset fra planlægning af et område syd for forsamlingshuset.

To vigtige lokaliseringsfaktorer for den oprindelige kirkeby har været de gode græsningsmuligheder ved Varde Å og muligheden for sejlads i ældre tid. Etablering af jernbanen Varde - Nørre Nebel i år 1903 har bestemt placeringen af stationsbyen Billum. Stationsbyen har udviklet sig nord og syd for den øst-/vestgående landevej og syd for jernbanen. Bebyggelsen består primært af parcelhuse opført efter år 1960. Langs Kirkebyvej ligger en del karakteristiske "stationsbyhuse".

I Billum fandtes pr. 21-09-2020 blandt andet: Dagligvarebutik, kro, andelskasse, forsamlingshus og kombineret friskole og børnehave. Af offentlige servicefunktioner fandtes pr. 21-09-2020: Dagpleje-ordning, Billum Hallen og idrætsanlæg.

Fremtid Billum skal fastholdes som en bosætningsby, hvor der også kan udvikles tilbud til turister og andre besøgende.

Der skal i planlægningen tages hensyn til natur- og landskabsværdierne. Hensynet gælder særligt for arealer inden for kystnærhedszonen samt området vest og nord for Billum Kirke, der skal friholdes for ny bebyggelse. Dog kan der ved et eventuelt landsplandirektiv om udviklingsområder, blive blødt op for dette.

I forbindelse med udvikling af detailhandel nord for rundkørslen ved Billum, er der sikret mulighed for at forlænge vejen mod nord, såfremt dette i fremtiden skulle blive nødvendigt.

Fra centerområdet nordøst for rundkørslen og op til Nr. Billumvej ligger arealer, der hensigtsmæssigt kan udlægges til anden anvendelse end boligbebyggelse, hvorfor fremtidig bebyggelse bør planlægges primært til erhvervsformål.

Ved rundkørslen, vest for de eksisterende centerområder, udvikles nye arealer med henblik på detailhandel og handel med store varegrupper.

Rekreative muligheder

I Billum findes der ikke større skovarealer. Man er ikke langt fra Aal Plantage i Oksbøl, men ellers er det Kjelst Plantage (5. juni plantagen), der kan give lidt følelse af skov. For enden af plantagen, ned mod Varde Å, findes en af kommunens "Små lokale perler", et attraktivt udkigspunkt ved Kjelst. Da Billum ligger tæt på kyst og Varde Ådal er der ikke udprægede muligheder for skovrejsning.

Der er en enkelt legeplads på Billumgårdevej. Billum ligger inden for 1 km af forgreninger/vandløb med forbindelse til Varde Å. Der er 2 km til selve Varde Å. På Varde Å er sejlads muligt året rundt.

Minimum to større cykelruter går igennem Billum, herunder også Margueritrutten. Derudover er der cykelstiforbindelse til Oksbøl, Blåvand, Varde og Nørre Nebel mv. Flere vandrestier, herunder også Kyst til Kyst-ruten lægger vejen sønden om Billum, langs Varde Å.

Befolkning

Der har i perioden 2012-2020 været en positiv udvikling i indbyggertallet for Billum by på 41 borgere. Stigningen i Billum by står i kontrast til udviklingen i Billum Landdistrikt, hvor der i perioden 2012-2020 har været et fald på 85 indbyggere. Det vil sige, at der sammenlagt i sognet har været et fald på 44 indbyggere.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Billum by	537	567	578	+41
Billum landdistrikt	340	289	255	-85
Billum sogn	877	856	833	-44

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



Aktivitet i Billum Hallen

Indsatsområder i udviklingsplan - Billum

1. Vi bor i naturen – På toppen af Ho Bugt

Med indsatsområdet "Vi bor i naturen", skal der arbejdes på at udnytte byens arealer, stier og veje for at skabe et sammenhængende helhedsindtryk af byen. Nye og spændende byggegrunde med forskellighed i området. Områder med formodning om arkæologiske fund skal omdannes til grønne områder til glæde og gavn for borgere og besøgende.

Billum skal udnytte sin placering i henhold til de omkringliggende byer og naturområder. Med "Smag på Ho Bugt" skal der sættes fokus på lokale fødevarer, overnatningsmuligheder, aktiviteter og kunst samt at skabe en synergi imellem disse.

Et samarbejde med lokale erhverv skal sikre en "dynamisk erhvervsudvikling i Billum". Så borgerne i Billum fremover kan handle lokalt.

2. Vi har altid boet i naturen – verdens natur og kulturarv

Jorden i og omkring Billund er rig på kulturarv og spændende fund. Ved forundersøgelser er bl.a. fundet stolpehuller af et Trelleborghus, som skal genopføres til læring og brug af området.

Billum rummer en unik natur og med projektet "Billum havn", skal der fra Ho Bugt skabes adgang til Nationalpark Vadehavets nordlige kant. Samtidig skal Billum Havn kunne fungere som informations- og turistcenter. Der skal opsættes faciliteter, som giver mulighed for at bruge hele dagen i området.

Kulturen og historien skal også ses, når man kører igennem Billum. Dette skal bl.a. markeres ved at opføre et kunstværk i rundkørslen, som repræsenterer Billum.



3. Vi vokser i naturen – Billum homemade

Indsatsområdet "Vi vokser i naturen" sætter fokus på sociale rum og sammenhænge, hvor lokale kan mødes i både formel og uformel karakter.

Billum Hallen og Midtpunktet er steder, hvor der er særligt fokus på sociale arrangementer og aktiviteter og skaber et rum, hvor lokale kan samles på kryds og tværs af generationer.

Indsatsområdet sætter fokus på at inddrage de unge bl.a. ved projektet "genbrugsguld", hvor børn fra Billum Friskole arbejder frivilligt og får medbestemmelse i forhold til det overskydende salg. Og ved Midtpunktet, hvor ungerådet også skal kunne arrangere projekter i deres interesse.

4. Vi er i naturen – Aktiv naturarv

Med fokusområdet "Vi er i naturen" arbejdes på at bringe områdets naturarv aktivt ind i Billum ved at samle byen med de omkringliggende områder.

Områder som Kjelst Plantage og Kirkeskoven skal kunne bruges til rekreative formål og med projektet "Spor i landskabet" skal lokale ruter kunne føre interesserede rundt i omgivelserne.

Naturen i Billum skal i fokus ved projektet "Billum blomstrer". Floraen skal fremmes og visionen er, at Billum bliver en oase mellem Esbjerg, Varde og Vesterhavet.

Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkrete ændringer

Konkret ændring 1: Ramme 04.01.B07 udlægges som nyt boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Konkret ændring 2: 04.01.C01 udvides for at kunne rumme en dagligvarebutik ved Vesterhavsvej 41. På samme tid tilpasses afgrænsningen for lokalcenteret til detailhandel i Billum.

Konkret ændring 3: Ramme 04.01.E02, erhvervsområde, lettere erhverv, Højden ændres fra 8,5 m til 10 m.

Ved Billum er der søgt om et udviklingsområde i området omkring kirkebyen. Beslutningen om, hvorvidt der gives mulighed for et udviklingsområde vil blive meldt ud i et landsplandirektiv fra erhvervsministeren. Udviklingsområdets afgrænsning anvises som perspektivareal.

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 matrikel-ejeren, inden rammeændringer kan foretages

Der vurderes ikke pt. at foreligge konkrete projekter, der kræver ændring i kommuneplanens rammer.

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.

I Billum er der på nuværende tidspunkt fire områder til boligformål med restrummelighed, som er lokalplanlagt (rammeområde 04.01.B01, 04.01.B02, 04.01.B04 og 04.01.B06).

Når boligområde 04.01.B06 er 2/3 udbygget kan 04.01.B07 lokalplanlægges.

Arealudlæg til boligformål

I Billum kan der tilbydes boliger med adgang til et bredt udbud af servicetilbud samt gode trafikale forbindelser til større omkringliggende byer som Esbjerg og Varde. Billum er udpeget som landsby med potentiale inden for bosætning.

Fastlæggelse af behovet for areal til boligformål tager udgangspunkt i det faktiske boligbyggeri i perioden 1.1. 2008 – 1.1.2019. Vurderingen bygger på det samlede byggeri i lokalområdet Billum. Der forventes på den baggrund i gennemsnit årligt opført ca. 1 bolig og i alt 15 boliger i perioden 2021 – 2033.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	04.01.B01 (Lokalplan L202 og L209)		7
	04.01.B04 (Lokalplan L201 og 04.01.L01)		8
	04.01.B06 (04.01.L02)		19
Restrummelighed 2020			34
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			15
Forventet restrummelighed			19
Behov for nye arealudlæg	04.01.B07	2,8 ha	+28
Planlagt restrummelighed			47

Arealer til boligformål i Billum.

Arealudlæg til erhvervsformål

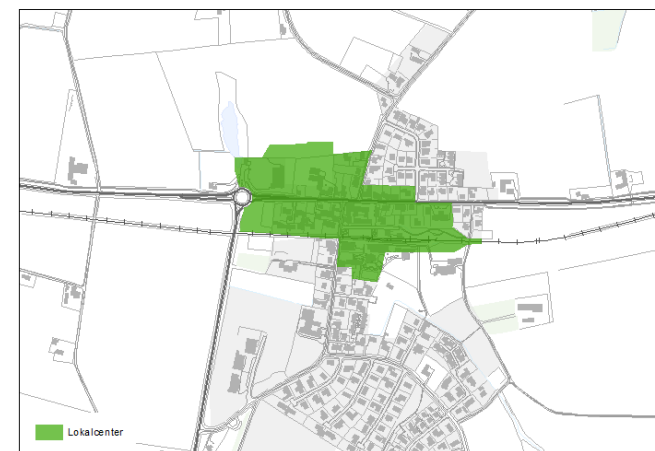
I perioden fra 2010 til 2020 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Billum. Restrummeligheden indenfor de eksisterende erhvervsområder er ca. 3,4 ha.

Det forventede behov er 1 ha, og der vurderes derfor at være passende arealudlæg til erhverv i Billum.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	04.01.E01 (Lokalplan L 203)	1,5 ha
	04.01.E02	1,9 ha
Restrummelighed 2020		3,4 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		
Forventet behov		1 ha
Behov for nye arealudlæg		
Planlagt restrummelighed 2033		2,4 ha

Arealer til erhvervsformål i Billum.

Arealudlæg til detailhandel



For fortsat at sikre kundeorienterede funktioner og dermed liv i byen fastholdes Billum som lokalcenter. Lokalcenteret udvides mod vest.

04.10 ÅBENT LAND - BILLUM



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 BILLUM

Vejnavn	Husnummer	Bygnings- nummer	Bevarings- værdi
Billumgårdvej	49	1	4
Hannevangvej	7	1	4
Hannevangvej	52	1	4
Hannevangvej	53A	1	4
Ho Bugt Vej	21	2	4
Ho Bugt Vej	33	2	4
Ho Bugt Vej	52	2	4
Ho Bugt Vej	59	2	3
Kastanjevej	6	1	4
Kildegårdvej	2	1	1
Kildegårdvej	3	1	4
Kirkebyvej	5A	1	4

Kirkebyvej	11	1	4
Kirkebyvej	13	1	4
Kirkebyvej	16B	1	4
Kirkebyvej	22	1	4
Kærgårdvej	14	1	4
Tarphagevej	49	1	4
Tarphagevej	57	1	4
Tarphagevej	67	1	4
Vesterhavsvej	25	2	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.

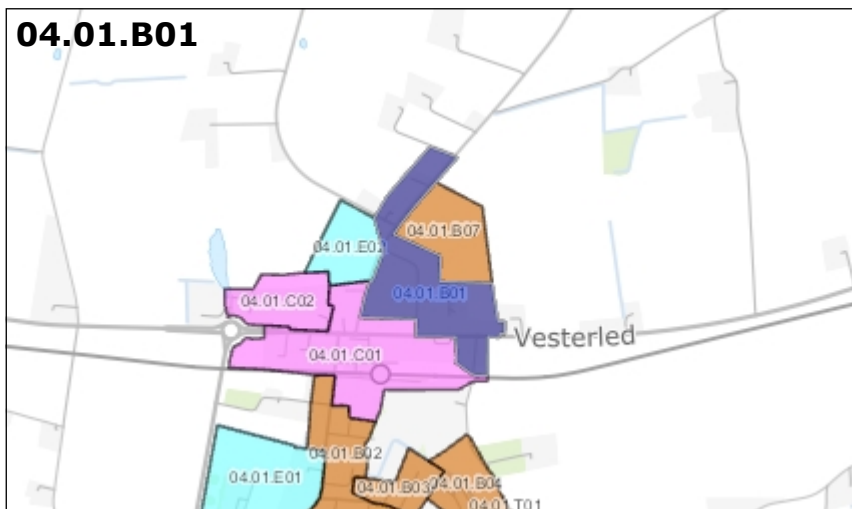
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtiget til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

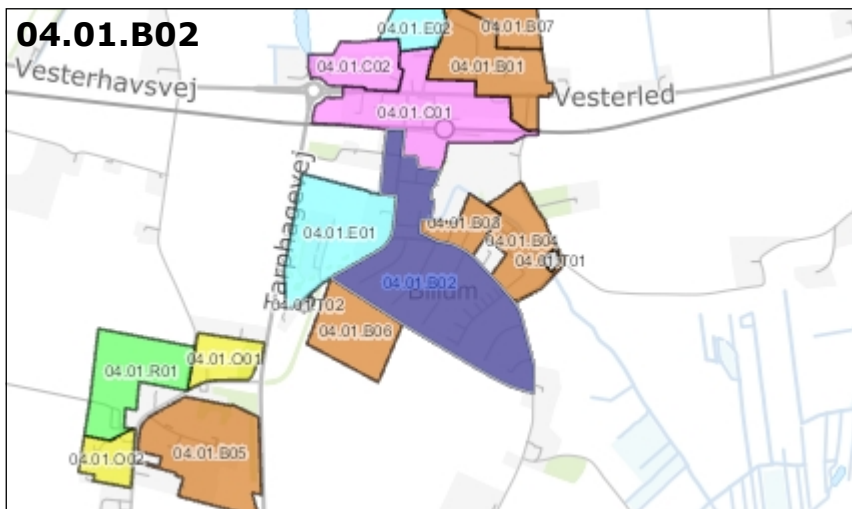
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

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.



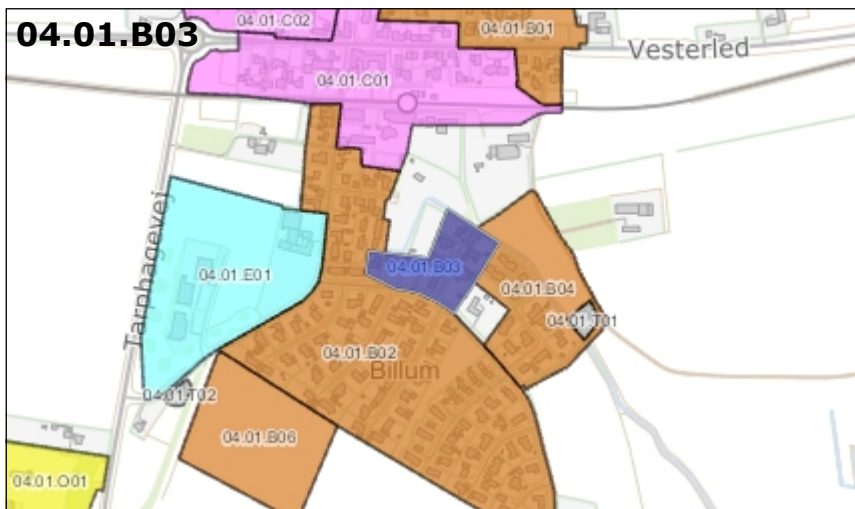
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
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		



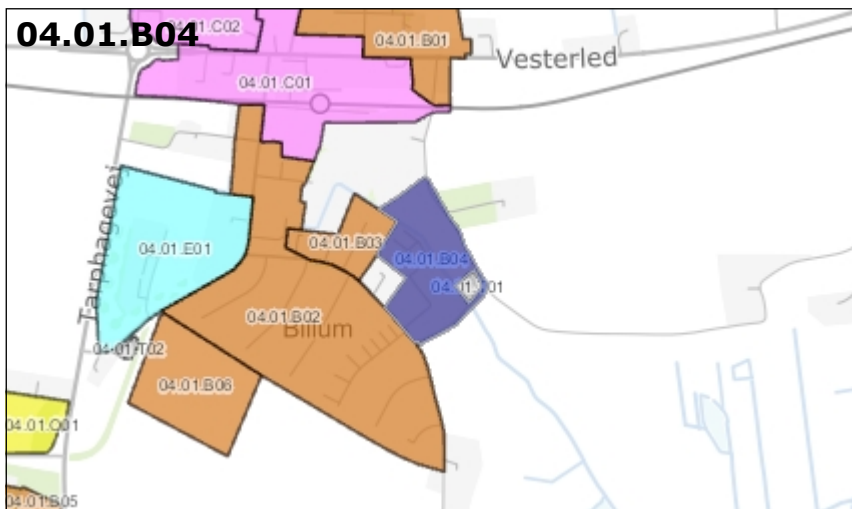
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



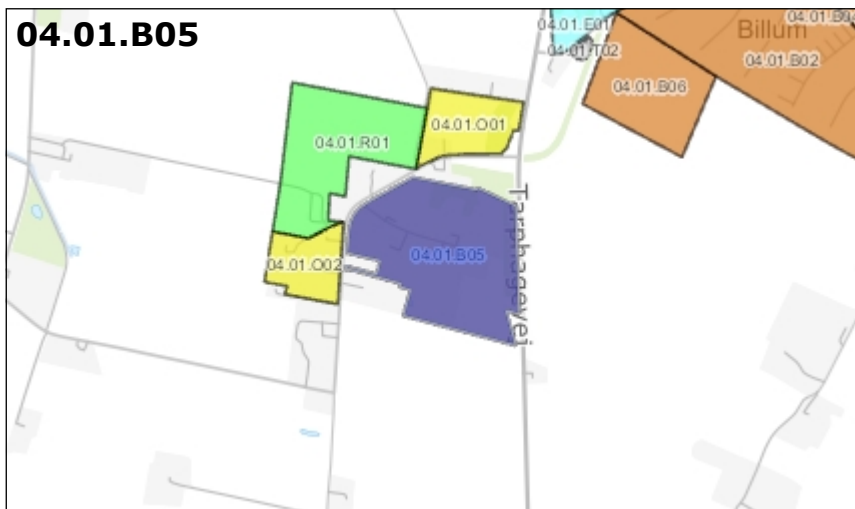
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
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		
		Kystnærhedszone
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		
		De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse skal beskyttes i videst mulig omfang.



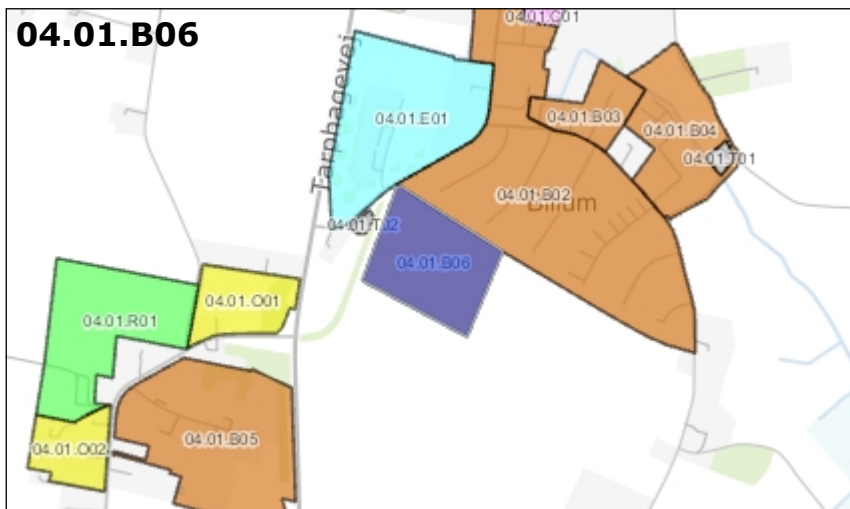
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Lette industri og håndværk		
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	De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse beskyttes i videst mulig omfang.	



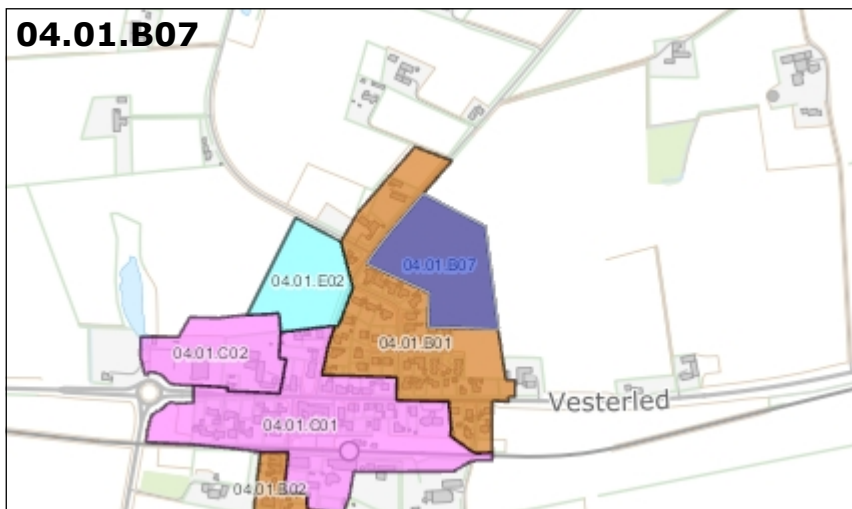
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Jordbrugspareller	
Notat Bebyggelses omfang og udformning	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	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. 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	De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesser beskyttes i videst muligt omfang.	



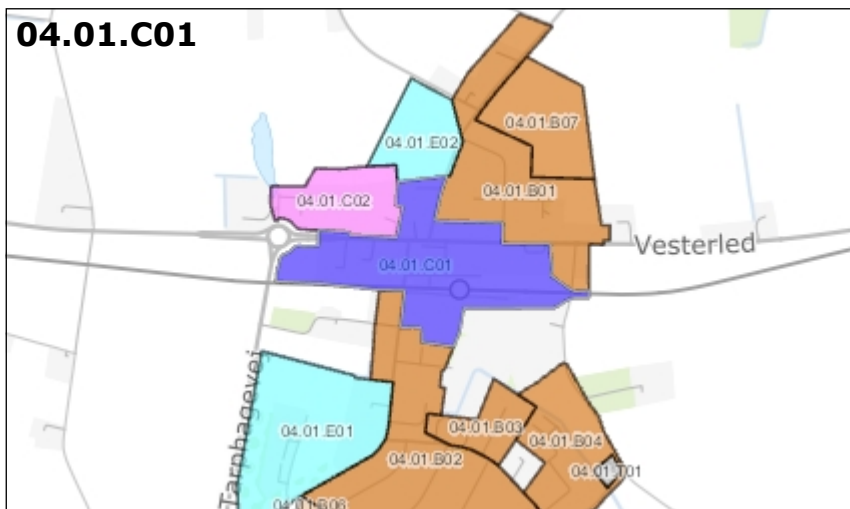
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	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 ved tæt-lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



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

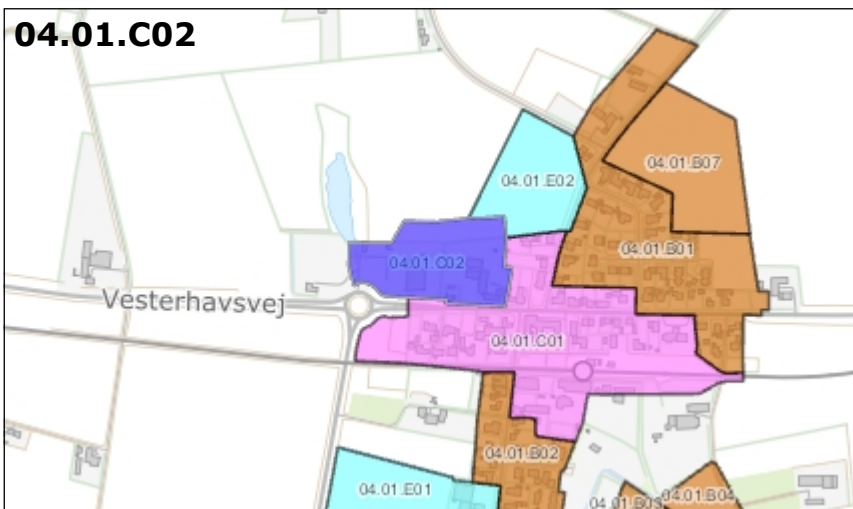
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur		
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Med henblik på etablering af øklandsby	



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	

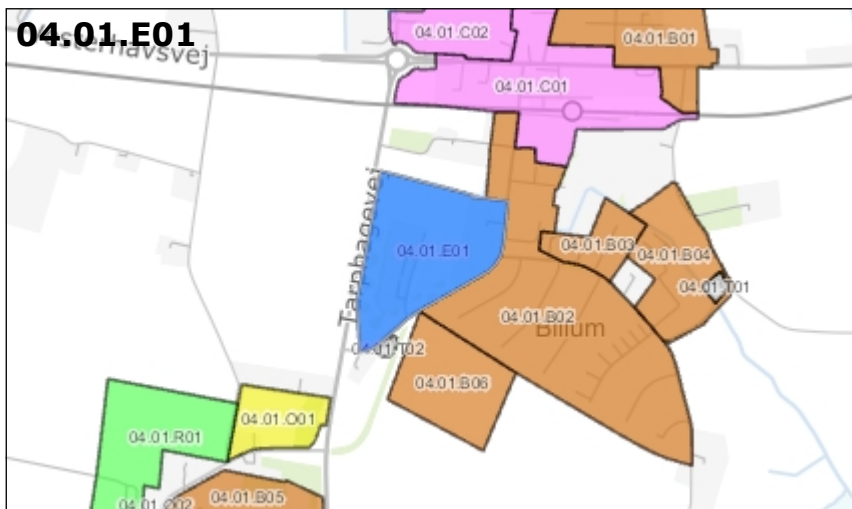
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Lokalcenter		
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav, min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav, 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 butiksformål i rammeområde 04.01. C01-04.01.C02 må ikke overstige 3.000 m2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m2 for dagligvarebutik og 2.000 m2 for udvalgvarebutik.	

04.01.C02



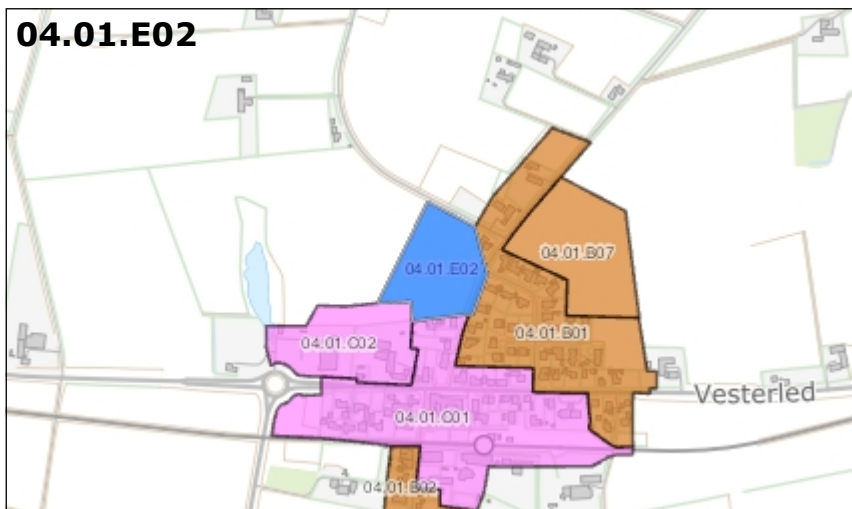
Anvendelse generel	Centerområde og butikker
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning. Området skal fremstå ryddeligt og ved beplantning gives en grøn karakter.

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	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Lokalcenter		
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav, min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav, min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i rammeområde 04.01. C01-04.01.C02 må ikke overstige 3.000 m2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m2 for dagligvarebutik og 2.000 m2 for udvalgsvarerbutik.	



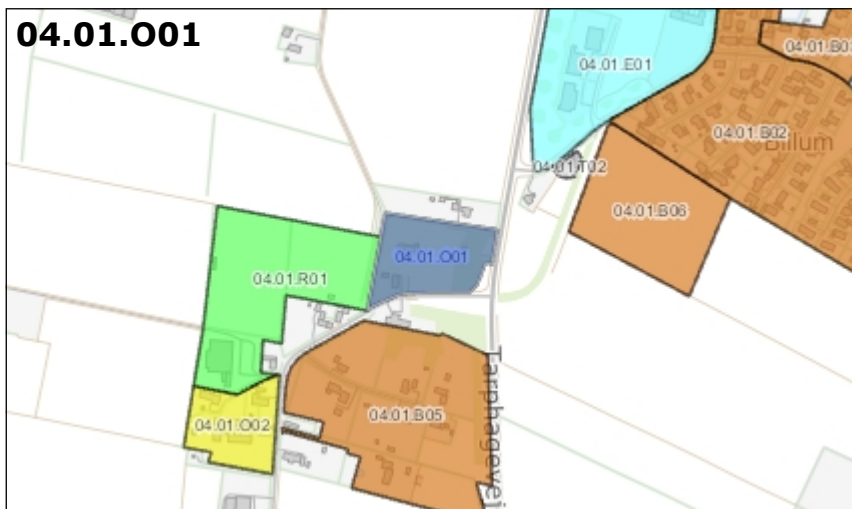
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Bygning eller dele af en bygning kan opføres i en højde over 10 meter såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	50
	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	Fastlægges ved lokalplanlægning	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



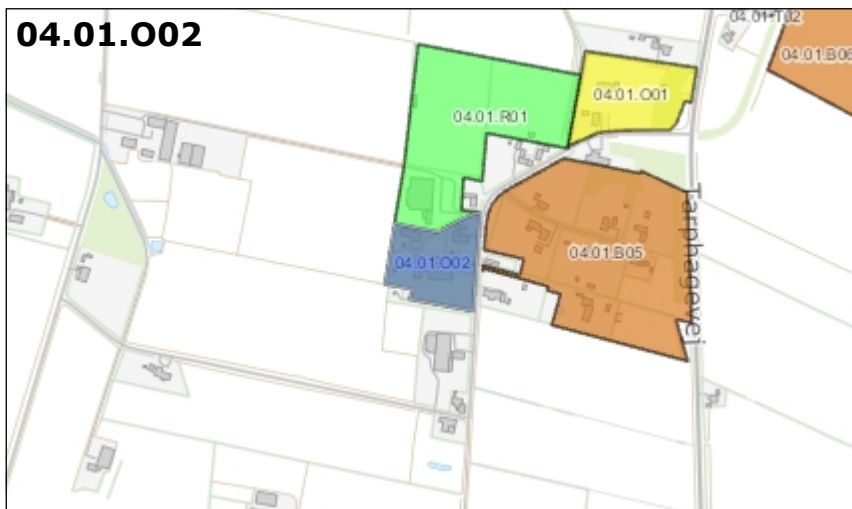
Anvendelse generel	Erhvervsområde
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning

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. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



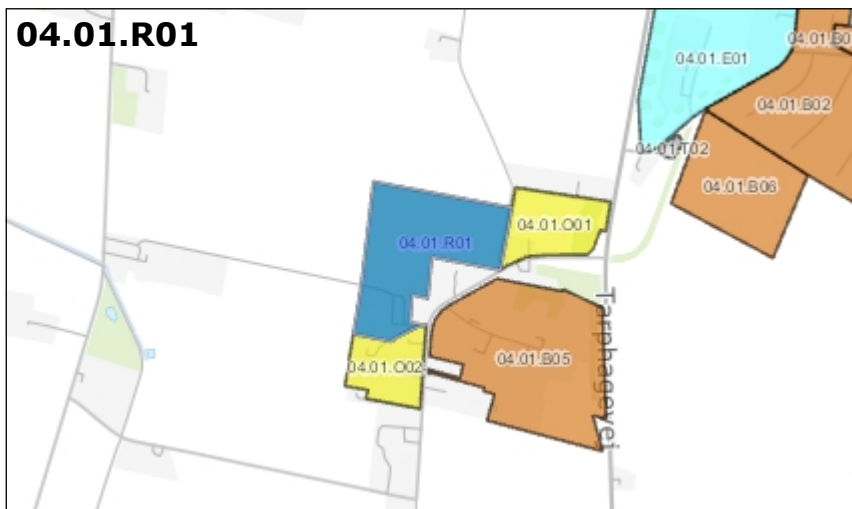
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Kirke, kapel, mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirke og kirkegård. Ny bebyggelse skal i sin helhed harmonere med den omkringliggende bebyggelse.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Almindelige kirkefredningsbestemmelser	



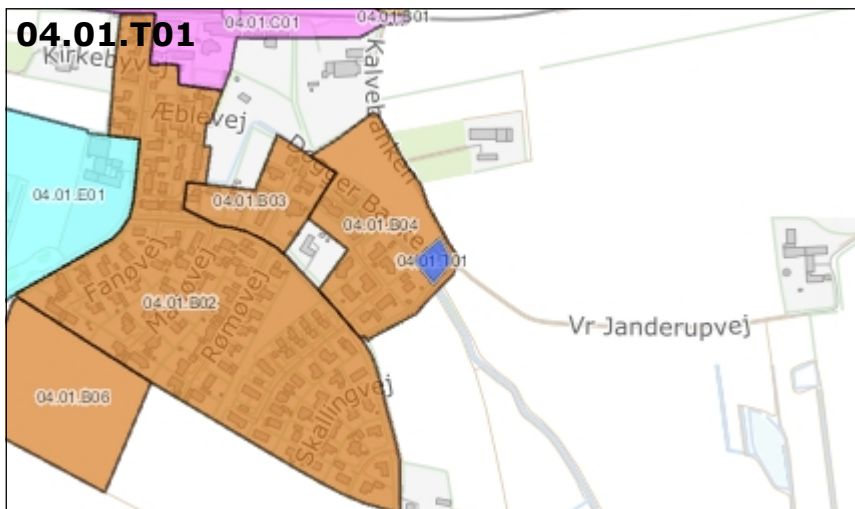
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse Uddannelsesinstitutioner	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	10
	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. 1,5 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		



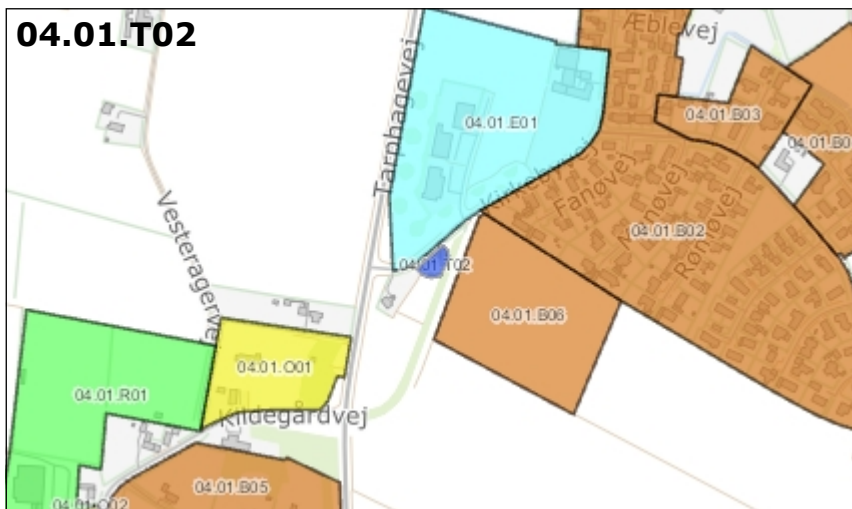
Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Idrætshal, omklædningsrum, idrætsanlæg og mindre bygninger til idrætsformål	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	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. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszonen	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



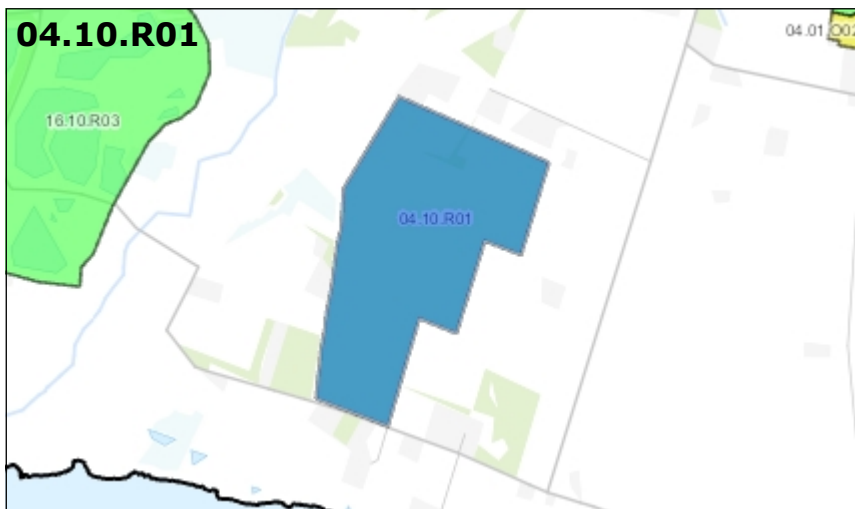
Anvendelse generel		Tekniske anlæg og Trafik anlæg
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Pumpestation	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	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	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. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



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

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Forsyningsanlæg		
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. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszonen	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Graveområder for råstoffer, der ikke længere kan anvendes til landbrugsformål, skal så vidt muligt reetableres, så der dannes nye rekreative områder med landskabs- og naturværdi samt gode adgangsforhold for offentligheden	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Beplantning skal ske i overensstemmelse med reetableringsplan	

Specifik Anvendelse Råstofområde	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	Trafikforhold: Adgang til området skal ske fra Vesterhavsvej - Kjelstvej - Kærgårdvej	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszonen	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk