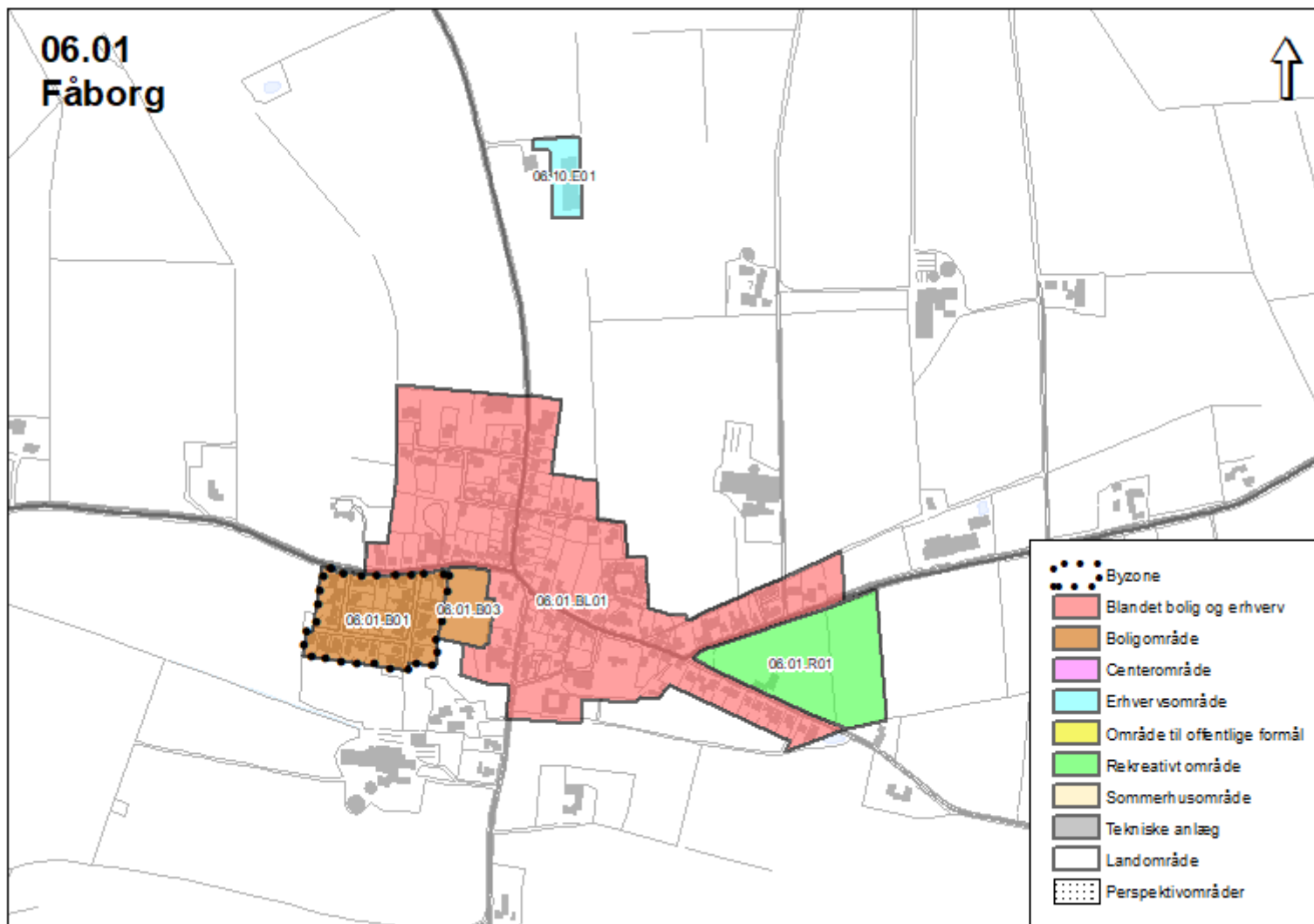


Fåborg  
Smørhullet i midten

**Planhæfte for Fåborg**  
Kommuneplan 2021

Varde  
Kommune





### Rammekort over Fåborg

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.

06.01 FÅBORG.....	4
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I FÅBORG.....	8
KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER.....	9
06.10 FÅBORG – ÅBENT LAND .....	10
RAMMEBESTEMMELSER.....	11

## Hvad er et planhæfte?

Dette planhæfte er en del af Kommuneplan 2021 – Varde Kommune. Kommuneplanen består 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".

## 06.01 FÅBORG

### Fåborg – mål og udvikling

#### Vision – Smørhullet i midten

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Fåborg, er der udformet en vision for Fåborg 2021 under titlen "Smørhullet i midten".

Visionen sigter mod, at Fåborg bliver kendt som Danmarks mest imødekommende og attraktive landsby. Byen skal fremstå som en idyllisk by, hvor sammenhold, tryghed og sund opvækst for børnene er i højsædet. Det skal emme af, at der er højt til himlen og plads til alle.

Med indsatsområderne "Fåborg – den idylliske landsby", "Landsbyens liv" og "Stier og veje fører til Fåborg" som omdrejningspunkter, skal der arbejdes på udmøntningen af Fåborgs vision.

### Bybeskrivelse Fåborg

#### Fortid, nutid og fremtid i Fåborg

**Fortid** Fåborg er en mindre landsby placeret ca. 20 km sydøst for Varde, ca. 20-25 km nordøst for Esbjerg – tæt ved motorvejsnettet og ca. 25 km sydvest for Grindsted med god forbindelse via Tingvejen.

Byen er opstået omkring år 1330 som en vejkyngbeby omkring et slynget vejforløb i landskabet. Vejforløbet består henholdsvis af Fåborgvej, der forbinder Agerbæk og Årre samt af Vrenderupvej/Præstebrovej, der forbinder Vrenderup og Hjortkær. Byens struktur er derfor i høj grad tilpasset landskabet. Fåborg blev udskiftet i perioden 1781 til 1787.

**Nutid** Byen er karakteriseret ved, at det meste af byen er udlagt som blandet bolig og erhvervsområde, mens der mod vest er udlagt to rammeområder til boliger. Fåborg Kirke ligger i den sydøstlige del af byen og ligger højt i forhold til de nærmeste omgivelser. Kirken danner sammen med den gamle kro et idyllisk og fint nærmiljø. Kirken ligger med bebyggelse mod vest, nord og øst, hvorimod der mod syd er åbent land. Fra kirken er der mod syd en fin udsigt over marker og engområder. Derfor markerer kirken sig fint i landskabet mod syd.

Fåborg er omkranset af åbent land og syd for byen løber Fåborg – Gestlund Bæk.

Af offentlige servicetilbud kan Fåborg tilbyde pr. 18-05-2020 tilbyde: En dagplejeordning, boldbane samt klubhus/aktivitetshus, legeplads, og en kirke. Af private tilbud er der i Fåborg blandt andet en kro.

**Fremtid** Fåborg er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Fåborg, udover de i forvejen planlagte områder, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. Derudover bør nærmiljøet ved kirken bevares og kirkens markering i landskabet mod syd bevares.

**Rekreative muligheder** Fåborgområdet er generelt ikke præget af megen eksisterende skov, men ca. 1,5 km nordvest for Fåborg by ligger en af Varde Kommunes små lokale perler "Præsteplantagen" som byder på nåle- og løvtræer med flere borde-bænkesæt og et madpakkehus. Der er trampesti fra Fåborg til "Præsteplantagen". Mulige skovrejsningsarealer er primært beliggende på den nordlige side af Fåborg by. Der er en boldbane i Fåborg med tilhørende legeplads og klubhus. Ønskes et større udvalg af idrætstilbud så ligger Helle Hallen 3 km nord for Fåborg by. Der er ikke oplysninger om vandrestier i nærheden af Fåborg og kun én cykelrute, dog kan det oplyses, at Fåborg via cykelsti er forbundet med Agerbæk og Tingvejen, i nærheden af Årre.

Befolkning Der har i perioden 2012-2020 været en negativ udvikling i Fåborg sogns indbyggertal, hvor der sammenlagt er sket et fald på 82 indbyggere svarende til 10,5% af sognets indbyggere. Tallet dækker over et fald på 42 indbyggere i Fåborg by og et fald på 40 indbyggere i landdistriktet.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Fåborg by	346	327	304	-42
Fåborg landdistrikt	440	442	400	-40
Fåborg sogn	786	769	704	-82



Fåborg Kirke

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 - Fåborg

### 1. Fåborg – den idylliske landsby

I Fåborg vil man frem mod 2021 blandt andet arbejde med at give den idylliske bymidte et løft. Der skal herunder skabes et gadekær og hyggelige stisystemer omkring middelalderkirken og den strå-tækte, kongeligt privilegerede, kro. Dette skal være med til at skabe rammerne for perfekte romantiske bryllupper i "Smørhullet i midten" – Fåborg.

Projekterne under indsatsområdet – Den idylliske landsby – inkluderer blandt andet "Den idylliske landsby" med underprojekterne Fåborg Naturpark og Egnsmuseum, Hundeskov, Gadekær og stisystem. Projektet arbejder med kærlighed, romantik og bryllup som tema for senere at kunne markedsføre som Danmarks bryllups-landsby nummer 1. Derudover er "Fåborgs nye byporte" del af indsatsområdet, som skal gøre opmærksom på, at Fåborg ikke er en by som alle andre og ikke bare en by, man kører igennem.



*Fåborg Kro*

## 2. Landsbyens liv

Som andet indsatsområde for Fåborgs vision 2021 er der rettet fokus mod at skabe mere liv i landsbyen gennem oprettelsen af mange flere aktiviteter i Fåborghus og ved det store grønne område. Sammenholdet og fællesskabet skal styrkes gennem aktiviteterne og feriebørn fra ind- og udland skal inviteres på besøg og tilføje byen liv.

Projekterne under indsatsområdet – Landsbyens liv – inkluderer: "Feriebørn", hvor børn fra ind- og udland inviteres til Fåborg for at skabe liv i byen og ferieoplevelser for børnene, "BMX-bane og aktiviteter for alle årgange", der skal tiltrække og samle forskellige aldersgrupper og skabe action og hygge, "Fåborghus – byens aktivitetshus", til styrkelse af det lokale sammenhold og den lokale viden gennem aktiviteter og sociale aktiviteter, og "Hjertestarter" med formål om at redde liv.



*Fåborg idrætsplads og aktivitetshus*

## 3. Stier og veje fører til Fåborg

For at sikre bedre adgang til og sikkerhed i og omkring Fåborg, skal infrastrukturen gives et løft således, at der gives langt flere muligheder for at komme ud og nyde naturen via cykelstier og stianlæg. Det skal være sikkert for de bløde trafikanter, og der skal etableres åndehuller, hvor der kan gøres ophold i naturen med venner og familier.

Projekterne under indsatsområdet – Stier og veje fører til Fåborg – inkluderer "Forbedring af Fåborgvej Vest" til forbedring af trafiksikkerheden ved indfaldsvejen til Fåborg, "Cykelstier" til Årre og Helle Hallen, så unge og ældre kan komme sikkert frem, "Stisystemer i Fåborg og omegn" skal oprettes, da der i dag ikke er mulighed for en gåtur rundt om Fåborg eller sti til "Præstegårdsskoven" og "Fiskesø med gangsti", hvor alle aldersgrupper kan mødes og have en god tid sammen.

## Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkret ændring 1: Lokalplan 5 Fåborg får en ramme som erhverv med let industri og håndværk. Med ramme nr. 06.10.E01.

## 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 Fåborg er der på nuværende tidspunkt et område til boligformål med restrummelighed, som er lokalplanlagt (del af rammeområde 06.01.BL01).

Når 2/3 af de udstykkede grunde er bebygget, kan der lokalplanlægges for rammeområde 06.01.B03.

### Arealudlæg til boligformål

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 Fåborg. Der forventes på den baggrund i gennemsnit årligt opført ca. 0,5 bolig og i alt 5 boliger i perioden 2021-2033.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	06.01.BL01 LP 43		8
	06.01.B03	0,8 ha	8
Restrummelighed 2020			16
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			5
Behov for nye arealudlæg		0 ha	0
Forslag til nye arealudlæg		-	-
Arealer, der forslås udtaget			-
Planlagt restrummelighed 2033			11

*Arealer til boligformål i Fåborg.*

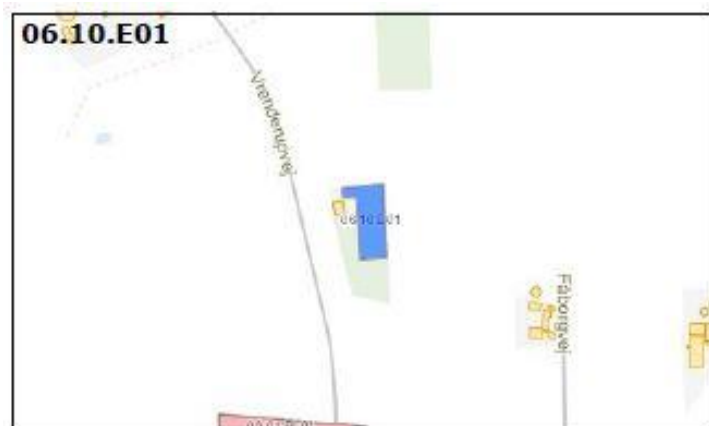
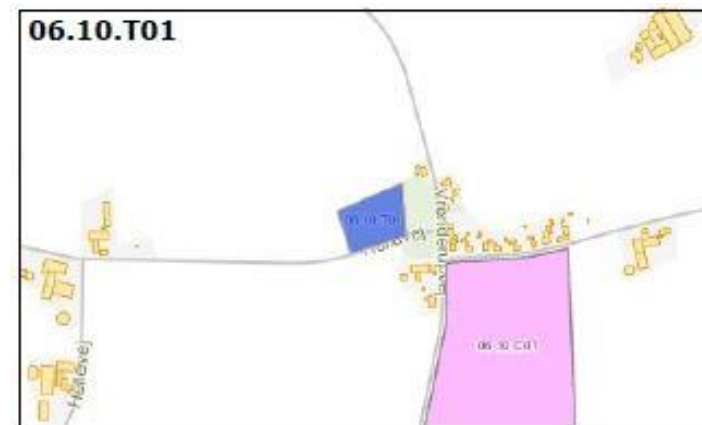
### Arealudlæg til erhvervsformål

Der er ikke udlagt områder til erhverv i Fåborg.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhverv, med restrummelighed		0
Restrummelighed 2020		0
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		
Forventet behov		0
Planlagt restrummelighed 2033		0

*Arealer til erhvervsformål i Fåborg.*

## 06.10 FÅBORG – ÅBENT LAND





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 FÅBORG

Vejnavn	Husnummer	Bygnings- nummer	Bevarings- værdi
Avtrupvej	8	1	4
Fåborgvej	32	1	4
Fåborgvej	99	1	4
Krosvinget	1	1	4
Vrenderupvej	38	1	4
Vrenderupvej	38	2	4
Vrenderupvej	38	3	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. <a href="http://www.vardekommune.dk">www.vardekommune.dk</a> . 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.<br><br>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.

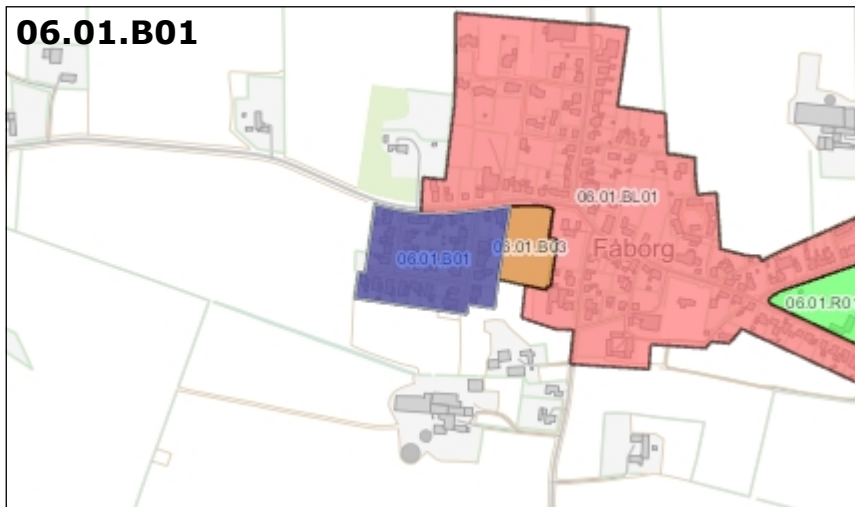
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

### Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

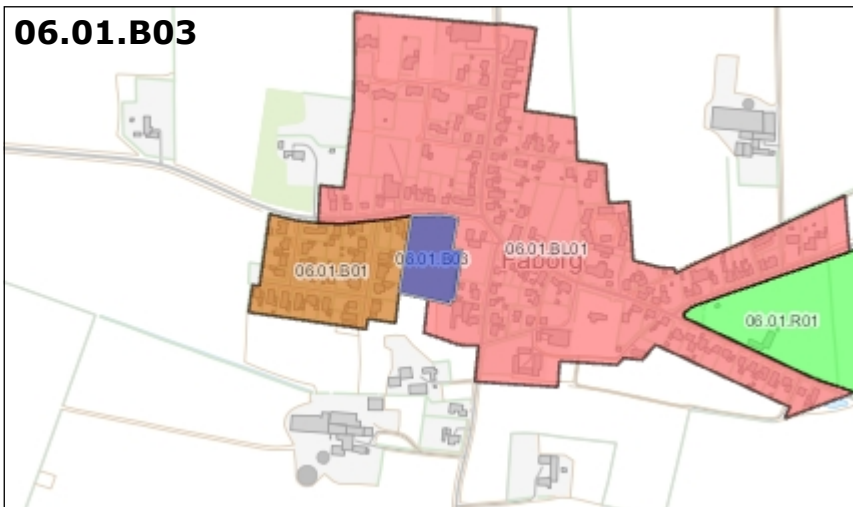
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

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.

**06.01.B01**

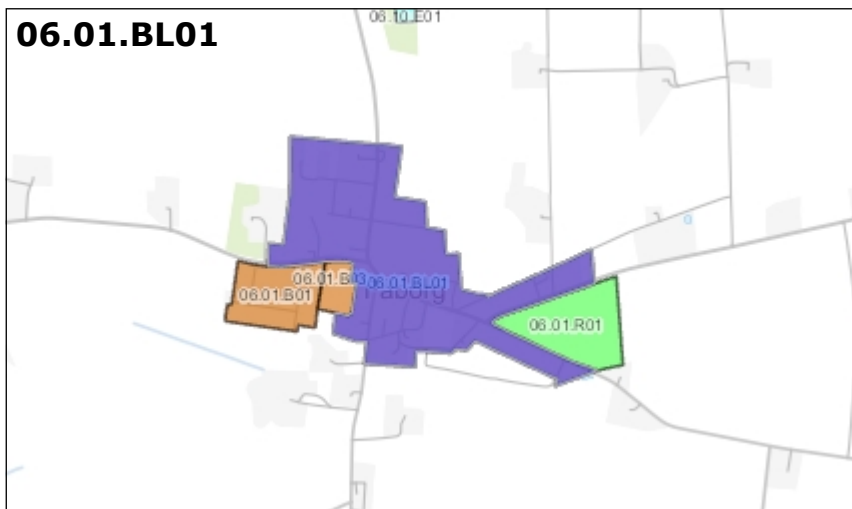
Anvendelse generel	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Åben-lav bebyggelse	Maks. højde i meter	8,5
		Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Tæt-lav bebyggelse	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			

**06.01.B03**

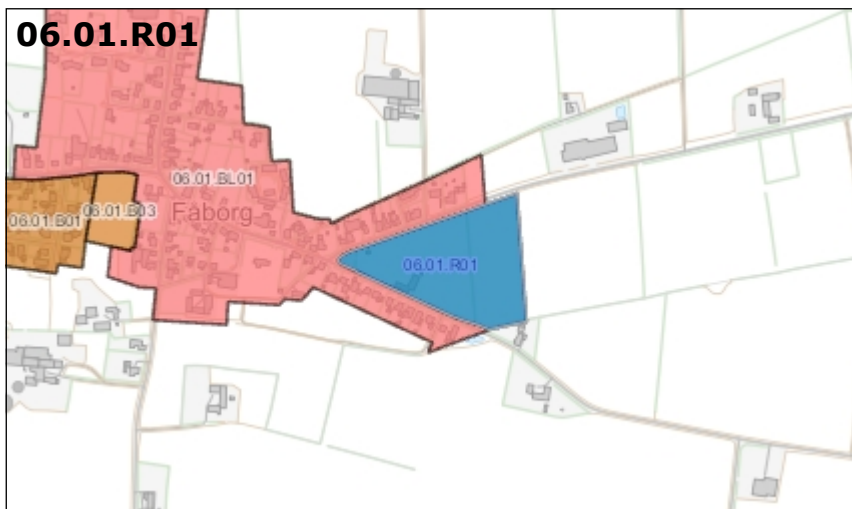
Anvendelse generel	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Åben-lav bebyggelse	Maks. højde i meter	8,5
		Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Tæt-lav bebyggelse	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	Grundvandsbeskyttelse skal indgå i fremtidige lokalplanlægning eller behandlinger af tilladelser til bygge- og anlægsprojekter. Der skal ved lokalplanlægning fastlægges retningslinjer for: Forbud mod oplag af pesticider, olie og kemikalier samt håndtering af overflade- og spildevand.		
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			



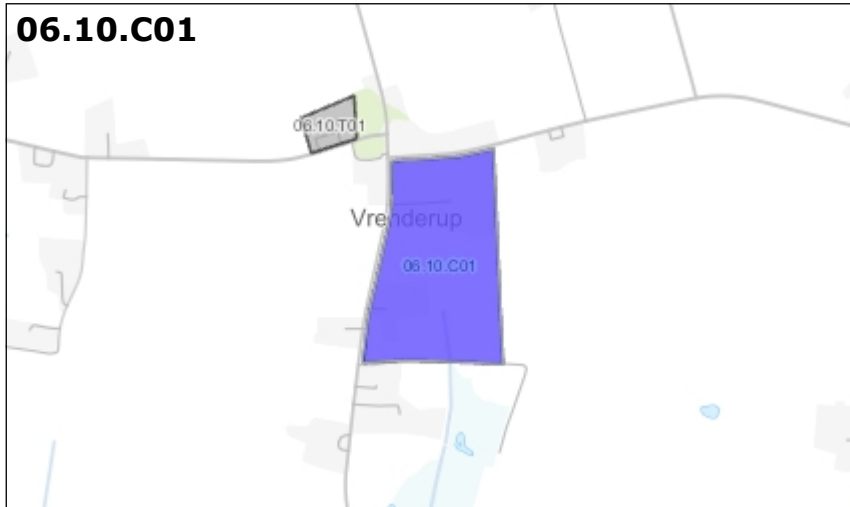
Anvendelse generel	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zone	Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning

Specifik Anvendelse    Landsbyområde	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	Grundvandsbeskyttelse skal indgå i fremtidige lokalplanlægning eller behandlinger af tilladelser til bygge- og anlægsprojekter. Der skal ved lokalplanlægning fastlægges retningslinjer for: Forbud mod oplag af pesticider, olie og kemikalier samt håndtering af overflade- og spildevand.	
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		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Idrætsplads	
Notat Opholds- og friarealer		

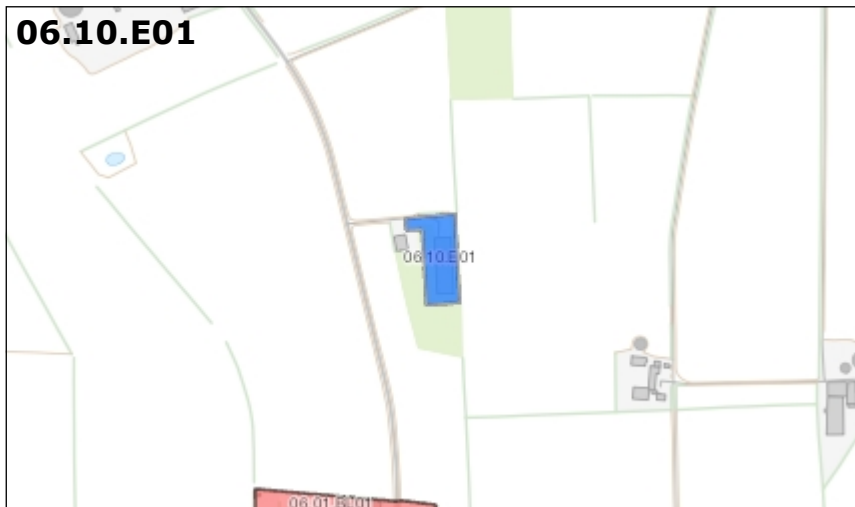
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Idrætsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	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	Fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

**06.10.C01**

Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbestemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Område til idrætscenter med haller, svømmehal, skydebane, ridecenter, motionscenter og lignende idrætsfaciliteter, omklædning, kontorerhverv, service- og overnatningsfaciliteter med tilknytning til idrætscenteret og dets anvendelse.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse    Kontor- og serviceerhverv	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	13
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse     Idrætsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	13
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse      Støjende fritidsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	13
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur		
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Placeringen af kontorerhverv fastsættes ved lokalplanlægning. Kontorerhverv: max. 800m <sup>2</sup> . Etageantal fastlægges ved lokalplanlægning. Områdets etageantal fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat		

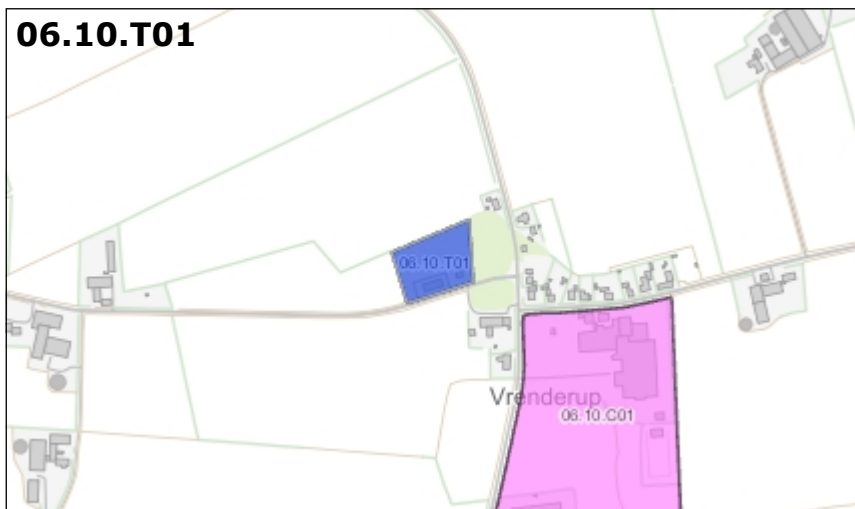
## 06.10.E01



Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Lagerhal og opbevaring til landbrug.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse    Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	11
	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	Grundvandsbeskyttelse skal indgå i fremtidige lokalplanlægning eller behandlinger af tilladelser til bygge- og anlægsprojekter. Der skal ved lokalplanlægning fastlægges retningslinjer for: Forbud mod oplag af pesticider, olie og kemikalier samt håndtering af overflade- og spildevand.	
Notat Infrastruktur		
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Lokalplan 5 Fåborg	
Notat		



**06.10.T01**

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    Deponeringsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	6,5
	Maks. antal etager	1
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		



**Varde  
Kommune**

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

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)