

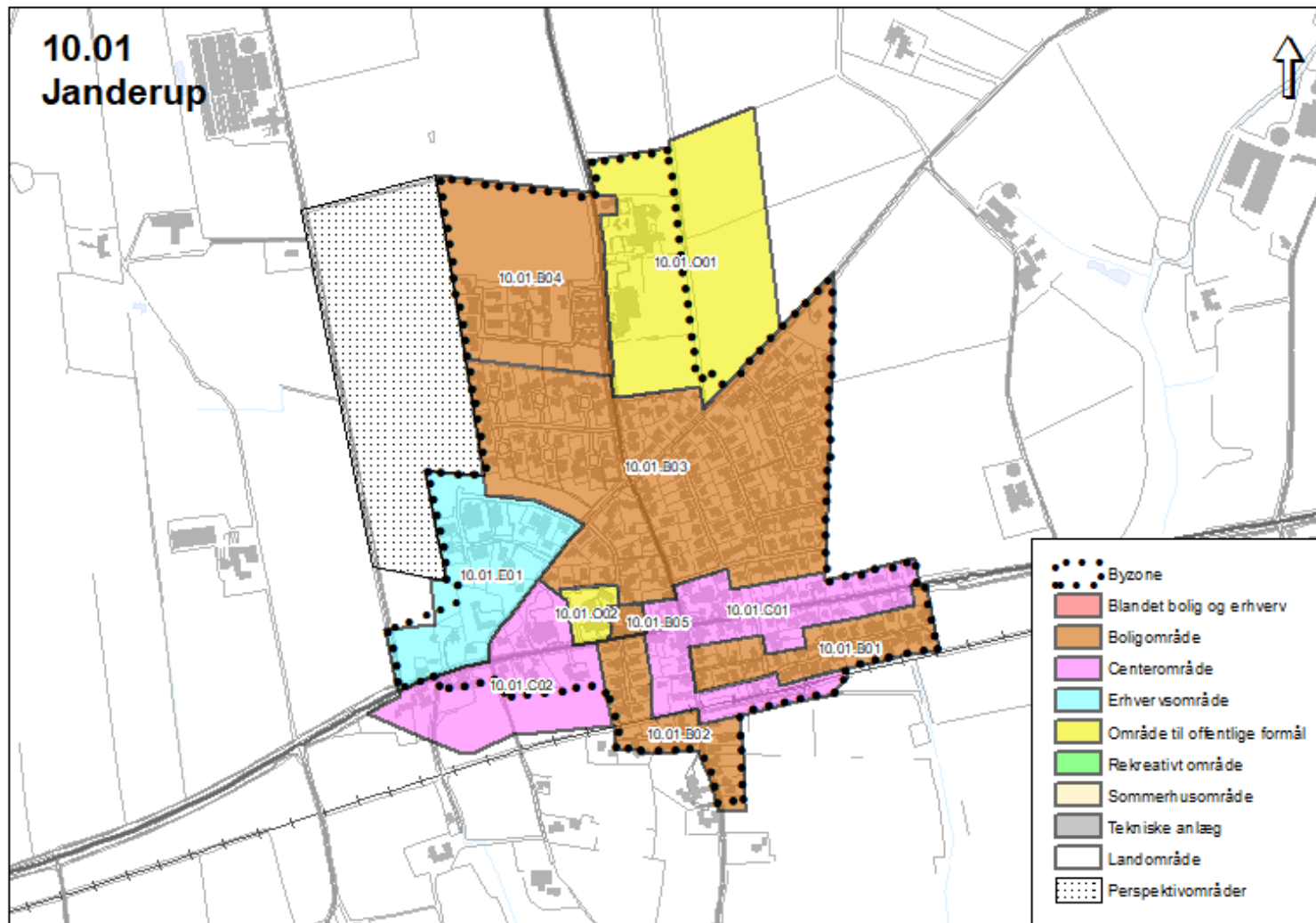


Planhæfte for Janderup

Kommuneplan 2021

Varde
Kommune





Kort over Janderup

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 kommuneplanens redegørelse.

10.01 JANDERUP.....	1
10.02 KÆRUP	9
10.10 ÅBENT LAND - JANDERUP	10
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I JANDERUP.....	11
KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER.....	12
RAMMEBESTEMMELSER.....	13

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".

10.01 JANDERUP

Janderup – mål og udvikling

Vision – Her bobler det af energi!

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Janderup, er der udformet en vision for Janderup 2021 under mottoet "Her bobler det af energi!".

Visionen sigter mod, at Janderup kommer til at udleve Varde Kommunes vision "Vi i Naturen" i henhold til byens udvikling.

Janderup er et lokalsamfund med aktive ildsjæle som er vigtige for byen. I Janderup vil man arbejde med visionen for øje, om at styrke lokalområdet og det lokale fællesskab, fastholde bosætningen, gøre mere aktivt brug af den omkringliggende natur og kultur, og værne om de lokale ildsjæle, da de er byens DNA.

Visionerne skal udleves gennem seks overordnede projekter omhandlende; det forhenværende mejeri, 7-kanten og eventyrgården, udeaktiviteter, Aktivitetshuset, informationsdeling og en fælles forening.

Bybeskrivelse Janderup

Fortid, nutid og fremtid i Janderup

Fortid Janderup ligger ca. 7 km vest for Varde og ca. 15 km nord for Esbjerg.

Byen kan dateres tilbage til 1295 og blev udskiftet i 1787. Oprindeligt bestod Janderup af en kirkeby, men da Varde – Nørre Nebel Jernbanen blev anlagt i 1903, blev der anlagt en station nord for

den eksisterende bebyggelse. Janderup består i dag af en stationsby og en kirkeby, der ligger adskilt af jernbanen og hovedvejen.

Byen gennemskæres af en øst/vestgående landevej og af jernbanen fra Varde til Nørre Nebel. Landevejen gennem byen er relativt trafikeret specielt i turistsæsonen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Byens erhvervsområde ligger i den vestlige del af byen og er udlagt til håndværksprægede virksomheder.

Janderup er omkranset af åbent land og ligger i et fladt terræn på den nordlige side af Varde Ådal. Øst for byen løber henholdsvis Mølsig Bæk, Øvre Bæk og Mariebæk, og syd for byen løber Varde Å.

Nutid Janderup er en lokalby med udviklingspotentialer inden for bosætning.

Janderup ligger i den sydvestlige del af kommunen og består af en stationsby og en kirkeby. Terrænet falder jævnt fra byen mod kirken syd for Janderup og Varde Å. Den oprindelige landsby, ved kirken i Janderup, ligger klart adskilt fra stationsbyen på kanten af Varde Å. Kirken er beliggende frit i landskabet.

Landskabet er her karakteriseret ved eng og marsk, hvilket er et væsentligt landskabeligt træk for området.

Etableringen af jernbanen Varde - Nørre Nebel i 1903 har bestemt placeringen af stationsbyen Janderup. Jernbanen og landevejen har formet bebyggelsen i stationsbyen. Byen har udviklet sig henholdsvis mellem landevejen og jernbanen og nord for den øst/vestgående landevej. Bebyggelsen består primært af parcelhuse.

Nær stationen ligger ældre huse, der er præget af byggestilarter fra begyndelsen af det 20. århundrede. Omkring banelinjen ligger et fint stationsmiljø, hvor stationsbygningen er overgået til beboelse.

De to vigtige lokaliseringsfaktorer for den oprindelige placering af kirken og de omkringliggende gårde har været de gode græsningsmuligheder ved Varde Å og muligheden for sejlads i ældre tid.

Kirkebyen er en spredt klynge af gårde omkring kirken og den gamle landingsplads ved åen. Det historiske, slyngede vejforløb langs Åkirkevej til kirkebyen medvirker i høj grad til at give Janderup karakter. Janderup Kirke er en anseelig romansk bygning påbegyndt i granitkvadre og fuldendt i tuf og tegl. Kirken ligger som et markant kulturhistorisk element, og stedet har store kvaliteter både i sig selv og ved sin placering ud til de vidtstrakte marskenge.

Af offentlige servicetilbud fandtes i Janderup pr. 24-09-2020: Dagpleje, børnehave, skole uden overbygning, plejecenter, Janderups Aktivitetshus og boldbaner. Derudover kunne Janderup byde på forskellige foreninger og en dagligvarebutik.

Fremtid Janderup skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker, lettere erhverv og med mulighed for orientering mod turisme.

Byudviklingen skal ske ved udbygning af den eksisterende stationsby nord for landevejen.

Åkirkevej og kirkebyen er sårbare over for forandring af vejforløb og vejprofil, nybyggeri og ændringer samt ombygninger, der ikke harmonerer med den oprindelige byggeskik.

De i Kommuneplanen udpegede bevaringsværdige sammenhænge, herunder kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger skal indgå i den videre planlægning og administration.

Rekreative muligheder Der findes ikke større sammenhængende skovområder i eller i nærheden af Janderup, og da byen ligger i nærheden af ådal, er der ikke stor mulighed for arealer til skovrejsning.

Det er derfor den umiddelbare nærhed til Varde Å, som udgør en stor del af den rekreative attraktivitet i Janderup. Ca. 1½ km syd for Janderup finder man en af de "små lokale perler" i Varde Kommune. Det er Janderup Ladeplads, hvorfra der i ældre tid blev fragtet varer via Varde Å.

Janderup ligger ned til Varde Å. På denne del af Varde Å er sejlads muligt året rundt. Fra Janderup er der cykelsti med forbindelse til Vestkysten og Varde, samt en enkelt lokalcykelrute, der forbinder Janderup med Vrøgum og Broeng. Vandreruten Kyst til Kyst stien passerer Janderup lige mellem stationsbyen og kirkebyen.

Befolkning Der har i perioden 2012-2020 været mindre fald i indbyggertallene for både Janderup by og landdistrikt. Sammenlagt er der over perioden på otte år blevet 18 færre indbyggere i Janderup Sogn.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Janderup by	804	821	800	-4
Janderup landdistrikt	562	554	548	-14
Janderup sogn	1366	1375	1348	-18

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 – Janderup

I Janderup har man udarbejdet seks overordnede projekter som indsatsområder.

1. Janderup Mejeri

I Janderup vil man undersøge muligheden for at bevare det lokale mejeri. Der arbejdes på at klarlægge mejeriets tilstand, omfanget af reparationer, og hvilket formål det kunne tjene.

2. 7-Kanten – Eventyrgården

7-kanten har en stor betydning for omsætningen i Eventyrgården. Janderup vil arbejde på en dialog om, at 7-kanten fortsat kan være en del af Eventyrgården.

3. Udeaktiviteter

I Janderup skal naturen integreres bedre. Projektet omfatter etablering af diverse udeaktiviteter, så som naturlegeplads, vandrestier, cykelstier, outdoorfitness mm.

4. Flere aktiviteter ved Aktivitetshuset

I fællesskab dyrker Janderup borgernær kultur, kroppen i bevægelse og oplevelser i naturen. Aktivitetshuset skal inddrages og fungere som samlingssted for disse.

5. Information

Janderup skal have mere fokus på kommunikation. En lokal informationsgruppe oprettes og får ansvar for at kommunikere til aviser, lokalblad, kirkeblad og diverse digitale platforme.

6. Fælles forening

Ved at etablere en fælles forening i Janderup, kan ideer koordineres, og der kan rejses en fælles kapital til de mange foreninger og arrangementer, som findes i Janderup.

Med udviklingsplanen er vist et stærkt lokalt gåpåmod, hvor det bobler af energi og danner grundlag for en fremtidig udvikling af Janderup.

Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkrete ændringer

Konkret ændring 1: 10.01.B04, rammen udvides med matrikel 17br som indeholder den gamle SFO-bygning.

Konkret ændring 2: 10.01.E01, For at sikre fremtidig industri ændres højden fra 8,5m til 10m.

Konkret ændring 3: 10.10.E01 oprettes så der er overensstemmelse med lokalplan L 711.

Muligheden for udlæg af Janderup Ladeplads til rekreativ ramme er undersøgt. Det er dog vurderet at mulighederne ved Ladepladsen bedst varetages gennem landzone tilladelser.

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.

Projekterne i udviklingsplanen vurderes på nuværende tidspunkt ikke at afstedkomme ændrede kommuneplanrammer.

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.

Jævnfør byens arealregnskab vurderes ikke pt. at være behov for at udlægge et nyt rammeområde til boligformål, ud over det eksiste-

rende 10.01.B04. Der angives derfor ikke på nuværende tidspunkt rækkefølgebestemmelser for byen.

Arealudlæg til boligformål

Janderups placering tæt på Varde og i tilknytning til Varde Ådal betyder, at der i Janderup kan tilbydes boliger i naturskønne områder med god tilgængelighed til de store koncentrationer af arbejdspladser i Esbjerg og Varde. Janderup er udpeget som lokalby med bosætningspotentiale, og det er byrådets mål, at der i lokalbyer med bosætningspotentiale skal være udlagt og lokalplanlagt et område til boligbebyggelse.

Fastlæggelse af behovet for arealer til boligformål tager udgangspunkt i det faktiske boligbyggeri i perioden 1.1. 2008 – 1.1.2019. Vurderingen bygger på det samlede byggeri i lokalområdet Janderup. Der forventes på den baggrund gennemsnitligt årligt boligbyggeri på ca. 2,5 boliger og i alt 30 boliger i perioden 2021 – 2033.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	10.01.B04 (L03.B4.01)		37
Restrummelighed 2020			37
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			30
Forventet restrummelighed			+7
Behov for nye arealudlæg			0
Arealer, der forslås udtaget			0
Planlagt restrummelighed			+7

Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden 2010 til 2020 er der solgt areal til erhvervsbyggeri i Janderup på 0,24 ha. Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 1,0 ha. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Janderup.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	10.01.E01 (Lokalplan L 302)	1,1 ha
Restrummelighed 2020		1,1 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		
Forventet behov		1 ha
Behov for nye arealudlæg		
Planlagt restrummelighed 2033		0,1 ha

Arealer til erhvervsformål i Janderup.

Arealudlæg til detailhandel

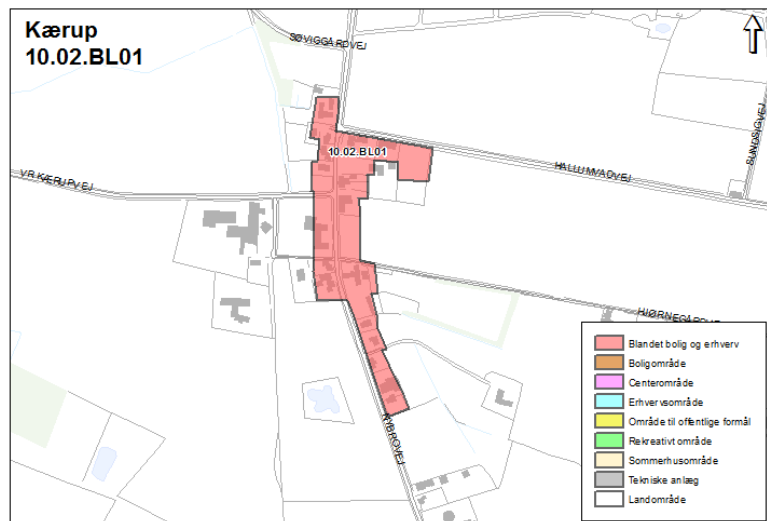


Kortet viser lokalcenterafgrænsningen i Janderup.

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

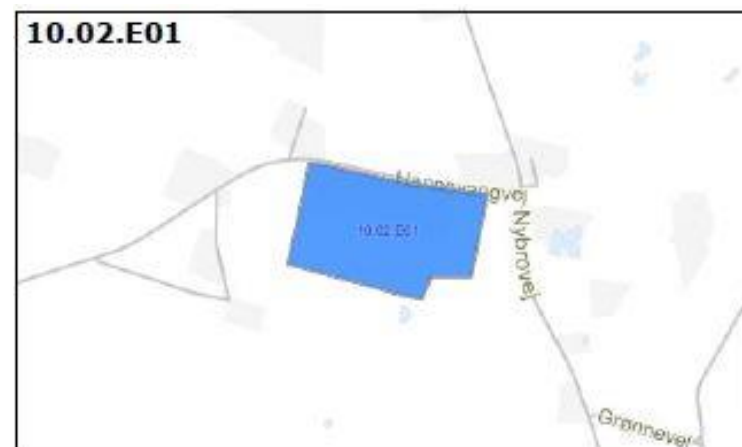
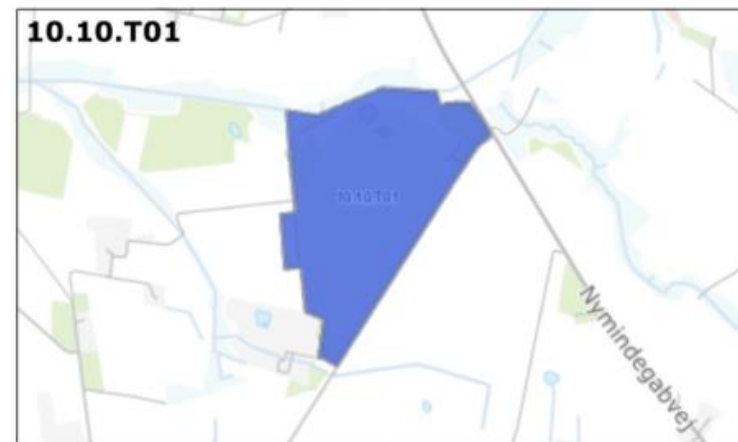
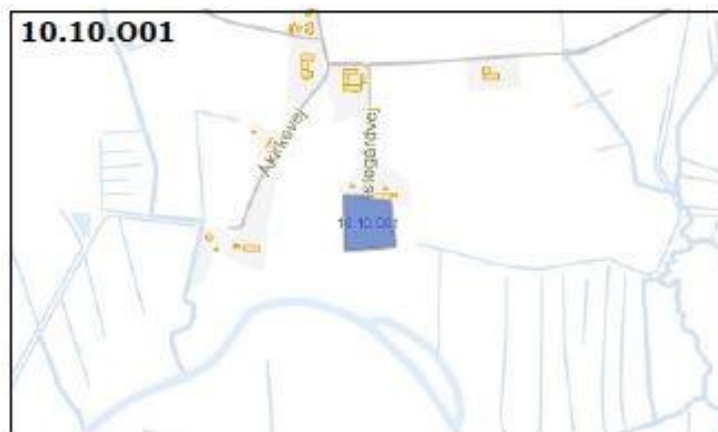
10.02 KÆRUP

Nedenfor ses rammekort for Kærup i Janderup lokalområde.



10.10 ÅBENT LAND - JANDERUP

Nedenfor ses rammekort for områder i det åbne land i Janderup lokalområde.



Bevaringsværdi 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 JANDERUP

Vejnavn	Husnummer	Bygningsnummer	Bevaringsværdi
Adelengvej	21	2	4
Adelengvej	25	1	4
Adelengvej	29	1	3
Grønnevej	1	2	3
Grønnevej	16	1	4
Hallumvadvej	81	1	3
Hallumvadvej	85	1	4
Hyllerslev Skolevej	6	1	4
Oksbølvej	59	1	4
Præstegårdvej	31	1	3

Skråvejen	5	1	4
Skråvejen	7	1	4
St. Hebovej	17	1	3
Sundsigvej	17	1	4
Vr. Janderupvej	29	1	4
Åkirkevej	1	1	3
Åkirkevej	17	1	4
Åkirkevej	20	1	4
Åkirkevej	40	1	4
Åkirkevej	47	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.

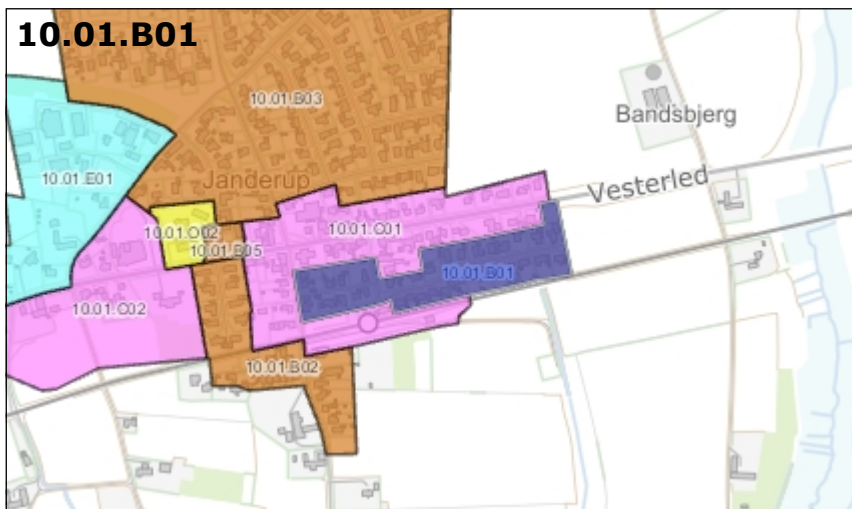
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

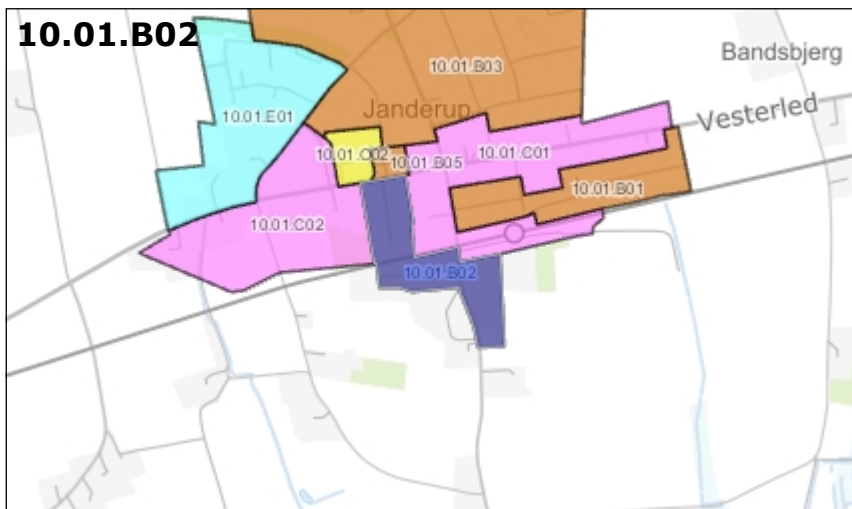
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

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.



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

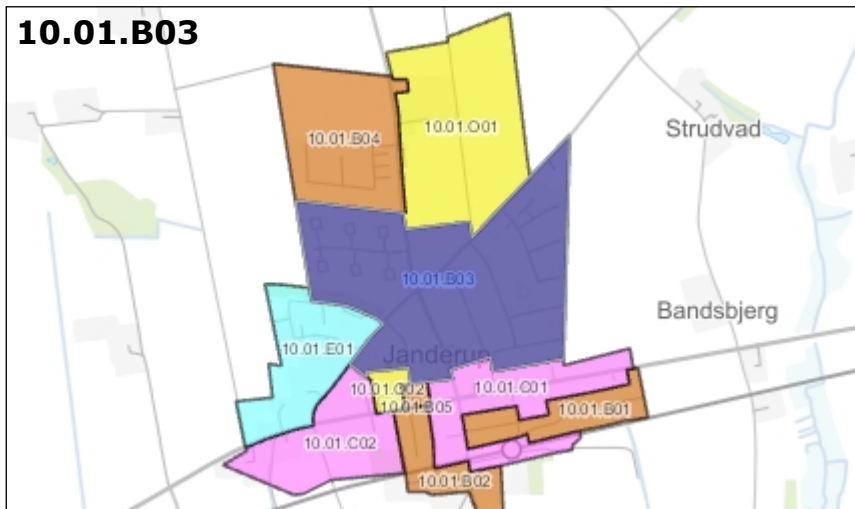
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Åben-lav bebyggelse	Maks. højde i meter	8,5
		Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent		
	Bebyggelsesprocenten beregnes af		
	Maks. højde i meter		
	Maks. antal etager	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

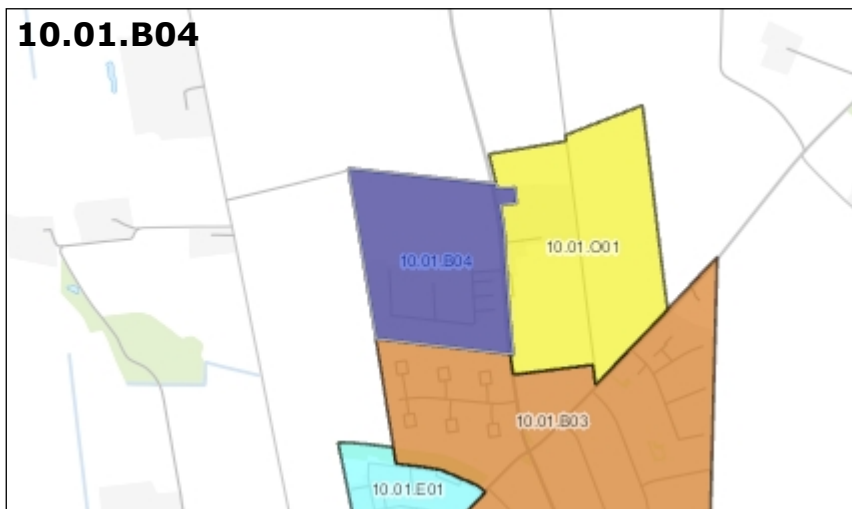
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Åben-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks.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

10.01.B03



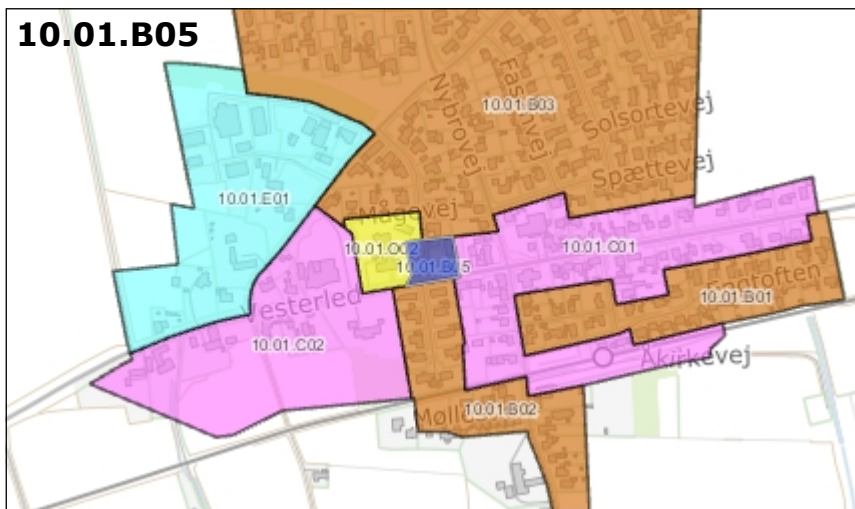
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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		
	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			

10.01.B04

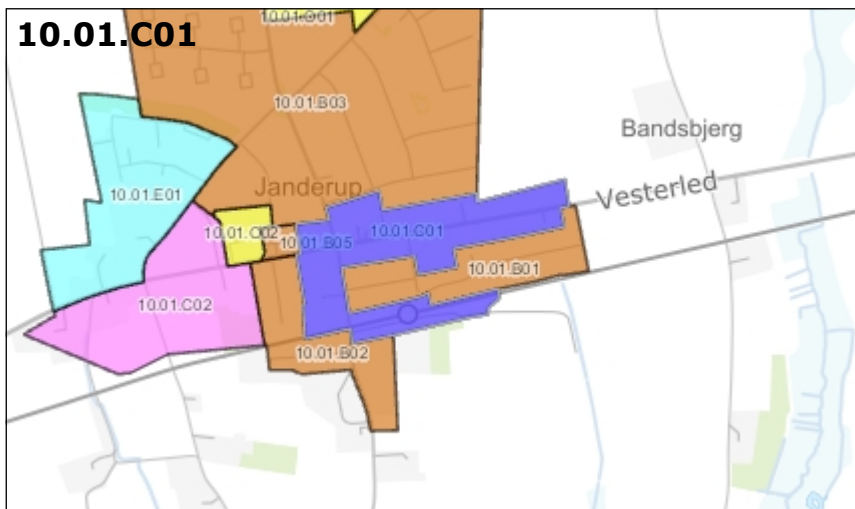
Anvendelse generel	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i at ca. 10% af det samlede areal anvendes til større sammenhængende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

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			

10.01.B05

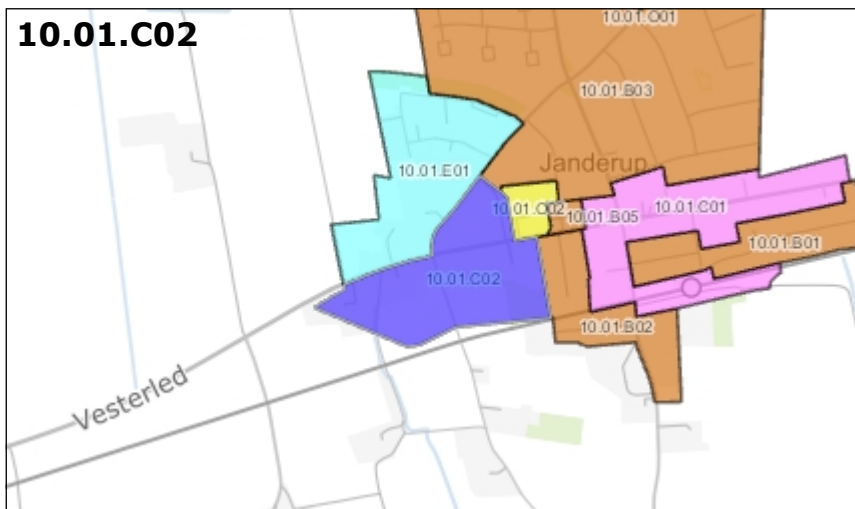
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i at ca. 10% af det samlede areal anvendes til større sammenhængende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

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			



Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i rammeområde 10.01.C01-10.01.C02 må ikke overstige 3.000 m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m ² for dagligvarebutik og 1.000 m ² for udvalgswarebutik.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

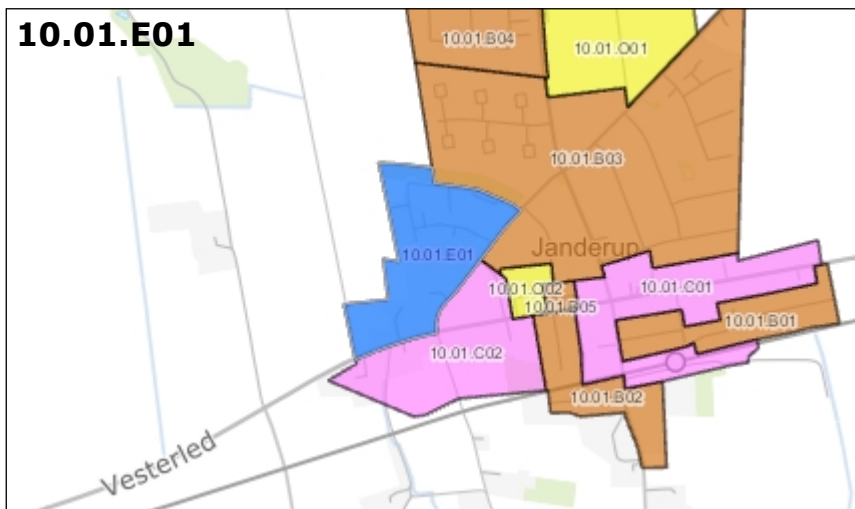
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Åben-lav bebyggelse	Maks. højde i meter	8,5
		Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Tæt-lav bebyggelse	Maks. højde i meter	8,5
		Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Lokalcenter	Maks. højde i meter	8,5
		Maks. antal etager	1,5
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. 50m ² erhvervsareal med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.		
Notat Zoneforhold			
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen			
Notat			

10.01.C02

Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i rammeområde 10.01.C01-10.01.C02 må ikke overstige 3.000 m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m ² for dagligvarebutik og 1.000 m ² for udvalgsvarebutik.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

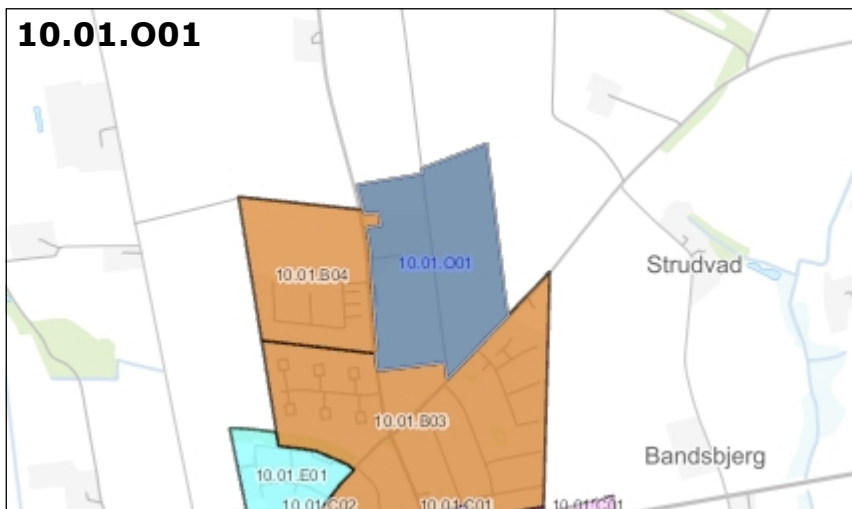
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Åben-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Tæt-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	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. 50m ² erhvervsareal med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

10.01.E01



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

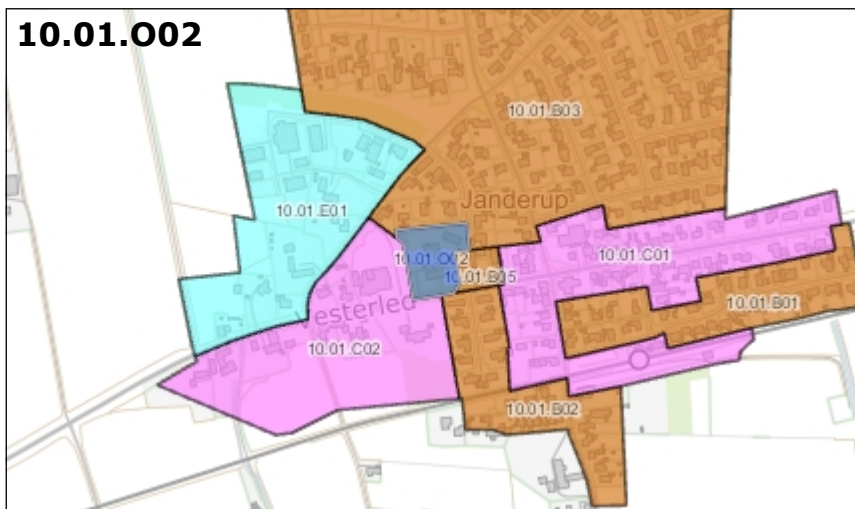
Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	33
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
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		

10.01.001

Anvendelse generel	Område til offentlige formål
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Skole og idrætsplads med tilhørende anlæg og mindre bygninger til områdets anvendelse.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.

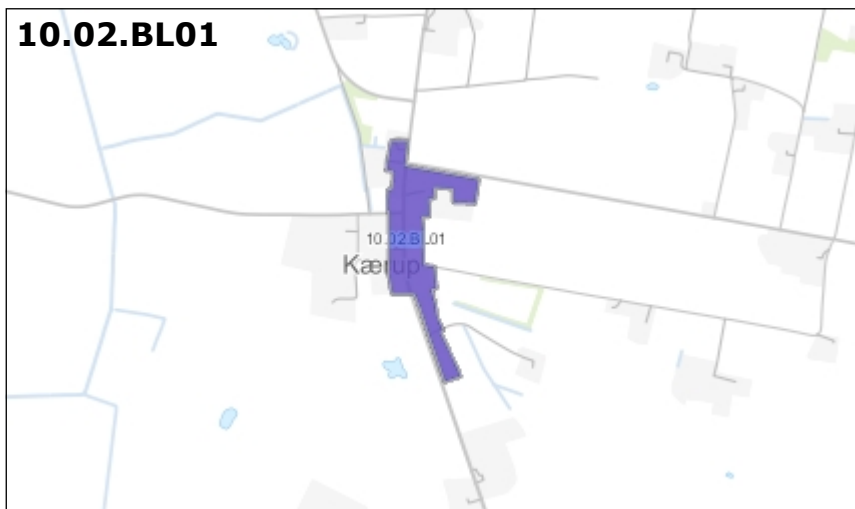
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Idrætsanlæg	Maks. højde i meter	10
		Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom	
	Uddannelsesinstitutioner	Maks. højde i meter	10
		Maks. antal etager	2
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. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.		
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen			
Notat			

10.01.002



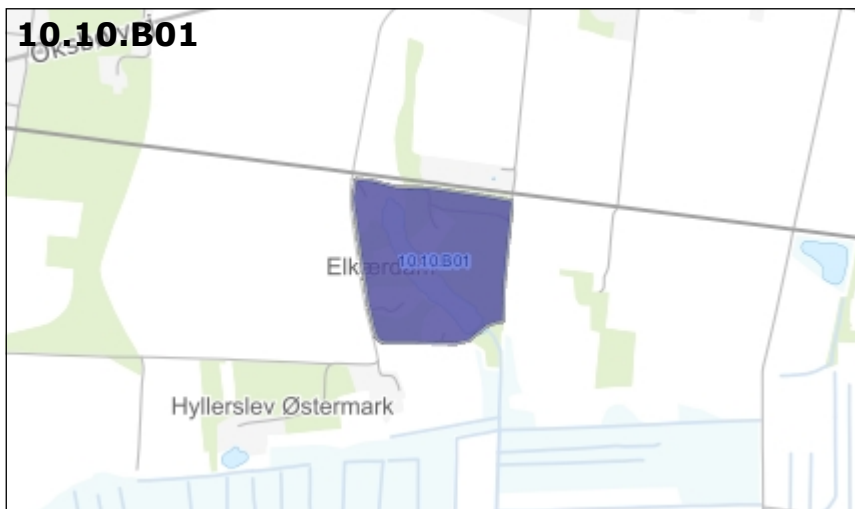
Anvendelse generel	Område til offentlige formål
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Ældrecenter. Omsorgscentre, kollektive boliger o.l.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.

Specifik Anvendelse Døgninstitution	Maks. bebyggelsesprocent	45
	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		

10.02.BL01

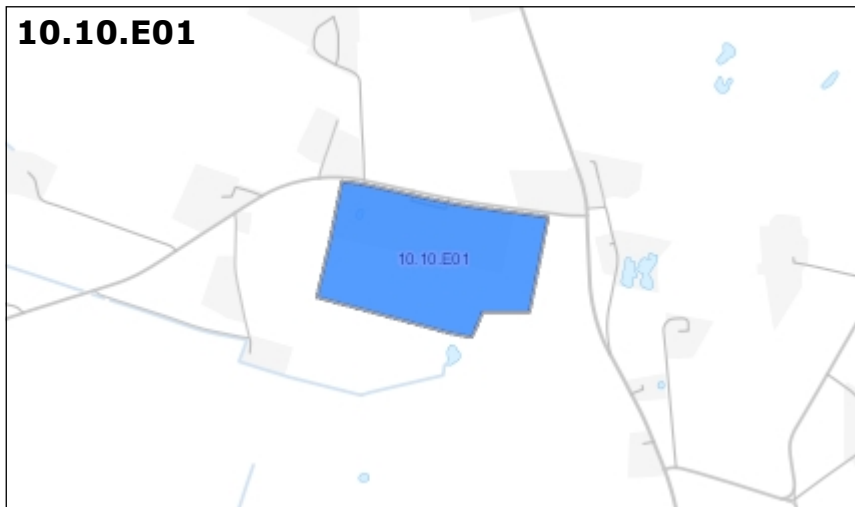
Anvendelse generel		Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbestemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse og nye anlæg skal ved placering, udformning og materialevalg, medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.	
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		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

10.10.B01

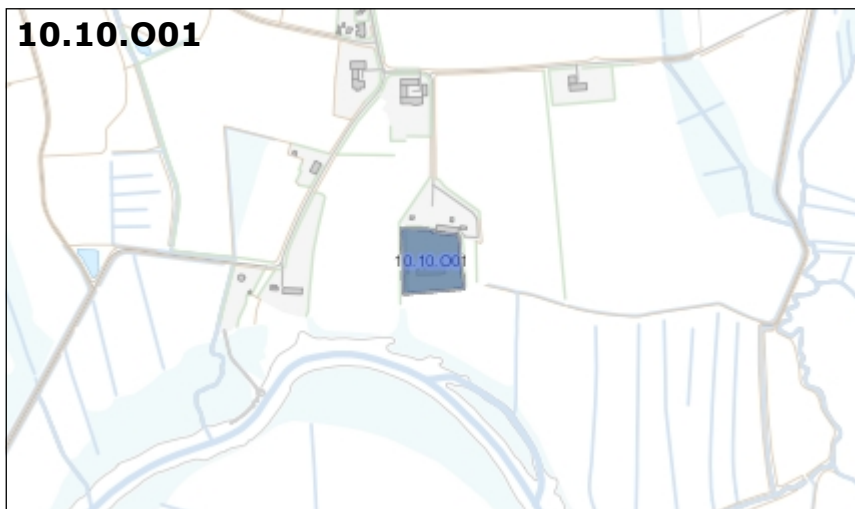
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbestemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Jordbrugsparceller	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende boligbebyggelse på jordbrugsparceller. Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygning, skal gennem sin arkitektur, materialevalg og farvevalg medvirke til en god helhedsvirkning for såvel bebyggelsen på den enkelte ejendom som ift. omgivelserne.	
Notat Opholds- og friarealer	Områdets grønne karakter skal fastholdes.	

Specifik Anvendelse Boligområde	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		
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone.	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Grundstørrelse: Min. 9000 m ² . En planlægning for området skal sikre områdets karakter af naturområde og bebyggelsen skal søges tilpasset områdets karakter. Dele af området er omfattet af naturbeskyttelsesloven.	

10.10.E01

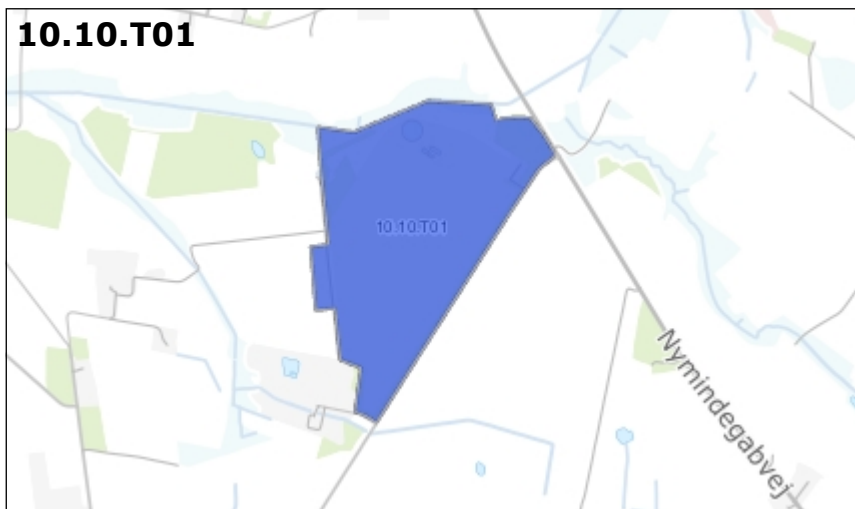
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbestemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Korn- og foderstof	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Det kan det tillades, at enkelte bygningsdele opføres højere end 25 m. , såfremt særlige hensyn til virksomhedernes indretning eller drift taler herom.	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	50
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	25
	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		
Notat		

10.10.001

Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
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. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Almindelige kirkefredningsbestemmelser.	

10.10.T01

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

Specifik Anvendelse Forsyningsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	15
	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	Min. 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal med mindre andet fastlægges i lokalplanlægningen.	
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