

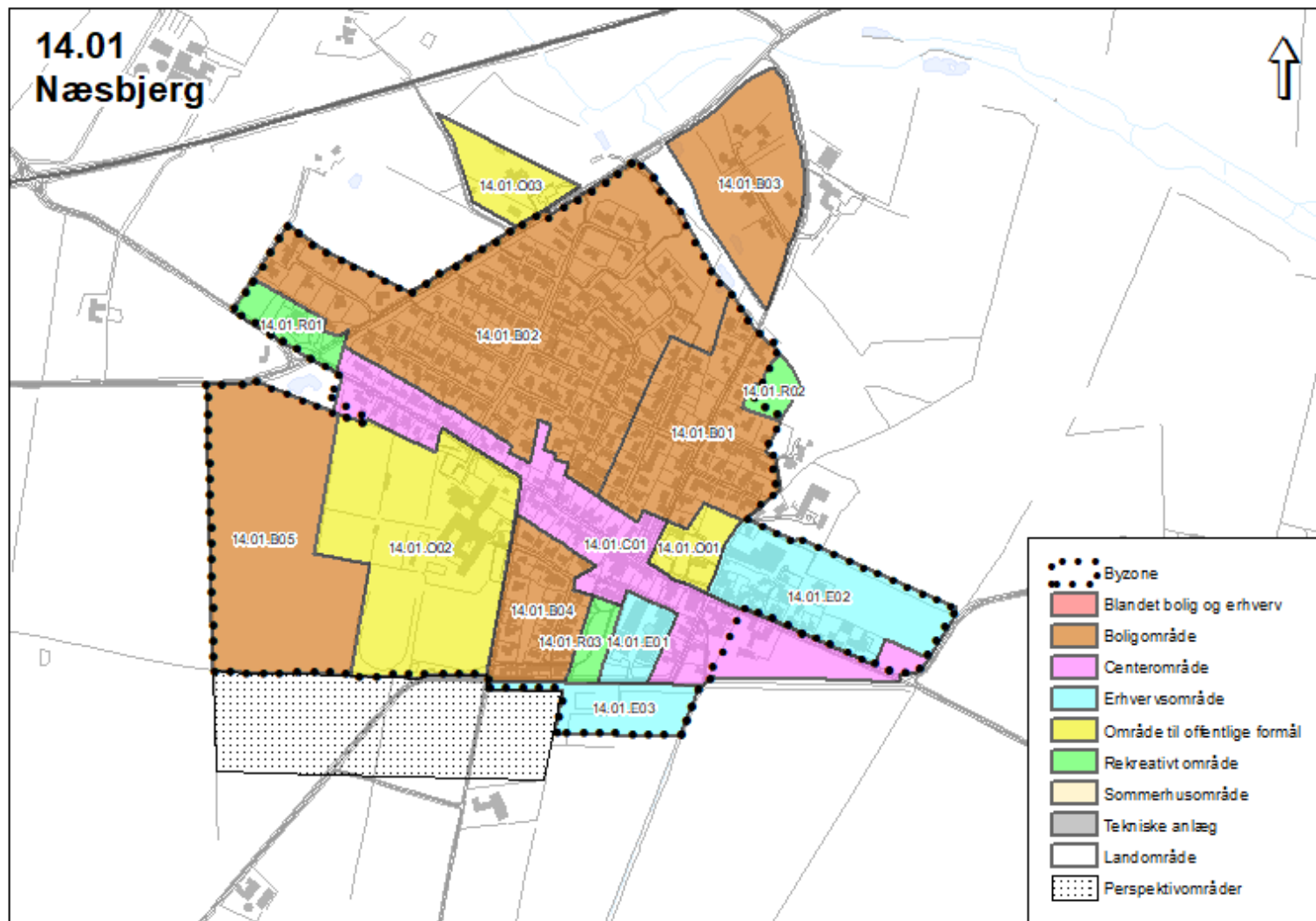


Planhæfte for Næsbjerg

Kommuneplan 2021

Varde
Kommune





Kort over Næsbjerg

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.

14.01 NÆSBJERG.....	4
14.10 NÆSBJERG – ÅBENT LAND	10
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I NÆSBJERG.....	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".

14.01 NÆSBJERG

Næsbjerg – mål og udvikling

Vision – Næsbjerg 2.0

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Næsbjerg, er der udformet en vision for Næsbjerg 2023 under titlen "Næsbjerg 2.0 – En fremtidssikret landsby med attraktive bosætningsmuligheder og et stærkt fællesskab på tværs af generationer – Bygget på frivillighed".

Visionen sigter mod, at Næsbjerg i 2023 udlever Varde Kommunes vision "Vi i Naturen".

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen sigter Næsbjerg mod en mere langsigtet plan for Næsbjerg og omegn. Hvor især fællesskab og bosætning skal i fokus for at sikre en positiv udvikling i byen.

Med indsatsområderne "Rekreative områder", "Øget bosætning", "Muligheder og tilbud" og "Trafiksikkerhed" som omdrejningspunkter, skal der arbejdes på udmøntningen af Næsbjergs vision 2023.

Bybeskrivelse Næsbjerg

Fortid, nutid og fremtid i Næsbjerg

Fortid Næsbjerg ligger lige syd for Varde Landevej og ca. 8 km øst for Varde.

Oprindelig opstod landsbyen Næsbjerg længere mod sydøst omkring 1330 og blev udskiftet i 1801. Landsbyen ændrede sit udbygningscentrum, da jernbanen mellem Varde og Grindsted åbnede i 1919 og anlagde en station nær kirken.

Næsbjerg er bygget op omkring Hovedgaden, som gennemskærer byen fra sydøst til nordvest. Næsbjerg Kirke ligger i byens sydøstlige del. Boligbebyggelsen er placeret mod nord og vest, mens erhvervsbebyggelsen er placeret mod sydøst. Byen indeholder flere spredte områder til rekreative formål. Næsbjerg er omkranset af åbent land. Mod nord afgrænses landsbyen af Varde Landevej samt mod nordøst af Skonager Lilleå.

Nutid Næsbjerg er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Næsbjergs udvikling som stationsby er stadig tydelig at aflæse i byens struktur. Byen er karakteriseret ved et mindre centerområde overfor kirken i den sydøstlige del af byen. Ligeledes kan jernbanens forløb syd om byen stadig ses, da byen har en forholdsvis tydelig grænse mod syd.

Næsbjerg Kirke ligger i den sydøstlige del af byen og er placeret midt på den tilhørende kirkegård. Kirkegården er omkranset af et stendige og kirken dominerer kun dens nærmiljø på grund af det ikke særligt høje tårn og spir. Derfor er kirken ikke synlig fra de øvrige områder i Næsbjerg. Fra det åbne land er kirken kun synlig fra sydøst.

Næsbjerg indeholder blandt andet en dagligvareforretning og et nyere forsamlingshus. Af offentlige servicefunktioner i byen fandtes pr. 24-09-2020: Dagplejeordning, børnehave, kommunal folkeskole med overbygning og SFO samt idrætsfaciliteter, boldbaner og minihal.

Fremtid	Næsbjerg by skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv. Bymidten skal fortættes ved bebyggelse og beplantning omkring Hovedgaden. Ved udbygning af Næsbjerg skal der særligt tages hensyn til oplevelsen af ådalen ved Skonager Lilleå og det lille biløb samt oplevelsen af kirken i samspil med landskabet.
Rekreative muligheder	Næsbjerg ligger mellem tre forskellige større rekreative områder. Mod nord ligger Nørbæk Plantage og Karlsgårde Sø, mod vest/sydvest ligger Gellerup, Rishøj og Skonager Plantage samt mod øst Bilstoft og Helle Plantage. Lige nordøst for Næsbjerg ligger en af de "Små lokale perler" i Varde Kommune ved navn "Madpakkehus i Agervig Lund". Hytten ligger i en lysning på skrænterne ned mod Skonager Lilleå. Næsbjergs primære legeplads ligger i byparken i den sydlige del af byen. Skonager Lilleå løber nord om Næsbjerg, men ønsker man udsigt til sø, er det oplagt med en tur i Karlsgårde Sø 2 km nord for Næsbjerg. Nærmeste officielle vandrerute er hjertestien omkring Karlsgårde Sø. Der er cykelsti til Varde og Nordenskov og minimum 2 officielle cykelruter, der fører gennem Næsbjerg.
Befolkning	Der har i perioden 2012-2020 været en pæn stigning i indbyggertallet i Næsbjerg Sogn på 96. Tallet dækker over en stigning i indbyggertallet i Næsbjerg By på 63 indbyggere, og ligeledes en pæn stigning i Næsbjerg landdistrikt på 33.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Næsbjerg by	700	763	763	+63
Næsbjerg landdistrikt	357	348	390	+33
Næsbjerg sogn	1057	1111	1153	+96



Plads ved kirken i Næsbjerg

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 - Næsbjerg

1. Rekreative områder

I Næsbjerg vil man frem mod 2023 styrke og videreudvikle de rekreative faciliteter og sammenhænge i området.

Med projekterne "Legeplads i byparken", "Tarzanbane og andre aktiviteter på stier omkring skolen" og "Bytorv" er udpeget nogle rekreative områder, som skal udvikles, så de i højere grad indbyder til oplevelser for store og små, unge og gamle.

Næsbjerg rummer naturoplevelser både i og udenfor byen, hvor et udbygget netværk af stier og rekreative stationer vil kunne skabe en bedre sammenhæng og genkendelighed for brugeren.

2. Øget bosætning

I Næsbjerg skal de bedste forudsætninger for en fortsat øget bosætning være til stede.

Med projekterne "Højspænding fjernes" skal højspændingsledningerne, som krydser Næsbjerg fjernes for at kunne udstykke flere attraktive byggegrunde. Og "Byggegrunde mellem Krovej og Troesmosevej" skabes et boligområde rundt om skolen som er attraktive for børnefamilier.

Desuden skal mulighederne for at opføre lejeboliger undersøges, da byen oplever en efterspørgsel på dette.

3. Muligheder og tilbud

Med det tredje indsatsområde for Næsbjergs vision 2023 er der rettet fokus mod at kunne tilbyde borgere og potentielle tilflyttere indhold til deres hverdag.

Med projekterne "Øget samarbejde mellem skole og foreningerne", "Ungleder forløb" og "Udendørs fitness" skal der arbejdes med at øge det lokale samarbejde, ved at skabe nogle fælles attraktive aktiviteter.

Næsbjerg vil rette et særligt fokus på borgere, der er på barsel. Projektet "Bedste barsels by i Varde Kommune" arbejder med at skabe nogle gode muligheder for dem, som er på barsel.

4. Trafiksikkerhed

Næsbjerg skal være en tryk by for alle som bor der. Med indsatsområdet "Trafiksikkerhed", skal der sættes fokus på områder i byen, som man i Næsbjerg mener, med fordel kunne ses nærmere på, i forhold til at opnå et mere sikkert trafikforhold i Næsbjerg.

Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkrete ændringer

Konkret ændring 1: 14.01.E02 For at sikre fremtidig industri hæves højden fra 8,5 m til 10 m.

Konkret ændring 2: 14.01.B01 Rammen udvides så matrikel 1hd indgår i boligrammen i stedet for den rekreative ramme 14.01.R02.

Konkret ændring 3: 14.01.R03 Den eksisterende ramme har en bebyggelsesprocent på 0 %. For at give mulighed for rekreativ bebyg-

gelse sættes et maksimalt antal kvadratmeter på 250 m².

Konkret ændring 4: 14.10.T01 oprettes for at sikre overensstemmelse med lokalplan 72A Næsbjerg.



Næsbjerg

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 matrikelejer, inden rammeændringer kan foretages.

Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være projekter i udviklingsplanen, der kræver ændring af 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 Næsbjerg er der på nuværende tidspunkt et boligområde med en restrummelighed på 13 boliger, som er lokalplanlagt. Rammeområdet 14.01.B05 udlægges med plads til 74 åben-lav boliger eller et større antal tæt-lav. Rammeområdet lokalplanlægges sideløbende.

Der angives derfor ikke på nuværende tidspunkt ikke yderligere rækkefølgebestemmelser for byen.

Syd for 14.01.O02 anvises et perspektivareal til fremtidig byudvikling. Arealet øst for Knoldeflodvej er møntet på erhverv og arealet vest for Knoldeflodvej er møntet på bolig.

Arealudlæg til boligformål

Næsbjergs placering tæt ved Varde og i nærheden af Karlsgårde Sø betyder, at der i Næsbjerg kan tilbydes boliger i naturskønne områder med god tilgængelighed til de store koncentrationer af arbejdspladser i Varde og Esbjerg. Næsbjerg er udpeget som lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning, og det er byrådets mål, at der i byer 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 en det samlede byggeri i lokalområdet Næsbjerg. Der forventes på den baggrund et gennemsnitligt årligt boligbyggeri på ca. 3 boliger og i alt 36 boliger i perioden 2021 –

2033. Som det ses af tabellen nedenfor, er den forventet restrummelighed +51 boliger.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	14.01.B02 (Lokalplan 23,80,87,93)		13
	14.01.B05 (Lokalplan 14.01.L01)		74
Restrummelighed 2020			87
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			36
Forventet restrummelighed			51
Behov for nye arealudlæg			0
Arealer, der forslås udtaget			0
Planlagt restrummelighed			+51

Arealer til boligformål i Næsbjerg

Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden fra 2010 til 2020 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Næsbjerg. Restrummeligheden i de eksisterende erhvervsområder er ca. 3,7 ha. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Næsbjerg.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	14.01.E02 (Lokalplan 41)	2,2 ha
	14.01.E03	1,5
Restrummelighed 2020		3,7 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		
Forventet behov		1 ha
Behov for nye arealudlæg		
Planlagt restrummelighed 2033		2,7 ha

Arealer til erhvervsformål i Næsbjerg.

Arealudlæg til detailhandel



Kortet viser lokalcenterafgrænsningen med grøn.

For fortsat at sikre kundeorienterede funktioner, fastholdes Næsbjerg som lokalcenter.

14.10 NÆSBJERG – ÅBENT LAND

Her ses rammekort for områder i det åbne land i Næsbjerg.



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 NÆSBJERG

Vejnavn	Husnummer	Bygnings- nummer	Bevarings- værdi
---------	-----------	---------------------	---------------------

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.

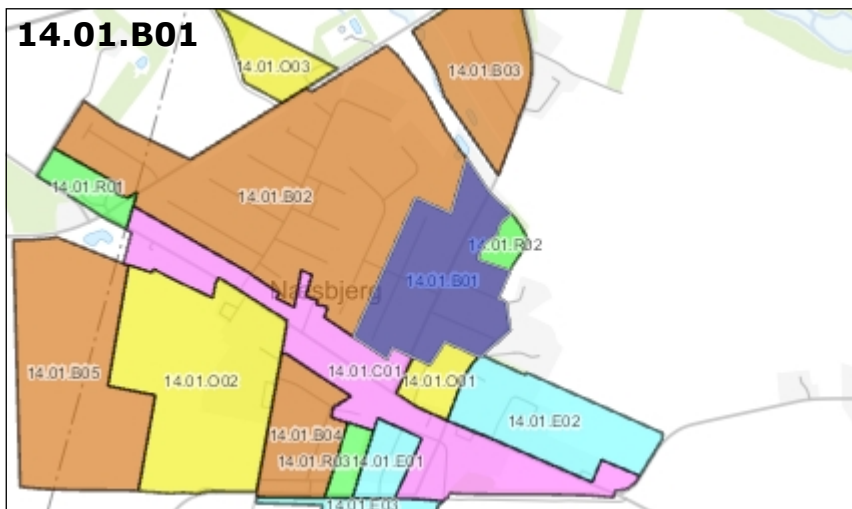
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

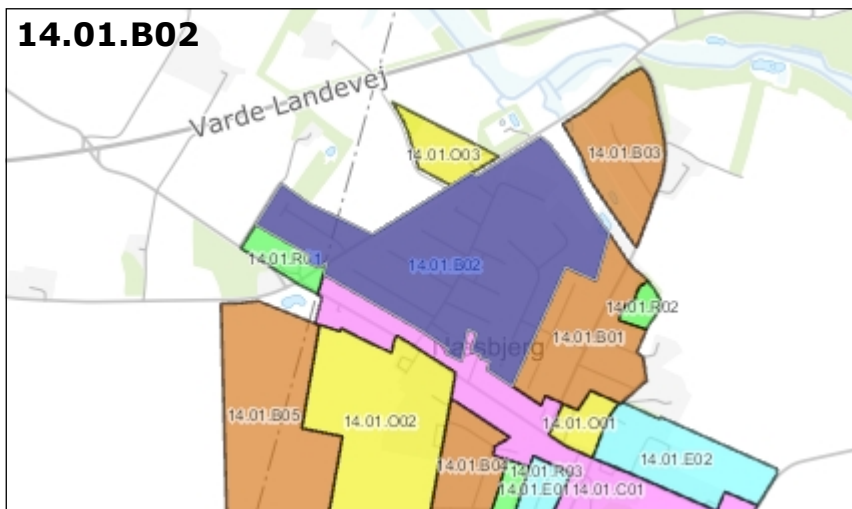
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

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.



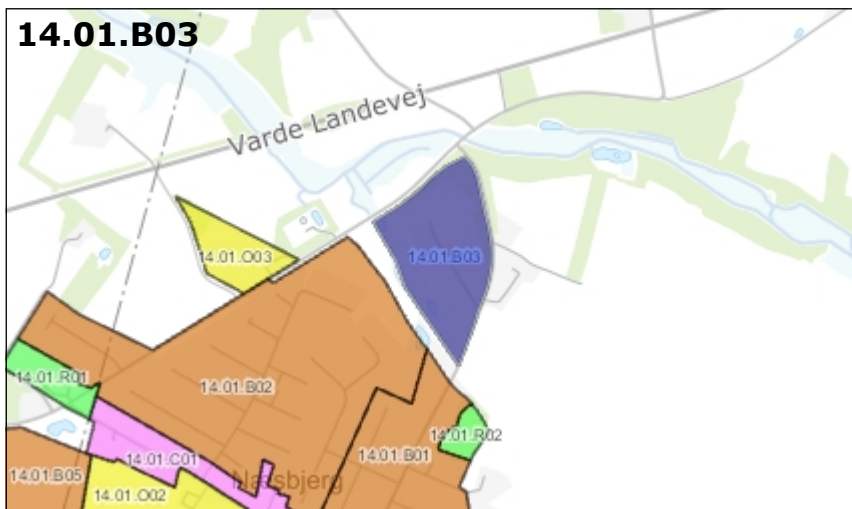
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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



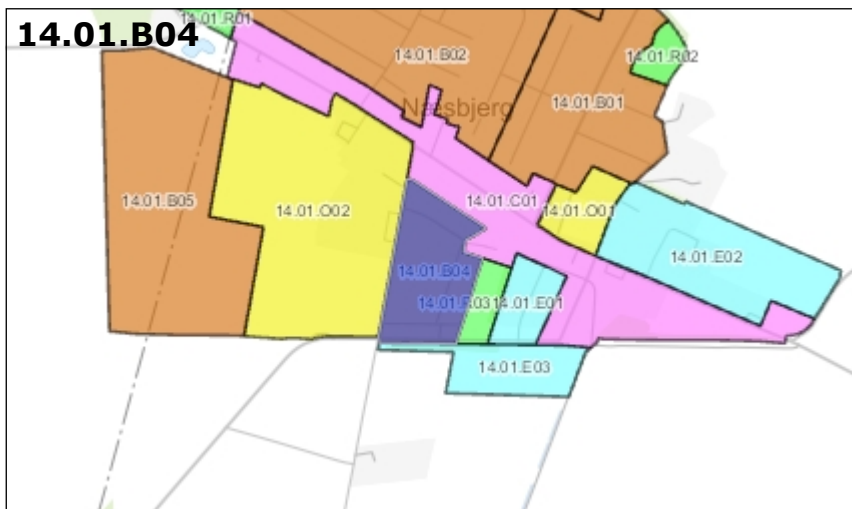
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i at ca. 10% af det samlede areal anvendes til større sammenhængende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

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



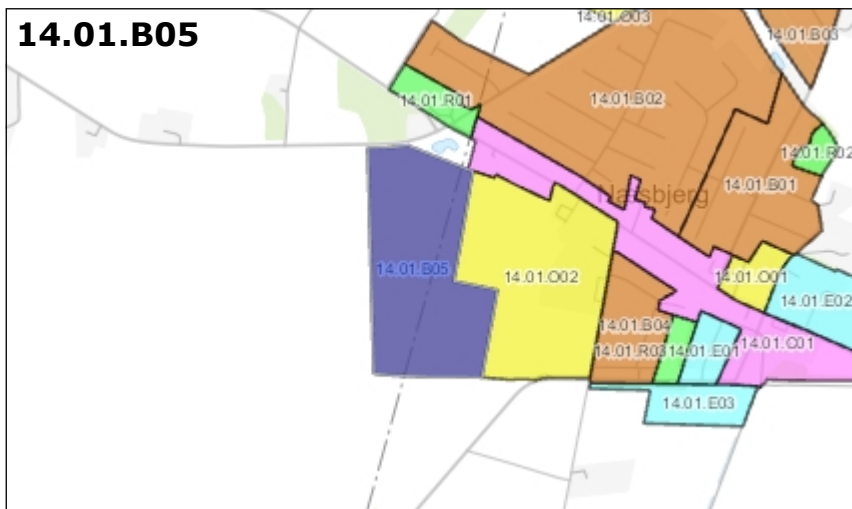
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Jordbrugsparceller	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
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	Min. 3.000 - max. 10.000m2	



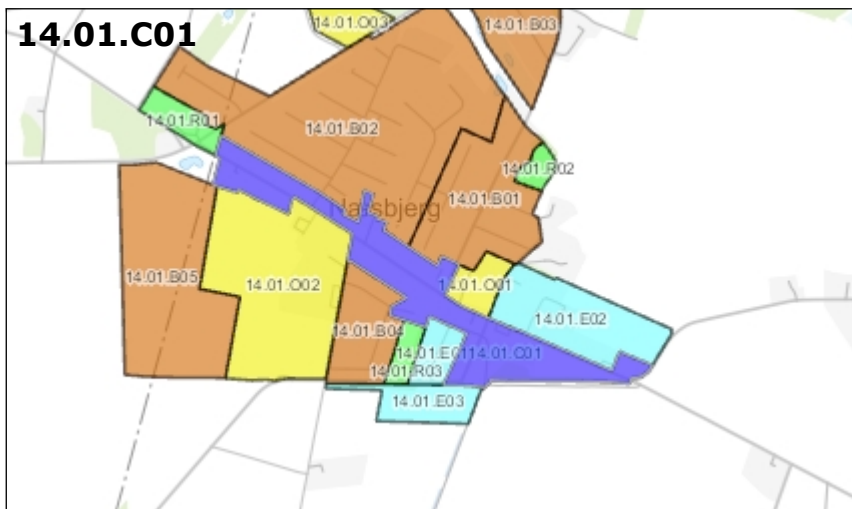
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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



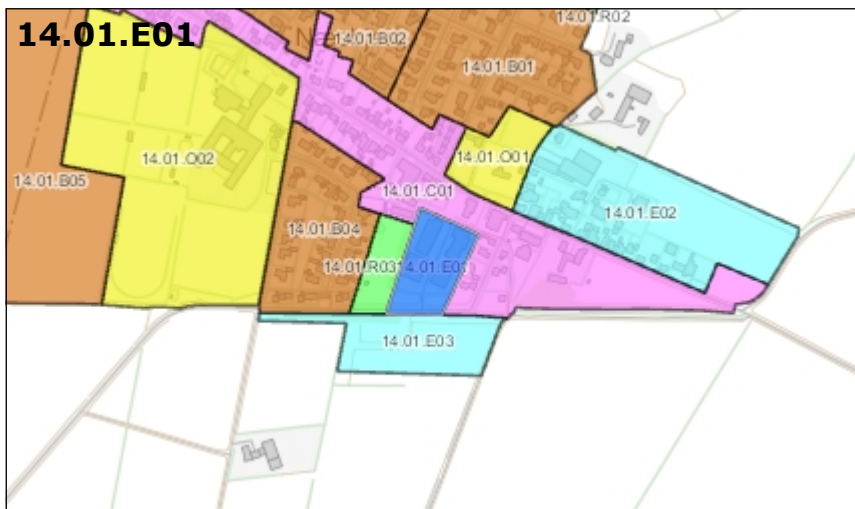
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Åben-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Tæt-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	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	På enkelte steder i området står grundvandet højt i perioder og kan ikke nedsive, kommende planlægning skal tage højde for dette.	
Notat Infrastruktur	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	Bebyggelse skal i udformning, omfang og materialevalg tilpasses det eksisterende stationsmiljø. Overvejende sluttet bebyggelse placeret i gadelinjen.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

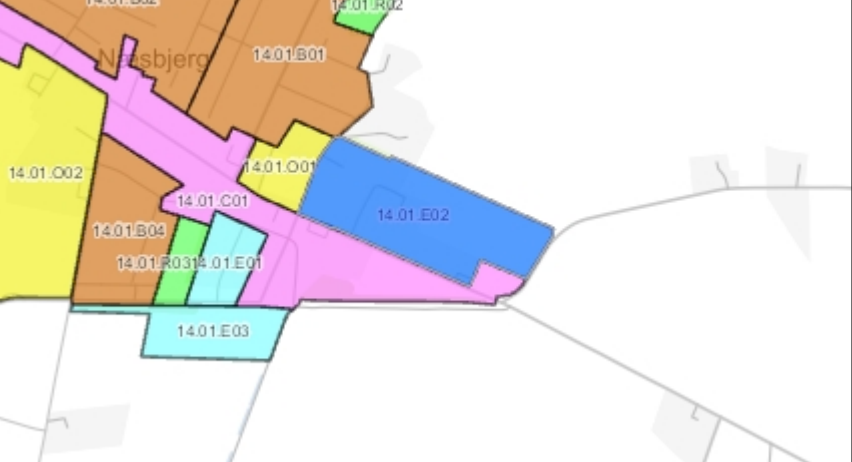
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Åben-lav bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
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	50
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	50
	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		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Det samlede bruttoetageareal til butiksførmål i 14.01.C01 må ikke overstige 3.000m2. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200m2. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke overstige 1.000m2.	



Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Foderstof	
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	8,5
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

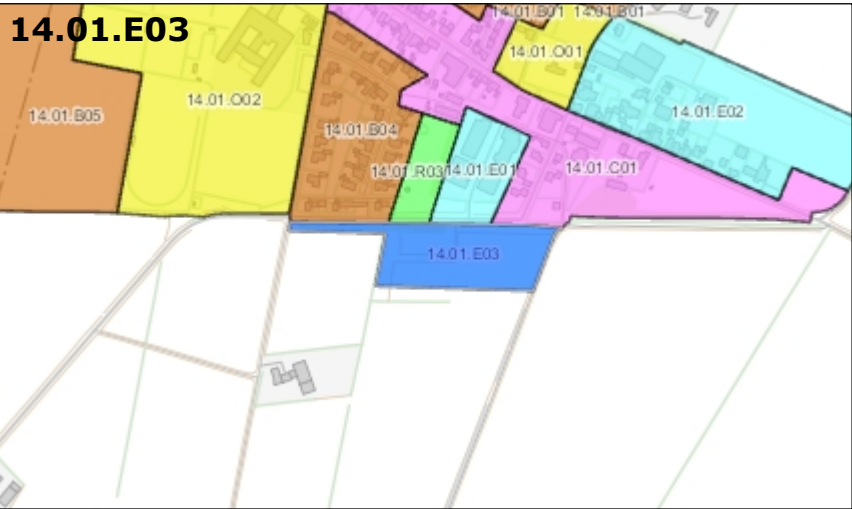
14.01.E02



Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Indenfor kirkebyggelinjer må ikke bygges højere end 8,5 m.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

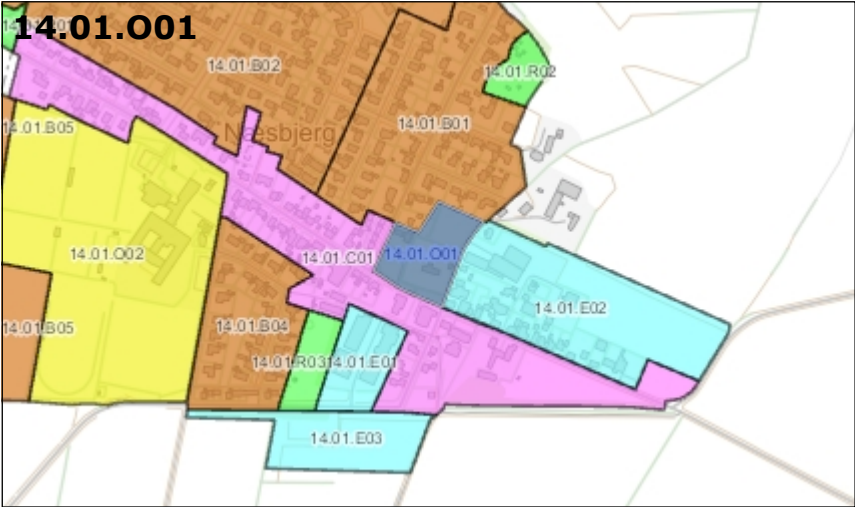
Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

14.01.E03



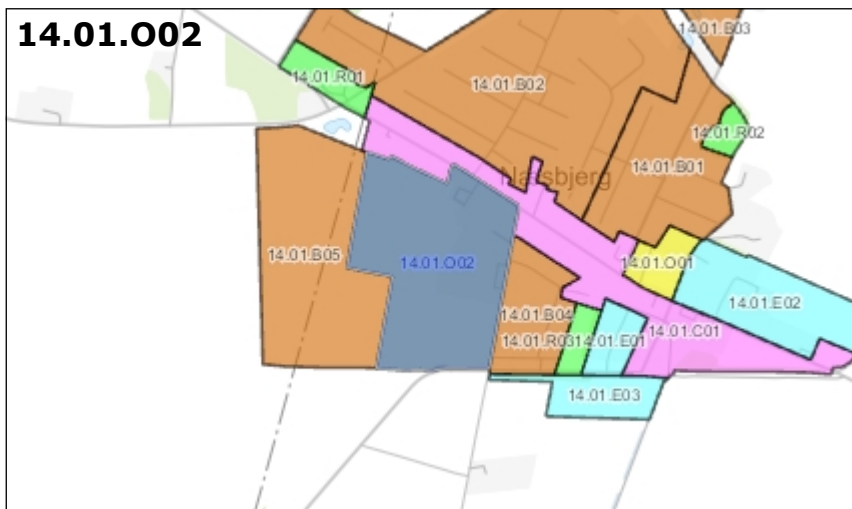
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Foderstof	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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



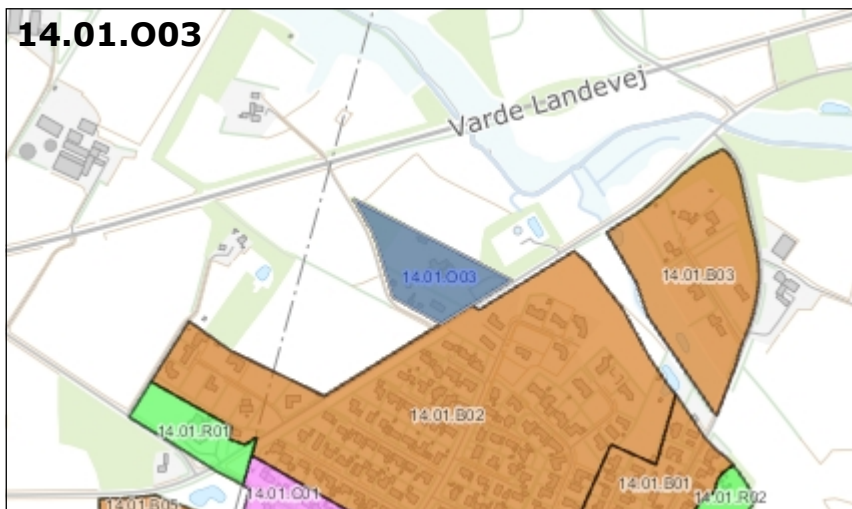
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Kirke	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer		

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	Fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



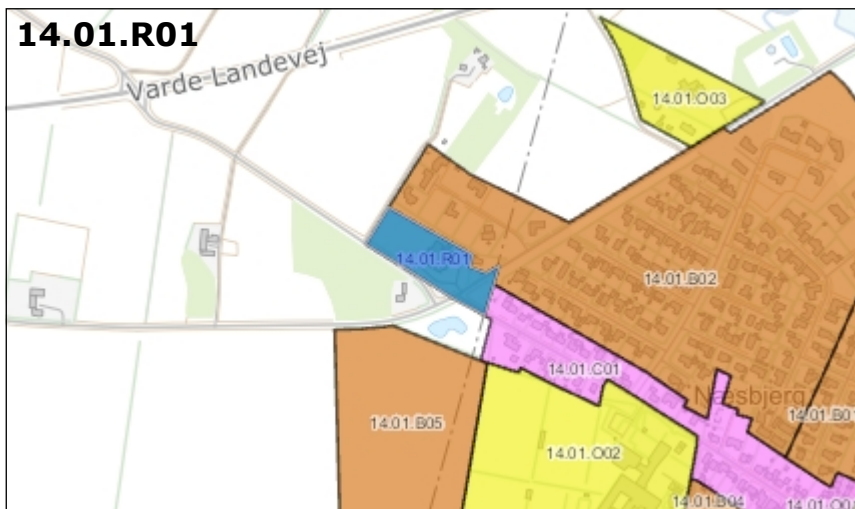
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



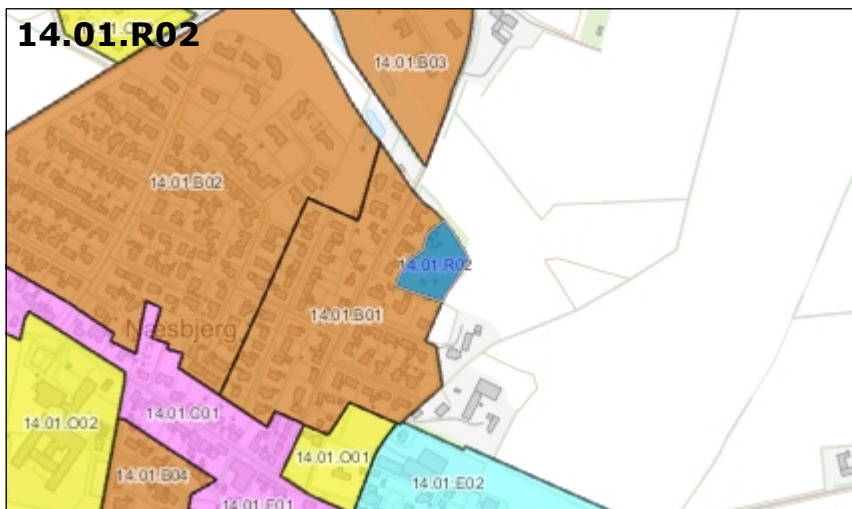
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Børnehave og spejderhytte. Karakter af nuværende bebyggelse fastholdes.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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



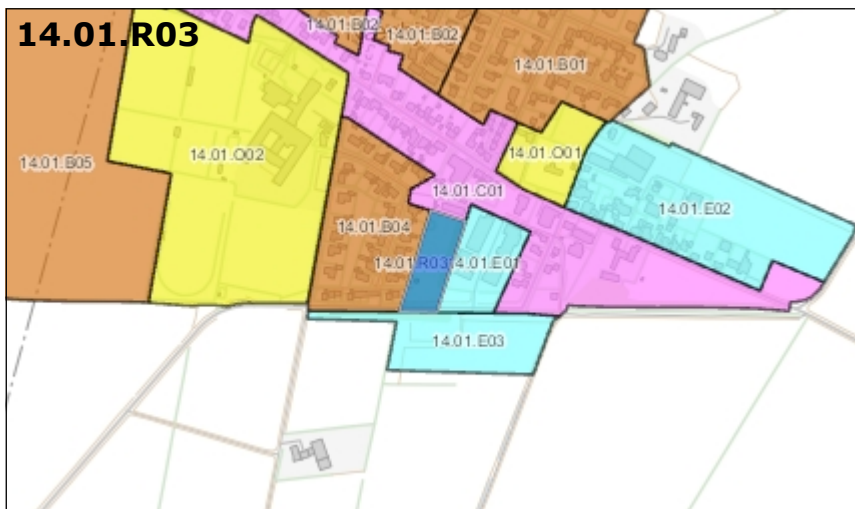
Anvendelse generel	Rekreativt område
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Catering, forsamlingshus, mødelokaler og lign.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.

Specifik Anvendelse Øvrige ferie- og fritidsformål	Maks. bebyggelsesprocent	35
	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. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



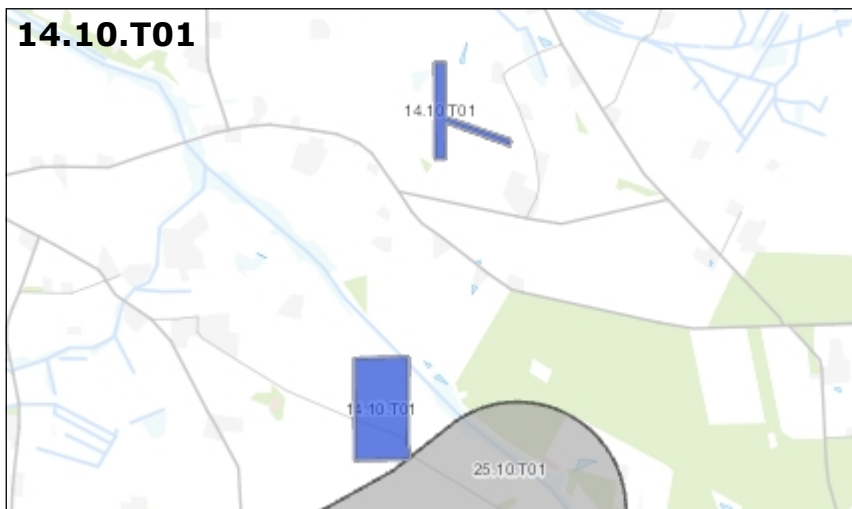
Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Bypark	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Samlet maks. areal for bebyggelsen er 250m2.	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	3,5
	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	Fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



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

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	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		



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

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



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk