

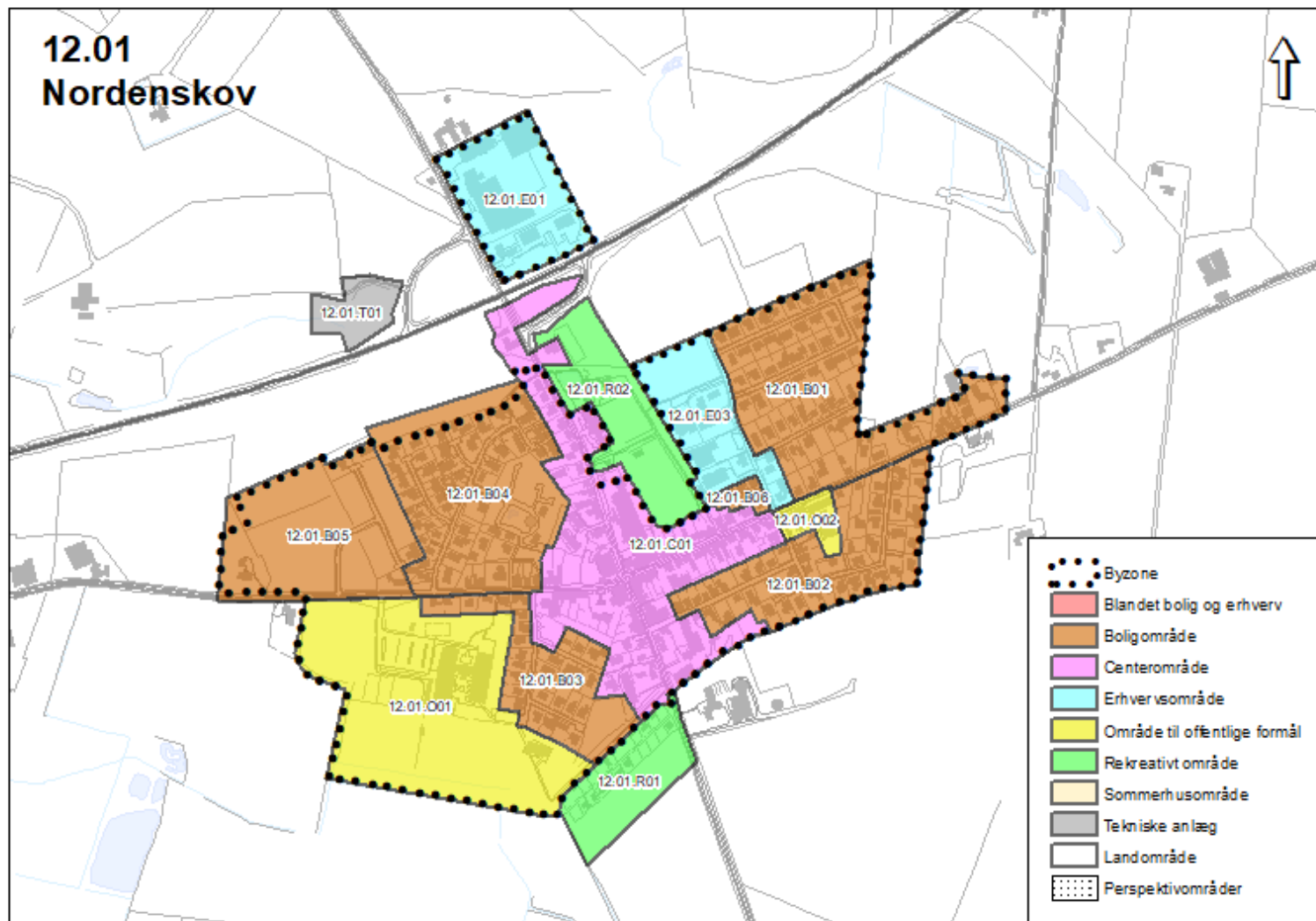


Planhæfte for Nordenskov

Kommuneplan 2021

Varde
Kommune





Kort over Nordenskov

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.

12.01 NORDENSKOV.....	4
12.10 NORDENSKOV – ÅBENT LAND.....	11
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I NORDENSKOV	12
KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER.....	13
RAMMEBESTEMMELSER.....	14

Hvad er et planhæfte?

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

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

12.01 NORDENSKOV

Nordenskov – mål og udvikling

Vision 2025 – En grøn landsby

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Nordenskov, er der formet en vision for Nordenskov 2025 under titlen "En grøn landsby", som på fornemste vis udlever Varde Kommunes vision "Vi i Naturen".

Visionen sigter mod, at Nordenskov i 2025 udvikler sig til en mere bæredygtig landsby med fokus på økonomisk-, miljømæssig- og social bæredygtighed.

Den bæredygtige udvikling er en udvikling, som opfylder de nuværende behov og er med til at sikre fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov.

Med indsatsområderne "Bæredygtigt erhverv", "Den grønne landsby" og "Sammenhængskraft" som omdrejningspunkter, skal der arbejdes på udmøntningen af Nordenskoves vision.

Bybeskrivelse Nordenskov

Fortid, nutid og fremtid i Nordenskov

Fortid Byen er placeret ca. 13 km øst/nordøst for Varde og ca. 23 km sydøst for Grindsted.

Stednavnet Nordenskov kan skriftligt dateres tilbage til omkring år 1460. Nordenskov blev udskiftet i 1798. Stednavnet Nordenskov var indtil slutningen af 1800-tallet en betegnelse for et område med skov og hede, hvor to primitive veje krydsede hinanden.

Den eneste bebyggelse var fattighuset fra 1834, som var placeret i længst mulig afstand fra de omkringliggende byer.

I 1885 blev Nordenskov Mejeri grundstenen for en helt ny by, Nordenskov By. De næste 100 år kom mejeriet til at repræsentere en konstant udviklingsproces for Nordenskov By. Stort set al udvikling var relateret til mejeriet og andelstanken, først erhverv og siden hen bosætning.

En egentlig bymæssig bebyggelse opstod først i forbindelse med anlæggelsen af en station ved Nordenskov i 1919 på Varde – Grindsted Jernbanen. Den bymæssige bebyggelse udviklede sig omkring vejrydset Kærgårdsvej/Heagervej og Sønderskovvej samt stationen. Jernbanen løb syd for vejrydset og præger stadig byens sydlige afgrænsning mod det åbne land. Sønderskovvej er den tidligere landevej til Varde, men i dag er landevejen lagt nord om byen.

Nordenskov Mejeri blev nedlagt i 2001. Byens omdrejningspunkt var væk. Paradoksalt nok begyndte indbyggertallet i byen Nordenskov at stige i årene efter.

Byens styrker og værdier måtte omdefineres, rettidig omhu med henblik på bosætning var nødvendig. Visioner kom på banen, tanker om byforskønnelse. I forbindelse med den forestående separering af spildevand opstod ideen om LAR (lokal afledning af regnvand), et alternativt princip, hvor besparelser på en regnvandsledning kunne anvendes til forskønnelse af villavejene. Metoden er samtidigt mere miljøvenlig og klimarigtigt. Princippet blev godkendt af Varde Kommune og Din Forsyning, og processen blev igangsat i august 2016.

Nutid Nordenskov er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning, erhverv og kultur.

Nordenskov er karakteriseret ved at have en tæt bymidte med stationsbymiljø, hvor bygninger af ensartet karakter er placeret i en facadebyggelinie. Bymiljøet består i dag af en blanding af boliger og lettere erhverv, hvor vejkrydset mellem Kærgårdsvej/Heagervej og Sønderskovvej er den centrale plads. Bymidten er i dag mere åben end tidligere, efter at nogle ældre virksomheder er nedlagt. Der er nu to torve, det gamle på sydsiden af Sønderskovvej og det nye torv, Knudsens Plads, på nordsiden, indviet i august 2016. Stationsbymiljøet præger stadig den gamle stationsby og bebyggelsen langs Sønderskovvej. Stationsbygning blev revet ned i 1978.

En del huse i byen har en byggestil, som er karakteristisk for Nordenskov. De er bygget i 1930'erne af en lokal murermeister ved navn Nis Sigvald Johannes Hansen og er kendetegnede ved at have en muret kvist i plan med underetagen mod gaden. Lokalt kaldes husene "Nissehuse".

Byen er karakteriseret ved erhvervsbebyggelse placeret centralt i byen samt mod nord. Mod vest er der store arealer til boligbebyggelse og skole. I den sydlige del af byen findes et område til kolonihaver, mens der mod nord findes en bypark.

Nordenskov er omkranset af åbent land, dog ligger der på den 2 km lange strækning til Øse By flere virksomheder og Øse Efterskole. Øse By er i dag et lille landsbysamfund med kirke, præstegård og ca. 80 indbyggere.

Der er mange aktive foreninger, herunder en idrætsforening, som dels er kendt for den årlige musikfestival, Owen Luft Kånsert, dels markerer sig med herrevolleyball, hvor man i 2020 opnåede at vinde medaljer i den bedste danske række.

Fremtid Nordenskov by skal udvikles som bosætnings- erhvervs- og kulturby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

I den fremtidige planlægning skal der tages hensyn til stationsbymiljøet i bebyggelsen langs Sønderskovvej.

Bymidstens by- og handelsmiljø skal styrkes gennem en fortætning i bebyggelsen, herunder sammenhængende facadebebyggelse ved krydset mellem Sønderskovvej og Kærgårdsvej/Heagervej.

Som bosætningsby ønskes fokus på børnevenlighed, trafiksikkerhed, miljø- og klimarigtige tiltag samt forskønnelse.

Rekreative muligheder 500 meter sydøst for byen ligger Solbakke Plantage. Ca. 5 km mod nordvest findes Nørbæk Plantage, som sammen med Holme Å, Karlsgårde Sø, bøgelunden Øselund (2 km) og Tambours Have udgør et sammenhængende rekreativt område.

I selve Nordenskov finder man en af Varde Kommunes små lokale perler, der er kendt som "Nordenskov Lystanlæg". I lystanlægget er den forhenværende branddam omdannet til en dejlig sø med masser af åkander og med en legeplads lige i nærheden.

Nordenskov ligger ca. 1 km syd for Holme Å. På denne del af åen er sejlads muligt fra midt maj til slut december. Langs Holme Å er det ligeledes muligt at opnå adgang til Kyst til Kyst-stien.

En enkelt cykelrute går gennem Nordenskov, og der er senest lagt ny cykelsti, der forbinder Nordenskov med Øse og Næsbjerg mod vest.

Befolkning Der har i perioden 2012-2020 været et fald i indbyggertallet i Øse Sogn på 71. Tallet dækker over en stigning i indbyggertallet i Nordenskov By på 32 indbyggere, men med et fald i indbyggertallet i Nordenskov Landdistrikt på 103.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Nordenskov by	652	686	684	+32
Nordenskov landdistrikt	803	749	700	-103
Øse sogn	1455	1435	1384	-71

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.



Nedkørsel til Karlsgrunde Sø

Indsatsområder i udviklingsplan - Nordenskov

1. Bæredygtig erhverv

I Nordenskov vil man frem mod 2025 blandt andet arbejde med at skabe et bæredygtigt erhverv. Dette tænkes gjort gennem projektet "Pro Nordenskov", som har til formål at skabe et netværk mellem de erhvervsdrivende. Netværket skal være et udgangspunkt for samarbejde og vidensdeling.

Bæredygtighed skal tænkes ind i virksomhedernes daglige drift og fremtidig udvikling. Af eksempler kan nævnes et øget fokus på ansættelse og uddannelse af lokale, anvendelse af miljørigtige produkter og et øget fokus på genanvendelse af materialer.

Nordenskov rummer mange naturværdier omkring sig, det er derfor nærliggende at tage initiativ til udvikling af disse i synergi med lokale foreninger, arrangementer og virksomheder.

2. Den grønne landsby



Nordenskov og opland videreudvikler ideerne i LAR-projektet, omhandlende lokal afvanding, som startede i 2013. En udbredelse af projektet "Vi passer på vandet" skal være med til at sikre, at vejløsninger og alternativ brug af vand bliver spredt ud til byen og de omkringliggende områder, så de kan fremstå mere frodige og spændende at færdes i. Ydermere skal regnvandet kunne anvendes miljømæssigt bedst muligt ved, at regnvandet ledes ned i jorden, så det kan blive til nyt grundvand.

I Nordenskov vil man arbejde på at binde byen bedre sammen og øge kendskabet til de omkringliggende natur- og byområder. Flere stier, markveje mm. skal sikre, at gående eller cyklist ikke er nødsaget til at færdes langs de trafikerede asfaltveje for at komme ud i naturen.

En udmøntning af den overordnede vision for Nordenskov 2025 skal desuden være med til at inspirere og støtte private og frivilliges arbejde for at gøre Nordenskov mere "grøn", og sætte fokus på den enkeltes ansvar for eget nærmiljø.



3. Sammenhængskraft

Fællesskabet borgere i Nordenskov og opland imellem skaber sammenhængskraften.

Med indsatsområdet skal der arbejdes for at understøtte den sociale bæredygtighed i Nordenskov. Kommunikation er derfor i fokus, således alle har mulighed for at få oplysninger og tilbud om kulturelle og samlende aktiviteter.

Derudover skal der fokus på forenings- og kulturlivet som et samlende element, der fremmer synligheden og værdien, både af den enkelte borger og af fællesskabet.

Sammenhængskraften i Nordenskov skal udvikles med et styrket medejerskab og fællesskab. Borgere skal derfor kunne mødes og inddrages i lokalmiljøet. Dette skal gøres ved "det autentiske naboskab" med bl.a. forskellige aktiviteter omkring Knudsens Plads, "inviter din nabo til kaffe" og en frivillig bank.

Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkrete ændringer

Konkret ændring 1: 12.01.C01 – Rammeområdet udvides så matrikel 2h indlemmes i rammen.

Konkret ændring 2: 12.01.E01 – Den maksimale højde ændres fra 8,5 m til 10 m.

Konkret ændring 3: 12.01.E03 - den maksimale højde ændres fra 8,5 m til 10 m. Rammen udvides så matrikel 2aø indgår i rammen.

Konkret ændring 4: 12.01.R02 - Den eksisterende ramme har en bebyggelsesprocent på 0, men for at give mulighed for mindre bebyggelse sættes et maksimalt antal kvadratmeter på 250 m². og maks. højde på 5 m. Rammen udvides så den omfatter hele matrikel 2ax.

Konkret ændring 5: 12.10.R02 - Tambours have - Den eksisterende ramme har en bebyggelsesprocent på 0. For at give mulighed for at regulere fremtidigt byggeri angives maksimal bebyggelse på 850m² og en maksimal højde på 8 m.

De ændrede geografier for rammeområde 12.01.C01, 12.01.E03 og 12.01.R02 betyder, at rammeområde 12.01.E02 udgår.

Mulige ændringer

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

Mulig ændring 1: I projektet ”Grønne spor landskabet” beskrives et ønske om at opføre en aktivitets- og udsigtsbakke. Det skrives i rekreativ ramme 12.01.R02 at opførelse af et udkigstårn vil bero på en konkret vurdering af projektets omfang.

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 pt. ikke at være behov for at udlægge et nyt rammeområde til boligformål, ud over de to eksisterende boligområder 12.01.B04 og 12.01.B05, der er begge er lokalplanlagt. Der angives derfor ikke på nuværende tidspunkt nye rækkefølgebestemmelser for byen.

Arealudlæg til boligformål

Nordenskovs placering i naturskønne omgivelser tæt ved Holme Å og med god tilgængelighed til arbejdspladser i Varde betyder, at byen kan tilbyde attraktive boliger. Nordenskov er udpeget som landsby 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 Nordenskov. Der forventes på den baggrund opført i alt 24 boliger i perioden 2021 – 2033.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	12.01.B04 (LP 48 og LP 89)		16
	12.01.B05 (LP 86 Nordenskov)		41
Restrummelighed 2020			57
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			24
Forventet restrummelighed			+33
Behov for nye arealudlæg			0
Arealer, der forslås udtaget			0
Planlagt restrummelighed			+33

Arealer til boligformål i Nordenskov.

Den planlagte restrummelighed i Nordenskov er 33 boliger. Derfor vurderes det ikke at være nødvendigt at udlægge nye arealer til bolig.

Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden fra 2010 til 2020 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Nordenskov. Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 1 ha. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Nordenskov i denne planperiode.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	12.01.E03	0,8 ha
	12.01.E02	1,1 ha
Restrummelighed 2020		1,9 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		
Forventet behov		1 ha
Areal der udgår	12.01.E02	- 1,1 ha
Behov for nye arealudlæg		
Planlagt restrummelighed 2033		- 0,2 ha

Arealer til erhvervsformål i Nordenskov.

Arealudlæg til detailhandel



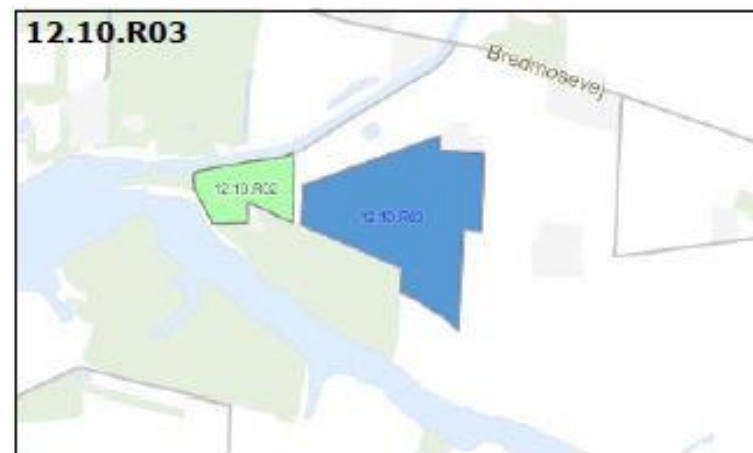
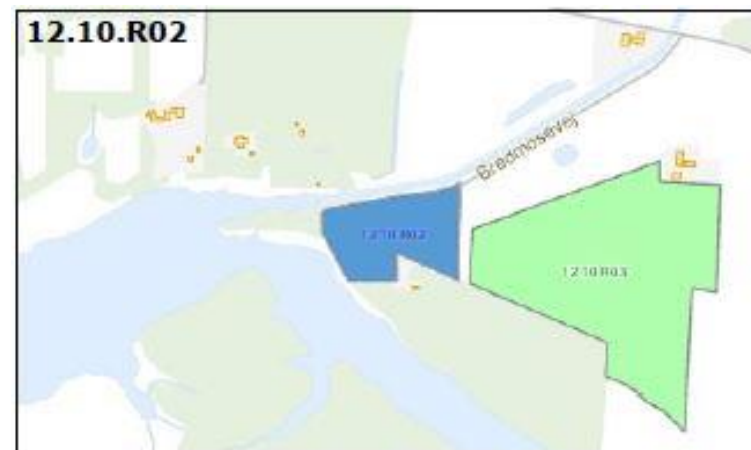
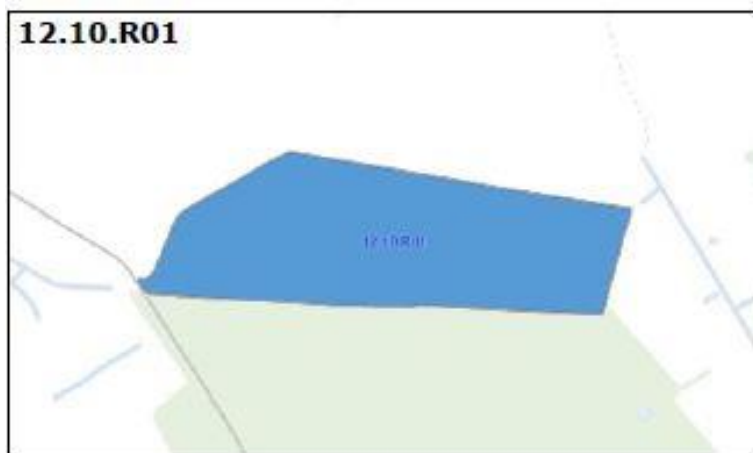
Kortet viser lokalcenterafgrænsningen med grøn.

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

12.10 NORDENSKOV – ÅBENT LAND

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

Rammeområderne dækker over en botanisk have, en campingplads og en mindre flyveplads.



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 NORDENSKOV

Vejnavn	Husnummer	Bygnings- nummer	Bevarings- værdi
Egelykkevej	11	2	4
Frydendalsvej	3	2	4
Frydendalsvej	5	3	4
Frydendalsvej	9	2	4
Kragekærvej	5	1	4
Kærgårdsvej	39	1	4
Kærgårdsvej	47	1	4
Sønderskovvej	86	2	4
Sønderskovvej	115	1	3
Sønderskovvej	115	2	3
Varde Landevej	49	1	3
Vesterbækvej	64	1	3

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.

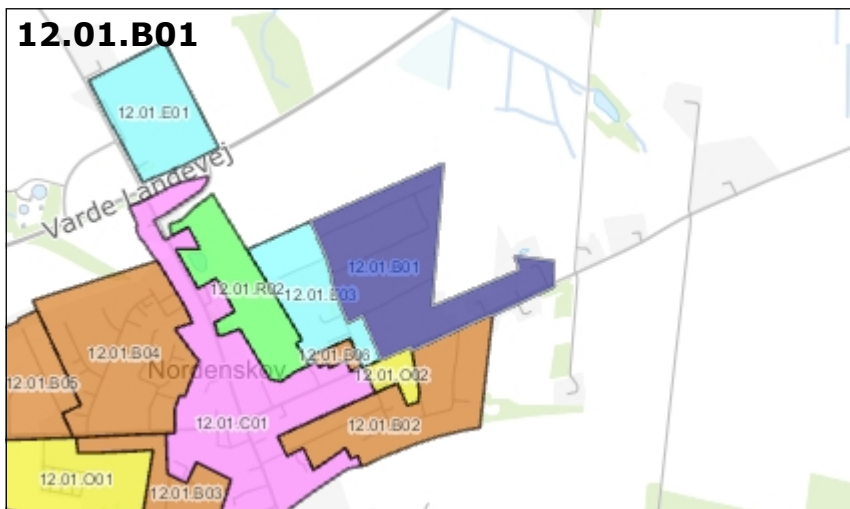
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

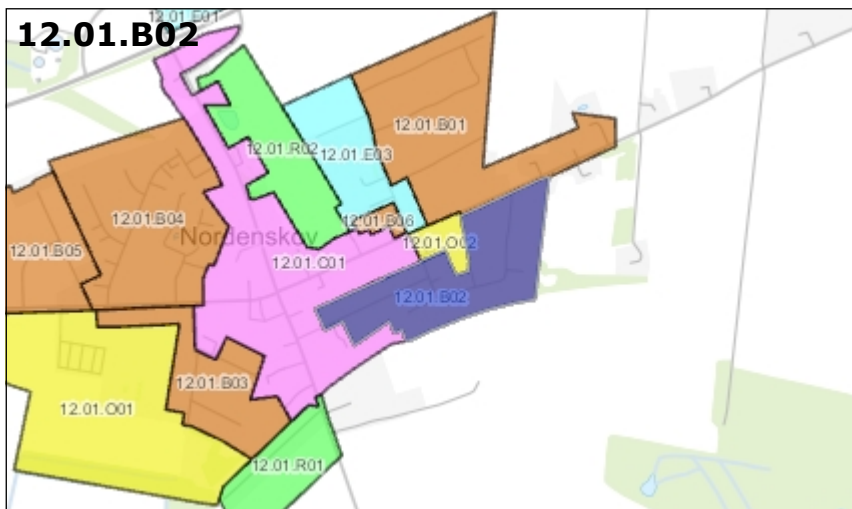
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

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.



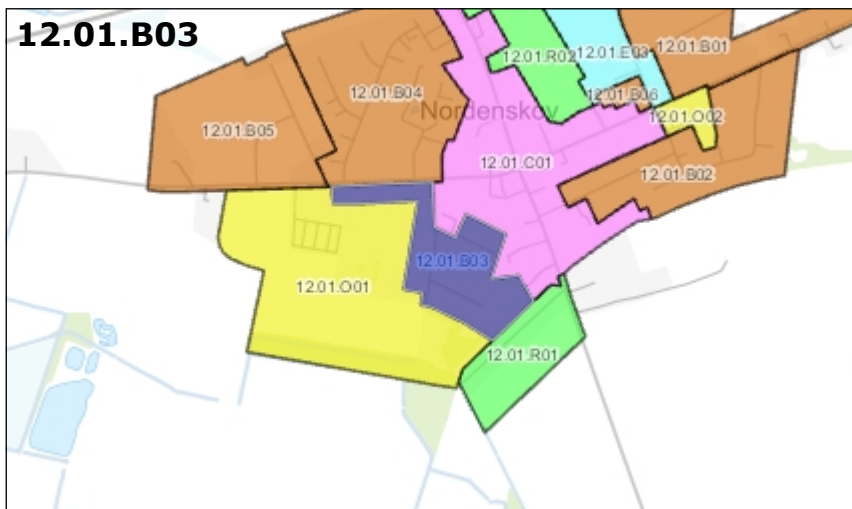
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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



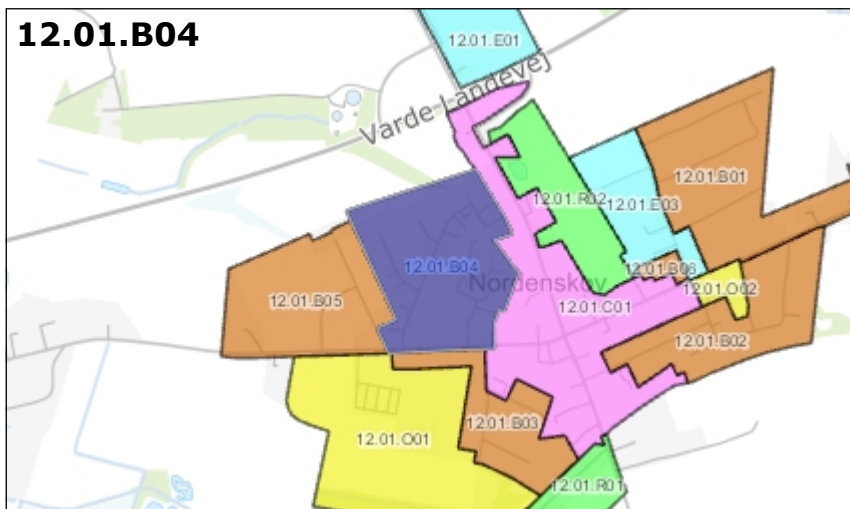
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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



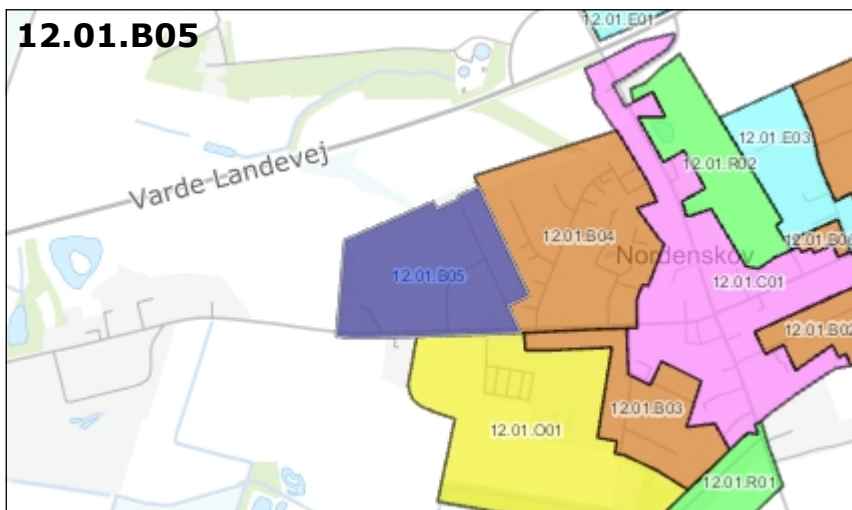
Anvendelse generel	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning

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		



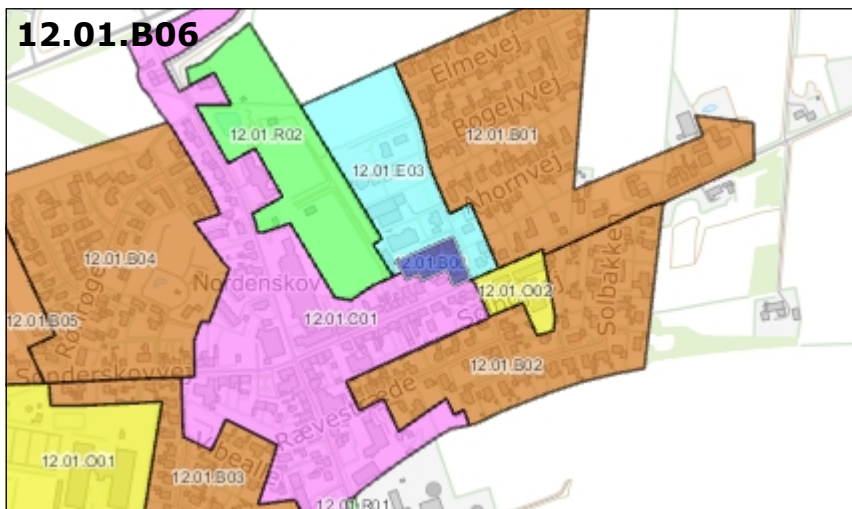
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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	Ved planlægning af arealet skal der indarbejdes bestemmelser, der mindsker sandsynligheden for grundvandsforurening.	



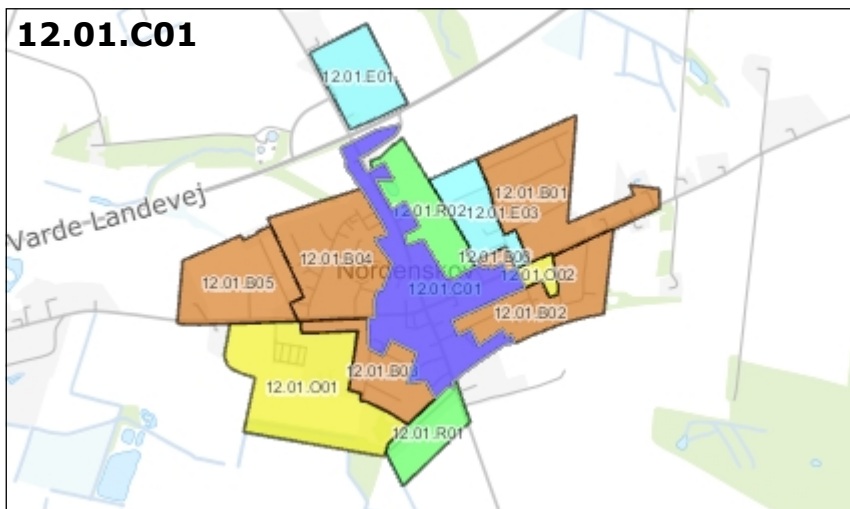
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i at ca. 10% af det samlede areal anvendes til større sammenhængende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



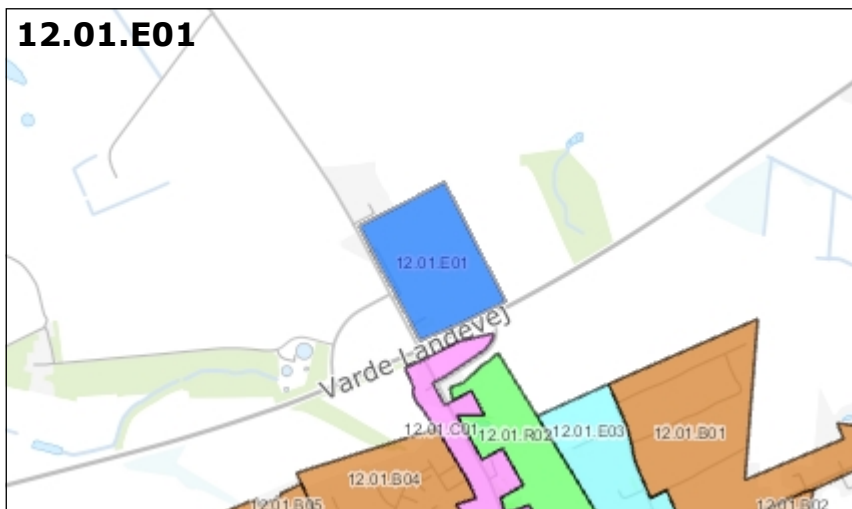
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	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		



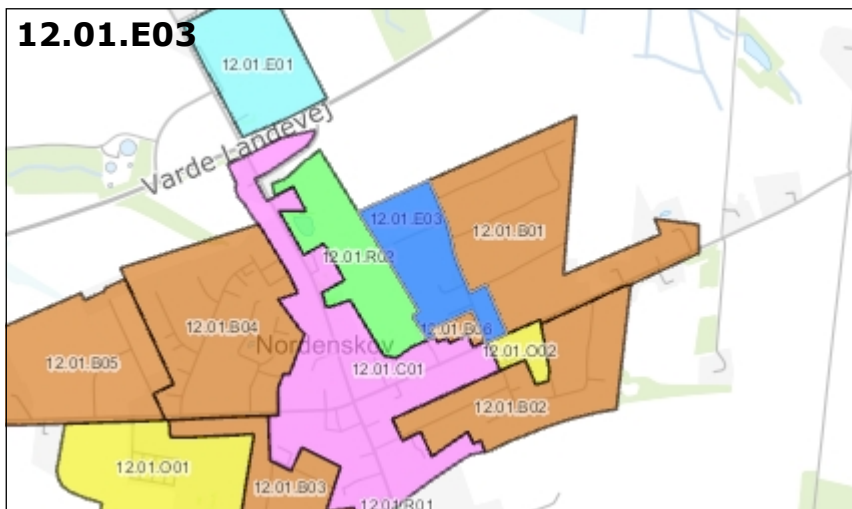
Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Området kan ligeledes indeholde publikumsorienterede serviceerhverv og kontor- og serviceerhverv.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende sluttet bebyggelse placeret i gadelinje. Bebyggelse skal i udformning, omfang og materialevalg tilpasses det eksisterende stationsmiljø.	
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	50
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Lokalcenter		
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. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i 12.01.C01 må ikke overstige 3.000m2. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200m2. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000m2.	



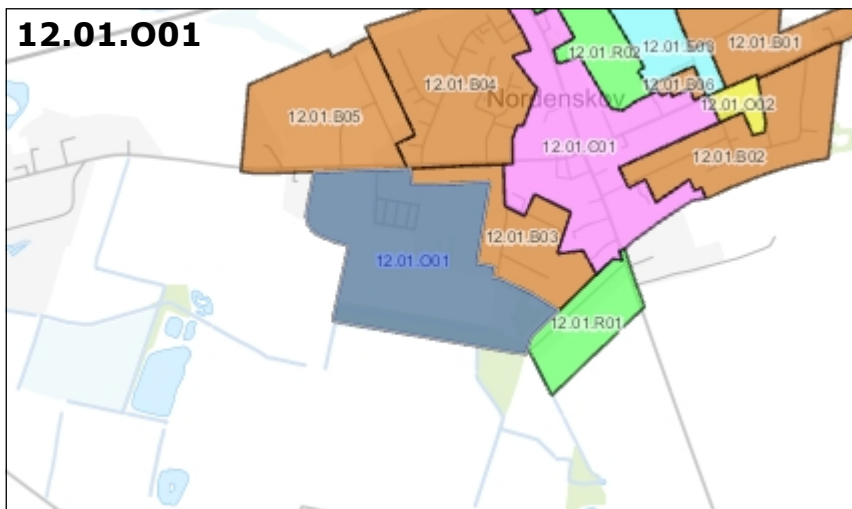
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Foderstof	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Max. bygningshøjde 15 meter over terræn.	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse Tungere industri	Maks. bebyggelsesprocent	33
	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. 50 m2 etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanen	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



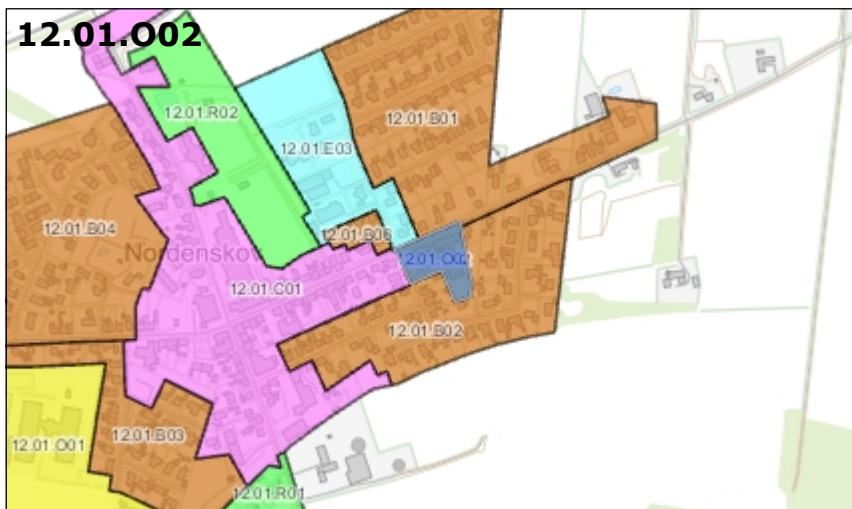
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Max. bygningshøjde 10 meter	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	33
	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	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 fastsættes i lokalplanen	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Ved planlægning af arealerne skal der udarbejdes en grundvandsvurdering af aktiviteterne, og det skal særskilt vurderes, om der kan planlægges for byrelaterede aktiviteter inden for området.	



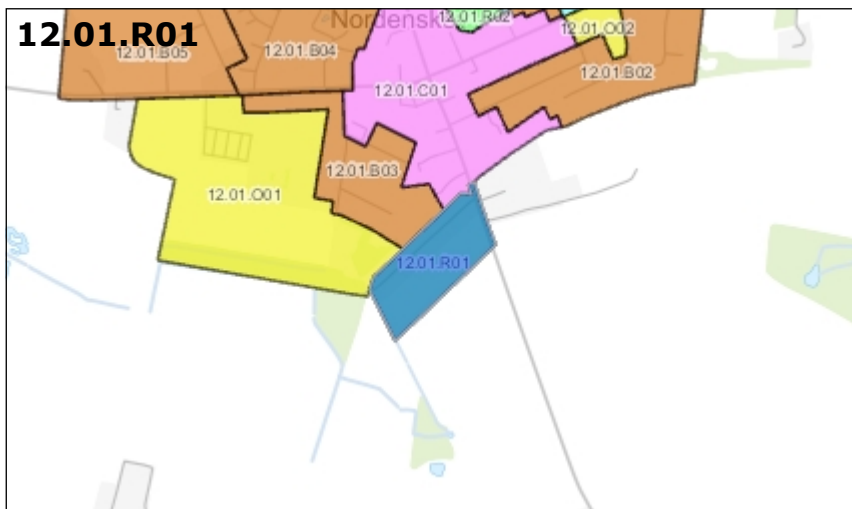
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Institutionsbyggeri, skole og idrætsområde. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	2
Idrætsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	2
Uddannelsesinstitutioner	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	2
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	2
Daginstitution	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	2
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanen	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



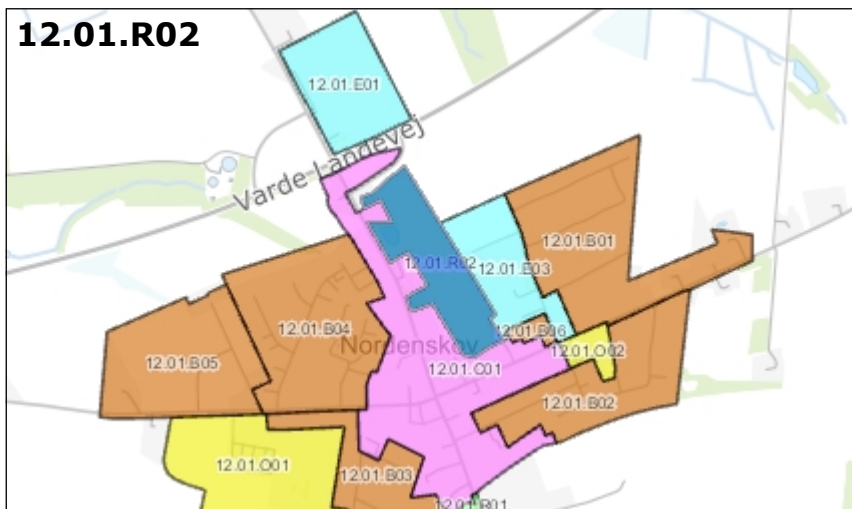
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Ældrecenter	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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. 50 m2 etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanen	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



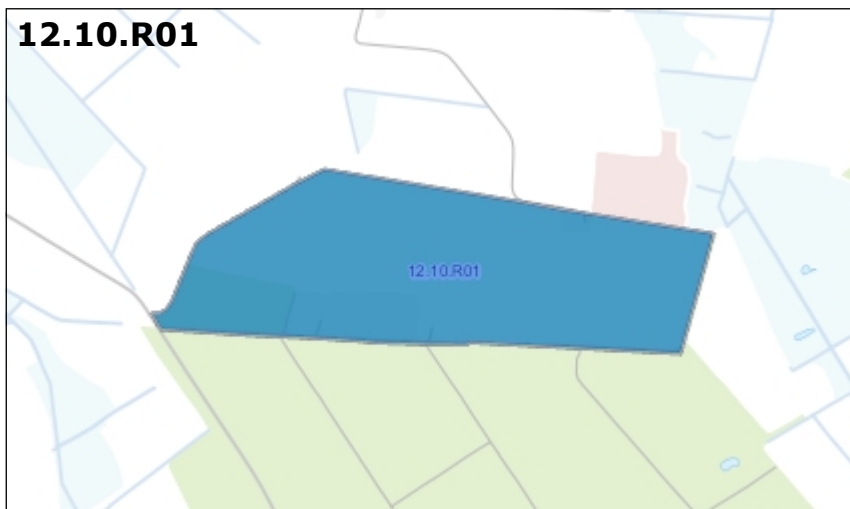
Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Kolonihaver og aktivitetsbakke	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Max. bebyggelsesprocent 15 % for det enkelte havelod og max. 10 % for området under et.	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	15
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	3,5
	Maks. antal etager	1
Kolonihaveområde	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	3,5
	Maks. antal etager	1
Nærrekreativt område	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		



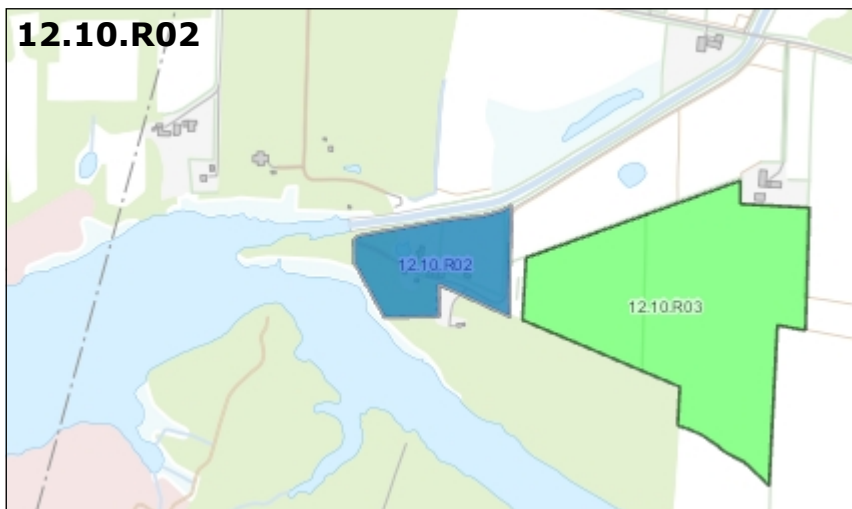
Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Grønt område (sø)	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Der må maksimalt bygges 250 m2.	
Notat Opholds- og friarealer		

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



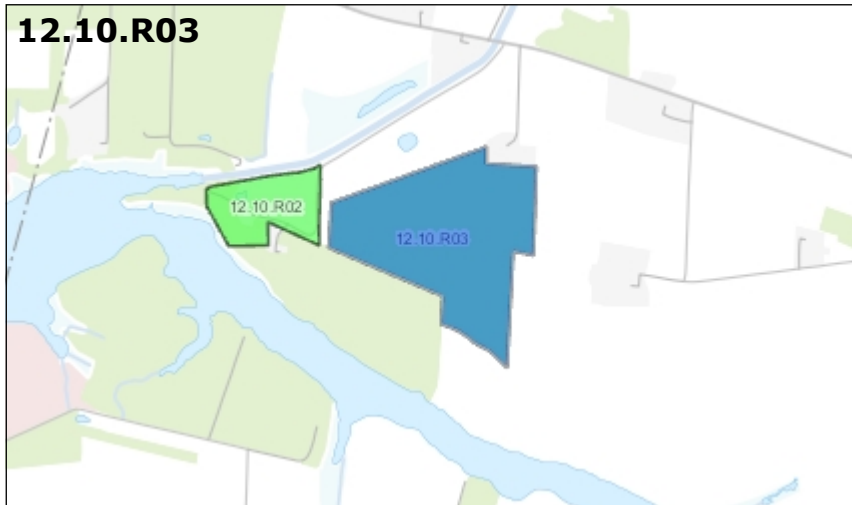
Anvendelse generel	Rekreativt område
Fremtidig zone	Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Flyveplads, svæveflyveplads, klubbygninger og flyhangar
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Friholdes for unødvendig bebyggelse
Notat Opholds- og friarealer	

Specifik Anvendelse Støjende fritidsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	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	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	Turistattaktion, botanisk have	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Samlet maks. areal for bebyggelse er 850m2.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse Rekreativt grønt område	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	8
	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		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

Specifik Anvendelse Campingplads	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	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	Min. 1 p-plads pr. campingenhed med mindre andet fastsættes i lokalplan	
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