

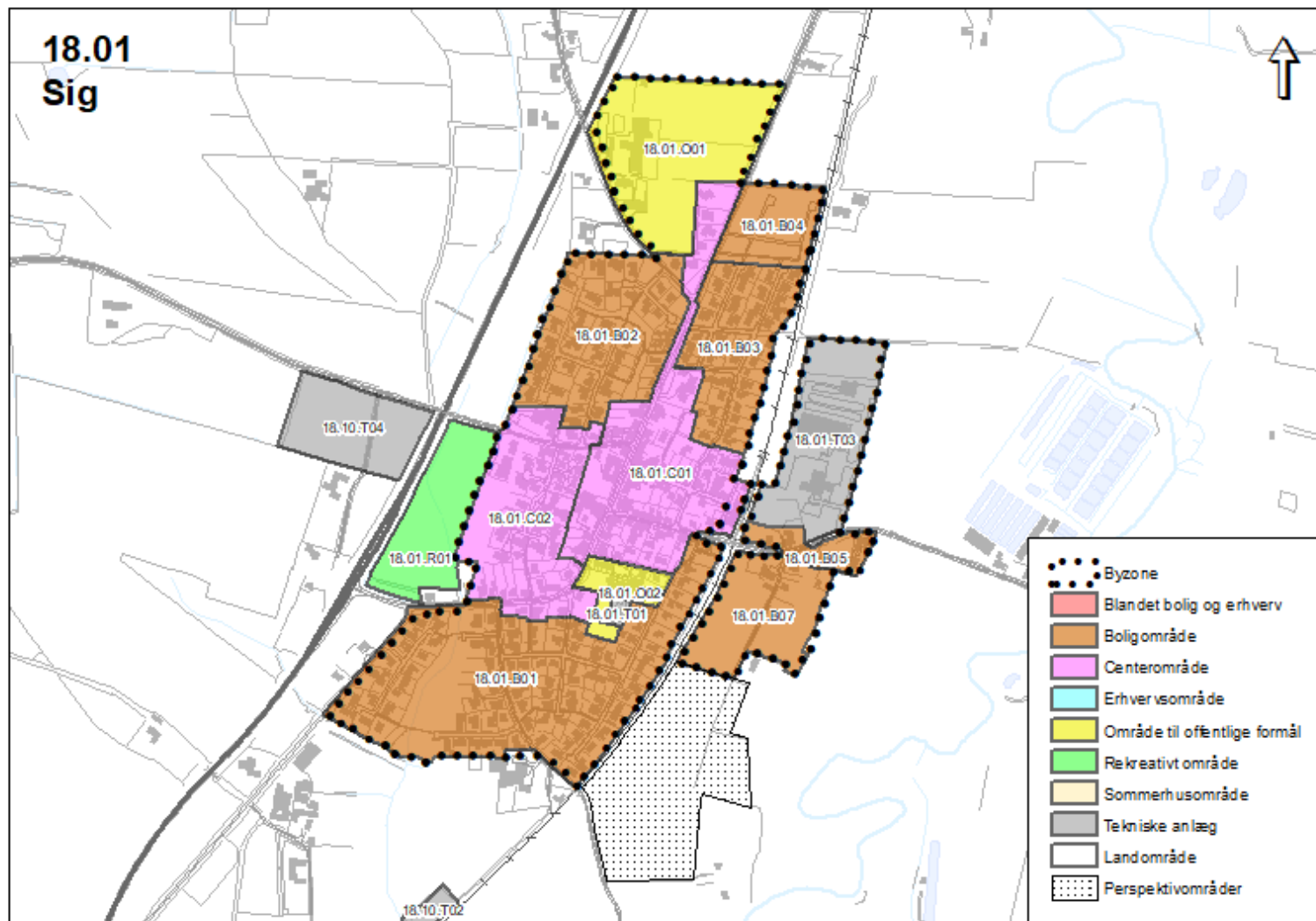


Planhæfte for Sig

Kommuneplan 2021

Varde
Kommune





Rammekort over Sig

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.

18.01 SIG.....	4
18.10 SIG – ÅBENT LAND.....	10
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I SIG	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".

18.01 SIG

Sig – mål og udvikling

Vision – Fremtidens landsby – Verdens bedste sammenhold

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Sig-Thorstrup, er der udformet en vision for Sig-Thorstrup 2022 under titlen "Sig-Thorstrup: Fremtidens landsby – Verdens bedste sammenhold".

Visionen sigter mod, at Sig-Thorstrup i 2022 på bedste vis udlever Varde Kommunes vision "Vi i Naturen".

Sig-Thorstrup skal i 2022 udnytte byens stærke sider, med en god beliggenhed, velfungerende skole og dagtilbud, og et aktivt og engageret erhvervsliv, foreningsliv og frivillige.

Med indsatsområderne "Blåt og Grønt friluftsliv", "Aktive børn og unge i naturen", "Danmarks bedste tilflytningsby" og "Foreningsbyen med det stærke fællesskab", skal der arbejdes på Sig-Thorstrups vision for 2022.

Bybeskrivelse Sig

Fortid, nutid og fremtid i Sig

Fortid Byen ligger ca. 8 km nord for Varde og kan dateres tilbage til 1461. Sig blev udskiftet i 1785 men udviklede sig først til en egentlig by i forbindelse med etableringen af jernbane og station i 1875. Sig havde tidligere en station på den vestjyske længdebane på strækningen Varde-Ringkøbing. I dag er der et trinbræt.

Sig gennemskæres af en nord-sydgående landevej (den gamle Varde Landevej). Landevejen er ikke trafikalt belastet, idet vejen

primært fungerer som fordelingsvej i byen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Øst for banen ligger et større teknisk område, der blandt andet anvendes til kommunal materielgård, som er en stor arbejdsplads i Sig.

Naturområderne ved Varde Å, Karlsgårde Sø og Nørholm Hede ligger i umiddelbar nærhed af Sig og byder på en del rekreative muligheder for besøgende og borgere i Sig. Disse naturområder ligger i landskabet øst for jernbanen og er et væsentligt landskabeligt træk for byen.

Nutid Sig er en lokalby med udviklingspotentialer inden for bosætning.

Før etableringen af jernbane og station i Sig bestod områdets bebyggelse af enkeltliggende gårde og huse samt en kro tæt på Varde Å. Forudsætningen for bosætningen i området har været nærheden til Varde Å og engarealerne i tilknytning hertil.

Etableringen af jernbanen gav grundlag for stationsbyens udvikling. Jernbanen skærer sig gennem byen.

Byudviklingen er sket mellem landevejen og jernbanen samt vest for den oprindelige landevej. Vest for den nu nedlagte karakteristiske jernbanestation er der tilløb til et bymæssigt gadenet, hvor de ældre huse, præget af byggestilarter fra begyndelsen af det 20. århundrede, ligger. Den øvrige bebyggelse mod syd og nord består primært af parcelhuse.

I Thorstrup, der ligger ca. 1 km nordvest for Sig, ligger kirken med sin fritliggende placering i landskabet. Kirken er et dominerende og vigtigt kulturhistorisk element. Kirken består af apsis, kor og skib fra romansk tid samt tårn fra senmiddelalderen. Omkring kirken ligger et nedlagt elværk, enkelte boliger og et forsamlingshus, der tidligere har været anvendt som skole.

Af offentlige servicetilbud kunne Sig pr. 25-09-2020 tilbyde: Dagplejeordning, børnehave, folkeskole uden overbygning, ældreboligcenter, minihal og boldbaner. Derudover fandtes der tennisbaner, en dagligvarebutik, og en række forskellige foreninger samt lettere erhverv.

Fremtid Sig skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker og lettere erhverv.

I Thorstrup planlægges der ikke yderligere boligudbygning.

De bevaringsværdige sammenhænge udpeget i Kommuneatlas Varde kan indgå i den videre planlægning og administration.

Rekreative muligheder Naturområderne ved Varde Å, Karlsgårde Sø og Nørholm Hede ligger i umiddelbar nærhed af Sig og byder på en del rekreative muligheder for besøgende og borgere i Sig, Mellem Sig by og Varde Å, på vej mod Karlsgårde Sø, finder man en af Varde Kommunes små lokale perler, der er kendt som "Sct. Gertruds Kilde". Ved kilden findes borde og bænke og ikke mindst en god udsigt. Kilden er ikke synlig, men der er knyttet en god historie til kilden.

I 2020 er man i Sig gået i gang med opførelse af "Sig' naturpark", som giver nye rekreative muligheder som del af byen, og som blikfang for forbipasserende ved Hovedvej 12.

Fra Sig er der kun kort vej til Varde Å. På denne del af Varde Å er sejlads tilladt i perioden midt maj til slut december.

Sig er forbundet med Varde via cykelsti. Der er information om minimum to lokale cykelruter, der går gennem Sig. Vandreruterne i forbindelse med Sig er primært knyttet til det nærliggende åsystem, og derudover er der en hjertestesti rundt om Karlsgårde Sø.



Befolkning

I nedenstående tabel ses den hidtidige befolkningsudvikling i Sig by og landdistrikt samt Thorstrup sogn. Af tabellen fremgår det, at antallet af indbyggere i Sig by er faldet let siden år 2012, med en stigning i midten af perioden, mens antallet af indbyggere i både landdistriktet har været stabilt.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Sig by	791	803	776	-15
Sig landdistrikt	380	370	377	-3
Thorstrup sogn	1171	1173	1153	-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 - Sig

1. Blåt og Grønt friluftsliv

I tråd med Varde Kommunes vision "Vi i Naturen" vil Sig-Thorstrup med indsatsområdet "Blåt og Grønt friluftsliv" arbejde på at udvide de rekreative muligheder i områdets naturområder for både lokale og turister.

Med projekterne "Karlsgårde sø for alle", "Vandrestier og opholdspladser i naturen" og "Sig' naturpark" skal der arbejdes på at skabe en sammenhæng mellem naturområderne og udvikle dem, så de danner rammerne for spændende faciliteter og aktiviteter."



Udsigt ved Karlsgårde Sø

2. Aktive børn og unge i naturen

Som andet indsatsområde for Sig-Thorstrups vision for 2022 er der rettet fokus mod, at Sig-Thorstrup vil være børnenes sogn.

Med projektet "Thorstrup Naturskole og Naturbørnehave" skal der arbejdes på at forbedre skolen og børnehavens muligheder for at bruge de omkringliggende naturområder til leg og læring. Med henblik på at skabe et unikt tilbud for de børn, som er tilknyttet skolen og børnehaven.

3. Danmarks bedste tilflytningsby

Med indsatsområdet "Danmarks bedste tilflytningsby" vil Sig-Thorstrup arbejde for at tiltrække flere tilflyttere til byen.

Med projekterne "Sig-Thorstrup – sikker og smuk", "Lokalt produceret grøn energi i Sig", "Boliger til alle" og "Sig-Thorstrup på kortet - med den nye Rund-SIG-kørsel" skal Sig videreudvikle sig til en endnu mere attraktiv by.

Med projekterne arbejdes der på en forskønnelse af byen, udvidelse af varmeproduktionen, at kunne tilbyde flere boligtyper og sætte fokus på vejnettet til og fra byen.



4. Foreningsbyen med det stærke fællesskab

Foreningslivet i Sig-Thorstrup bidrager med lokal tryghed, engagement, forpligtelse og vækst til området. Derfor skal der med det fjerde indsatsområde "Foreningsbyen med det stærke fællesskab" arbejdes med foreningslivet.

Et af projekterne knyttet hertil er oprettelse af en "frivillig bank" hvor frivillige, på tværs af alder og interesse, kan hjælpe til et aktivt fællesskab og give mulighed for medansvar mellem borgere og byen.

Et andet projekt omfatter opførelsen af "Sig-Thorstrup Multihus", som skal kunne huse flere kommende aktiviteter i byen.

Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkrete ændringer

Konkret ændring 1: 18.10.T02 - Der udlægges en ramme til et eksisterende forsyningsanlæg. Der sættes en bebyggelsesprocent på 10 %.

Konkret ændring 2: 18.01.B05 – To eksisterende boliger inddrages i et boligområde.

Konkret ændring 3: 18.01.R01 - Den eksisterende ramme har en bebyggelsesprocent på 0 %. For at give mulighed for rekreativ bebyggelse sættes et maksimalt antal kvadratmeter på 250 m² og en maks. højde på 5 m. Ændringen sikrer forbedrede muligheder i Sig´ naturpark.

Konkret ændring 4: 18.01.T03 Den eksisterende ramme har en bebyggelsesprocent på 0 %, hvilket ændres til 25% og en maks. højde på 15 m for at sikre byggemulighederne inden for rammen.

Der indtegnes et perspektivareal for mulig fremtidig boligudvikling lige øst for Sct. Gertrudsvej.

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: Såfremt der fremkommer et konkret projekt, i tråd med projektet "Karlsgårde Sø for alle", vil Varde Kommune gerne se på mulighederne for at udvikle området omkring Karlsgårde Sø.

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.

Alle nyere rammeområder til boligformål i Sig er lokalplanlagt. 18.01.B02 er 2/3 udbygget. Udbygning af 18.01.B04 og 18.01.B07 afventes påbegyndt. Da der er god restrummelighed, udlægges der ikke nye arealer til bolig. Der angives derfor ikke yderligere rækkefølgebestemmelser.

Arealudlæg til boligformål

I Sig kan der tilbydes attraktive boliger med adgang til offentlige servicetilbud samt gode trafikale forbindelser til større omkringliggende byer. Det er byrådets mål, at der i byer med bosætningspotentiale skal være udlagt og lokalplanlagt to områder til boligbebyggelse.

Fastlæggelse af behovet for areal til boligformål tager udgangspunkt i det faktiske boligbyggeri i perioden 1.1.2008 – 1.1.2019. Vurderingen bygger på det samlede byggeri i lokalområdet Sig. Der forventes på den baggrund opført i alt 17 boliger i perioden 2021 – 2033.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	18.01.B02 (Lokalplan L504 inkl. Tillæg)		4
	18.01.B04 (LP 18.01.L02)		12
	18.01.B07 (LP 18.01.L03)		20
Restrummelighed 2020			36
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			17
Forventet restrummelighed			+19
Behov for nye arealudlæg			0
Arealer, der forslås udtaget			0
Planlagt restrummelighed 2033			+19

Arealer til boligformål i Sig.

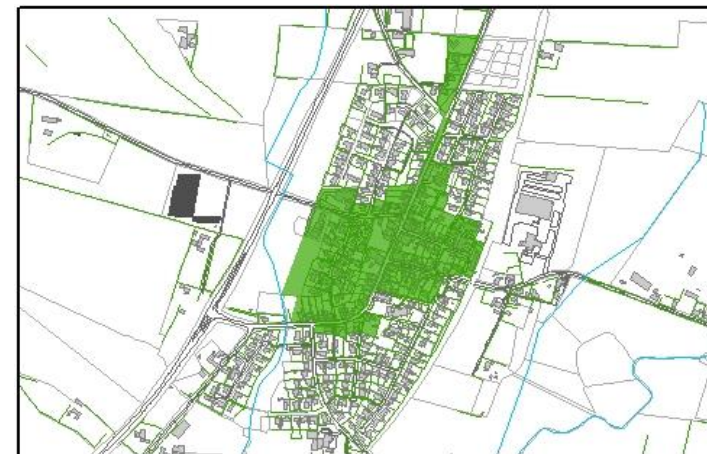
Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden fra 2010 til 2020 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Sig. Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 0,2 ha. Der vurderes pt. ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Sig.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	18.01.C02 (Lokalplan L506)	0,2 ha
Restrummelighed 2020		0,2 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		
Forventet behov		1 ha
Behov for nye arealudlæg		
Planlagt restrummelighed 2033		-0,8 ha

Arealer til erhvervsformål i Sig.

Arealudlæg til detailhandel

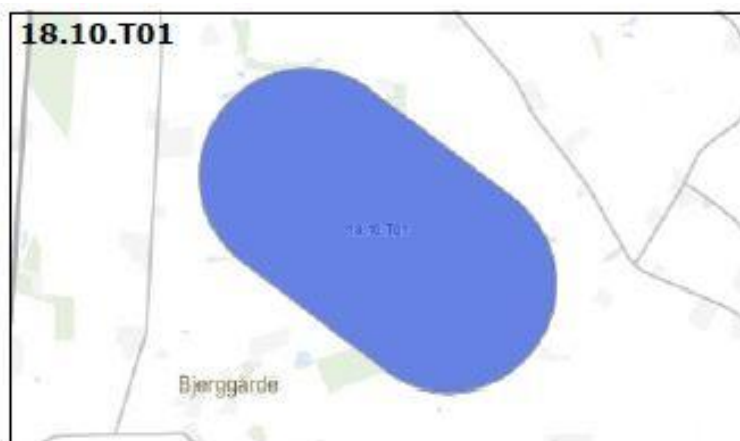


Kortet viser lokalcenterafgrænsningen med grøn.

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

18.10 SIG – ÅBENT LAND

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



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 SIG

Vejnavn	Husnummer	Bygnings- nummer	Bevarings- værdi
Grøngårdsvej	3	1	4
Karlsgårdevej	64	4	2
Nedrevej	16	1	3
Ollingvej	41	1	4
Stationsvej	19	1	4
Stokkebrovej	1	1	3
Stokkebrovej	9	3	4
Vardevej	17	1	4
Vardevej	19	1	4
Vardevej	30B	2	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.

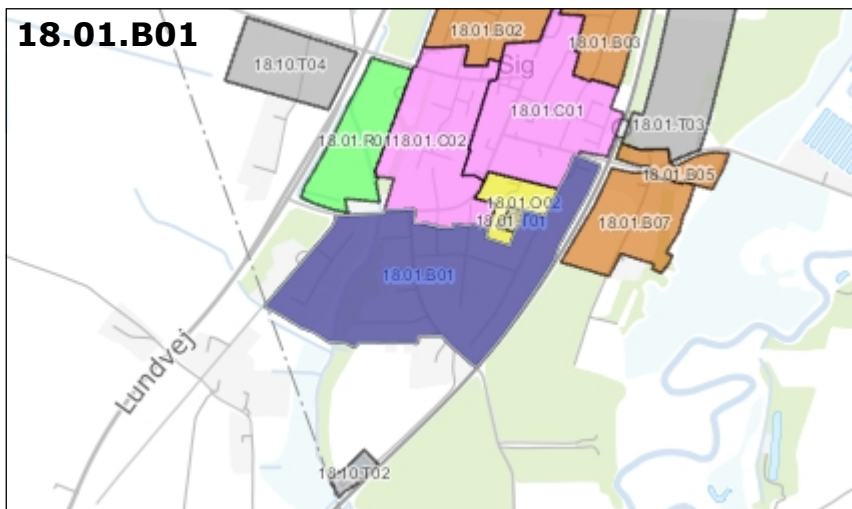
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

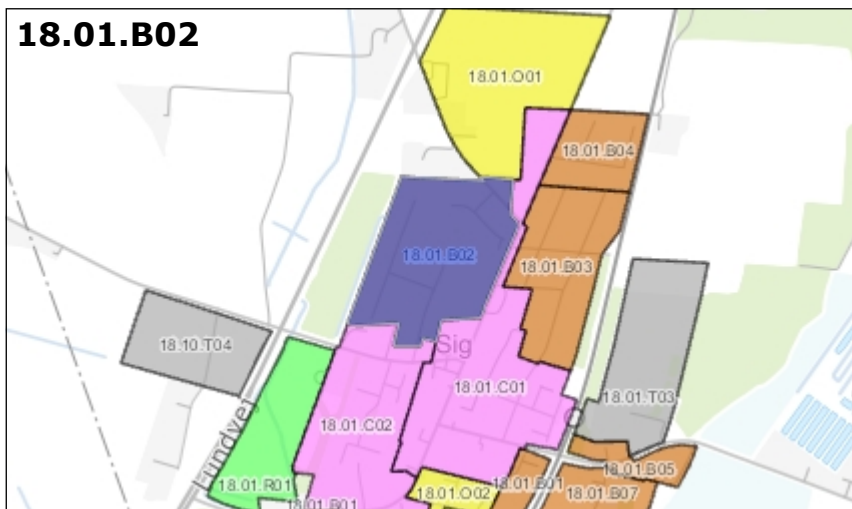
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

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.



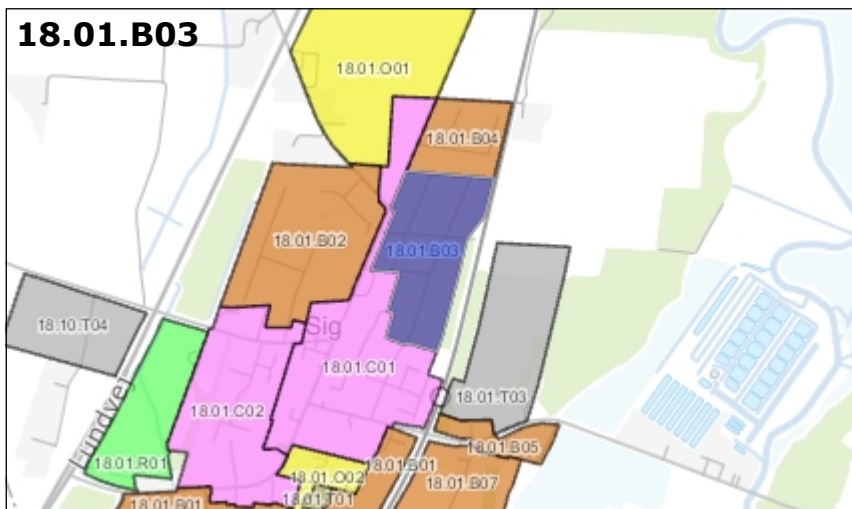
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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		



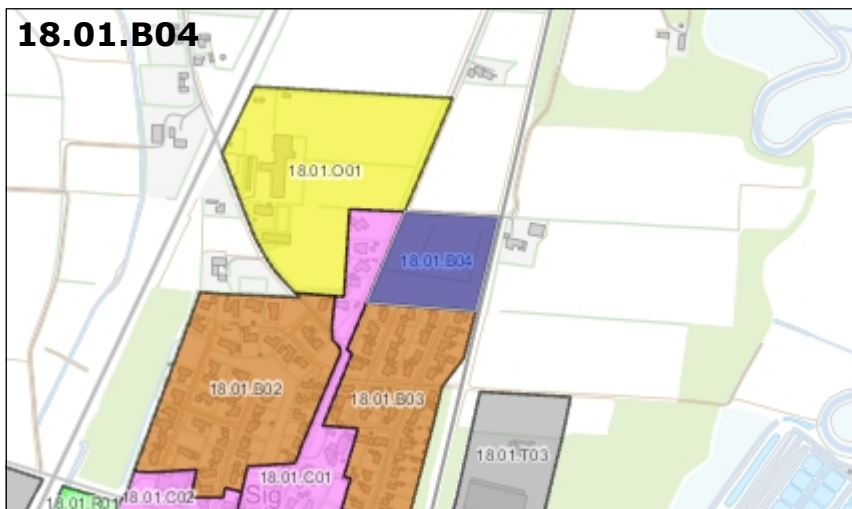
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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	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		



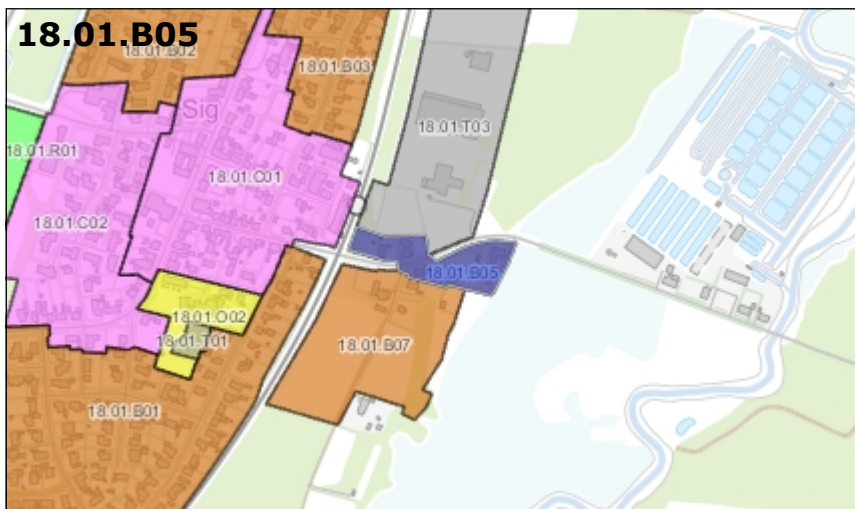
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	

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		



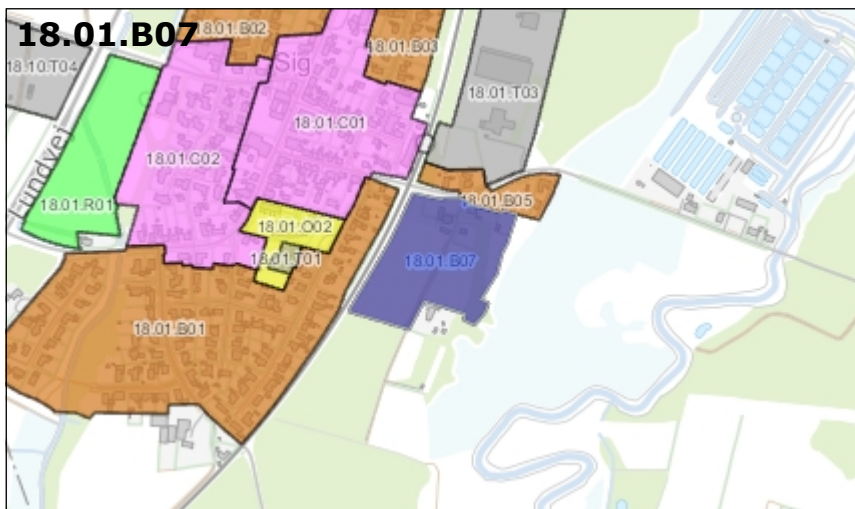
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i at 10% af det samlede areal anvendes til større sammenhængende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



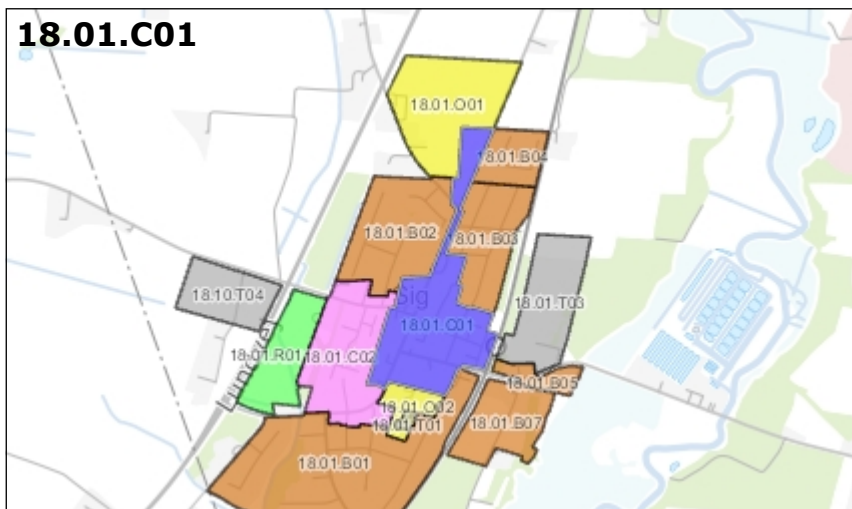
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse herunder om- og tilbygning skal gennem sin arkitektur, materialevalg og farvevalg opnå en god helhedsvirkning såvel for bebyggelse på den enkelte grund som i forhold til omgivelserne.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning. En planlægning for områdets grønne karakter og bebyggelse skal tilpasses områdets karakter.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8
	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. 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	Dele af området er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde og værdifuldt landskabsområde.	



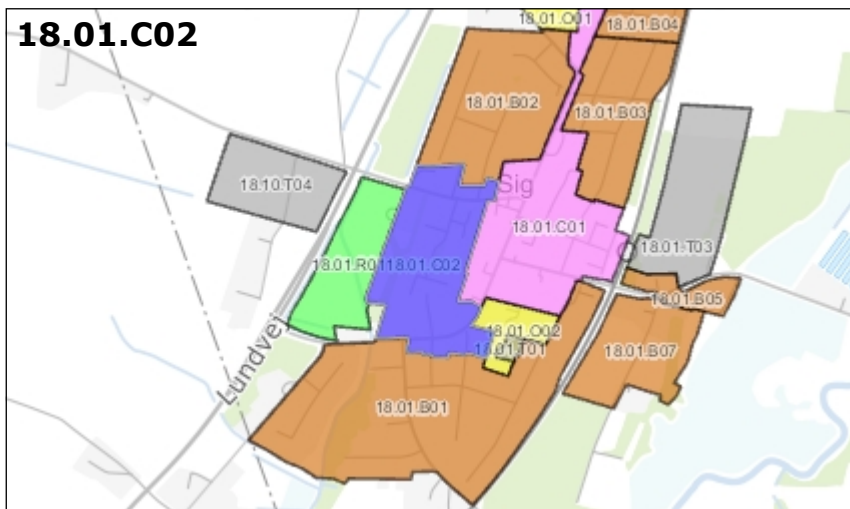
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Vejadgang via Vesterbækvej. Farveholdning samt tagmaterialer skal ved planlægning sikres et harmonisk udtryk for området som helhed.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i at 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	2
Åben-lav bebyggelse		
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	2
Tæt-lav bebyggelse		
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Der skal ved planlægning sikres en helhedsvirkning i forhold til fællesarealer, dvs. vej- og opholdsarealer, samt i forhold til naturområderne. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gennemføres en habitatskonsekvensvurdering.	
Notat		



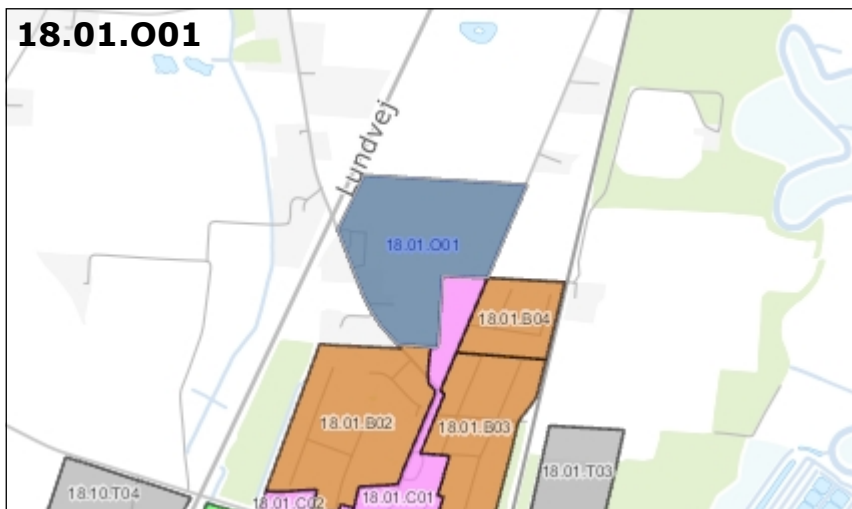
Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i rammeområde 18.01.C01-18.01.C02 må ikke overstige 3.000 m2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m2 for dagligvarebutik og 1.000 m2 for udvalgswarebutik.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Lokalcenter		
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav, min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav, min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



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

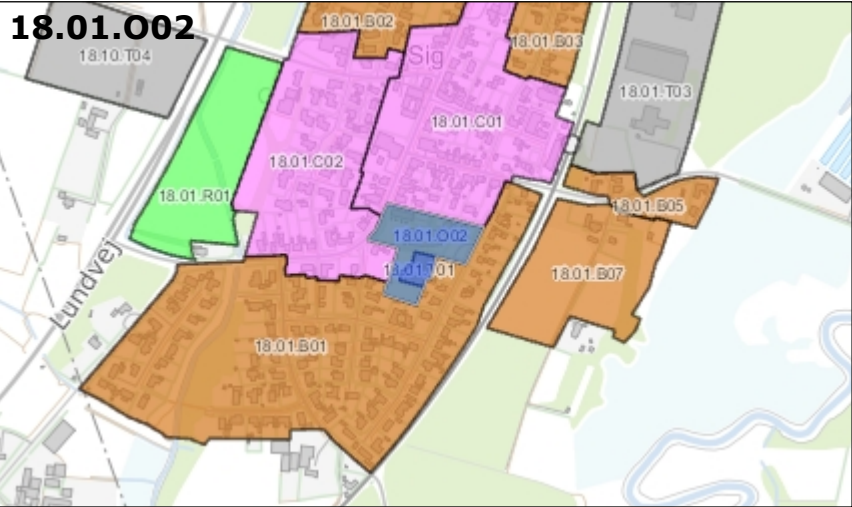
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Åben-lav bebyggelse		
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Tæt-lav bebyggelse		
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Lokalcenter		
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben lav, min. 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt lav, min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Det samlede bruttoetageareal til butiksførmål i rammeområde 18.01.C01 og 18.01.C02 må ikke overstige 3.000m2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000m2.	



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

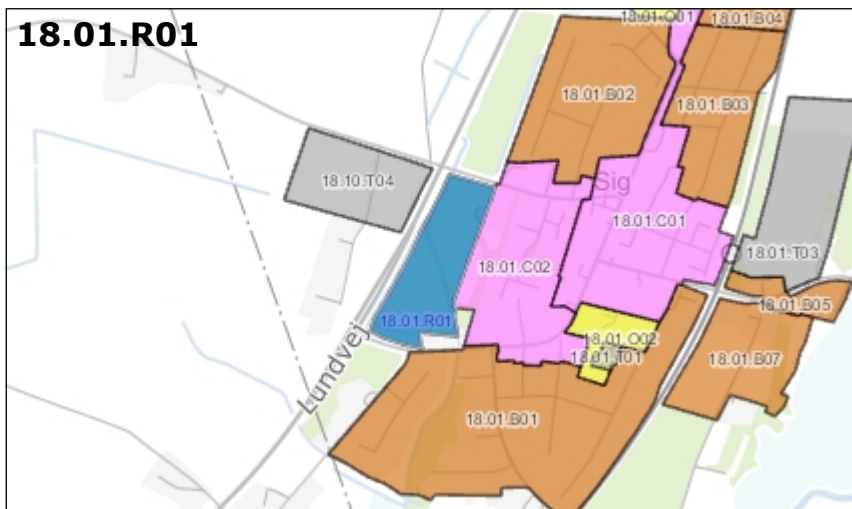
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	2
Uddannelsesinstitutioner	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	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. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		

18.01.002



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.	

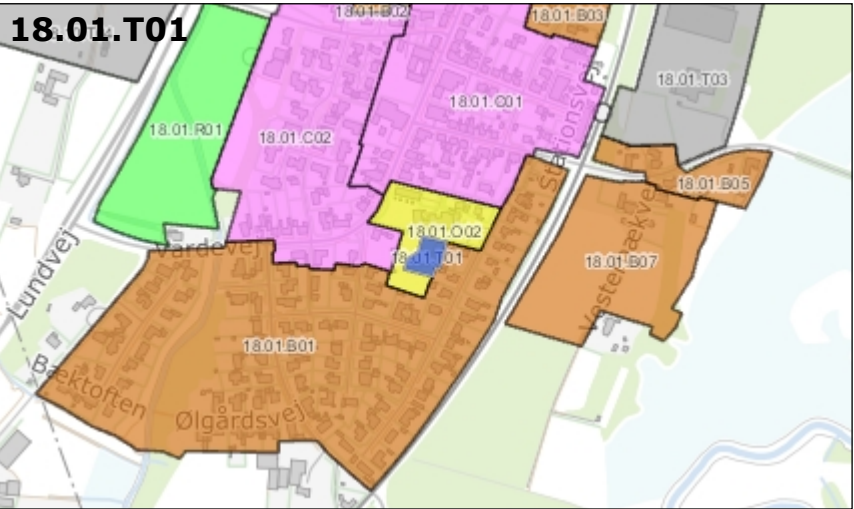
Specifik Anvendelse Døgninstitution	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	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		



Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Grønt område. Bypark. I fremtidig planlægning vil der blive anlagt et regnvandsbassin.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Samlet maks. areal for bebyggelsen er 250m2.	
Notat Opholds- og friarealer		

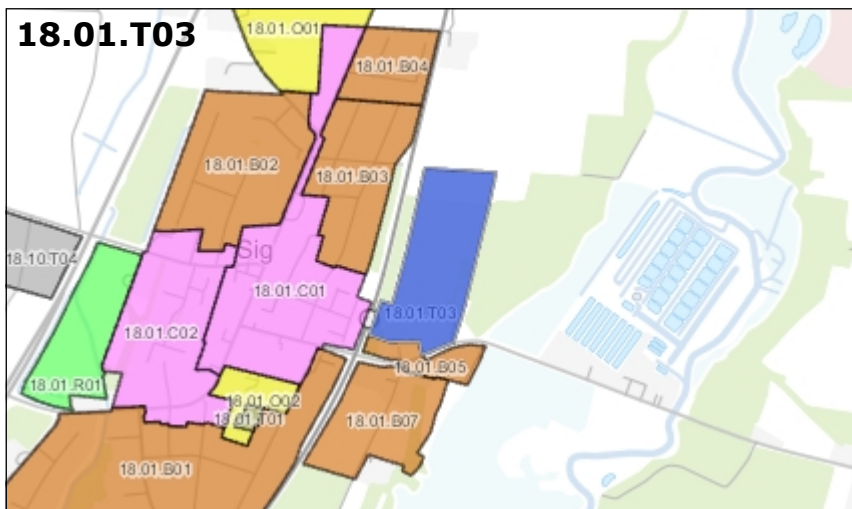
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	5
	Maks. antal etager	
Rekreativt grønt område	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
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		

18.01.T01



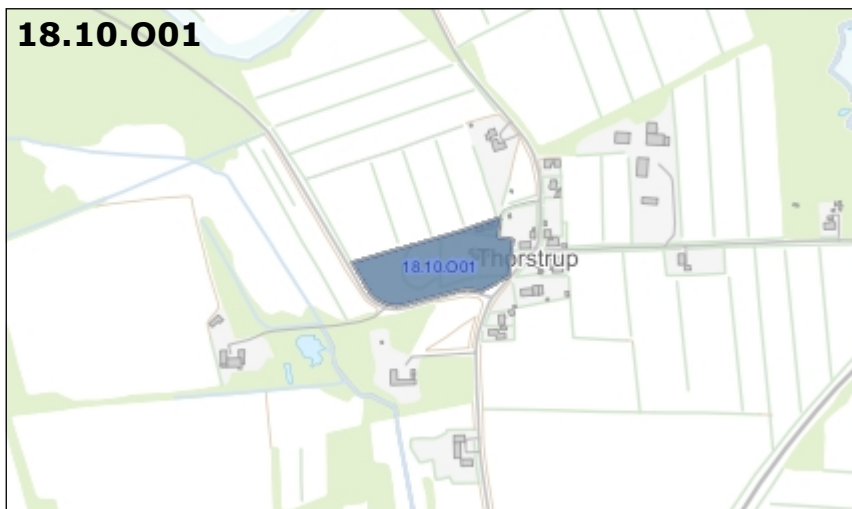
Anvendelse generel		Tekniske anlæg og Trafik anlæg
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Forsyningsanlæg	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Skorstenen må udføres med en højde på 25 meter. Det bebyggede areal må ikke overstige 25% af grundarealet.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	25
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
	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		



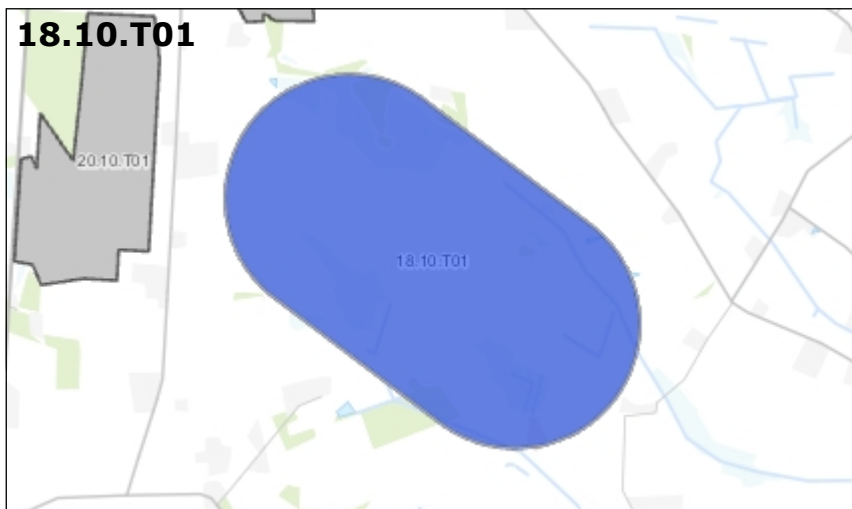
Anvendelse generel		Tekniske anlæg og Trafik anlæg
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Offentlig materielgård og lagerplads.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	25
	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		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Kirke, kapel, mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirke og kirkegård.	
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	Almindelige kirkefredningsbestemmelser.	



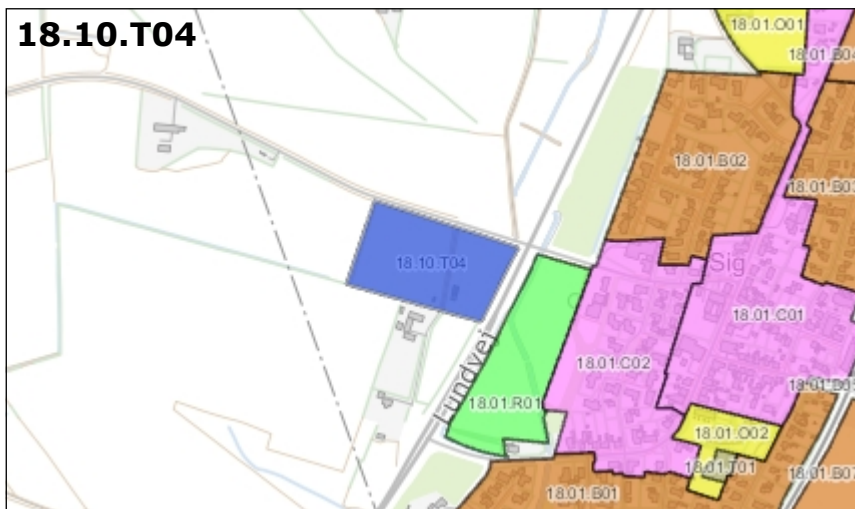
Anvendelse generel		Tekniske anlæg og Trafik anlæg
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Områderne omkring vindmøllerne må anvendes til landbrugsformål. Adgang skal ske fra Bjerggårdevej. Vindmøllerne skal opføres med ens konstruktion, materialer, farve samt omdrejningsretning.	
Notat Opholds- og friarealer	Inden for området må der etableres beplantning, når det sker uden for de beskyttede naturtyper og i øvrigt er hensigtsmæssig for landbrugsdriften.	

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	De beskyttede naturtyper efter Naturbeskyttelseslovens §3 skal respekteres og må ikke påvirkes.	
Notat Infrastruktur		
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Der må ikke gives tilladelse til ny støjfølsom anvendelse indenfor rammeområde 18.10.T01. Nettilslutning skal ske via jordkabler. Antal vindmøller: 4 møller, der opstilles samtidigt. Totalhøjde: min. 125 meter og max. 141 meter.	
Notat	Navhøjde: min. 80 meter og max. 90 meter. Rotordiameter: min. 90 meter og max. 101 meter. Effekt: min. 3,3 MW pr. vindmølle. Afstand mellem vindmøller: ca. 310 meter.	



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

Specifik Anvendelse Forsyningsanlæg	Maks. bebyggelsesprocent	10
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur		
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	De 3 meters max. bebyggelseshøjde gælder i forhold til nuværende terræn.	
Notat Opholds- og friarealer		

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	3
	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	Der skal ved lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning, der kan opnå en højde på over 3 meter og viderefører de karakteristiske læhegnsstrukturer i området.	



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk