

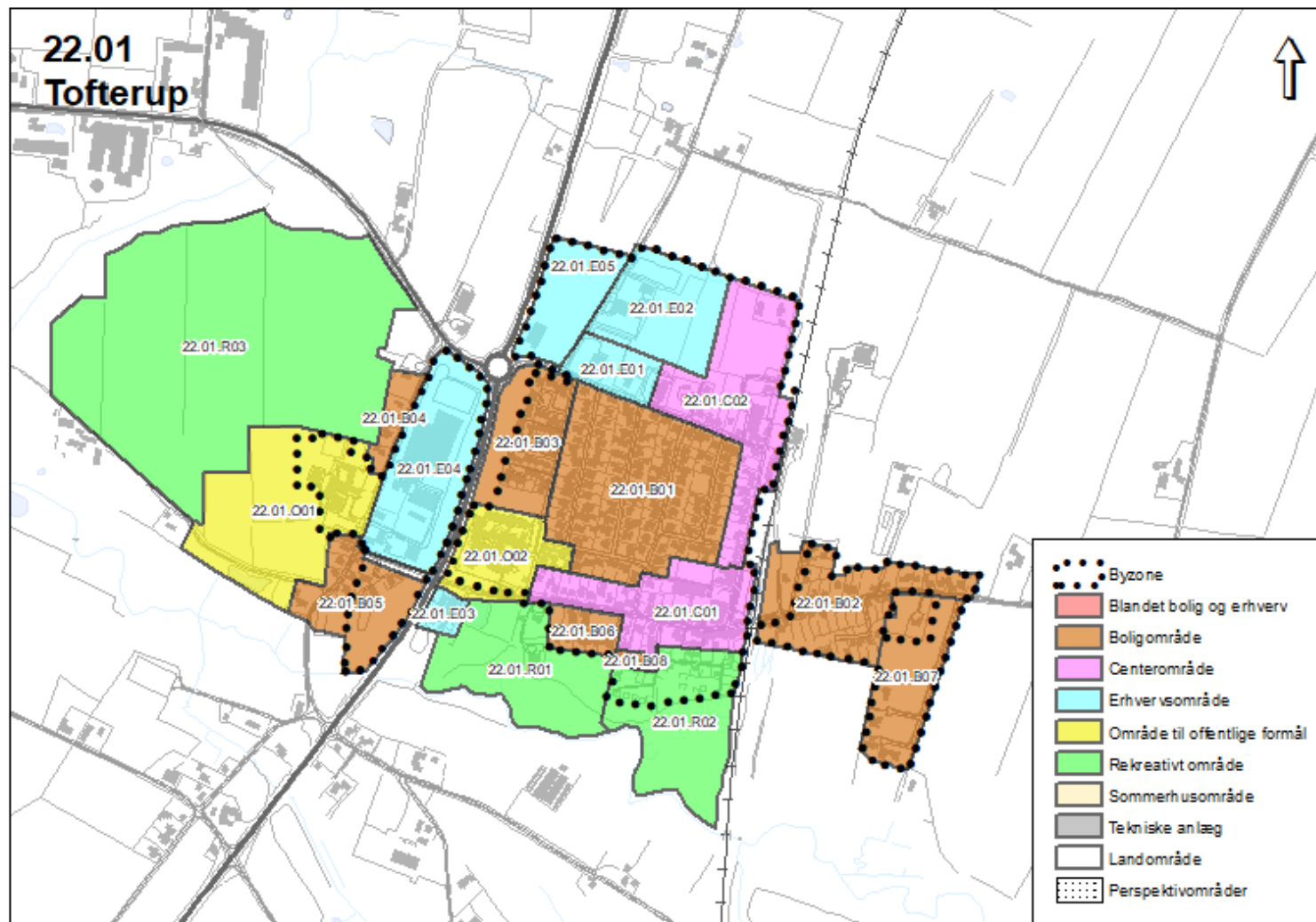


Planhæfte for Tofterup

Kommuneplan 2021

Varde
Kommune





Rammekort over Tofterup

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.

22.01 TOFTERUP.....	4
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I TOFTERUP	9
KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER.....	10
RAMMEBESTEMMELSER.....	11

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".

22.01 TOFTERUP

Starup-Tofterup – mål og udvikling

Vision – Starup-Tofterup er en by midt i naturen og samtidig tæt på alt.

Med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Starup-Tofterup, er der udformet en vision for fremtidens Starup-Tofterup under titlen "Starup-Tofterup – En levende landsby med nærvær og fællesskab, hvor naturen er omdrejningspunktet for byens udvikling."

Visionen sigter mod, at Starup-Tofterup på fornemste vis udlever Varde Kommunes vision "Vi i Naturen".

Starup-Tofterup er en by midt i naturen, som inviterer til, og anvendes aktivt og rekreativt. Samtidig er byen centralt placeret i forhold til flere større byer, som giver god og nærliggende adgang til bl.a. arbejdspladser, indkøb, fornøjelser og oplevelser.

Med indsatsområderne "Naturværdi", "Fællesskab" og "Det gode hverdagsliv" som omdrejningspunkter, skal der arbejdes på udmøntningen af Starup-Tofterups vision.

Bybeskrivelse Tofterup

Fortid, nutid og fremtid i Tofterup

Fortid Byen ligger i den østlige del af Varde Kommune, og afstanden til Varde er ca. 22 km, Ølgod ca. 21 km, Esbjerg ca. 30 km og Vejen ca. 40 km.

Starup-Tofterup opstod syd for Holme Å med landsbyen Sdr.

Starup ca. 1291 og blev udskiftet i 1795. Starup-Tofterup gennemskæres af den tidligere Grindsted-Bramming jernbane, som indtil for få år siden anvendtes til ekstensiv godstrafik uden stop i byen.

Det oprindelige Sdr. Starup fra 1291 lå dengang vest for det, der i dag er Hovedvej 30 og var koncentreret omkring kirken. Siden udviklede landsbyen sig mod nord med skole og andelsmejeri. Med etablering af jernbanen mellem Grindsted og Bramming i 1916 skete en udbygning af byen fra stationen Tofterup placeret mod nordøst nær møllen.

Siden er de to byer nærmest vokset sammen, da der i 1960-70'erne er sket en kraftig udbygning af Tofterup mod vest. Opdelingen af byen i en ældre og nyere del er dog stadig tydelig og forstærkes af, at Hovedvej 30 løber tværs gennem byen.

Nutid Starup-Tofterup er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Bebyggelsesstrukturen i Starup-Tofterup er kendetegnet ved landsbybebyggelse med bygninger placeret langs snoede veje samt ved parcelhusbebyggelse fra 1960-70'erne med ensartet bebyggelse langs lige gader.

Derudover er byen karakteriseret ved erhvervsbebyggelse placeret mod nord og ud mod Hovedvej 30. Mod nordvest ligger skolen, børnepasning og idrætsstadion, mens kirken ligger mod sydvest. Den største koncentration af boligbebyggelse findes centralt mellem jernbanen og Hovedvej 30. Syd for byen løber Holme Å.

Af offentlige servicefunktioner fandtes i Starup-Tofterup pr. 25-09-2020: Dagpleje, børnehave, kommunal filial skole for 0.- 6.

Fremtid	klasse, plejecenter samt idræts- og boldbaner og minihal. Derudover var der i Starup-Tofterup en dagligvarebutik.
	Det skal sikres, at Starup-Tofterup kan udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.
	Natur- og landskabsværdierne ved Holme Å skal beskyttes gennem hensynsfuld planlægning i forhold til bebyggelsesplaner, materialevalg, bygningshøjder med videre.
	Den karakteristiske forskel på bebyggelsesstrukturen i Starup og i Tofterup skal fastholdes.
Rekreative muligheder	Der findes ikke større skovarealer med direkte tilknytning til Starup-Tofterup, men inden for 2,5 km findes 4 større plantager. Ved Starup Kirke finder man en af Varde Kommunes små lokale perler, der er kendt som "Skt. Syllatz kilden". Ved kilden er der bl.a. gjort fund af jernalderkeramik. Der findes borde og bænke ved kilden. Langs Holme Å arbejdes der med flere rekreative tiltag og funktioner ved Starup-Tofterup.
	Byens primære legeplads er legepladsen på Starup Skole.
	Lige vest for Starup bliver det muligt at sejle på Holme Å. På denne del af åen er sejlads muligt fra midt maj til slut december. Fire officielle cykelruter lægger vejen forbi Starup-Tofterup, og langs Holme Å er der oplysninger om flere vandreruter, herunder også Kyst til Kyst-Stien.
Befolkning	I nedenstående tabel ses den hidtidige befolkningsudvikling i Starup-Tofterup by og landdistrikt samt Vester Starup sogn. Af tabellen fremgår det, at antallet af indbyggere i Starup-Tofterup by, landdistrikt og sogn er faldet siden år 2012.

By, landdistrikt og sogn	2012	2016	2020	Udvikling +/-
Starup-Tofterup by	658	615	628	-30
Landdistrikt	498	476	434	-64
Vester Starup sogn	1156	1091	1062	-94

Befolkningsudviklingen i Starup-Tofterup.

Kvæghold og afgræsning ved Starup-Tofterup

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 – Starup-Tofterup

1. Naturværdi

I tråd med Varde Kommunes vision "Vi i Naturen" har Starup-Tofterup med "Naturværdi" som indsatsområde til formål at indtage den omkringliggende natur til glæde for byens borgere og for at promovere byens kvaliteter.

Med projekterne "Holme Ådalen", "Jernbanen Bramming – Grindsted" og "Handicapvenlig fiskeplads" skal der arbejdes på at skabe naturværdi ved at øge beboernes adgang til naturen og dermed øge brugen heraf og i højere grad udnytte de naturskønne områder.

2. Fællesskab

Som andet indsatsområde for Starup-Tofterups vision er der rettet fokus mod at skabe nogle gode rammer for fællesskabet i byen.

Med projektet "Naturtorvet" og "Naturhuset" skal pladsen ved den gamle jernbane udnyttes. Ved at omdanne området til et naturtorv med dertilhørende naturhus, skal området fungere som et mødested for de lokale, med mulighed for aktiviteter og ophold. Ydermere er området også en del af kyst-til-kyst ruten, hvor

vandrende skal inviteres til at gøre et naturligt stop på deres tur.

Lokale fødevarer skal i fokus ved at skabe et fællesskab på tværs af de forskellige fødevarereproducenter. Produkterne skal præsenteres på madmarkeder i lokalområdet og øge interessen for de lokalt producerede varer.

3. Det gode hverdagsliv

Med indsatsområdet "Det gode hverdagsliv" skal der fokus på hverdagens mange glæder og udfordringer i Starup-Tofterup.

Med projekterne "Lejeboliger" og "Bosætning" skal der gøres en indsats for, at byen er et attraktivt sted for både borgere og mulige tilflyttere, ved at give flere muligheder for bosætning og udvide kendskabet til byen.

Med henblik på fremtidens transportformer og for at øge mobiliteten for Starup-Tofterups borgere skal projektet omhandlende en El-delebil give mulighed for, at alle kan tilgå en fælles eldrebet delebil.

Afledte ændringer i kommuneplanen

Konkrete ændringer

Konkret ændring 1: 22.01.E04 - For at sikre fremtidig industri hæves den maksimale højde fra 8,5 m til 10 m. Derudover tilrettes rammen så den geografisk stemmer overens med lokalplan 25 Starup.

Konkret ændring 2: 22.01.R01 - Den eksisterende rekreative ramme har en bebyggelsesprocent på 0 %. For at give mulighed for rekreativ bebyggelse sættes et maksimalt antal kvadratmeter på 500 m².

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.

Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at foreligge projekter der kræver tilpasning 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.

Når 2/3 af de udstykkede grunde er bebygget i rammeområde 22.01.B07, kan der lokalplanlægges for et nyt rammeområde.

Arealudlæg til boligformål

Starup-Tofterups placering tæt ved hovedvej 30 og i tilknytning til Holme Å-systemet betyder, at der i Starup-Tofterup kan tilbydes boliger i naturskønne områder med god tilgængelighed til de store koncentrationer af arbejdspladser i Esbjerg og Kolding. Starup-Tofterup er udpeget som lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning. 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 det samlede byggeri i lokalområdet Tofterup. Der forventes på den baggrund opført i alt 20

boliger i perioden 2021 – 2033. Den forventede restrummelighed er -1 boliger. Det vurderes pt. ikke nødvendigt at udlægge nye arealer til boligformål i Starup-Tofterup.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	22.01.B05 (Lokalplan 81 Starup)		4
	22.01.B06 (Lokalplan 67A Tofterup)		3
	22.01.B07 (Lokalplan 95 Tofterup)		12
Restrummelighed 2020			19
Forventet boligbehov i perioden 2021-2033			20
Forventet restrummelighed			-1
Behov for nye arealudlæg			0
Arealer, der forslås udtaget			0
Planlagt restrummelighed 2033			-1

Arealer til boligformål i Starup-Tofterup.

Den planlagte restrummelighed i Starup-Tofterup er -1 boliger. Det vurderes pt. ikke at være nødvendigt udlægge nye areal til bolig.

Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden fra 2010 til 2020 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Starup-Tofterup. Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 2,6 ha. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Starup-Tofterup.

Oversigt	Rammeområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	22.01.E02	2 ha
	22.01.E05	1,8 ha
	22.01.C02 – LP78	1,5 ha
Restrummelighed 2020		5,3 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2010-2020		
Forventet behov		1 ha
Behov for nye arealudlæg		
Planlagt restrummelighed 2033		4,3 ha

Arealer til erhvervsformål i Starup-Tofterup.

Rammeområde 22.01.C02 må anvendes til bolig i tilknytning til erhverv.

Arealudlæg til detailhandel



Kortet viser lokalcenter i Starup-Tofterup med grønt og område med enkeltstående butik markeret med brun.

For fortsat at sikre kundeorienterede funktioner og dermed liv i byen fastholdes Starup-Tofterup som lokalcenter.

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.

Lærkevej	1	1	4
Lærkevej	1	2	4

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I TOFTERUP

Vejnavn	Husnummer	Bygnings- nummer	Bevarings- værdi
Galsthovej	23	1	4
Galsthovej	26	1	3
Galsthovej	37	5	3
Galsthovej	39	3	3
Galsthovej	39	4	3
Hovborgvej	86	1	4
Hovborgvej	86	2	4
Hovborgvej	86	3	4
Hovborgvej	86	4	4
Hovborgvej	95	1	3
Jernbanealle	1	1	4

KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG RETSVIRKNINGER

Kommuneplanens opbygning

Kommuneplan 2021 består af:

Hovedstruktur	Hovedstruktur, der angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelse i kommunen – herunder retningslinjer for administrationen i det åbne land.
Kortdel	Kommuneplanens kortdel er digital. Der er adgang til kortdelen via Kommunens hjemmeside. www.vardekommune.dk . I kortdelen kan der zoomes ind på rammeområder, ejendomme mv. I kortdelen kan man se afgrænsningen af kommuneplanens rammeområder samt afgrænsningen af de områder i det åbne land der er omfattet af kommuneplanens bestemmelser.
Rammedel	Rammedel fordelt på 25 planhæfter, der indeholder beskrivelse af det pågældende område og fastlægger retningslinjer for planlægning i området. Herudover indeholder hæfterne rammebestemmelser for kommuneplanens rammeområder i det pågældende område. Dette hæfte er ét af planhæfterne, der indgår i rammedelen.
Redegørelse	Redegørelse, der beskriver den hidtidige planlægning og de ændringer, der foreslås gennemført.

Kommuneplanen som administrationsgrundlag

Kommuneplanens rammebestemmelser er et sæt af bestemmelser, som fremtidige lokalplaner i kommunen som minimum skal omfatte. Rammebestemmelserne er bindeleddet mellem kommuneplanens hovedstruktur, der beskriver Byrådets målsætninger og retningslinjer for planlægningen og de konkrete bestemmelser om, hvordan et givent delområde må anvendes og udformes.

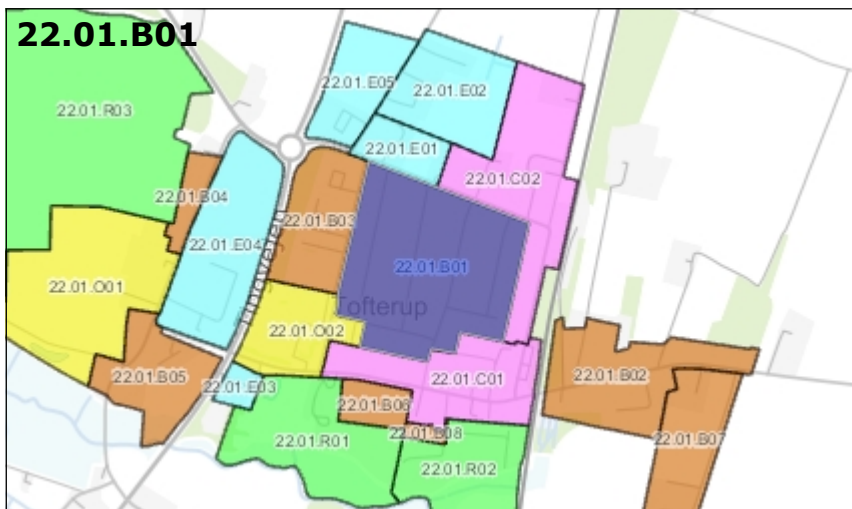
En lokalplan må ikke stride mod rammebestemmelserne. Lokalplaner kan derimod indeholde yderligere begrænsninger og præcisering af rammernes indhold.

Kommuneplanens retsvirkning

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

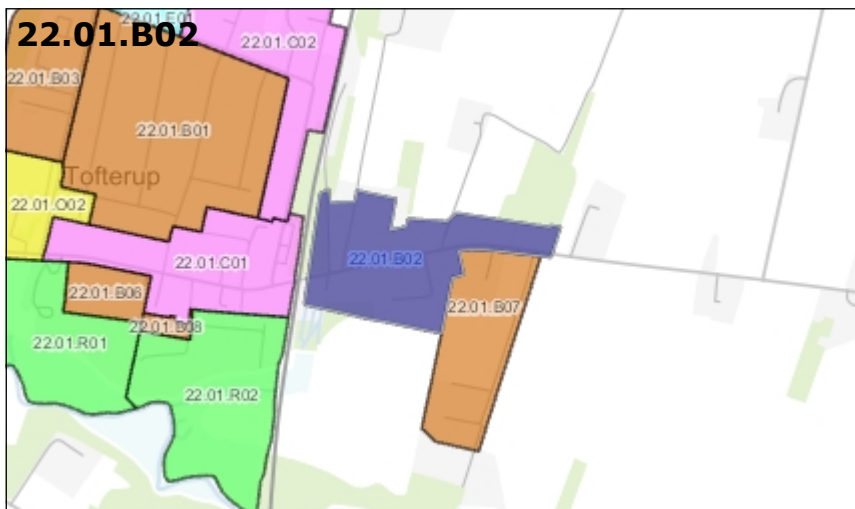
Kommuneplanens retningslinjer er dog ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer eller bruger af fast ejendom.

Planloven giver Byrådet visse beføjelser til at administrere på grundlag af kommuneplanen, herunder mulighed for at nedlægge forbud mod udstykninger og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser eller i strid med kommuneplanens rammebestemmelser.



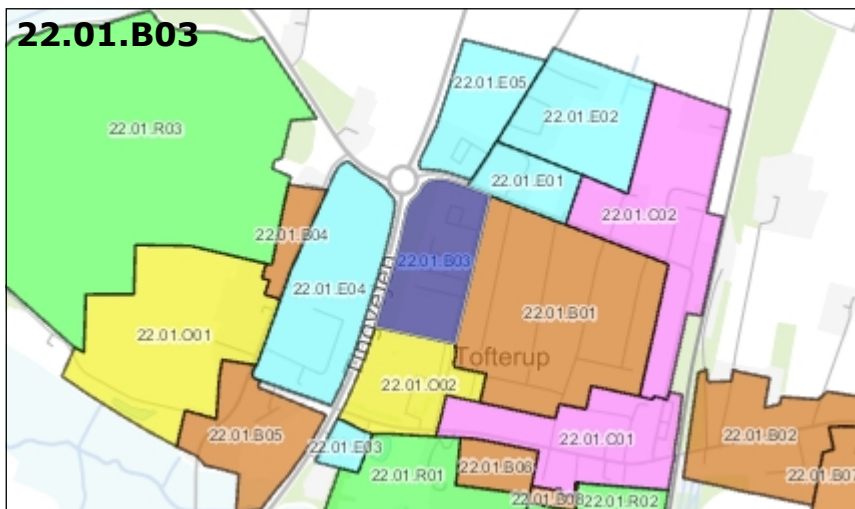
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	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		



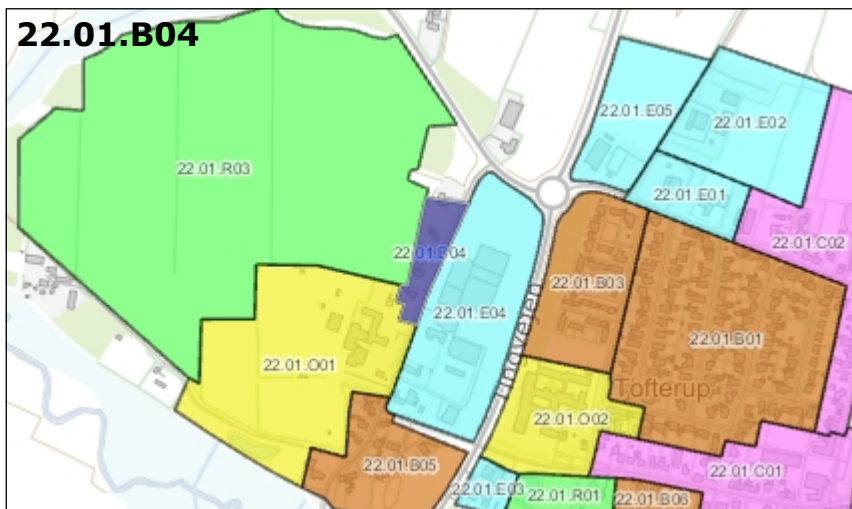
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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		



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

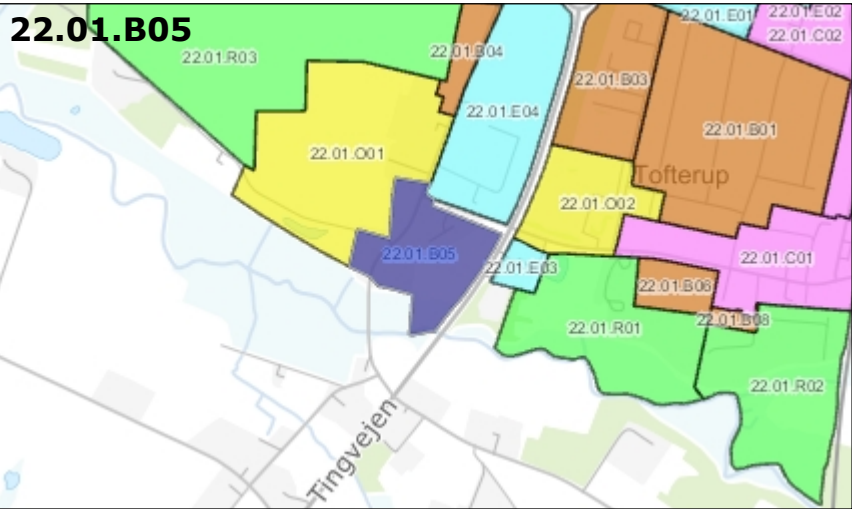
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	40
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5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

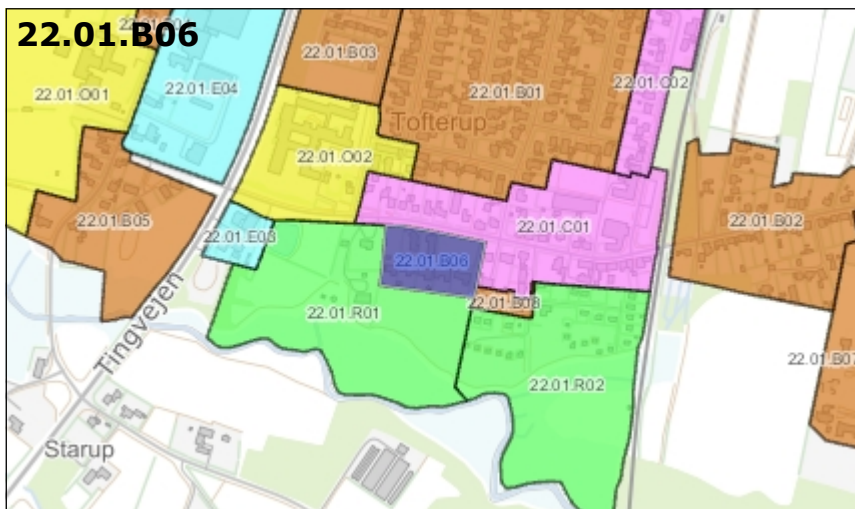
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	30
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	8,5
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks.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

22.01.B05



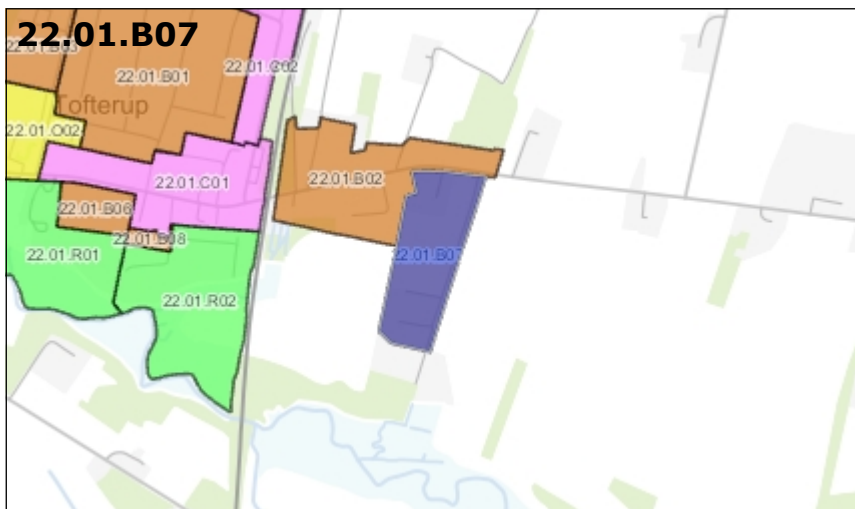
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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	
	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		



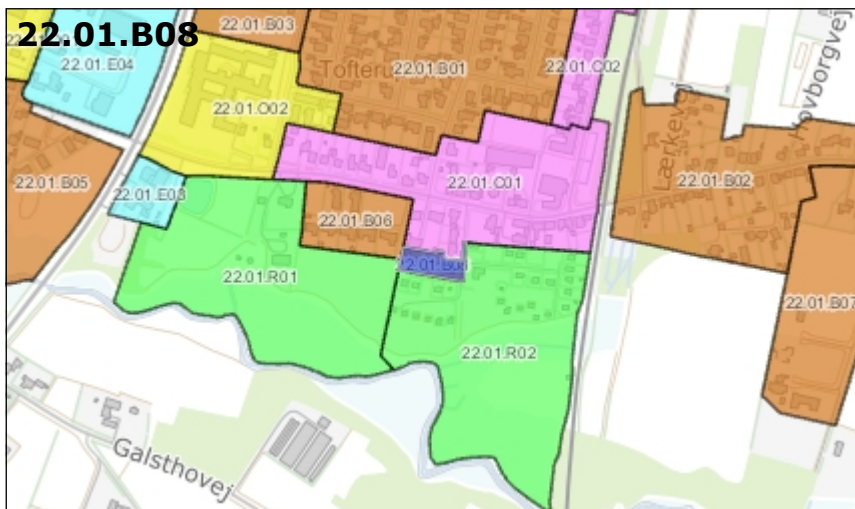
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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		



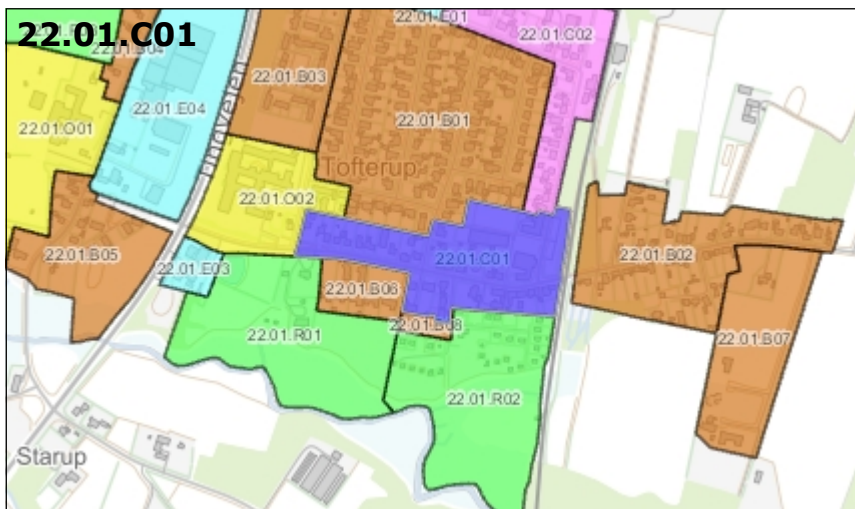
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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	Ved planlægning af arealerne skal der udarbejdes en grundvandsvurdering af aktiviteterne, og det skal særskilt vurderes, om der kan planlægges for byrelaterede aktiviteter indenfor området.	



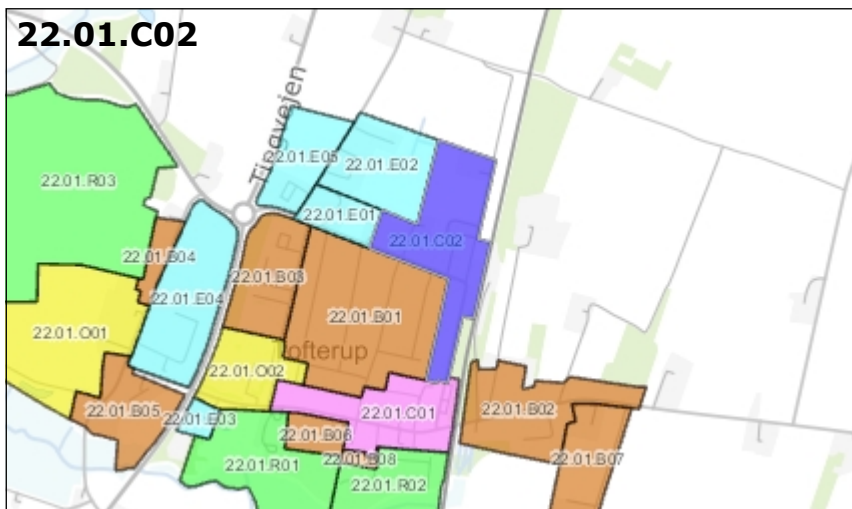
Anvendelse generel		Boligområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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		



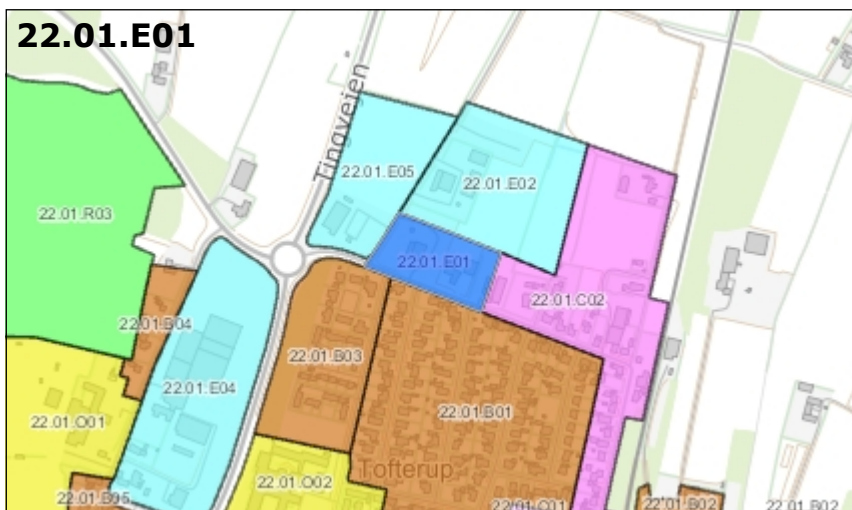
Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i 22.01.C01 må ikke overstige 3.000m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 1.000m ² .	
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	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. 50 m ² erhvervsareal med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Ny bebyggelse skal i materialer, omfang samt farvevalg harmonere med det eksisterende stationsmiljø. Overvejende bebyggelse i gadelinje.	



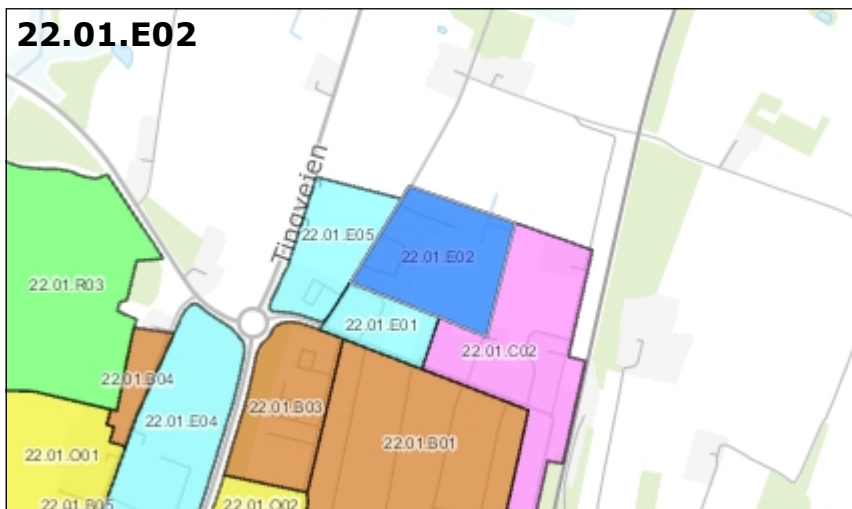
Anvendelse generel		Centerområde og butikker
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende bebyggelse i gadelinie.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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
Lettere industri og håndværk		
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-pladser pr. 50 m2 erhvervsareal med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



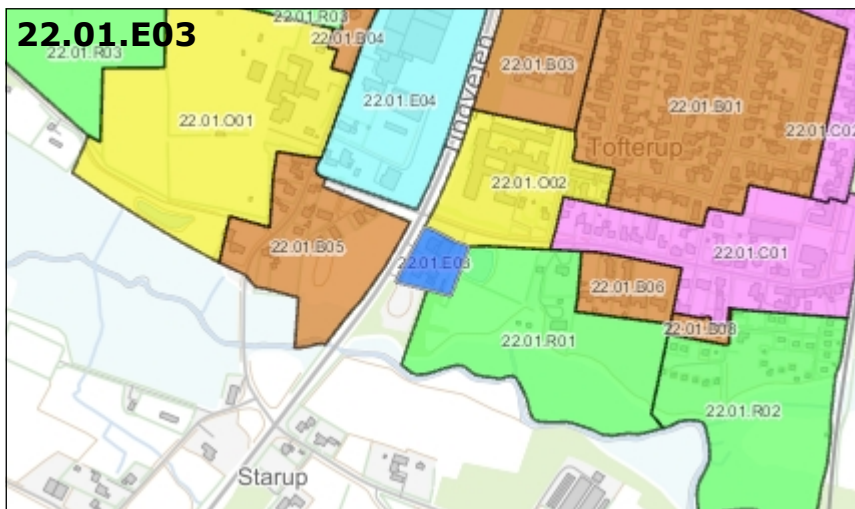
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

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		



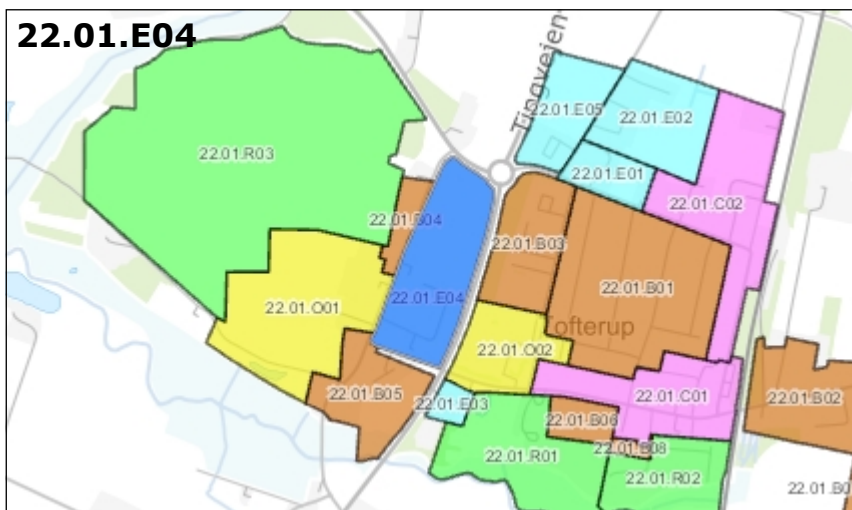
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	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		



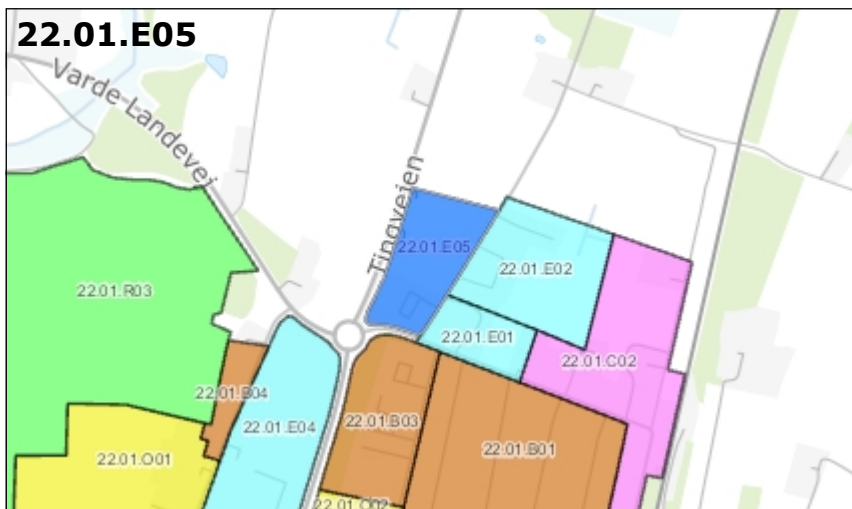
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Der må ikke være gennemkørsel fra rute 30, Tingvejen, til andre ejendomme end de, som er beliggende i rammeområde 22.01.E03.	
Notat Opholds- 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		



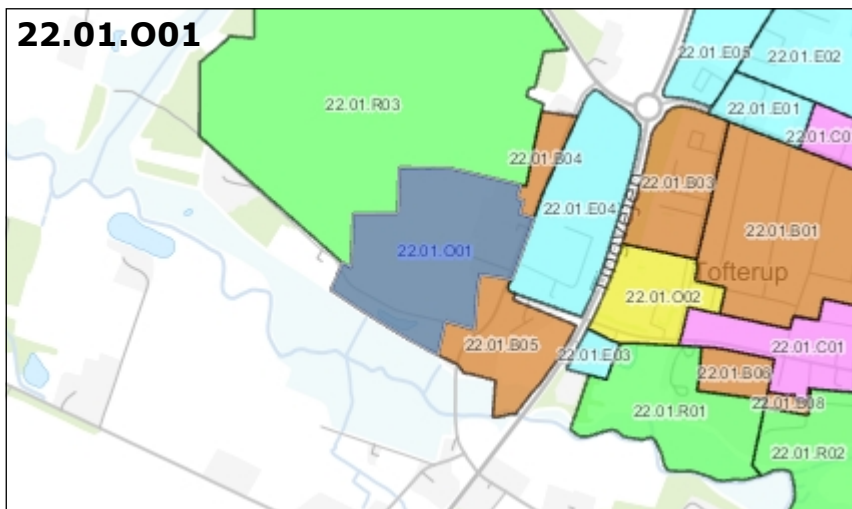
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning		
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse Lettere industri og håndværk	Maks. bebyggelsesprocent	45
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	10
	Maks. antal etager	1,5
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	
	Maks. højde i meter	
	Maks. antal etager	
Notat Miljøforhold		
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



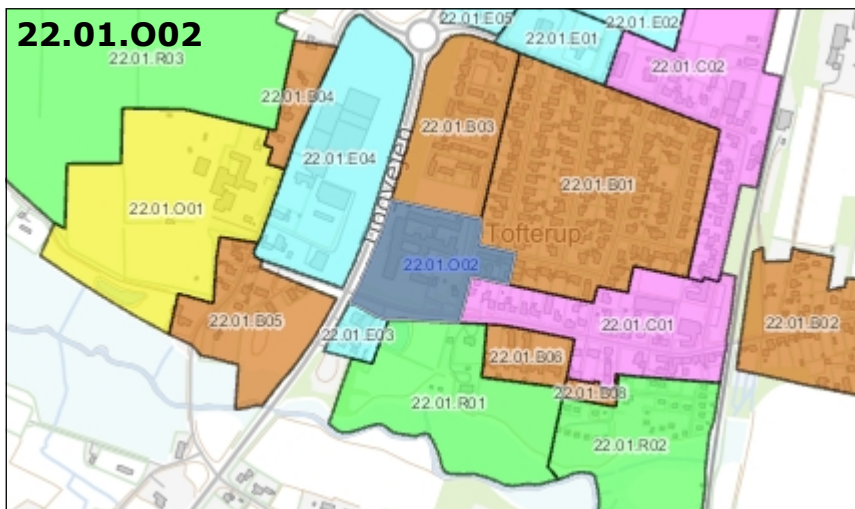
Anvendelse generel		Erhvervsområde
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Der må etableres én enkeltstående butik i rammeområde 22.01.E05. Bruttoetagearealet for den enkeltstående butik må ikke overstige 1.200m ² .	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse Lettare 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. 50m ² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat	Der gives mulighed for langtidsparkering i rammeområdet.	



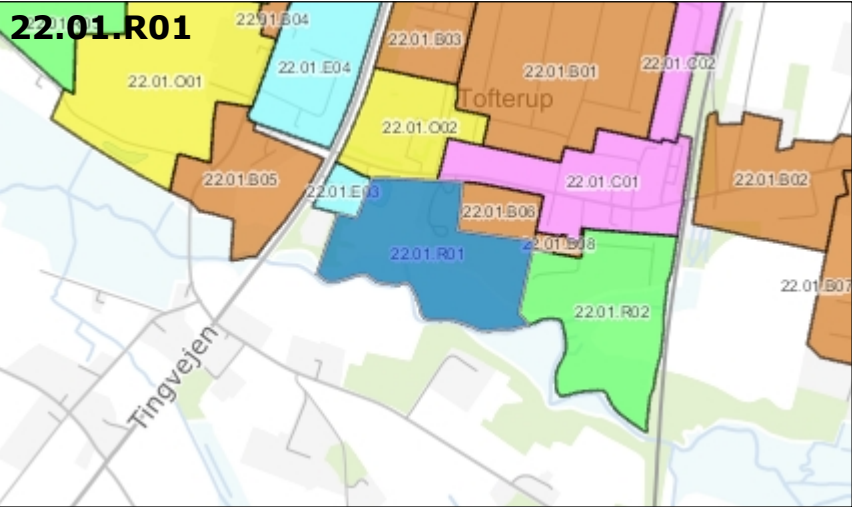
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Rammeområdet omfatter også en daginstitution, hvor max. etageantal er 1. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes.	
Notat 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	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		



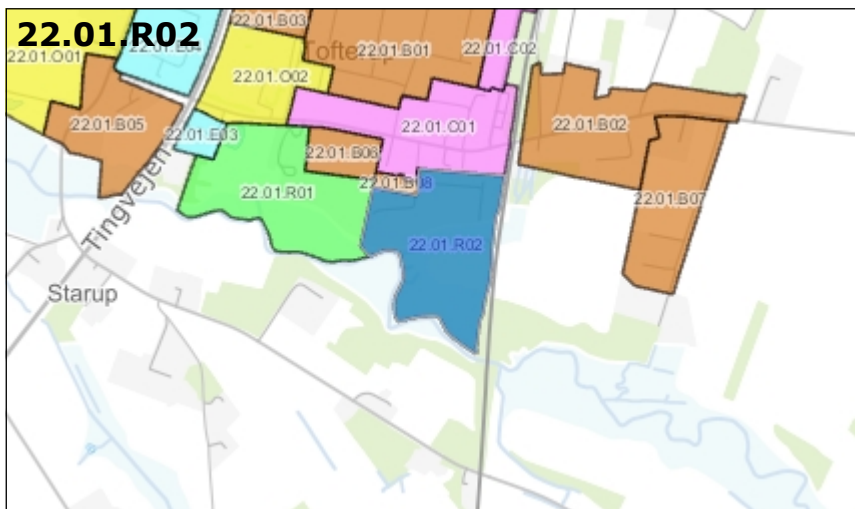
Anvendelse generel		Område til offentlige formål
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Plejhjem, institutionsbyggeri og støjvold.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse Døgninstitution	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. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat Zoneforhold		
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen		
Notat		



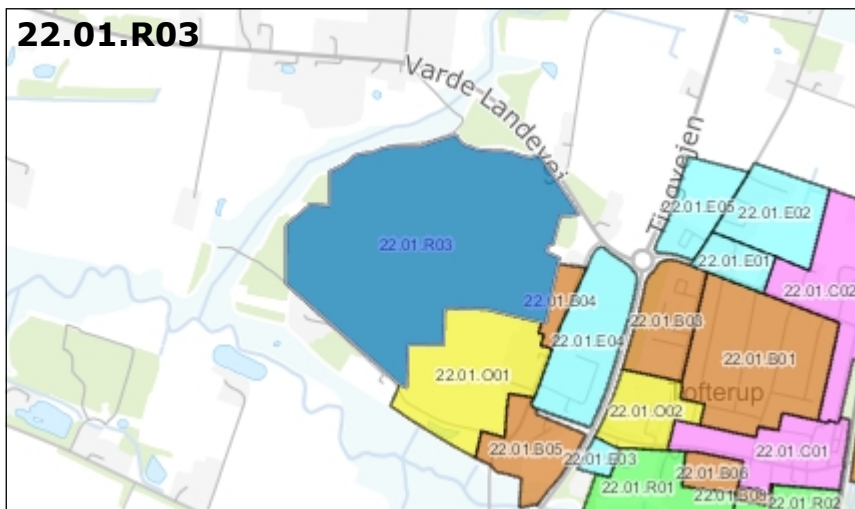
Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse	Grønt område.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Samlet maks. areal for bebyggelsen er 500m2.	
Notat Opholds- og friarealer		

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 og landzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser	Bebyggelsen skal placeres efter en samlet plan og ikke tættere på Holme Å end eksisterende byzonegrænse.	
Notat Områdets anvendelse	Grønt område og fritidsbebyggelse.	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Lejrplads, fiskehytter, kolonihaver og lignende.	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.	

Specifik Anvendelse Øvrige ferie- og fritidsformål	Maks. bebyggelsesprocent	25
	Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
	Maks. højde i meter	6,5
	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	Bebyggelsen skal i materialer, omfang samt farvevalg gives et harmonisk udseende i forhold til området og set i forhold til landskabet ved Holme Å.	



Anvendelse generel		Rekreativt område
Fremtidig zone		Byzone
Notat Anvendelsesbe- stemmelser		
Notat Områdets anvendelse		
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Feriecenter i form af hotel, motel, ferielejligheder, feriehuse og camping. Individuelt som kollektiv feriehusbebyggelse. Bebyggelsen skal ved placering, omfang, materiale- og farvevalg tilpasses landskabet, så den syner mindst muligt fra ådalen.	
Notat Opholds- og friarealer	Min. 20% af området anvendes til større sammenhængende opholdsarealer.	

Specifik Anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	15
	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. 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	I forbindelse med detailplanlægning af området skal der tages hensyn til eventuelle afstandskrav i forhold til landbruget. Der skal holdes en bufferzone til åen for området på minimum 80 meter.	
Notat	Der skal friholdes en bufferzone på min. 50 meter langs skovbrynet med de tre fredede gravhøje umiddelbart nord for området. Der skal etableres grønne kiler mod syd og vest samt sikres stiforbindelser gennem området med forbindelse til Holme Å.	



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk