

KOMMUNEPLAN 2017

PLANHÆFTE FOR TOFTERUP



VARDE KOMMUNE

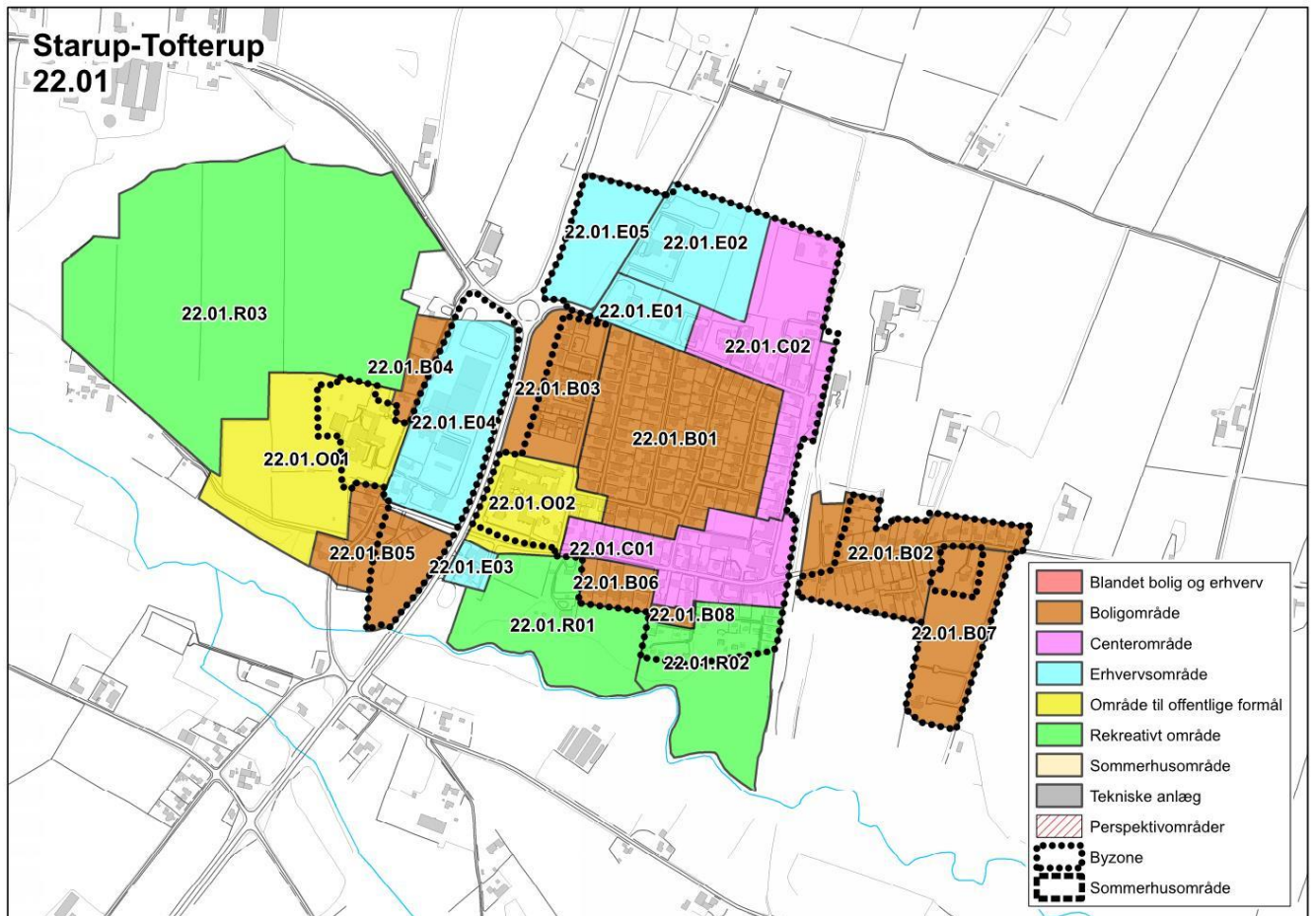


22. Tofterup

22.01 Starup-Tofterup By

Bevaringsværdige bygninger

Rammer



Kort materialet i dette planhæfte indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Geodatastyrelsen, GeoDanmark-data, Matrikelkortet og Varde Kommune 2016.

22.01 Starup-Tofterup By

Status

Starup-Tofterup er en lokalby med udviklingspotentiale indenfor bosætning og turisme.

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, og af Hovedvej 30. Byen er karakteriseret ved erhvervsbebyggelse placeret mod nord og ud mod Hovedvej 30. Mod nordvest ligger skole, 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 findes i Starup-Tofterup pr. 06-09-2016 dagpleje, børnehave, kommunal filial skole for 0.- 6. klasse, plejecenter samt idræts- og boldbaner og minihal. Derudover har Starup-Tofterup en dagligvarebutik.

Befolkningsudvikling

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 2008. Mellem 2008 og 2012 var der en kort overgang en stigning i indbyggertallet i Starup by, hvilket dog opvejes af et større fald mellem 2012 og 2016.

By, landdistrikt og sogn	2008	2012	2016	Udvikling +/-
Starup-Tofterup by	650	658	615	-35
Landdistrikt	531	498	476	-55
Vester Starup sogn	1181	1156	1091	-90

Befolkningsudviklingen i Starup-Tofterup.

Bykvaliteter:

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. 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.

Principper for planlægningen

Det skal sikres, at Starup-Tofterup kan udvikles som bosætnings- og turismeby 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.

Der skal gennem planlægningen sikres attraktive sommerhus- og boliggrunde med gode stiforbindelser til Holme Å.

Den karakteristiske forskel på bebyggelsesstrukturen i Starup og i Tofterup skal fastholdes.

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 – Kommuneplan 2017

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 indenfor 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. 2006 – 1.1.2015. Der forventes på den baggrund opført i alt 12 boliger i perioden 2017 – 2029. Den forventede restrømmelighed er 12 boliger. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at udlægge nye arealer til boligformål i Starup-Tofterup.

Oversigt	Rammeområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	22.01.B03 (Lokalplan 10)		2
	22.01.B05 (Lokalplan 81)		4
	22.01.B06 (Lokalplan 67A)		3
	22.01.B07 (Lokalplan 95)		15
Restrummelighed 2016			24
Forventet boligbehov i perioden 2017-2029			12
Behov for nye arealudlæg			-
Nye arealudlæg			-
Arealer der foreslås udtaget			-
Planlagt restrummelighed 2029			+12

Arealer til boligformål i Starup-Tofterup.

Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden fra 2007 til 2015 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.E05 (Lokalplan 85)	2,6 ha
Restrummelighed 2016		2,6 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2007-2015		0,42 ha
Forventet behov		1 ha
Behov for nye arealudlæg		-
Planlagt restrummelighed 2029		+ 1,6 ha

Arealer til erhvervsformål i Starup-Tofterup.

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.

Det langsigtede perspektiv

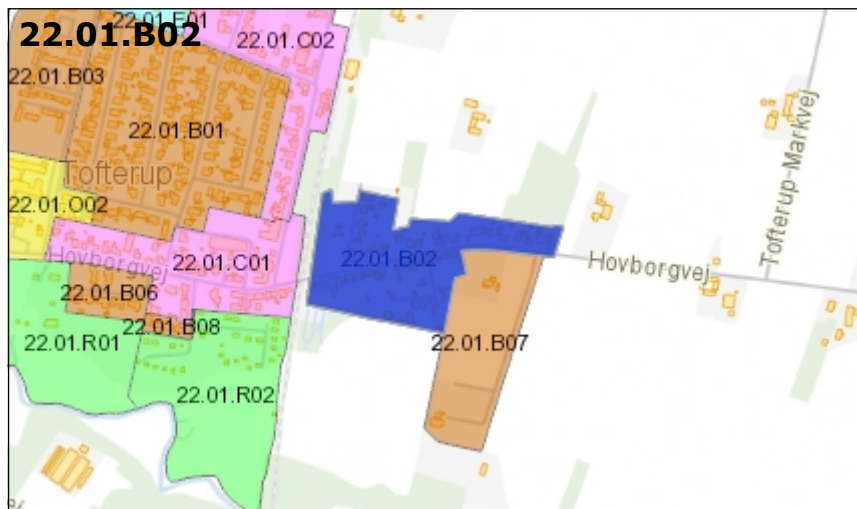
Starup-Tofterup fastholdes som lokalby og før der inddrages yderligere arealer til byformål i Starup-Tofterup skal der udarbejdes en udviklingsplan.

Bevaringsværdi Varde Kommunes bygninger er vurderet ud fra Save-modellen. Bevaringsværdien vurderes ud fra en lokal skala/sammenhæng og et hus der vurderes til at være bevaringsværdigt i Varde, er derfor ikke nødvendigvis bevaringsværdigt et andet sted i landet.

Save-modellen inddeler bygningerne på en skala fra 1-9. Jo lavere antal point, jo mere bevaringsværdigt er bygningen. Her vises alene bygninger med en score på 5 eller derunder.

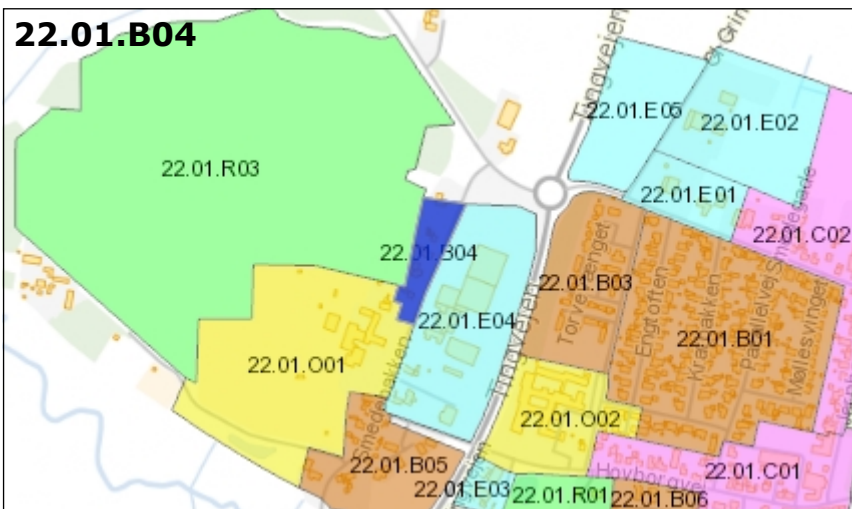
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I TOFTERUP

Vejnavn	Husnummer	Bygningsnummer	Bevaringsværdi
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
Lærkevej	1	1	4
Lærkevej	1	2	4



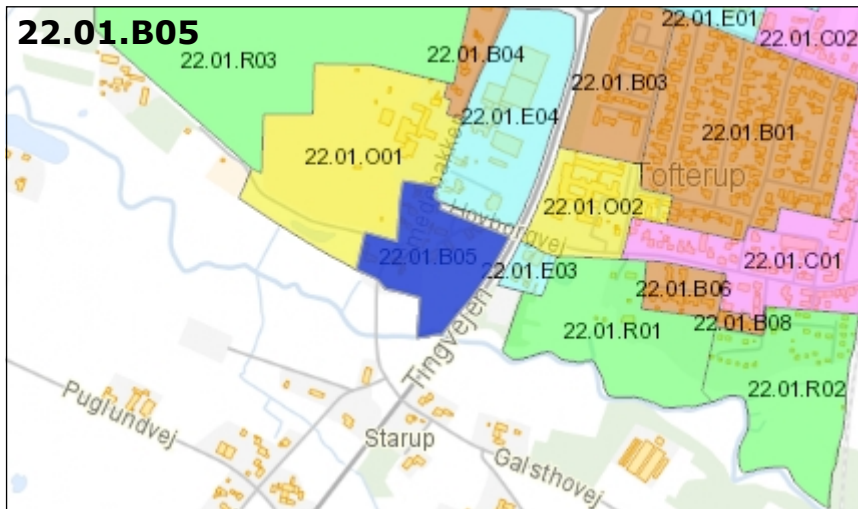
Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Boligområde - Åben lav
Konkret anvendelse	Åben lav boligbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent	30
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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.B04

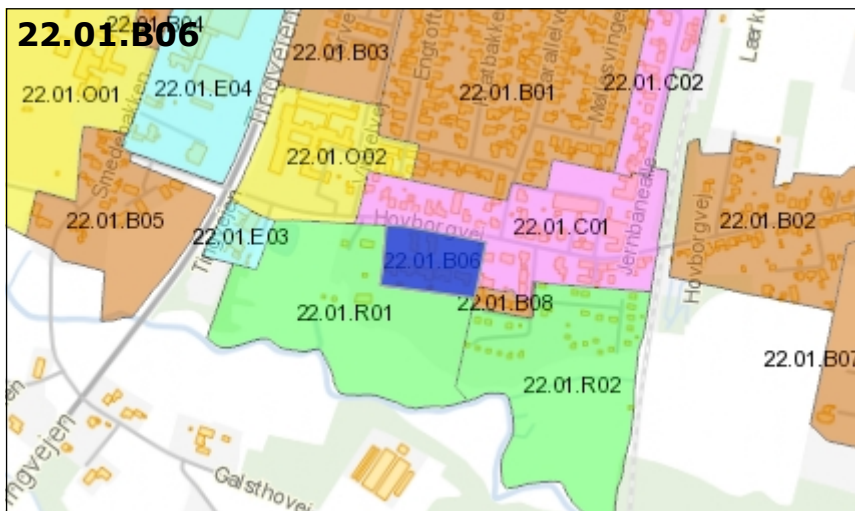
Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Boligområde - Åben lav
Konkret anvendelse	Åben lav boligbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent	30
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimalt antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	



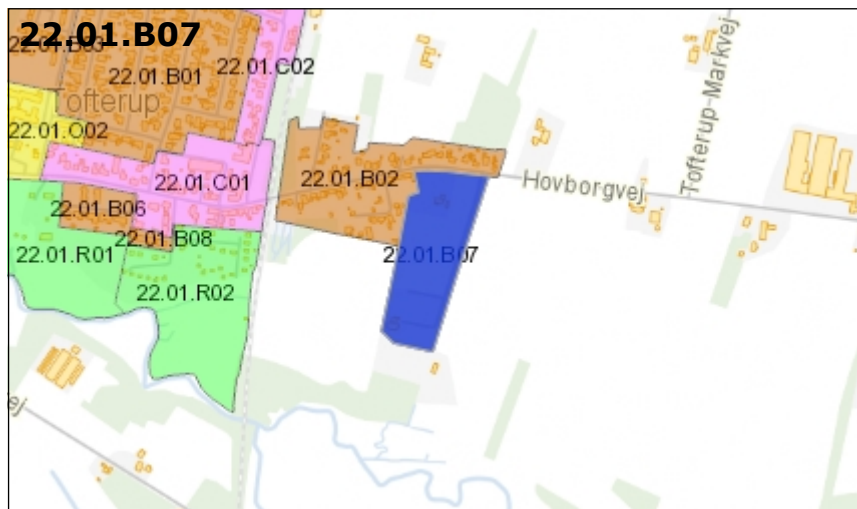
Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Boligområde
Konkret anvendelse	Åben lav fremherskende
Maksimal bebyggelsesprocent	30
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimalt antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelses omfang og udformning	Ved tæt lav bolig gælder max. bebyggelsesprocent på 40% for den enkelte ejendom. Boliger samt støjvold.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	



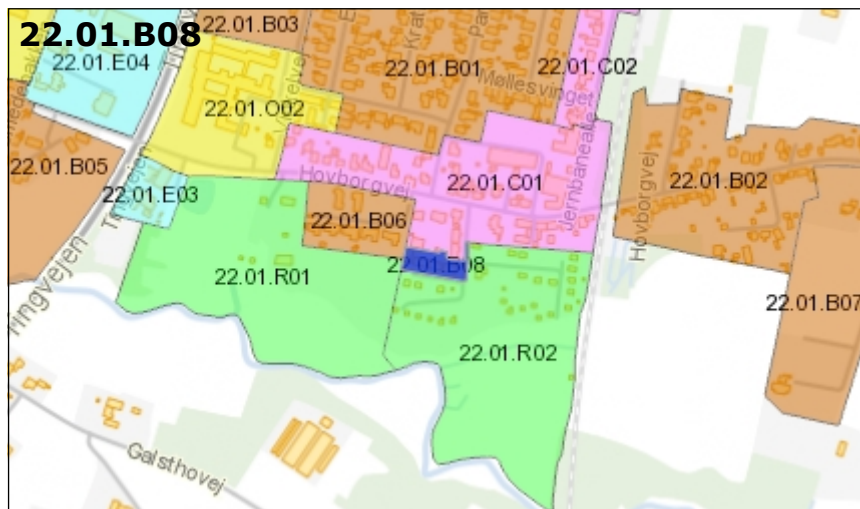
Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Boligområde
Konkret anvendelse	Åben lav fremherskende
Maksimal bebyggelsesprocent	30
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ved tæt lav bolig gælder max. bebyggelsesprocent på 40% for den enkelte ejendom. Boliger samt støjvold.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	



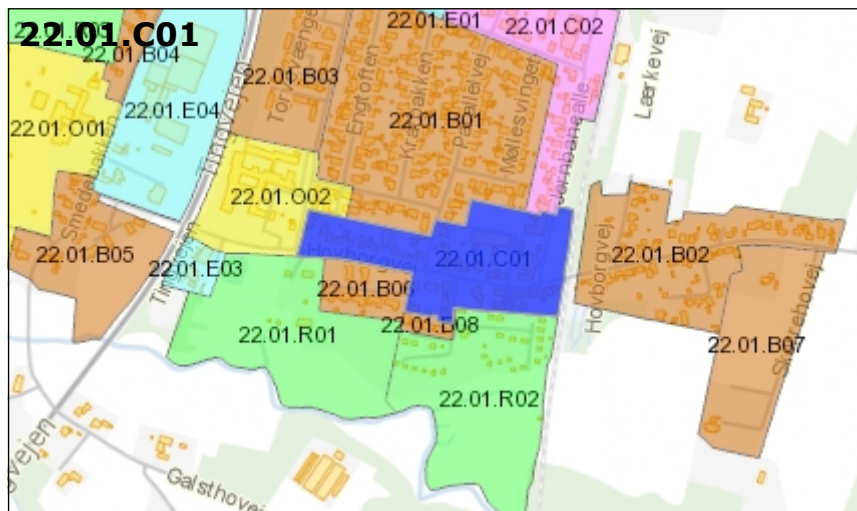
Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Boligområde
Konkret anvendelse	Åben lav fremherskende
Maksimal bebyggelsesprocent	30
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimalt antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ved tæt lav bolig gælder max. bebyggelsesprocent på 40% for den enkelte ejendom. Boliger samt støjvold.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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.



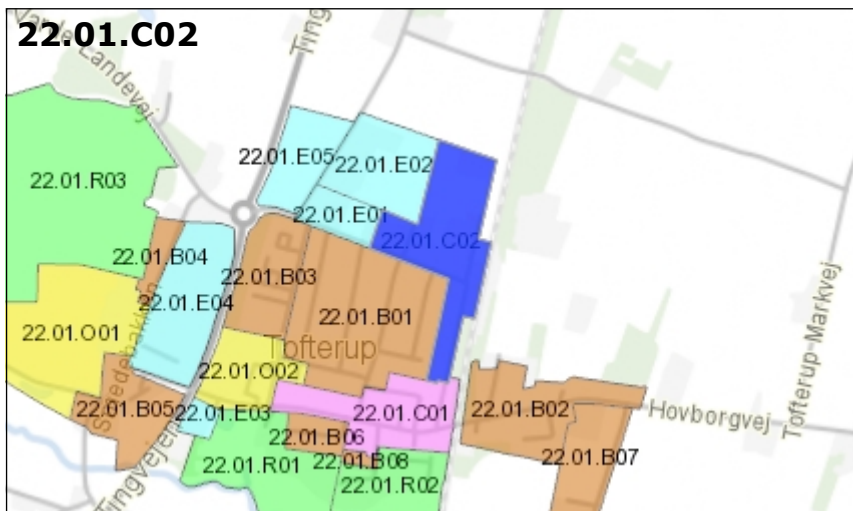
Anvendelse generel	Boligområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Boligområde
Konkret anvendelse	Tæt lav fremhærskende
Maksimal bebyggelsesprocent	40
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ved åben lav bolig gælder max. bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom. Boliger samt støjvold.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	



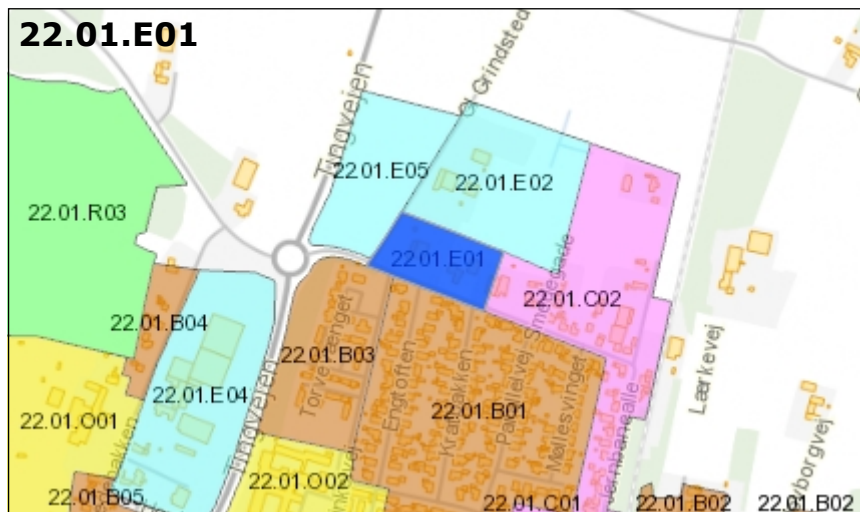
Anvendelse generel	Centerområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Bycenter
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent	50
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i rammeområde 22.01.C01 må ikke overstige 3.000m ² . Bruttoetagearealet for enkelte butikker må ikke overstige 1.000m ² .
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	For åben-lav bolig gælder max. bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom. Ved åben-lav bolig gælder 2 p-pladser pr. bolig.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m 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.



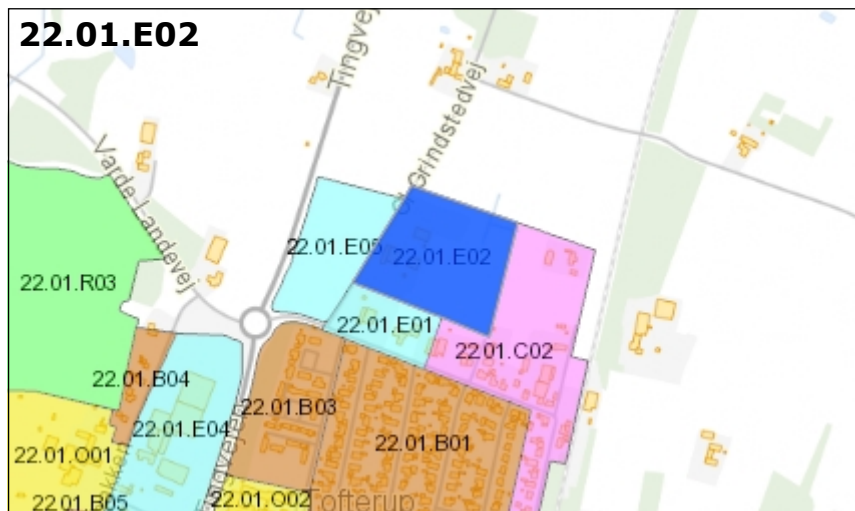
Anvendelse generel	Centerområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Bycenter
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent	45
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende bebyggelse i gadelinie.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	

22.01.E01

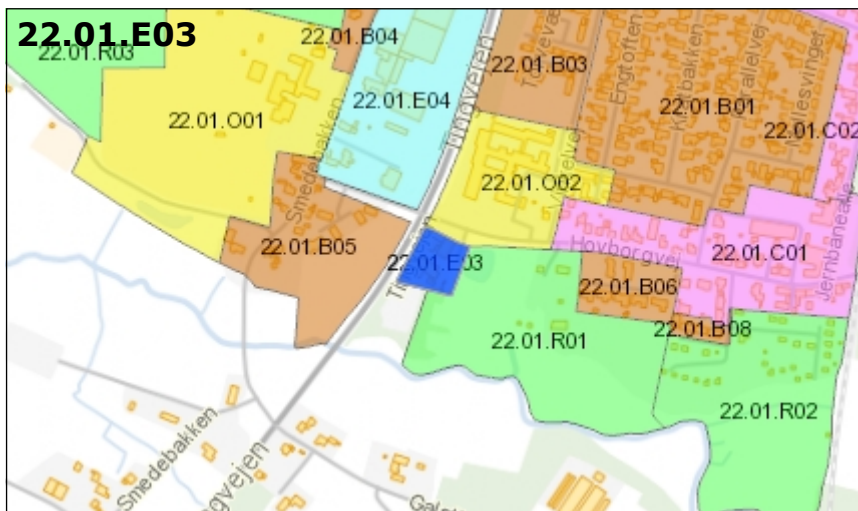
Anvendelse generel	Erhvervsområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Maksimal bebyggelsesprocent	45
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	10
Maksimale antal etager	

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	

22.01.E02

Anvendelse generel	Erhvervsområde
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Maksimal bebyggelsesprocent	45
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	10
Maksimale antal etager	

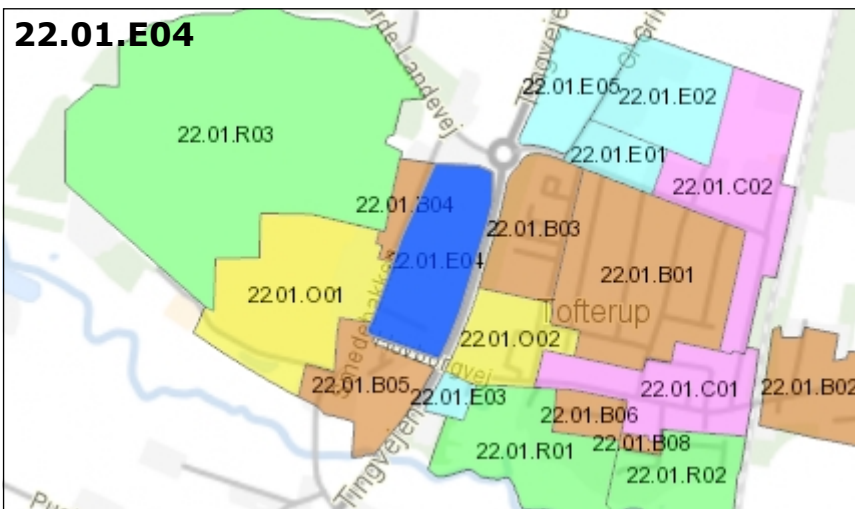
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50m2 erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	



Anvendelse generel	Erhvervsområde
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Maksimal bebyggelsesprocent	45
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	10
Maksimalt antal etager	

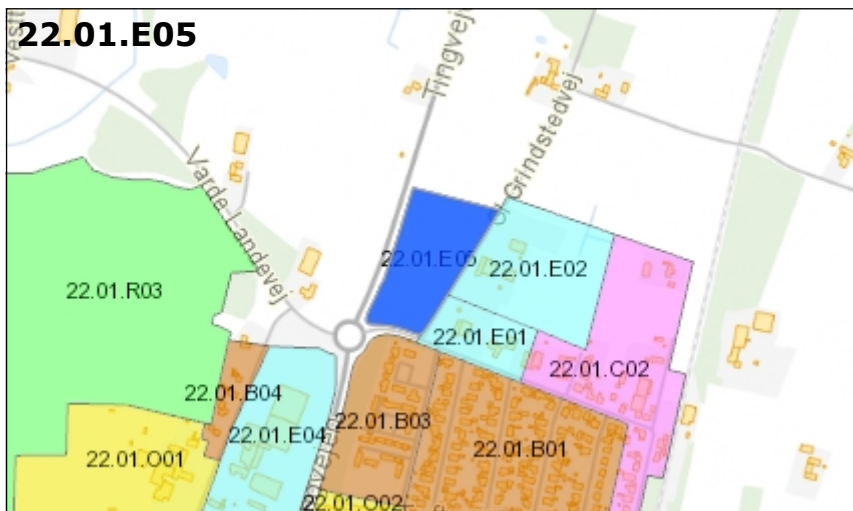
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Der må ikke være gennemkørsel fra rute 30, Tingvejen, til andre ejendomme end de, som er beliggende i rammeområde 22.01.E03.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Miljøforhold	
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	

22.01.E04



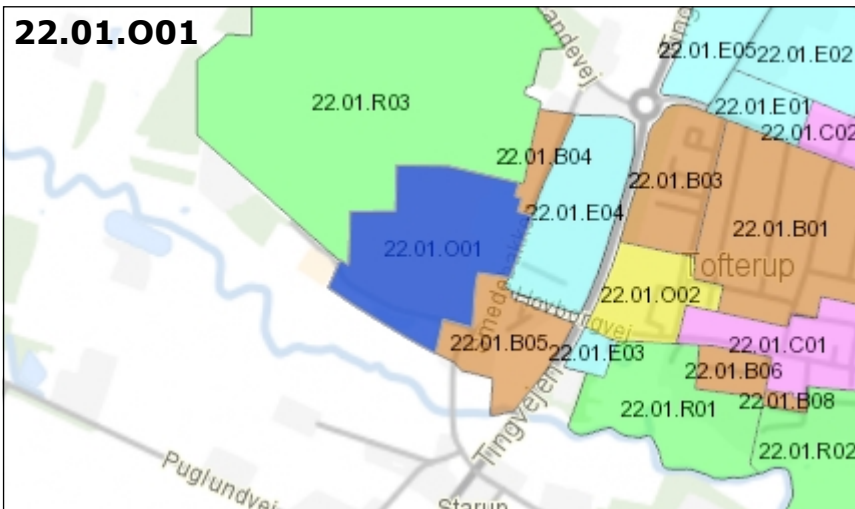
Anvendelse generel	Erhvervsområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Maksimal bebyggelsesprocent	45
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbe- stemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelses omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	



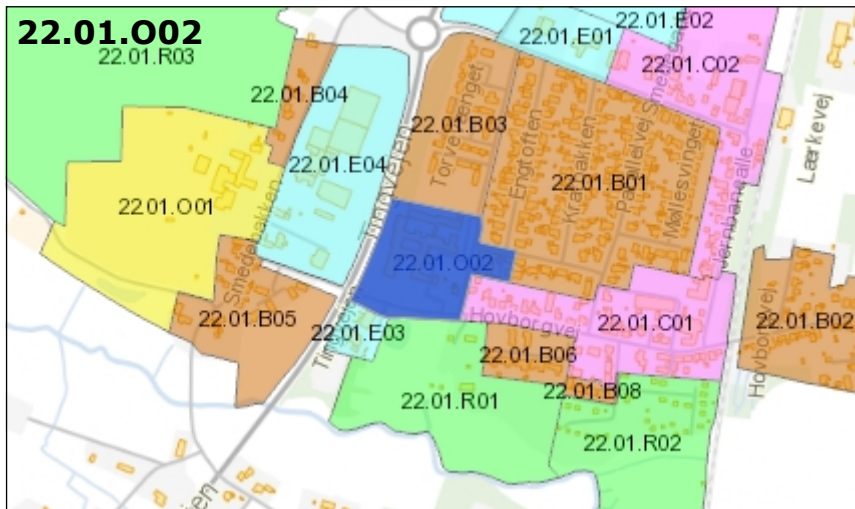
Anvendelse generel	Erhvervsområde
Eksisterende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Maksimal bebyggelsesprocent	45
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	10
Maksimale antal etager	

Notat Anvendelsesbestemmelser	
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 1.000m ² .
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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.



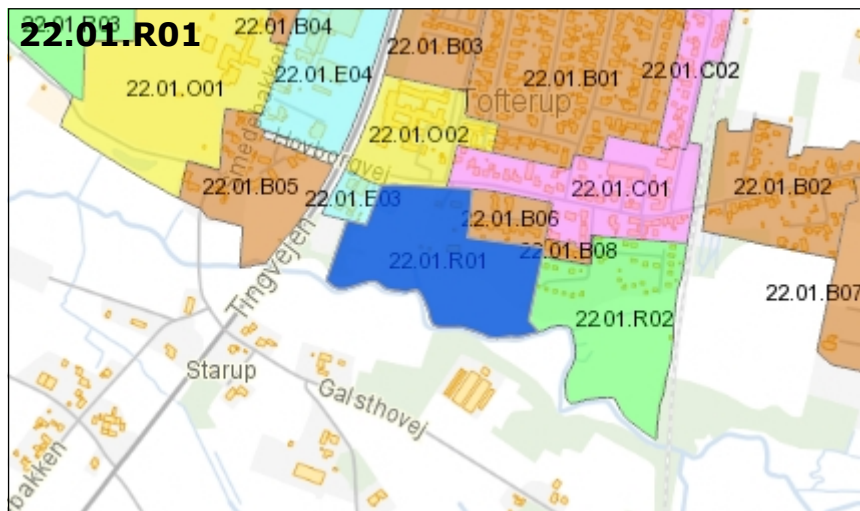
Anvendelse generel	Område til offentlige formål
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Konkret anvendelse	Skole
Maksimal bebyggelsesprocent	40
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 2 etager

Notat Anvendelsesbestemmelser	
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.
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	



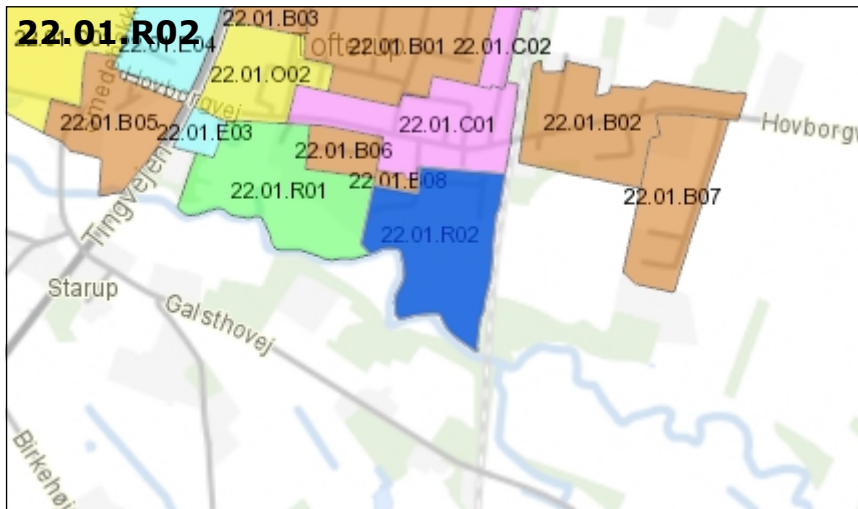
Anvendelse generel	Område til offentlige formål
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Sociale institutioner
Konkret anvendelse	Ældrecenter
Maksimal bebyggelsesprocent	40
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Plejhjem, institutionsbyggeri og støjvold.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
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	



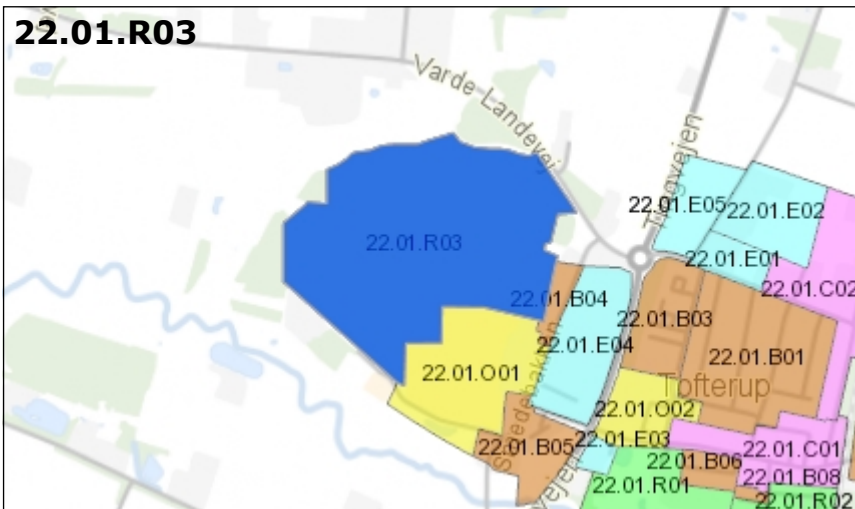
Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	
Maksimal bebyggelsesprocent	0
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	
Maksimal højde i meter	3,5
Maksimale antal etager	1 etage

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Grønt område.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	



Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone og landzone
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	
Maksimal bebyggelsesprocent	0
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	
Maksimal højde i meter	6,5
Maksimalt antal etager	

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Grønt område og fritidsbebyggelse.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Lejrplads, fiskehytter, kolonihaver og lignende. For fritidsbebyggelsen gælder max. bebyggelsesprocent på 25% indenfor den del af området, som ligger i byzone.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	Bebyggelsen skal placeres efter en samlet plan og ikke tættere på Holme Å end eksisterende byzonegrænse. Bebyggelsen skal i materialer, omfang samt farvevalg gives et harmonisk udseende i forhold til området og set i forhold til landskabet ved Holme Å.

22.01.R03

Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Feriecentre
Konkret anvendelse	
Maksimal bebyggelsesprocent	15
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	for den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	8,5
Maksimalt antal etager	

Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Feriecenter i form af hotel, motel, ferielejligheder, feriehus 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.
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 Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.

