

20. TINGHØJ

KOMMUNEPLAN 2013

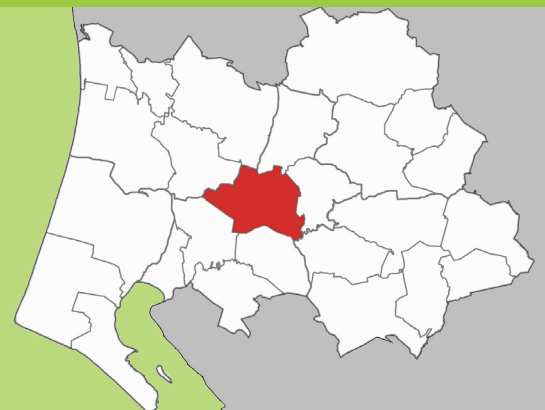
VARDE KOMMUNE

-

RAMMEDEL

-

SEPTEMBER 2013



Kommuneplanens opbygning og retsvirkninger

Kommuneplanens opbygning

Kommuneplan 2013 består af:

Hovedstruktur der angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelse i kommunen, herunder retningslinier 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 enkeltområder, ejendomme mv. I kortdelen kan man se afgrænsningen af kommuneplanens enkeltområder samt afgrænsningen af de områder i det åbne land der er omfattet af kommuneplanens bestemmelser.

Rammedel fordelt på 25 hæfter, der indeholder en beskrivelse af det pågældende område, fastlægger retningslinier for planlægning i området. Herudover indeholder hæfterne rammebestemmelser for kommuneplanens enkeltområder i det pågældende område.

Dette hæfte er ét af de 25 hæfter der indgår i rammedelen.

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 retningslinier 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 forpligtiget til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Kommuneplanens retningslinier 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.

20. Tinghøj

20.01 Tinghøj By

20.02 Orten

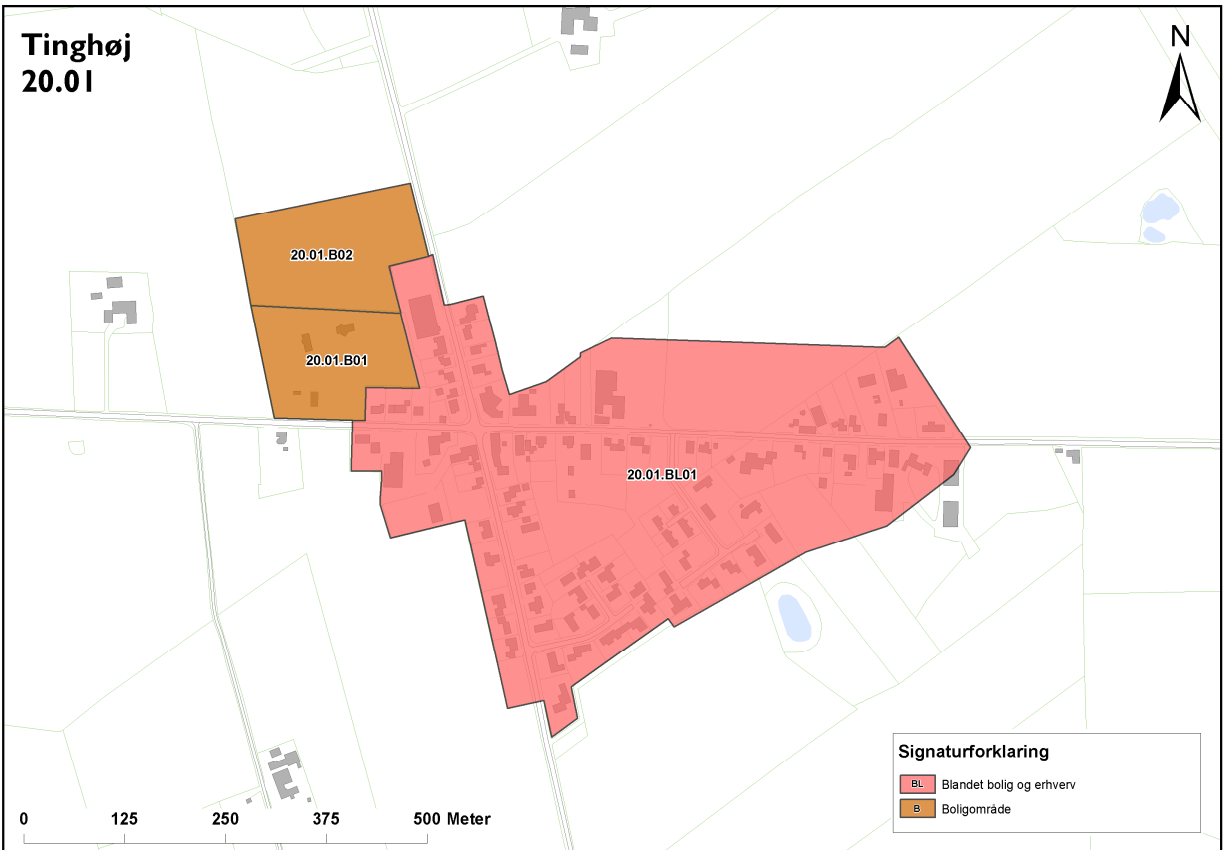
20.03 Mejls

20.10 Åbent land – Tinghøj

Bevaringsværdige bygninger

Rammer

**Tinghøj
20.01**



Signaturforklaring	
BL	Blandet bolig og erhverv
B	Boligområde

20.01 Tinghøj By

Status

Tinghøj er en mindre landsby, der ligger ca. 5 km nord for Varde.

Tinghøj er en nyere landsby beliggende omkring et vejkryds. Vejkrydset består af vejene Stillbjergvej og Lerpøtvej/Langhedevej. Bebyggelsen består af boliger og større erhvervsvirksomheder og små erhverv, samt enkelt gårde. Bevaringsværdige bygninger er primært beliggende langs Stillbjergvej. Udbygningen af landsbyen er sket som randbebyggelse langs Lerpøtvej og Stillbjergvej samt øst for Lerpøtvej og syd for Stillbjergvej. Større erhvervsvirksomheder er placeret i byens udkant mod nord og øst. Derudover er nye boligområder placeret mod vest. Restrummeligheden i disse boligområder er henholdsvis to byggegrunde i enkeltområde 20.01.B01 samt 2,8 ha i enkeltområde 20.01.B02.

Tinghøj er omkranset af åbne land, men mod nord ligger Orten og Mejls Plantagers samt Blaksmark Sø. Øst for Tinghøj løber Frisvad Møllebæk fra Blaksmark Sø mod nord til Varde Å mod syd. Sydøst for Tinghøj ligger Bastrup Plantage.

Af offentlige servicetilbud kan Tinghøj tilbyde dagpleje. Derudover har Tinghøj et forsamlingshus og en privat friskole, Mejls-Orten-Tinghøj Friskole, samt en naturbørnehave, Engen, i samarbejde med landsbyerne Mejls og Orten. Landsbyen har derudover en Dagli' Brug.

Befolkningsudvikling

I nedenstående tabel ses den hidtidige befolkningsudvikling i Tinghøj by, Varde by, landdistrikt og Varde sogn. Af tabellen fremgår det, at antallet af indbyggere i Tinghøj by er steget siden år 2008, mens antallet af både indbyggere i landdistriktet og Varde sogn som helhed er faldet.

By, landdistrikt og sogn	2008	2012	Udvikling
Tinghøj by	201	215	+14
Varde by	12913	13416	+503
Landdistrikt	1056	989	-67
Varde sogn	14170	14620	450

Befolkningsudviklingen i Tinghøj by og Varde sogn. En del af Varde sogn udgør en del af rammeområder Tinghøj. Derfor fremgår antallet af indbyggere i Varde by i denne tabel.

Det langsigtede perspektiv

Byens karakteristiske landsbystruktur skal fastholdes og samspillet mellem landskabet skal bevares.

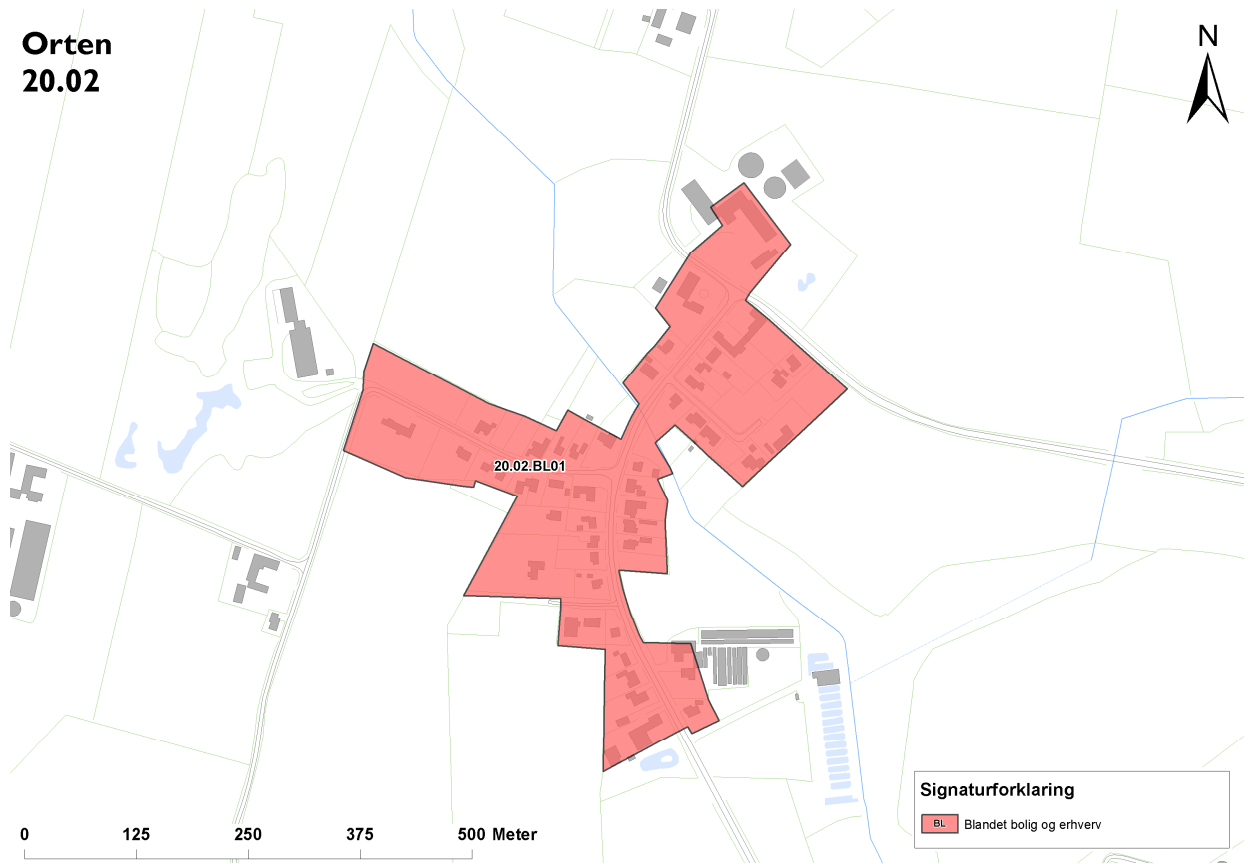
Oplevelsen af mindre marker og grønne arealer helt ind i byen skal sikres.

Blandingen af fritliggende enfamiliehuse med fællesarealer og nedlagte landbrug skal fastholdes.

Eksisterende beplantning giver byen et grønt præg, der søges fastholdt og udbygget i forbindelse med den videre planlægning.

Tinghøj er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

**Orten
20.02**



20.02 Orten

Status

Orten er en landsby, der ligger ca. 4 km nordvest for Varde.

Orten var oprindelig en teglværksby, der vokset frem i forbindelse med det nu nedlagte teglværk omkring år 1300.

Bebyggelsen ligger langs den nord-sydgående Ortenvej og er afgrænset mod nord af en nu nedlagt skole og en gård. Bebyggelsen har en størrelse på omkring 45 boliger og en befolkning under 200 indbyggere. Orten indeholder flere små erhvervsvirksomheder som eksempelvis dambrug, tømrerfirma, mekanikværksted, coaching, bed and breakfast og konsulentfirma for erhvervsvirksomheder. Det kan oplyses, at der er 3 ledige byggegrunde til private til salg i Orten.

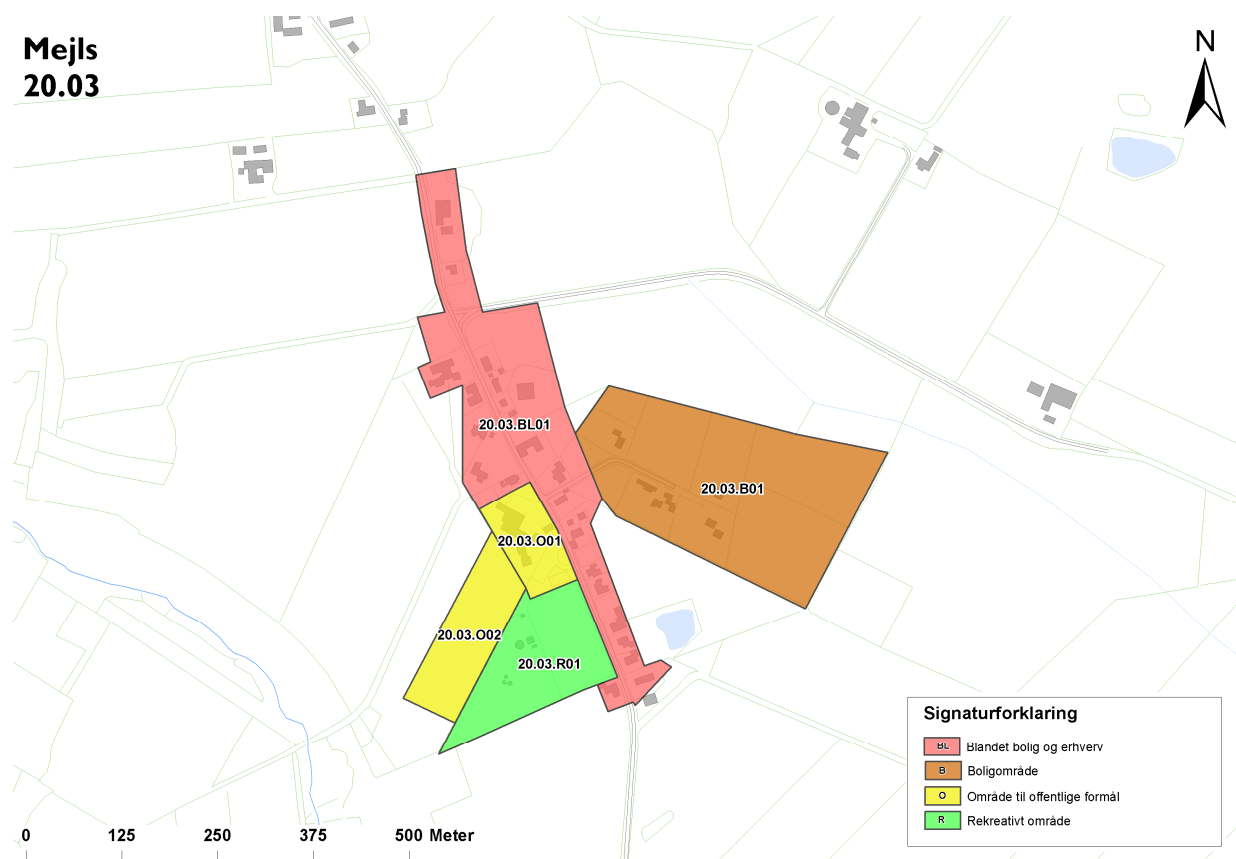
Landsbyen er omkranset af åbent land, men nord for landsbyen ligger Orten Plantage og Orten Bæk løber gennem landsbyen med tilhørende vådområder.

Af offentlige servicetilbud kan Orten tilbyde dagpleje og Orten Stadion. Derudover ligger der en privat friskole, Mejls-Orten-Tinghøj Friskole, samt en naturbørnehave, Engen, i Mejls. Denne friskole og naturbørnehave er et samarbejde med landsbyerne Mejls, Orten og Tinghøj.

Det langsigtede perspektiv

Orten er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse og i den forbindelse skal landsbypræget søges bevaret.

**Mejls
20.03**



20.03 Mejls

Status

Mejls er en mindre landsby, der ligger ca. 6,5 km nordøst for Varde. Landsbyen er opstået omkring år 1502 og som en vejby. Bebyggelsen er vokset frem omkring et par ældre, nu noget ombyggede gårde, en skole og en smedje. Landsbyen har i dag under 200 indbyggere. Der er på nuværende tidspunkt en restrummelighed på fire byggegrunde.

Umiddelbart nord for Mejls ligger en klynge af velbevarede ældre gårde i den egnstypiske byggeskik, Bjerggård. Flere af bygningerne er i sig selv bevaringsværdige men det gælder også bebyggelsen som helhed.

Mejls er omkranset af åbent land, men modvest nord ligger Mejls og Orten Plantager samt Blaksmark Sø. Lige umiddelbart vest for Mejls løber Frisvad Møllebæk fra Blaksmark Sø mod nord til Varde Å mod syd.

Af offentlige service tilbud kan Mejls tilbyde dagpleje. Derudover ligger der en privat friskole, Mejls-Orten-Tinghøj Friskole, samt en naturbørnehave, Engen, i Mejls. Denne friskole og naturbørnehave er et samarbejde med landsbyerne Mejls, Orten og Tinghøj.

Det langsigtede perspektiv

Mejls er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

20.10 Åbent land – Tinghøj

Nedenfor ses rammekort for områder i det åbne land i Tinghøj lokalområde.



Bevaringsværdige bygninger i Orten, Tinghøj, Mejls

ORTEN-TINGHØJ-MEJLS

vejnavn	husnr	bygnr.	bevaringsværdi
Armvangvej	14	1	4
Armvangvej	40	5	3
Armvangvej	55	1	4
Bjerggårdevej	1	1	4
Bjerggårdevej	5	1	3
Bjerggårdevej	10	1	3
Blaksmarkvej	22	2	4
Elmelyvej	17	1	4
Gl Landevej	21	3	4
Hedevej	18	1	4
Isbjerg Møllevej	115	1	4
Isbjerg Møllevej	119	3	4
Isbjerg Møllevej	131	2	4
Lerpøtvej	96	1	2
Lerpøtvej	100	1	4
Lerpøtvej	102	1	4
Lerpøtvej	133	1	4
Lerpøtvej	134	2	2
Lundvej	176	1	3
Lundvej	176A	2	4
Mejlsvej	4	1	3
Mejlsvej	45	1	3
Mejlsvej	57	1	4
Mejlsvej	59	1	4
Mejlsvej	70	1	4
Mejlsvej	73	1	3
Mejlsvej	85	1	2
Ortenvej	107	1	4
Ortenvej	120	1	4
Ortenvej	123	1	4
Ortenvej	150	1	4
Ortenvej	173	1	4
Ortenvej	187	1	3
Ortenvej	190	1	3
Ringkøbingvej	129	1	4
Ringkøbingvej	188	1	2
Ringkøbingvej	198	1	4
Ringkøbingvej	219	1	4
Ringkøbingvej	224	1	4
Rosengårdvej	8	1	4
Rosengårdvej	20	1	4
Rosengårdvej	49	1	4
Rosengårdvej	60	1	3
Sr Randsigvej	78	1	4
Stilbjergvej	132	1	4

ENKELTOMRÅDE 20.01.B01 - TINGHØJ, TINGHØJ

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Boligområde
Konkret anvendelse	Storparceller
Max. bebyggelsesprocent	10 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 20.01.B02 - TINGHØJ, TINGHØJ

Fremtidig anvendelse	Boligområde	
Eksisterende zonestatus	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	
Anvendelsens art	Blandet boligområde	Blandet boligområde
Konkret anvendelse	Åben lav bolig	Tæt lav bolig
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	40 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse		
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer	Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer
Min. parkeringspladser	Min. 1,5 p-plads pr. bolig	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne.	
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 20.01.BL01 - TINGHØJ, TINGHØJ

Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Blandet bolig og erhverv
Konkret anvendelse	Landsbybebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	Ny bebyggelse og nye anlæg får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 20.02.BL01 - TINGHØJ, ORTEN

Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Blandet bolig og erhverv
Konkret anvendelse	Landsbybebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Ny bebyggelse og nye anlæg får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 20.03.B01 - TINGHØJ, MEJLS

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Jordbrugsparceller
Konkret anvendelse	Jordbrugsparceller
Max. bebyggelsesprocent	10 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 20.03.BL01 - TINGHØJ, MEJLS

Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Blandet bolig og erhverv
Konkret anvendelse	Landsbybebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	Ny bebyggelse og nye anlæg får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 20.03.001 - TINGHØJ, MEJLS

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål	
Eksisterende zonestatus	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	
Anvendelsens art	Uddannelsesinstitutioner	Sociale institutioner
Konkret anvendelse	Skole	Daginstitution
Max. bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	40 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse		
Max. bebyggelseshøjde	10 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 2 etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	Der skal sikres vejadgang til enkeltområde 20.03.002 samt 20.03.R01 gennem området.	
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 20.03.O02 - TINGHØJ, MEJLS

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Kulturelle institutioner
Konkret anvendelse	Teater/kulturhus
Max. bebyggelsesprocent	
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	11 meter målt fra niveauplan
Etageantal	
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 30 p-pladser
Trafikforhold	Vejadgang gennem enkeltområde 20.03.O01.
Bebyggelsens udformning	Multihal til idræt, børnehave, møde- og klasselokaler o.l.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	Der skal etableres en beplantning mod vest og syd, der visuelt skærmer hallen set fra ådalen ved Frisvad Møllebæk.
Andet	

ENKELTOMRÅDE 20.03.R01 - TINGHØJ, MEJLS

Fremtidig anvendelse	Rekreativt område	
Eksisterende zonestatus	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	
Anvendelsens art	Rekreativt område	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Andre idrætsanlæg	Grønt område
Max. bebyggelsesprocent	Friholdes for unødvendig bebyggelse.	Friholdes for unødvendig bebyggelse.
Grundstørrelse		
Max. bebyggelseshøjde	3,5 meter	3,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage	Max. 1 etage
Min. opholdsarealer		
Min. parkeringspladser	Fastlægges ved lokalplanlægning.	Fastlægges ved lokalplanlægning
Trafikforhold	Vejadgang gennem enkeltområdet 20.03.O01 og 20.03.O02.	
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 20.10.B01 - TINGHØJ, LANDOMRÅDE

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Boligområde - Åben lav
Konkret anvendelse	Åben lav bolig
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelserne.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	



www.vardekommune.dk