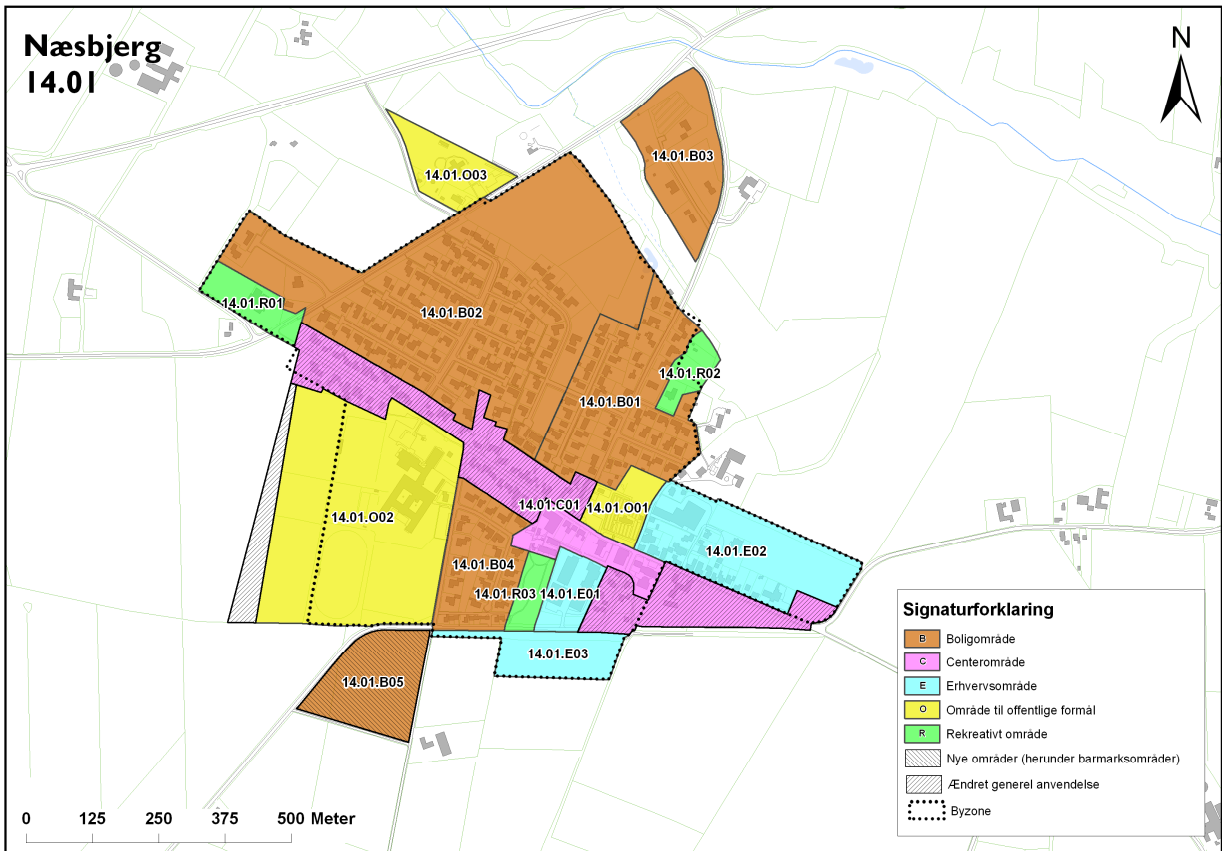


14. Næsbjerg

14.01 Næsbjerg by

Bevaringsværdige bygninger

Rammer



14.01 Næsbjerg by

Status

Næsbjerg er en lokalby med udviklingspotentiale indenfor bosætning.

Næsbjerg ligger lige syd for Varde Landevej og ca. 8 km øst for Varde.

Oprindeligt opstod landsbyen Næsbjerg længere mod sydøst omkring 1330 og blev udskiftet i 1801. Landsbyen ændrede sit udbygningscentrum, da jernbanen mellem Varde og Grindsted åbnede i 1919 og anlagde en station nær kirken.

Næsbjerg er bygget op omkring Hovedgaden, som gennemskærer byen fra sydøst til nordvest. Næsbjerg Kirke ligger i byens sydøstlige udkant. Boligbebyggelsen er placeret mod nord og vest, mens erhvervsbebyggelsen er placeret mod sydøst. Byen indeholder flere spredte områder til rekreative formål. Næsbjerg er omkranset af åbent land. Mod nord afgrænses landsbyen af Varde Landevej samt mod nordøst af Skonager Lilleå.

Næsbjerg ligger mellem tre forskellige større rekreative områder. Mod nord ligger Nørbæk Plantage og Karlsgårde Sø, mod vest/sydvest ligger Gellerup, Rishøj og Skonager Plantage samt mod øst Bilstoft og Helle Plantage.

Næsbjerg indeholder blandt andet en dagligvareforretning og et forsamlingshus. Af offentlige servicefunktioner i byen findes dagplejeordning, børnehave, kommunal folkeskole med overbygning og SFO samt idrætsstadion og minihal.

Befolkningsudvikling

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

By og sogn	2008	2012	Udvikling +/-
Næsbjerg by	685	700	+15
Næsbjerg landdistrikt	367	357	-10
Næsbjerg sogn	1052	1057	+5

Befolkningsudviklingen i Næsbjerg..

Bykvaliteter:

Næsbjergs udvikling som stationsby er stadig tydelig at aflæse i byens struktur. Byen er karakteriseret ved et mindre centerområde overfor kirken i den sydøstlige del af byen. Ligeledes kan jernbanens forløb syd om byen stadig ses, da byen har en forholdsvis tydelig grænse mod syd.

Næsbjerg Kirke ligger i den sydøstlige del af byen og er placeret midt på den tilhørende kirkegård. Kirkegården er omkranset af et stendige og kirken dominerer kun dens nærmiljøet på grund af det ikke særlige høje tårn og spir. Derfor er kirken ikke synlig fra de øvrige områder i Næsbjerg. Fra det åbne land er kirken kun synlig fra sydøst.

Principper for planlægningen

Næsbjerg by skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

Bymidten skal fortættes ved bebyggelse og beplantning omkring Hovedgaden.

Ved udbygning af Næsbjerg skal der særligt tages hensyn til oplevelsen af ådalen ved Skonager Lilleå og det lille biløb samt oplevelsen af kirken i samspil med landskabet.

Nye udlæg af arealer til byvækst skal ske på baggrund af en samlet helhedsplan for byens udvikling.

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.

Da 2/3 af de udstykkede grunde er bebygget i enkeltområde I4.01.B02, kan der lokalplanlægges for enkeltområde I4.01.B05.

Forslag til arealudlæg – Kommuneplan 2013

Arealudlæg til boligformål

Næsbjergs placering tæt ved Varde og i nærheden af Karlsgårde Sø betyder, at der i Næsbjerg kan tilbydes boliger i naturskønne områder med god tilgængelighed til de store koncentrationer af arbejdspladser i Varde og Esbjerg. Næsbjerg er udpeget som lokalby med udviklingspotentiale indenfor bosætning og det er byrådets mål, at der i byer med bosætningspotentiale skal være udlagt og lokalplanlagt et område til boligbebyggelse.

Fastlæggelse af boligprogrammet har taget udgangspunkt i det faktiske boligbyggeri i perioden 1.1. 2006 – 1.1.2012. Ifølge boligprogrammet forventes der et gennemsnitlig årligt boligbyggeri på 3 boliger og i alt 36 boliger i perioden 2013 – 2025. som det ses af tabellen nedenfor er den forventet restrummelighed -2 boliger. Derfor er der behov for et nyt boligområde og der udlægges et nyt boligområde med enkeltnummer I4.01.B05.

Oversigt	Enkeltområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	I4.01.B02 (Lokalplan 23,80,87,93)	-	34
Restrummelighed 2012		-	34
Forventet boligbehov i perioden 2013-2025		-	36
Forventet restrummelighed		-0,2 ha	-2

Behov for nye arealudlæg		0,2 ha	2
Forslag til nye arealudlæg	14.01.B05	3,3 ha	33
Arealer der foreslås udtaget			
Planlagt restrummelighed		3,1 ha	31

Arealer til boligformål i Næsbjerg.

Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden fra 2007 til 2012 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Næsbjerg. Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 2,3 ha. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Næsbjerg.

Oversigt	Enkeltområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	01.01.E02 (lokalplan L 41)	2,3 ha
Restrummelighed 2012		2,3 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2007-2012		0 ha
Forventet behov		0 ha
Forventet restrummelighed		+2,3 ha
Behov for nye arealudlæg		-
Planlagt restrummelighed		+ 2,3 ha

Arealer til erhvervsformål i Næsbjerg.

Arealudlæg til centerområde og detailhandel

For at sikre fastholdelse af et mindre butiksudbud og give de mest fleksible rammer for at opretholde butikslivet i Næsbjerg udvides enkeltområde 14.01.C01 mod øst til at omfatte hele 14.01.BL01, matriklerne 2g og 2x Kirkegårde, Næsbjerg og den sydlige del af det nuværende enkeltområde 14.01.E02. Derudover udvides enkeltområde 14.01.C01 også mod vest langs Hovedgaden således, at boligerne ud til Hovedgaden bliver en del af det nye centerområde. Dernæst tilrettes lokalområdets afgrænsning, så den følge enkeltområde 14.01.C01.



Overstående kort viser afgrænsningen af lokalcenteret med grønt.

Signaturforklaring

- Lokalcenterafgrænsning KP13
- Ændringer i detailhandlafgrænsningen i KP13

Arealudlæg til offentlige formål

Enkeltområde I4.01.O02 hvor skolen og boldbanerne er placeret reduceres med ca. 1.4 ha, så områdets afgrænsning følger det kommunalt ejede område, der benyttes til formålet.

Det langsigtede perspektiv

Før der inddrages yderligere arealer til byformål i Næsbjerg skal der udarbejdes en udviklingsplan for byens udvikling.

Bevaringsværdige bygninger i Næsbjerg

NÆSBJERG

vejnavn	husnr	bygnr	bevaringsværdi
Krovej	3	1	4

ENKELTOMRÅDE 14.01.B01 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Boligområde	
Eksisterende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
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	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 14.01.B02 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Bologområde	
Eksisterende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
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. bebyggeshøjde	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. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 14.01.B03 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Boligområde
Konkret anvendelse	Jordbrugsparcer
Max. bebyggelsesprocent	10 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	Min. 3000 - max. 10000 m ²
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	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 14.01.B04 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Boligområde	
Eksisterende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
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	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 14.01.B05 - SKOVLUND, SKOVLUND

Fremtidig anvendelse	Bologområde	
Eksisterende zonestatus	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
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. bebyggeshøjde	8,5 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 2 etager	Max. 2 etager
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	Mindst 10% af arealet indrettes til fælles friareal for området
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE I4.01.C01 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Centerområde	
Eksisterende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelsens art	Centerområde	Centerområde
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse	Butikker blandet med boliger
Max. bebyggelsesprocent	50 % for den enkelte ejendom.	50 % 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	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		
Bebyggelsens udformning	Bebyggelse skal i udformning, omfang og materialevalg tilpasses det eksisterende stationsmiljø. Overvejende sluttet bebyggelse placeret i gadelinjen	
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet	Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i enkeltområde I4.01.C01 må ikke overstige 3.000 m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m ² .	

ENKELTOMRÅDE 14.01.E01 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Max. bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	
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	Foderstof.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE I 4.01.E02 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Max. bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	
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	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE I 4.01.E03 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Max. bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	15 meter
Etageantal	
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	Foderstof.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 14.01.001 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Kirke og kirkegård
Konkret anvendelse	Kirke
Max. bebyggelsesprocent	
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	
Etageantal	
Min. opholdsarealer	
Min. parkeringspladser	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 14.01.O02 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål
Eksisterende zonestatus	Dels byzone, dels landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Uddannelsesinstitutioner
Konkret anvendelse	Skole
Max. bebyggelsesprocent	40 % for området under ét.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 2 etager
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	Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 14.01.O03 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål	
Eksisterende zonestatus	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelsens art	Sociale institutioner	Kulturelle institutioner
Konkret anvendelse	Daginstitution	Foreningsbebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	40 % 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	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		
Bebyggelsens udformning	Børnehave og spejderhytte. Karakter af den nuværende bebyggelse fastholdes.	
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 14.01.R01 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Rekreativt område
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Hotel
Max. bebyggelsesprocent	35 % 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	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE I4.01.R02 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Rekreativt område
Eksisterende zonestatus	Dels byzone, dels landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Rekreativt grønt område
Konkret anvendelse	Bypark
Max. bebyggelsesprocent	Friholdes for unødvendig bebyggelse.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	3,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage
Min. opholdsarealer	
Min. parkeringspladser	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE I 4.01.R03 - NÆSBJERG, NÆSBJERG

Fremtidig anvendelse	Rekreativt område
Eksisterende zonestatus	Dels byzone, dels landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Rekreativt grønt område
Konkret anvendelse	Bypark
Max. bebyggelsesprocent	Friholdes for unødvendig bebyggelse.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	3,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage
Min. opholdsarealer	
Min. parkeringspladser	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	