

## **Sammenfattende redegørelse**

### **– supplement til miljøvurderingen af planfaglig del af Udviklingsstrategi 2018-2021**

Forud for den endelige vedtagelse og offentliggørelse af den planfaglige del af Udviklingsstrategien skal Varde Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse inklusiv et overvågningsprogram, jf. § 13 stk. 2 og § 34 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

I den sammenfattende redegørelse skal beskrives:

- 1) Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- 4) hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

## **Projektet**

Erhvervsministeren har inviteret kommunerne til at ansøge om at få udpeget udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Varde Kommune vil derfor, med baggrund i den planfaglige del af Udviklingsstrategien ansøge erhvervsministeren om udpegnings af 5 nye udviklingsområder ved hhv. Lønne, Henne Stationsby, Vrøgum og to områder ved Billum.

## **Miljøhensyn i planen**

Udviklingsområderne blev udpeget, så kun områder uden særlige landskabs-, natur eller miljøinteresser kunne indgå i et udviklingsområde. Som led i den almindelige kvalitetssikring, og som reaktion på de fra høringsfasen indkomne bemærkninger, er der sket en reduktion af udstrækningen af tre udviklingsområder. Udviklingsområdet ved Lønne er blevet reduceret i omfang for at tydeliggøre, at udviklingsområdet ikke er målrettet sammenhængende byudvikling nær et lavtliggende marsklandskab. Udviklingsområdet ved Billum (type 2a) er ligeledes blevet reduceret i omfang for at tydeliggøre, at Varde Kommune ønsker at anvende udviklingsområdet til at lette sagsbehandling af landzonetilladelser.

## **Indsigelser**

Under høringsperioden modtog Varde Kommune 14 høringssvar, som kan ses i resuméerne "Resume af indkomne bemærkninger og Byrådets vurdering af disse, planfaglig del" og "Resume af indkomne bemærkninger og Byrådets vurdering af disse, udviklingsstrategien".

## Alternativer

Konsekvensen ved 0-alternativet er for alle udviklingsområderne at der ved landzonetilladelser skal argumenteres for, at projektet ikke modstrider de nationale interesser, og at projektet ikke kan ligge andetsteds end i kystnærhedszonen. 0-alternativet vil derfor udelukke en række muligheder for udvikling i landdistrikter i Varde Kommune. To af udviklingsområderne er udpeget for at muliggøre byudvikling. 0-alternativet for disse områder er derfor, at disse to byer ikke kan udvikle sig i den ønskede retning, da det ikke er tilladt at udlægge byzone indenfor kystnærhedszonen.

Udviklingsområderne blev screenet og udvalgt mellem 41 potentielle områder, der lå udenfor en beskyttede områder indenfor kystnærhedszonen. Alternativerne blev ikke fundet egnede, da disse enten indeholdt planmæssige bindinger eller blev vurderet uegnede til at bidrage til en positiv fremtidige udvikling for Varde Kommune.

## Overvågningsprogram

Der vurderes ikke nødvendigt at udarbejde et overvågningsprogram, da udviklingsområderne ikke indeholder særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser.

## Ændringer til endelig vedtagelse af Planstrategi 2018-2021, planfaglig del

Redegørelsen for rettelsel til tematillægget kan opdeles i to afsnit: udviklingsstrategi og miljøvurdering.

### Planstrategi

Der er efter den indledende politiske behandling udarbejdet sproglige korrektioner og foretaget kvalitetssikring af den planfaglige dels kortmateriale.

### Miljøvurdering

Som led i en yderligere kvalitetssikring af planens indhold, og som reaktion på indkomne bemærkninger under høringsperioden, er udstrækningen af tre af udviklingsområderne ændret, Lønne, Vrøgum og type 2a ved Billum. Der er derfor foretaget en fornyet konfliktsøgning og miljøvurderingen er tilpasset dette.

Teksten fra forslaget til miljøvurdering beskrives nedenfor sammen med den kvalitetssikrede tekst.

Side 8: kortbilag for Vrøgum ændret. Et mindre område i det oprindelige udviklingsområde var udenfor kystnærhedszonen og er blevet fjernet fra det reviderede udviklingsområde. Dette har ingen betydning for miljøvurderingens indhold eller konklusioner. Sætningen ” Hermed kan der sideløbende ske en” ændret til ” Hermed kan der sideløbende ske en tilpasning af planforslaget til det lokale miljøforhold”

Side 16: teksten er under punktet 0-alternativet ændret fra:

”Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ved eneste landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de umiddelbare rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området.”

Til:

”Konsekvensen af 0-alternativet er, at der ved hver enkelt landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de almindelige rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området.”

Side 18: kortbilag For Billum ændret. Det mindre, isolerede område mod vest er taget ud af udviklingsområdet. Områder nær eksisterende by og jernbanen fjernet, da de lå udenfor kystnærhedszonen. Udviklingsområdet har fået reduceret afgrænsning, så området følger eksisterende bebyggelse og eksisterende skel.

Side 22: teksten er under punktet 0-alternativet ændret fra:

”Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ved eneste landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de umiddelbare rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området.”.

Til:

”Konsekvensen af 0-alternativet er, at der ved hver enkelt landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de almindelige rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området.”

Side 23: kortbilag for Lønne ændret. Det mindre, isolerede område mod vest er taget ud af udviklingsområdet. Generelt er området blevet reduceret i udstrækning mellem marsklandskabet og Lønnestak.

Miljøvurderingsteksten er ændret for følgende punkter:

Side 24:

Fra: ” Tre § 3-vandløb løber fra vest mod øst gennem udviklingsområdet,” til: ”Et § 3-vandløb løber fra vest mod øst gennem udviklingsområdet,”.

Side 29: teksten er under overskriften 0-alternativet ændret fra:

”Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ved eneste landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de umiddelbare rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området. ”.

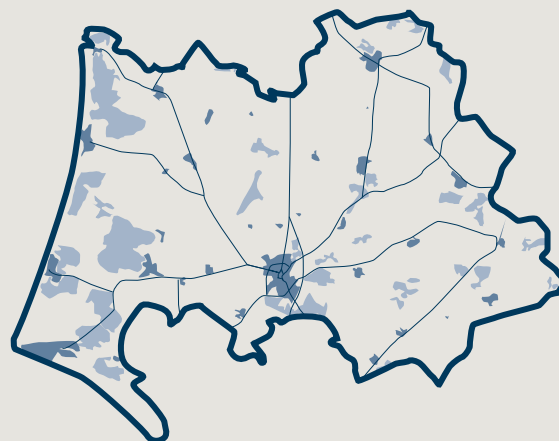
Til:

”Konsekvensen af 0-alternativet er, at der ved hver enkelt landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de almindelige rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området. ”.





# **Udkast til miljøvurdering af udviklingsområder**



Varde  
Kommune





## Indledning

Dette er en miljøvurdering af Varde Kommunes forslag til udviklingsområder i den planfaglige del af Udviklingsstrategien 2018-2021.

En planstrategi miljøvurderes som udgangspunkt ikke, da den ikke fastlægger rammer for arealanvendelser, men i og med, at denne planstrategi omhandler udpegning af udviklingsområder, som kan sidestilles med konkrete arealudlæg, er udpegningen af udviklingsområder omfattet af miljøvurderingsloven.

I henhold til Miljøvurderingsloven skal der derfor foretages en miljøvurdering af udviklingsområderne, jf. § 8, stk. 1 i Miljøvurderingsloven. Miljøvurderingen følger de krav, som er opstillet i lovens § 12 og lovens bilag 4.

Formålet med miljøvurderingen af udviklingsområderne er at skabe et overblik over de sandsynlige miljømæssige konsekvenser ved udpegningen af udviklingsområderne samt eventuelle tiltag, der er taget i planlægningen for at imødegå eventuelle væsentlige miljøpåvirkninger.

Miljøvurderingen er udarbejdet sideløbende med den planfaglige del af Udviklingsstrategi 2018-2021 og udgør en del af beslutningsgrundlaget for

vedtagelsen af Forslag til Planstrategi 2018.

## Afgrænsning af miljøvurderingen

Miljøvurderingens detaljeringsniveau er afpasset til det overordnede planniveau, som udpegning af udviklingsområder i en planstrategi udgør.

Miljøvurderingen tager udgangspunkt i det brede miljøbegreb, der jf. § 12, bilag 4 omfatter biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab, og det indbyrdes forhold mellem samtlige af disse faktorer.

Det brede miljøbegreb er opdelt i følgende ni miljøparametre: natur, befolkningen og materielle goder, sundhed, jordbund, vand, luft og klima, landskab, kulturarv og ressourcer.

Varde Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold i forhold til miljøvurderingslovens §11. Igen skal afgrænsningen af miljøvurderingen sammenholdes med et detaljeringsniveau, der er afpasset udpegningen af udviklingsområder i en planstrategi. Omfanget af oplysninger, der er ligger til grund for miljøvurderingen, er derfor resultatet af Varde Kommunes konfliktrapportter for de respektive områder.

## Høring af berørte myndigheder

Der er foretaget høring af berørte myndigheder i perioden 11.09.2018-25.09.2018 jf. miljøvurderingslovens §32, stk. 1, nr. 2.

Varde Kommune har på baggrund af de respektive interesser i de foreslåede udviklingsområder vurderet berørte myndigheder i denne sag er Erhvervsstyrelsen, Stift Øvrigheden og Kulturstyrelsen.

Der er indkommet bemærkninger fra Stift Øvrigheden ved Ribe Stift, som modsætter sig, at et større udviklingsområde udpeges ved Billum (type 2a) og et større udviklingsområde ved Lønne (type 2a). Begge foreslåede områder ligger indenfor kirkeomgivelserne til de respektive kirker. Ribe Stift vurderer, at udpegningen af et udviklingsområde på disse to lokaliteter vil kunne få en negativ indvirkning på de to kirker med tilhørende kirkegårde. Dette gælder særligt for Billum Kirke. Derudover gør Ribe Stift opmærksom på, at man forbeholder sig ret til at gøre indsigelse mod planforlag for de to foreslåede udviklingsområder i medfør af planloven §29, stk.3 i forhold til lokalplanlægning.

Varde Kommune vurderer, at bemærkningerne fra Ribe Stift beror på en misforståelse i forhold til, at Ribe Stift er hørt som berørt myndighed i

forhold til miljøvurderings afgrænsning i forhold til indhold og omfang. Den indsendte bemærkning hører til i den egentlige offentlighedsfase af planstrategien, hvor der kan indsendes ideer og forslag. Andre myndigheder har ikke hjemmel i planloven til at nedlægge veto mod en planstrategi, fordi en planstrategi ikke er et planforslag, men de har mulighed for at fremsætte ideer, forslag og kommentarer i offentlighedsfasen. Varde Kommune ser den indsendte bemærkning som udtryk for en bekymring fra Ribe Stifts side i forhold til om varetagelsen af de kulturhistoriske værdier fortsat vil ske på samme niveau, hvis områderne ved Billum Kirke og Lønne Kirke udpeges som udviklingsområder.

### **Offentlig høring**

Miljøvurderingen offentliggøres sammen med Forslag til Planstrategi og er i offentlig høring sammen med Forslag til Planstrategi i 8 otte uger, jf. § 32, stk. 3.

For nærmere detaljer mv. se Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk).

### **Ikke teknisk resumé**

Miljøvurderingen af de fem forslag til udviklingsområder i Varde Kommune konkluderer samlet, at områderne til erhvervsmæssig landdistriktsudvikling ikke vurderes at kunne medføre en

væsentlig miljøpåvirkning. De to forslåede områder til potentiel byudvikling vurderes det sammenfattende, at det ikke kan udelukkes, at udlæg af et udviklingsområde med henblik på byudvikling og efterfølgende realisering af boligområdet kan få en mindre indflydelse på miljøet alt afhængig af udførslen. Derfor skal der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området udarbejdes en miljøscreening, hvor miljøforholdene undersøges nærmere.

## Matr. 12I og 12e, Billum By, Billum (6852 Billum)

### Miljøvurdering

#### Udviklingsområde med henblik på planlægning for byudvikling

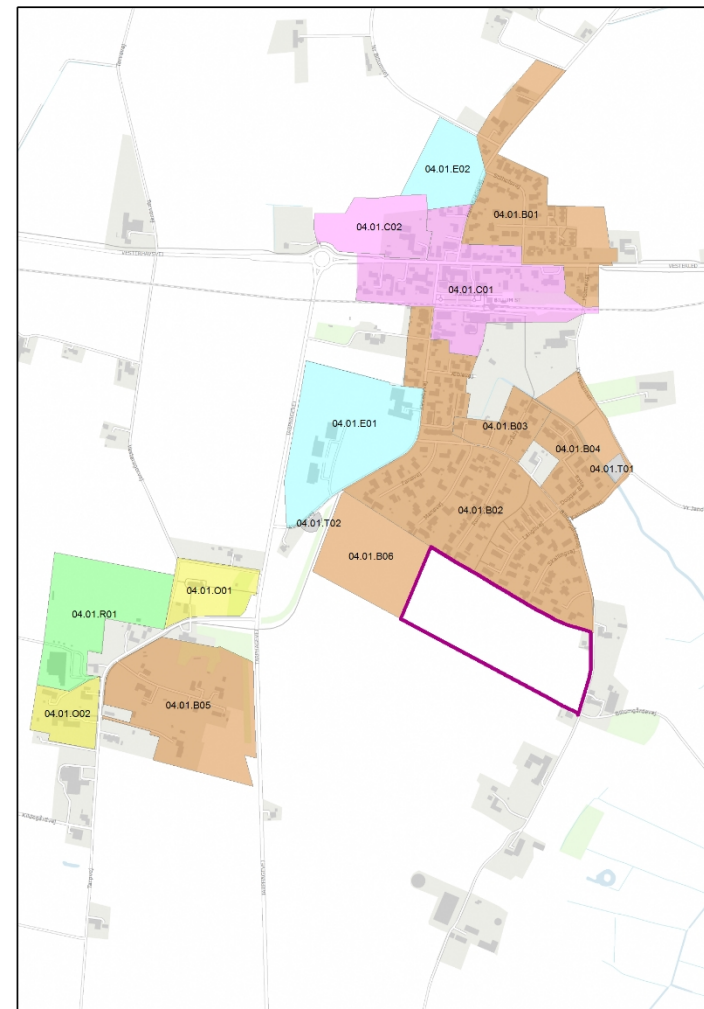
Området ligger i forlængelse af rammeområde 04.01.B06 til bolig formål således, at det eksisterende boligområde danner en grænse mod vest. Mod nordøst grænser området op til rammeområde 04.01.B02, som også er til bolig formål. Mod øst og syd grænser området op til landbrugsarealer i omdrift.

#### Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende kan det ikke udelukkes, at udlæg af et udviklingsområde med henblik på byudvikling og efterfølgende realisering af boligområdet kan få en mindre indflydelse på miljøet alt afhængig af udførslen. Derfor skal der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området udarbejdes en miljøscreening, hvor miljøforholdene undersøges nærmere. Hermed kan der sideløbende ske en tilpasning af planforslaget til det lokale miljøforhold.

| Miljøparameter                   | Sammenfattet miljøpåvirkning<br>V: Væsentlig påvirkning<br>M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen<br>I: Ingen væsentlig påvirkning | Særlige forhold                                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Natur                            | I                                                                                                                                       | Der indgår ikke naturudpegninger i området.     |
| Befolkningen og materielle goder | I                                                                                                                                       |                                                 |
| Sundhed                          | I                                                                                                                                       |                                                 |
| Jordbund                         | I                                                                                                                                       |                                                 |
| Vand                             | I                                                                                                                                       |                                                 |
| Luft og klima                    | I                                                                                                                                       |                                                 |
| Landskab                         | I/M                                                                                                                                     | Overgangslandskab                               |
| Kulturarv                        | I/M                                                                                                                                     | Bevaringsværdigt kulturmiljø<br>Kirkeomgivelser |
| Ressourcer                       | I                                                                                                                                       | Særlige landbrugsområder                        |

### Kortudsnit



### **Bevaringsværdige kulturmiljøer**

Området indgår i det udpegede bevaringsværdige kulturmiljø 7.1 *Varde Ådal*.

Bevaringsværdierne i kulturmiljøet omhandler hovedsageligt landsbyernes og den øvrige bebyggelses placering langs 5-meter koten, hvor de er så tæt på åen som muligt, men i sikkerhed for de tilbagevendende oversvømmelser. Det er rækken af bygninger og ikke det enkelte hus, der er væsentlig i denne sammenhæng, som afgrænsning af den åbne, ubebyggede ådal. Den meget karakteristiske bebyggelsesstruktur bør bevares. Områderne er meget sårbare over for ny bebyggelse, anlæg, tilplantning mv., der kan sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen på højderyggene eller visuelt opdele de store, sammenhængende engstrøg. Påvirkningen af de kulturhistoriske værdier i området vurderes samlet at være mindre, da en realisering af udviklingsmulighederne skal ske med respekt for de kulturhistoriske værdier i området. Dette skal der tages højde for i den videre planlægning for området.

### **Kirkeomgivelser**

Hele rammeområdet indgår i kirkeomgivelserne for Billum Kirke. Kirken ligger ca. ½ km sydvest for selve byen, og kirken er meget markant i de nære omgivelser. I forhold til landskabet markerer kirken sig fra mange områder, men det er som regel kun tårnet eller dets top, der er synlig. Når man kommer ad Tarpbagevej fra Billum mod syd står kirken flot og markant. Vest for Billum kan Billum Kirke ses i sydlig retning fra Vesterhavsvej et længere stykke ad vejen. Det er derfor især vigtigt, at området nord for kirken holdes åbent, da det blandt andet er herfra kirken markerer sig bedst. I forhold til at udpege et udviklingsområde med henblik på byudvikling 400 meter øst for kirken, hvor et eksisterende lokalplanlagt boligområde vil være beliggende mellem kirken og det udpegede udviklingsområde, vurderes udviklingsområdet kun at have en begrænset påvirkning på muligheden for oplevelse af kirken. Kirken ses oftest fra strandvejen og Tarpbagevej. Udpegningen af udviklingsområdet med henblik på et fremtidig boligområde vil ikke have indflydelse på udsynet fra disse. Miljøpåvirkningen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

### **Kystnærhedszonen**

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszonen.

### **Landskabstyper**

Overgangslandskab:



Arealudlægget ligger i landskabstypen overgangslandskab med ca. 50 m til udpeget dallandskab. Kommuneplanretningslinjen for overgangslandskaber fastlægger, at nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dallandskabet, skal tilpasses landskabets karakter særligt med hensyn til beplantning, udformning og materialevalg. Dallandskabet mod syd kan være sårbart overfor den visuelle påvirkning som parcelhusboligområdet kan have på omgivelserne.

Ved konkret planlægning for området er det således vigtigt, der tages hensyn til overgangen fra boligområdet mod dallandskabet ved, at der foretages en landskabelig bearbejdning i forhold til beplantning i og omkring området, så boligområdet ikke påvirker oplevelsen af dallandskabet i særlig grad. Samtidig kan der eventuelt gives mulighed for at sikre kik mod det åbne landskab. Ved den videre planlægning skal der tages hensyn til overgangen fra boligområdet mod dallandskabet og samtidig skal det åbne udblik bevares i størst mulig grad. Det vurderes, at området til boligområdet ligger tilpas tilbagetrukket til at imødekomme dette.

#### **Særligt værdifulde landbrugsområder**

Hele boligområdet er beliggende i et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme,
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Udviklingsområdet er placeret tæt ind mod eksisterende boligområde og i umiddelbar forlængelse af et eksisterende boligområde, hvormed arealforbruget er begrænset mest muligt. Arealforbruget er begrænset, da den fremtidige arrondering ikke begrænser adgangen til jorden og da det er muligt at drive landbrug frem til etablering af eventuelle sommerhuse, vurderer Varde Kommune, at udpegningen er i overensstemmelse med kriterierne for de særligt værdifulde landbrugsområder.

#### **Værdifulde geologiske områder og geologiske rammeområder**

Udviklingsområdet er, qua placeringen ud mod Varde Ådal, beliggende i det geologiske område Vadehavet. Vadehavet er det eneste sted i Danmark, hvor der findes et dynamisk vadehav med tilstødende marskdannelser og barriereøer. Derfor er det vigtigt, at områderne fortsat henligger i

naturlig tilstand og at der ikke gribes ind i de naturlige processer. Udviklingsområdets placering i forhold til det geologiske område Vadehavet vurderes ikke at have en negativ miljøpåvirkning på de naturlige processer i Vadehavet eller ådalen, og derfor vurderes miljøpåvirkningerne at være ubetydelige.

#### **Skovrejsning**

Skovrejsning er uønsket i rammeområdet. Dette betyder, at området som udgangspunkt ikke må tilplantes med skov. Derfor vurderes det ikke at have væsentlige miljøpåvirkninger, at området udlægges til udviklingsområde med henblik på byudvikling.

#### **Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

Der er ikke beliggende nogen form for naturområder indenfor udviklingsområdet. Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til dyrelivet i udviklingsområdet. Området anvendes i dag til landbrugsformål. Det vurderes derfor ikke at indeholde særlige naturværdier. Ændringen af arealet til bolig-formål vurderes på den baggrund ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rastområder for bilag IV-arter. I forbindelse kommende myndighedsbehandling vil hensynet til Natura 2000- området og bilag -IV-arter indgå i de konkrete vurderinger.

#### **0-alternativet**

Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ikke vil være muligt at sikre udvidelsesmuligheder i Billum By i umiddelbar forlængelse af den eksisterende by og med en hensigtsmæssig placering i forhold til daginstitution, friskole og trafikale forhold.

## Område 7.1, Øster Vrøgum

### Miljøvurdering

#### Udviklingsområde til egentlig byudvikling ved Vrøgum, type 1

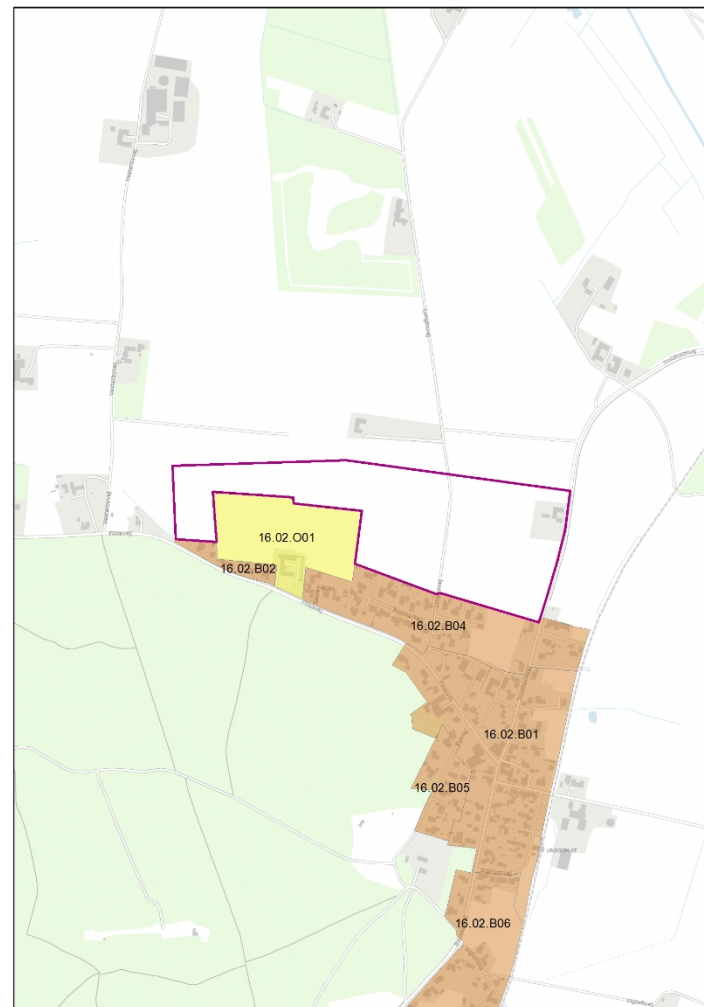
Udviklingsområdet udpeges nordvest for den eksisterende landsby Vrøgum for at skabe bedre muligheder for at udvikle en attraktiv landsby og skabe mulighed for virksomheder, boliger og anlæg. Udviklingsområdet omfatter arealer i det åbne land og arealer grænsende op til byzone landsbyen Vrøgum. Derfor vil et udviklingsområde nordvest for Vrøgum give mulighed for at byudvikle landsbyen Vrøgum efter de generelle regler for byvækst i planloven. Ligeledes vil et udviklingsområde også kunne bidrage til realisering af dele af den kommende udviklingsplan for Vrøgum, som er i opstartsfasen.

#### Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende kan det ikke udelukkes, at udlæg af et udviklingsområde med henblik på byudvikling og efterfølgende realisering af boligområdet kan få en mindre indflydelse på miljøet alt afhængig af udførelsen. Derfor skal der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området udarbejdes en miljøscreening, hvor miljøforholdene undersøges nærmere. Hermed kan der sideløbende ske en

| Miljøparameter                   | Sammenfattet miljøpåvirkning<br>V: Væsentlig påvirkning<br>M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen<br>I: Ingen væsentlig påvirkning | Særlige forhold                                        |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Natur                            | I                                                                                                                                       | Hovedindsatsområde                                     |
| Befolkningen og materielle goder | I                                                                                                                                       |                                                        |
| Sundhed                          | I                                                                                                                                       | Støj fra en skydebane og gasledning                    |
| Jordbund                         | I                                                                                                                                       |                                                        |
| Vand                             | I                                                                                                                                       | Områder med særlige drikkevandsinteresser              |
| Luft og klima                    | I                                                                                                                                       |                                                        |
| Landskab                         | I                                                                                                                                       | Overgangslandskab                                      |
| Kulturarv                        | I                                                                                                                                       | Beskyttede sten- og jorddiger<br>Fredede fortidsminder |
| Ressourcer                       | I                                                                                                                                       | Særligt værdifulde landbrugsområder                    |

### Kortudsnit



### **Beskyttede sten- og jorddiger**

Der er et beskyttede dige indenfor udviklingsområdet. Diget er beskyttet mod tilstandsændringer. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og beskyttede sten- og jorddiger vil som udgangspunkt blive respekteret og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Bufferzone Gas Kærgård-Nybro (ØRSTED)**

En 138 bar gasledning løber gennem den sydlige del af udviklingsområdet, hvilket skaber en 120 meter bufferzone, hvor der ikke må etableres bygninger til benyttelse af mennesker. Udviklingsområdets nordlig grænse er bestemt ud fra denne bufferzones grænse. Denne bufferzone skal respekteres, og der må ikke etableres boligområder indenfor bufferzonen. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og et sådant hensyn vil altid blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

Ved udvikling af boligområder indenfor 200 meter zonen omkring gasledningen har ledningens ejer høringsret, hvilket vil skulle inddrages i en eventuel kommende planlægning for byudvikling for en del af området. Derfor vurderes miljøpåvirkningerne at kunne få en mindre påvirkning.

### **Drikkevandsinteresser**

Udviklingsområdet ligger indenfor et udpeget Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der skal ved planlægningen af området tages særligt hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcen, herunder begrænsning af pesticidebrug i private haver og hvis muligt sløjfning af private vandboringer). I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering i forhold til drikkevandsinteresser og arealanvendelsen. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer**

En del af udviklingsområdet ved Øster Vrøgum ligger indenfor bufferzonen på 50 meter til et fredet fortidsminde. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer i tilstanden af det fredede fortidsminde. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkrete vurdering og fredede fortidsminder vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Hovedindsatsområder**

Den sydvestlige del af udviklingsområdet er udpeget som del af hovedindsatsområderne. Denne udpegning betyder, at projekter med naturpleje og naturgenopretning skal prioriteres højest i blandt

andet disse områder. Hensigten er, at skabe større sammenhængende naturområder og sikre økologiske forbindelser. Det vurderes, at udpegningen af området som udviklingsområdet med henblik erhvervsmæssig landdistriktsudvikling og eventuelt byudvikling i en mindre del ikke forringer områdets mulighed for at indgå i hovedindsatsområdet.

#### **Kystnærhedszonen**

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszonen.

#### **Landskab**

Udviklingsområdet er udpeget som både overgangslandskab. Kommuneplanretningslinjen for overgangslandskaber fastlægger, at nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra kystlandskabet, skal tilpasses landskabets karakter særligt med hensyn til beplantning, udformning og materialevalg. Området indeholder ikke nogle landskabsværdier der ikke kan varetages ved den almindelige landzoneadministration og i forbindelse med kommende myndighedstilladelser (behandlinger) samt fremtidig planlægning, da der altid blive foretaget en konkret vurdering. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen, vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne medføre en væsentlig miljøpåvirkning på landskabsværdierne. Miljøpåvirkningen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

#### **Skovbyggelinjer**

Den vestlige del af udviklingsområdet er påvirket af skovbyggelinjer fra Klitplantagen og et andet skovområde. En dispensation eller en ophævelse af skovbyggelinjen er en forudsætning for at kunne opføre bebyggelse i områder dækket af skovbyggelinje. I forbindelse med kommende myndighedstilladelser (behandlinger) vil der altid blive foretaget en konkret vurdering. Derfor vurderes udpegningen af området til udviklingsområde at have en begrænset miljøpåvirkning.

#### **Støjbuffer – Listevirksomhed**

Det meste af udviklingsområdet er påvirket af støj fra Skytteforening VEST's skydebane. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkrete vurdering i forhold til at afveje forskellige interesser i det åbne land og sikre eventuelt støjskærmende foranstaltninger. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Særligt værdifulde landbrugsområder**

Hele udviklingsområdet er beliggende i et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis



det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme,
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Da arealforbruget er begrænset, da den fremtidige arrondering ikke begrænser adgangen til jorden og da det er muligt at drive landbrug frem til etablering af eventuelle boligområder, vurderer Varde Kommune, at udpegningen er i overensstemmelse med kriterierne for de særligt værdifulde landbrugsområder.

#### **Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

Der er ikke beliggende nogen form for naturområder indenfor udviklingsområdet. Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til dyrelivet i udviklingsområdet. Området anvendes i dag til landbrugsformål. Det vurderes derfor ikke at indeholde særlige naturværdier. Ændringen af arealet til bolig-formål vurderes på den baggrund ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rastområder for bilag IV-arter. I forbindelse kommende myndighedsbehandling vil hensynet til Natura 2000- området og bilag -IV-arter indgå i de konkrete vurderinger.

#### **0-alternativet**

Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ikke vil være muligt at sikre udvidelsesmuligheder i Vrøgum By i umiddelbar forlængelse af den eksisterende by og med en hensigtsmæssig placering i forhold til den eksisterende by.

## Område 5.1, Henne Stationsby

### Miljøvurdering

Udviklingsområder med henblik på erhvervsmæssig landdistriktsudvikling og mulighed for byudvikling  
Udviklingsområdet udpeges vest for den eksisterende by Henne Stationsby for at skabe bedre muligheder for at udvikle en attraktiv by og skabe mulighed for virksomheder, boliger og anlæg. Udviklingsområdet omfatter arealer i det åbne land med flere landbrugsbygninger. Flere af bygninger vil kunne anvendes til andre erhvervsmæssige formål. Udviklingsområdet vil grænse op til byzone. Derfor vil et udviklingsområde vest for Henne Stationsby også give mulighed for at byudvikle Henne Stationsby efter de generelle regler for byvækst i planloven.

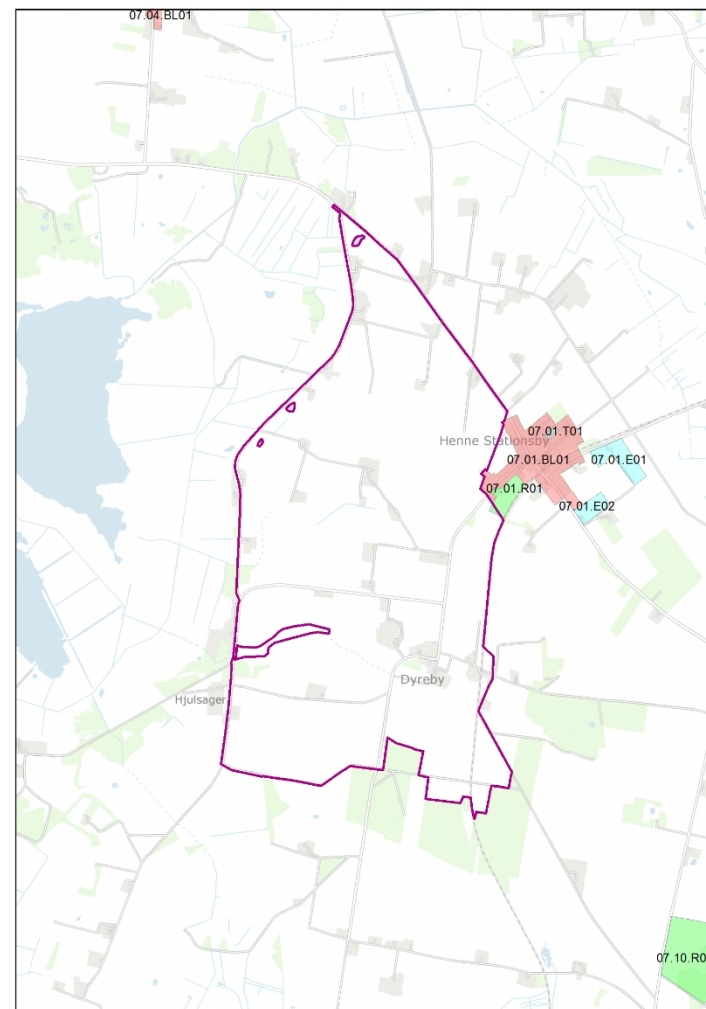
Udviklingsområdet udpeges umiddelbart vest for Henne Stationsby og ikke langt fra det naturgenoprettede område ved Filsø. Udviklingsområdet vil blive omfattet af reglerne om administration af landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, herunder de umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder. Udviklingsområdet vil således ikke længere være omfattet af planlovens §35, stk. 3 og 5, men de almindelige landzoneregler vil stadigvæk være gældende.

### Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende vurderes miljøpåvirkningen ved udpegningen af udviklingsområdet ikke at være væsentlig. Denne vurdering baseres blandt andet på det faktum, at de almindelige landzoneregler stadigvæk er gældende i området. At udpege et udviklingsområde med henblik på, at området ikke længere være vil omfattet af planlovens §35, stk. 3 og 5 vurderes kun at kunne have en begrænset miljøpåvirkning, da der stadigvæk i kommende myndighedstilladelser altid vil blive foretaget en konkret vurdering. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne have en væsentlig miljøpåvirkning. Miljøpåvirkningen vurderes derfor samlet ikke at være væsentlig.

| Miljøparameter                   | Sammenfattet miljøpåvirkning<br>V: Væsentlig påvirkning<br>M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen<br>I: Ingen væsentlig påvirkning | Særlige forhold                                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natur                            | I                                                                                                                                       | Afstand til Natura2000-område<br>Beskyttede naturtyper<br>Beskyttet vandløb<br>Birkemus<br>Afstand til Grønt Danmarkskort |
| Befolkningen og materielle goder | I                                                                                                                                       |                                                                                                                           |
| Sundhed                          | I                                                                                                                                       | Støjbuffer landbrug og listevirksomhed                                                                                    |

### Kortudsnit



|               |   |                                                                                                                      |
|---------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jordbund      | I |                                                                                                                      |
| Vand          | I |                                                                                                                      |
| Luft og klima | I | Lavbundsområder                                                                                                      |
| Landskab      | I | Overgangslandskab<br>Større uforstyrret landskab                                                                     |
| Kulturarv     | I | Bevaringsværdigt kulturmiljø<br>Beskyttede sten- og jorddiger<br>Fredede fortidsminder<br>Bevaringsværdige bygninger |
| Ressourcer    | I | Råstofplan - interesseområde<br>Særligt værdifulde landbrugsområder<br>Indvindingsopland – Klinting Vandværk         |

### Beskyttede naturtyper (DAI)

Der er inden for området konflikt med beskyttede naturtyper i form af mindre områder bestående af eng, hede, mose og sø. Områderne ligger fortrinsvist langs udviklingsområdets afgrænsning. I den sydvestlige del findes et område, der strækker sig ind mod områdets centrale del. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelsesloven vil som udgangspunkt blive respekteret og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes flere beskyttede diger inden for området bestående af to diger i den nordvestlige del samt to mindre digestrækninger i den sydøstlige del. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og beskyttede sten- og jorddiger vil som udgangspunkt blive respekteret og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### §3 Vandløb fra Ribe Amt

Et § 3-vandløb er sammenfaldende med ovennævnte §3 beskyttede naturtyper i den sydvestlige del af området. § 3- vandløb er beskyttet imod tilstandsændringer. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og beskyttede vandløb vil som udgangspunkt blive respekteret, og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### Bevaringsværdige bygninger

Der er i alt 12 bevaringsværdige bygninger i området – alle med bevaringsværdi 4 (middel bevaringsværdi). Disse bygninger er beskyttet mod tilstandsændringer ifølge

kommuneplanretningslinjen for bevaringsværdige bygninger. Dette skal fortsat inkluderes i de kommende relevante myndighedstilladelser, og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer**

I den nordøstlige del af udviklingsområdet findes tre fredede fortidsminder i form af rundhøje med tilhørende beskyttelseslinjer. Et lille område i den sydlige del af udviklingsområdet ligger indenfor bufferzonen på 50 meter til et fredet fortidsminde. Inden for beskyttelseslinjerne må der ikke foretages ændringer i tilstanden af det fredede fortidsminde. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og fredede fortidsminder vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Hovedindsatsområder**

En lille del af områdets vestlige afgrænsning er omfattet af udpegningen til hovedindsatsområde. Udstrækningen af Hovedindsatsområdet indenfor udviklingsområdet er meget lille, og arealanvendelsen er en eksisterende landbrugsejendom. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Lavbundsområder – Klimatilpasningsplanen**

Dele af området ligger indenfor et lavbundsområde fra klimatilpasningsplanen. Det skal derfor sikres, at lavbundsarealet friholdes for byggeri, anlæg mv, der ikke er i overensstemmelse med potentielle fremtidige oversvømmelser. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og hensynet til lavbundsområdet vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Kystnærhedszonen**

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszonen.

#### **Landskabstyper**

Arealudlægget ligger i landskabstypen overgangslandskab på grænsen til udpeget kystlandskab mod vest. Kommuneplanretningslinjen for overgangslandskaber fastlægger, at nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra kystlandskabet, skal tilpasses landskabets karakter særligt med hensyn til beplantning, udformning og materialevalg.

Udpegning af et udviklingsområde med henblik på at de generelle regler for landzoneadministration udenfor kystnærhedszonen skal gælde vurderes ikke at have væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til

landskabsinteresser, da kommuneplanretningslinjerne for landskabstyperne fortsat er gældende. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne påvirke landskabsværdierne. Miljøpåvirkningen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

#### **Råstofinteresseområde**

En mindre del af områdets sydøstlige del er udpeget som råstofinteresseområde. Denne udpegning har ikke betydning i forhold til udpegningen af et udviklingsområde.

#### **Skovrejsning**

Skovrejsning er uønsket i den vestlige del af området. Denne udpegning betyder, at området som udgangspunkt ikke må tilplantes med skov. Størstedelen af det resterende udviklingsområde er udpeget som skovrejsningsområde. Denne udpegning har ikke betydning i forhold til udpegningen af et udviklingsområde.

#### **Støjbuffer – Listevirksomhed**

Det nordligste del af udviklingsområdet er påvirket af støj fra Blaabjerg Flugtskydningsklub. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering i forhold til at afveje forskellige interesser i det åbne land og sikre eventuelt støjskærmende foranstaltninger. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Større uforstyrret landskab**

Udviklingsområdet grænser op til et område udpeget til større uforstyrret landskab, der skal friholdes for større anlæg. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering i forhold til at varetage de landskabelige interesser. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Særligt værdifulde landbrugsområder**

Størstedelen af udviklingsområdet er beliggende i et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte

- ejendomme,
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Da arealforbruget er begrænset, da den fremtidige arrondering ikke begrænser adgangen til jorden og da det er muligt at drive landbrug frem til etablering af eventuelle boligområder, vurderer Varde Kommune, at udpegningen er i overensstemmelse med kriterierne for de særligt værdifulde landbrugsområder.

#### **Værdifulde geologiske områder og udpeget kystlandskaber**

Den vestlige del af udviklingsområdet er udpeget som værdifuldt geologisk område, hvilket betyder, at området ikke må sløres eller ødelægges af eksempelvis bebyggelse.

Den konkrete lokalitet er *Filsø – Blåbjerg*. Området omfatter en tidligere havbugt, som via en lagunefase med havstigning i Stenalderen, blev afspærret fra havet af barrieredannelser og omdannet til en stor sø. Blåbjerg er en klit, der er udviklet på toppen af bakkelandskabet. Området rummer vidnesbyrd om og har potentiale for videre undersøgelser af havspejlsudviklingen langs den jyske vestkyst. Det er vigtigt, at der ikke sker en nedbrydning af sedimenterne i Filsøbassinet, hvilket f.eks. kan ske ved en sænkning af grundvandsspejlet. Det vil være værdifuldt med udsigtskorridorer fra Blåbjerg. Udpegning af et udviklingsområde med henblik på at de generelle regler for landzoneadministration udenfor kystnærhedszonen skal gælde vurderes i begrænset grad at kunne påvirke det værdifulde geologiske område, da der i kommende myndighedstilladelser altid vil blive foretaget en konkret vurdering i forhold til landskabelige værdier.

#### **Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

Området ligger på grænsen til Natura 2000 område mod vest. Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til dyrelivet i udviklingsområdet. Området anvendes i dag primært til landbrugsformål, og landbrugsarealerne vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Ændringen af arealet til et udviklingsområde, hvor de almindelige landzoneregler fortsat gælder, vurderes på den baggrund ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rastområder for bilag IV-arter. I forbindelse kommende myndighedsbehandling vil hensynet til Natura 2000-området og bilag -IV-arter indgå i de konkrete vurderinger.

#### **0-alternativet**

Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ved eneste landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de umiddelbare rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|



## Område omkring Billum By, Billum (6852 Billum)

### Miljøvurdering

Nyt udviklingsområde med henblik på blive omfattet af de almindelige reglerne om administration af landzone

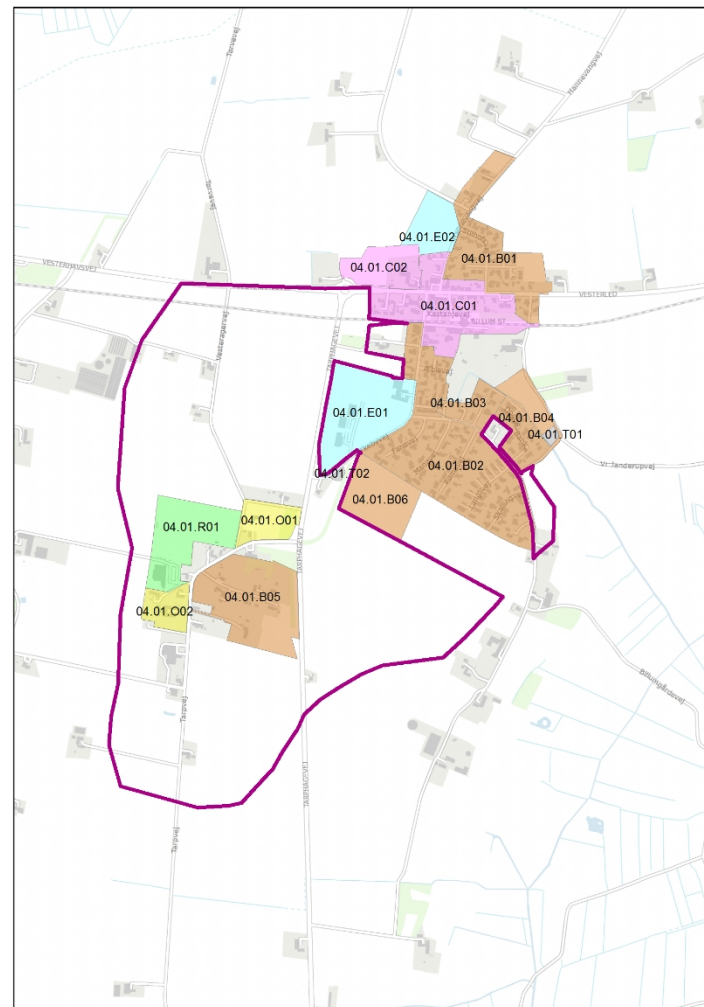
Udviklingsområdet udpeges i nærheden af den eksisterende by Billum for at skabe bedre muligheder for virksomheder, boliger og anlæg. Udviklingsområdet vil blive omfattet af reglerne om administration af landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, herunder de umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder. Udviklingsområdet vil således ikke længere være omfattet af planlovens §35, stk. 3 og 5, men de almindelige landzoneregler vil stadigvæk være gældende. Udviklingsområdet omfatter både det åbne land og landzonelandsbyen Billum Kirkeby.

### Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende vurderes miljøpåvirkningen ved udpegningen af udviklingsområdet ikke at være væsentlig. Denne vurdering baseres blandt andet på det faktum, at de almindelige landzoneregler stadigvæk er gældende i området. At udpege et udviklingsområde med henblik på, at området ikke længere være vil omfattet af planlovens §35, stk. 3 og 5 vurderes kun at kunne have en begrænset miljøpåvirkning, da der stadigvæk i kommende myndighedstilladelser altid vil blive foretaget en konkret vurdering. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne have en væsentlig miljøpåvirkning. Miljøpåvirkningen vurderes derfor samlet ikke at være væsentlig.

| Miljøparameter                   | Sammenfattet miljøpåvirkning<br>V: Væsentlig påvirkning<br>M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen<br>I: Ingen væsentlig påvirkning | Særlige forhold                                                                                                                             |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natur                            | I                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Befolkningen og materielle goder | I                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Sundhed                          | I                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Jordbund                         | I                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Vand                             | I                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Luft og klima                    | I                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Landskab                         | I                                                                                                                                       | Overgangslandskab                                                                                                                           |
| Kulturarv                        | I                                                                                                                                       | Beskyttede sten- og jorddiger<br>Bevaringsværdigt kulturmiljø<br>Udpegede kulturmiljøer<br>Kirkeomgivelser<br>Fredet område (Kirkefredning) |
| Ressourcer                       | I                                                                                                                                       | Særlige værdifulde landbrugsområder                                                                                                         |

### Kortudsnit



### **Beskyttede sten- og jorddiger**

Rammeområdets sydlige område indeholder fire beskyttede sten- eller jorddiger. Digerne er beskyttet mod tilstandsændringer. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkrete vurdering og beskyttede sten- og jorddiger vil som udgangspunkt blive respekteret og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Bevaringsværdige kulturmiljøer**

Den østlige og sydlige del af området indgår i det bevaringsværdige kulturmiljø *7.1 Varde Ådal*.

Bevaringsværdierne i kulturmiljøet omhandler hovedsageligt landsbyernes og den øvrige bebyggelses placering langs 5-meter koten, hvor de er så tæt på åen som muligt, men i sikkerhed for de tilbagevendende oversvømmelser. Det er rækken af bygninger og ikke det enkelte hus, der er væsentlig i denne sammenhæng, som afgrænsning af den åbne, ubebyggede ådal. Den meget karakteristiske bebyggelsesstruktur bør bevares. Områderne er meget sårbare over for ny bebyggelse, anlæg, tilplantning mv., der kan sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen på højderyggene eller visuelt opdele de store, sammenhængende engstrøg. Påvirkningen af de kulturhistoriske værdier i området vurderes samlet at være begrænset, da der i kommende myndighedstilladelser altid blive foretaget konkrete vurderinger i forhold til de kulturhistoriske værdier i området. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne påvirke det bevaringsværdige kulturmiljø.

### **Udpegede kulturmiljøer**

Den nordvestlige del af området ligger indenfor afgrænsningen af det bevaringsværdige stationsbymiljø nummer 9, Billum.

Det karakteristiske ved Billum stationsbyen er station, brugs, kro (stærkt ombygget), missionshus, enkelte gårde og karakteristiske stationsbyhuse. Arkitekturen i stationsbyen er typisk stationsbystil: Villaer med pudsede facader og villaer opført i bedre byggeskik. Stationsbyen er sårbart overfor forandringer i byens struktur. Bebyggelserne er sårbare over for andre materialevalg end de oprindelige. Påvirkningen af de kulturhistoriske værdier i området vurderes samlet at være begrænset, da der i kommende myndighedstilladelser altid blive foretaget konkrete vurderinger i forhold til de kulturhistoriske værdier i området. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne påvirke det bevaringsværdige kulturmiljø.

### **Kirkeomgivelser**

Hele udviklingsområdet indgår i kirkeomgivelserne for Billum Kirke. Kirken ligger ca. 1 km sydvest for selve byen og kirken er meget markant i de nære omgivelser. I forhold til landskabet markerer kirken sig fra mange områder, men det er som regel kun tårnet eller dets top, der er synlig. Når man kommer ad Tarpbagevej fra Billum mod syd står kirken flot og markant. Vest for Billum kan Billum Kirke ses i sydlig retning fra Vesterhavsvej et længere stykke ad vejen. Det er derfor især vigtigt, at området nord for kirken holdes åbent, da det blandt andet er herfra kirken markerer sig bedst. At udpege et udviklingsområde indenfor kirkeomgivelserne til Billum Kirke med henblik på, at området ikke længere være vil omfattet af planlovens §35, stk. 3 og 5 vurderes ikke kunne påvirke bevaringsværdierne i kirkeomgivelserne, da der stadigvæk i kommende myndighedstilladelser altid vil blive foretaget en konkret vurdering i forhold til de kulturhistoriske værdier indenfor kirkeomgivelserne. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne påvirke kirkeomgivelserne for Billum Kirke. Miljøpåvirkningen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

### **Fredede områder**

Udviklingsområdet ligger indenfor 50 meter af det fredede område ved Billum Kirke. Udpegningen af et udviklingsområdet vil ikke medføre nogen påvirkning af fredningen.

### **Følsomme indvindingsområder (DAI)**

Ca. 80 m nord for området ligger et nitratfølsomt grundvandsindvindingsområde. Nitratfølsomme områder er primært følsomme overfor nitratholdig gødsning fra landbruget. Derfor miljøvurderes udpegningen af et udviklingsområdet ikke nærmere i forhold til følsomme indvindingsområder.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Der er to bygninger med bevaringsværdi på hhv. 1 og 4 i udviklingsområdet, og disse er dermed beskyttet mod tilstandsændringer ifølge kommuneplanretningslinjen for bevaringsværdige bygninger. Dette skal fortsat inkluderes i de kommende relevante myndighedstilladelser, og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Kystnærhedszonen**

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszonen.

### **Landskabstyper**

Dele af den nordlige del af området ligger i landskabstypen landbrugslandskaber. Landbrugslandskaber er karakteriseret ved at være mindre sårbare overfor ændringer og etablering af nye bygninger og anlæg, da landskabet blandt andet domineres af forskellige former for landbrugsproduktion, beboelse og tekniske anlæg.

Arealudlægget ligger primært i landskabstypen overgangslandskab med ca. 50 m til udpeget dallandskab mod øst. Kommuneplanretningslinjen for overgangslandskaber fastlægger, at nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dallandskabet, skal tilpasses landskabets karakter særligt med hensyn til beplantning, udformning og materialevalg.

Udpegning af et udviklingsområde med henblik på at de generelle regler for landzoneadministration udenfor kystnærhedszonen skal gælde vurderes ikke at have væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til landskabsinteresser, da kommuneplanretningslinjerne for landskabstyperne fortsat er gældende. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne påvirke landskabsværdierne. Miljøpåvirkningen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

### **Skovrejsning**

Skovrejsning er uønsket i området. Denne udpegning betyder, at området som udgangspunkt ikke må tilplantes med skov. Derfor vurderes det ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger, at området udpeges til et udviklingsområde.

### **Særligt værdifulde landbrugsområder**

Hele boligområdet er beliggende i et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme,
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Udpegning af et udviklingsområde med henblik på at de generelle regler for landzoneadministration

udenfor kystnærhedszonen skal gælde vurderes ikke at have væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til landbrugsmæssige interesser.

#### **Følsomme indvindingsområder (DAI)**

Ca. 80 m nord for området ligger et nitratfølsomt grundvandsindvindingsområde. Nitratfølsomme områder er primært følsomme overfor nitratholdig gødsning fra landbruget. Derfor miljøvurderes arealudtaget ikke nærmere i forhold til følsomme indvindingsområder.

#### **Geologiske rammeområder og værdifulde geologiske områder**

Ansøgningsarealet er, qua placeringen ud mod Varde Ådal, beliggende i det geologiske område Vadehavet. Vadehavet er det eneste sted i Danmark, hvor der findes et dynamisk vadehav med tilstødende marskdannelser og barriereøer. Derfor er det vigtigt, at områderne fortsat henligger i naturtilstand og at der ikke gribes ind i de naturlige processer. Udpegning af et udviklingsområde, med henblik på at de generelle regler for landzoneadministration udenfor kystnærhedszonen skal gælde, vurderes ikke at have en negativ påvirkning på de naturlige processer i Vadehavet eller ådalen, og derfor vurderes miljøpåvirkningerne at være ubetydelige eller svagt positive.

#### **Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

Der er ikke beliggende nogen form for naturområder indenfor udviklingsområdet. Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til dyrelivet i udviklingsområdet. Området anvendes i dag til landbrugsformål. Det vurderes derfor ikke at indeholde særlige naturværdier. Ændringen af arealet til et udviklingsområde, hvor de almindelige landzoneregler fortsat gælder, vurderes på den baggrund ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rastområder for bilag IV-arter. I forbindelse kommende myndighedsbehandling vil hensynet til Natura 2000- området og bilag -IV-arter indgå i de konkrete vurderinger.

#### **0-alternativet**

Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ved eneste landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de umiddelbare rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området.

## Område 2.2, Lønne

### Miljøvurdering

#### Udviklingsområder med henblik på erhvervsmæssig landdistriktsudvikling

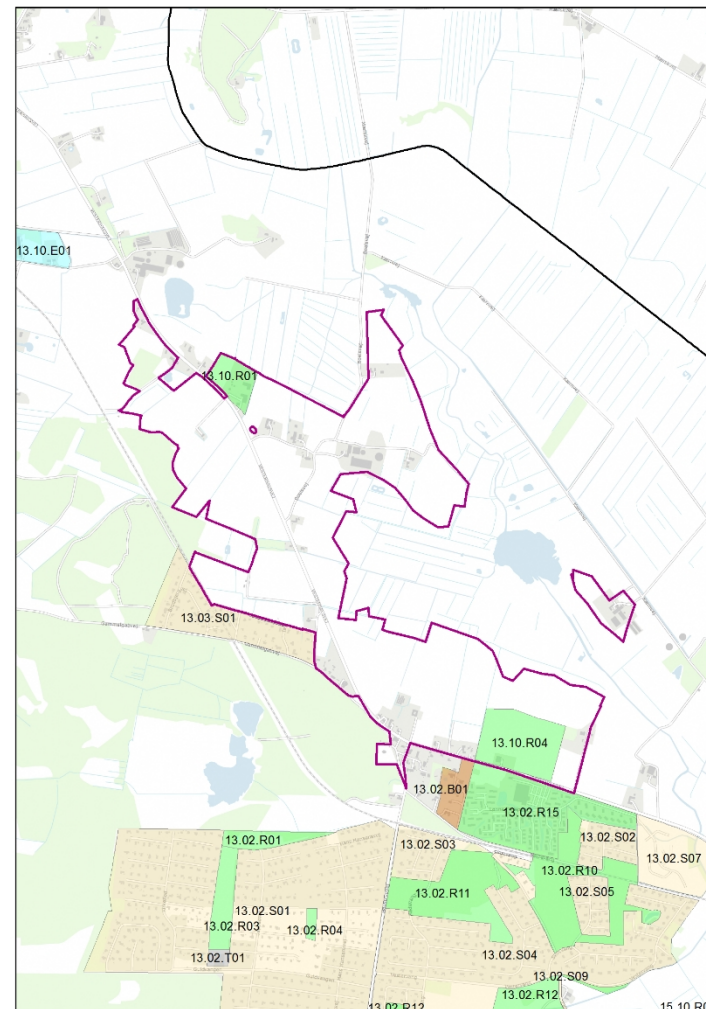
Udviklingsområdet udpeges i området ved Lønne for at skabe bedre muligheder for virksomheder, boliger og anlæg. Området indeholder gårde, anlæg og landsbyer. Flere af bygningerne vil kunne anvendes til andre erhvervsmæssige formål. I området ligger også Lønne feriecenter og vandrehjem, og området grænser op til Sea West.

#### Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende vurderes miljøpåvirkningen ved udpegningen af udviklingsområdet ikke at være væsentlig. Denne vurdering baseres blandt andet på det faktum, at de almindelige landzoneregler stadigvæk er gældende i området. At udpege et udviklingsområde med henblik på, at området ikke længere være vil omfattet af planlovens §35, stk. 3 og 5 vurderes kun at kunne have en begrænset miljøpåvirkning, da der stadigvæk i kommende myndighedstilladelser altid vil blive foretaget en konkret vurdering. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne have en væsentlig miljøpåvirkning. Miljøpåvirkningen vurderes derfor samlet ikke at være væsentlig.

| Miljøparameter                   | Sammenfattet miljøpåvirkning<br>V: Væsentlig påvirkning<br>M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen<br>I: Ingen væsentlig påvirkning | Særlige forhold                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natur                            | I                                                                                                                                       | Søbeskyttelseslinje og åbeskyttelseslinje                                                                 |
| Befolkningen og materielle goder | I                                                                                                                                       | Skydebane                                                                                                 |
| Sundhed                          | I                                                                                                                                       |                                                                                                           |
| Jordbund                         | I                                                                                                                                       |                                                                                                           |
| Vand                             | I                                                                                                                                       |                                                                                                           |
| Luft og klima                    | I                                                                                                                                       | Lavbundsområder og lavbundsareal.                                                                         |
| Landskab                         | I                                                                                                                                       | Kystlandskab, uforstyrret landskab og værdifulde geologiske områder                                       |
| Kulturarv                        | I                                                                                                                                       | Bevaringsværdigt kulturmiljø<br>Beskyttede sten- og jorddiger<br>Fredede fortidsminder<br>Kirkeomgivelser |
| Ressourcer                       | I                                                                                                                                       | Særligt værdifulde landbrugsområder                                                                       |

### Kortudsnit



### **Beskyttede sten- og jorddiger**

Et beskyttet dige strækker sig ca. 240 meter i den vestlige kant af udviklingsområdet. Digerne er beskyttet mod tilstandsændringer. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering, og beskyttede sten- og jorddiger vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **§3 Vandløb fra Ribe Amt**

Tre § 3-vandløb løber fra vest mod øst gennem udviklingsområdet, og samles i Sønderå udenfor udviklingsområdet.

§ 3- vandløbene er beskyttet imod tilstandsændringer. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og beskyttede vandløb vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Der er i alt 13 bevaringsværdige bygninger i områder, tre med høj bevaringsværdi og 10 med middel bevaringsværdi. Disse bygninger er beskyttet mod tilstandsændringer, ifølge kommuneplanretningslinjen for bevaringsværdige bygninger. Dette skal fortsat inkluderes i de kommende relevante myndighedstilladelser, og derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Bevaringsværdige kulturmiljøer**

Området indgår i det udpegede bevaringsværdige kulturmiljø *Vesterlund, Kragelund, Lønne, Lønnestak*.

Det er ikke de enkelte bygninger men den samlede bebyggelse orienteret mod Lønne Bæk og mod klitlandskabet og placeret langs Vesterhavsvej og Vesterlundvej – med adgang til Nymindegab – der er væsentlig i denne sammenhæng. Væsentligst er de udstrakte engarealer i kontrast til de – nu tilplantede – men tidligere altødelæggende klitter, samt nærheden til havet.

Påvirkningen af de kulturhistoriske værdier i området vurderes samlet at være begrænset, da der i kommende myndighedstilladelser altid blive foretaget konkrete vurderinger i forhold til de kulturhistoriske værdier i området. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne påvirke det bevaringsværdige kulturmiljø.

### **Drikkevandsinteresser**

Den sydlige del af udviklingsområdet ligger indenfor et udpeget Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering i forhold til drikkevandsinteresser og arealanvendelsen. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer**

Den sydligste del af udviklingsområdet ligger indenfor bufferzonen på 15 meter til et fredet fortidsminde mod syd. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer i tilstanden af det fredede fortidsminde. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og fredede fortidsminder vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Fredede områder (DAI)**

Den sydligste del af udviklingsområdet er inden for det fredede område ved Lønne Kirke. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og det fredede område vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Hovedindsatsområder**

Den vestlige del af udviklingsområdet er del af et hovedindsatsområde. Denne udpegning betyder, at projekter med naturpleje og naturgenopretning skal prioriteres højest i blandt andet disse områder. Hensigten er, at skabe større sammenhængende naturområder og sikre økologiske forbindelser. Udviklingsområdet ligger i forbindelse til eksisterende boligbebyggelser. Udviklingsområdet ligger op til en plantage, som er fredskov og indgår i Grønt Danmarkskort, hvorfor det vurderes at indgå i udpegningen hovedindsatsområder. Det vurderes, at udpegningen af området som udviklingsområdet med henblik erhvervsmæssig landdistriktsudvikling ikke forringer områdets mulighed for at indgå i hovedindsatsområdet.

### **Kirkebyggelinjer**

Dele af området ligger indenfor kirkebyggelinjen for Lønne Kirke. Området er i forvejen bebygget, og det vurderes derfor, at ændringen i forhold til Lønne Kirke er begrænset. Hensynet til kirkens centrale stilling i det eksisterende landsbymiljø vil forsat indgå i konkrete vurderinger i de kommende myndighedstilladelser. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.



### **Lavbundsområder – Klimatilpasningsplanen**

Dele af området ligger indenfor et lavbundsområde fra klimatilpasningsplanen. Det skal derfor sikres, at lavbundsarealet friholdes for byggeri, anlæg mv, der ikke er i overensstemmelse med potentielle fremtidige oversvømmelser. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og hensynet til lavbundsområdet vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Kystnærhedszonen**

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszonen.

### **Landskabstyper**

Området er beliggende i kystlandskab, hvilket betyder, at området som udgangspunkt ikke kan udpeges som et udviklingsområde. Derfor er der foretaget en konkret vurdering ud fra de landskabelige værdier i området og i forhold til hvilken type udviklingsområde, der er tale om.

Kommuneplanen fastlægger at kystlandskaberne skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne, dynamiske naturlandskaber. Kystlandskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovejendom.

Nørre Nebel Marsklandskab er særligt karakteriseret ved et enkelt sammensat landbrugslandskab i stor skala, med mulighed for lange kig i området og nabokarakterområder. Terrænet er et fladt til let bølget terræn. Store dele af området er grøftet for at muliggøre driften af ekstensivt landbrug. Spredt i landskabet findes flere landbrug med flere større og mindre tekniske anlæg. Landskabet vurderes at være i en svag tilstand i forhold til naturen. Vurderingen er baseret på det forhold, at mange af de oprindelige landbrugsstrukturer er brudt ved anlæggelse af afvandingsgrøfter. Grøfterne gennemskærer landskabet. Det oprindelige marskland ses kun meget sporadisk. Visuelt oplever man en række høje vindmøller fra et område beliggende mod nord i Ringkøbing-Skjern Kommune. Visuelt vil disse opleves dominerende lokalt og kunne ses på større afstande, men vingerne har en rolig omdrejningshastighed, hvilket gør, at de opleves mindre forstyrrende, rent visuelt.

På den baggrund vurderes området ikke at indeholde særlige landskabsværdier, der ikke kan varetages ved den almindelige landzoneadministration og i forbindelse med kommende myndighedstilladelser (behandlinger) vil der altid blive foretaget en konkret vurdering. De umiddelbare rettigheder i landzone udenfor kystnærhedszonen, vurderes ikke at have en karakter, der vil kunne medføre en væsentlig miljøpåvirkning på landskabsværdierne.

### **Lavbundarealer**

Området grænser op til et område udpeget som lavbundsareal. Da udviklingsområdet ikke krydser grænsen til lavbundsarealet forventes ingen effekt.

### **Skovbyggelinjer (DAI)**

Hele rammeområdet er omfattet af skovbyggelinje, hvilket betyder, at der i forbindelse med eventuel bebyggelse og anlæg skal søges om dispensation fra skovbyggelinjen eller søges om at reducere skovbyggelinjen. I forbindelse med kommende myndighedstilladelser (behandling) vil der altid blive foretaget en konkret vurdering. Derfor vurderes udpegningen af området til udviklingsområde at have en begrænset miljøpåvirkning.

### **Støjbuffer – Listevirksomhed**

Det yderste vestlige del af udviklingsområdet er påvirket af støj fra Lønne Skyttekreds' skydebane. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering i forhold til at afveje forskellige interesser i det åbne land og sikre eventuelt støjskærmende foranstaltninger. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Større uforstyrret landskab**

Hele udviklingsområdet overlapper med et område kategoriseret som større uforstyrret landskab, hvilket betyder, at området skal friholdes for større anlæg. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering i forhold til at varetage de landskabelige interesser. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

### **Særligt værdifulde landbrugsområder**

Hele udviklingsområdet er beliggende i et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme,
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden

anvendelse.

Udpegning af et udviklingsområde, med henblik på at de generelle regler for landzoneadministration udenfor kystnærhedszonen skal gælde, vurderes ikke at have væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til landbrugsmæssige interesser.

#### **Søbeskyttelseslinjer**

Et lille område mod nord er omfattet af en søbeskyttelseslinje. Denne beskyttelseslinje betyder, at der indenfor linjen ikke må placeres bygninger, foretages terrænændringer eller etableres bygninger uden en dispensation. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og en beskyttelseslinje vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Værdifulde geologiske områder og udpeget kystlandskaber**

Den vestlige halvdel af udviklingsområdet er udpeget som værdifuldt geologisk område, hvilket betyder, at området ikke må sløres eller ødelægges af eksempelvis bebyggelse. Den konkrete lokalitet er *Holmsland Klit – Ringkøbing Fjord*. De landskabelige karakteristika er kystens og klitternes dynamik og morfologi samt Skjern Å deltaet. Derfor er det vigtigt, at de naturlige kyst- og vandløbsdynamiske processer i videst mulig omfang kan forløbe uhindret og at de geologiske landskabsformer fremtræder åbent.

Udpegning af et udviklingsområde, med henblik på at de generelle regler for landzoneadministration udenfor kystnærhedszonen skal gælde, vurderes i mindre eller begrænset grad at kunne påvirke det værdifulde geologiske område, da der i kommende myndighedstilladelser altid vil blive foretaget en konkret vurdering.

#### **Åbeskyttelseslinjer (DAI)**

Mindre dele af det østlige udviklingsområde er omfattet af åbeskyttelseslinjen fra Sønderå, som løber øst for rammeområdet. Denne beskyttelseslinje betyder, at der inden for linjen ikke må placeres bygninger, foretages terrænændringer eller etableres bygninger uden dispensation hertil. I kommende myndighedstilladelser vil der altid blive foretaget en konkret vurdering og en beskyttelseslinje vil som udgangspunkt blive respekteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen at være begrænset.

#### **Natura 2000-områder og bilag IV-arter**

Der er ikke beliggende nogen form for naturområder indenfor udviklingsområdet. Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til dyrelivet i udviklingsområdet. Området anvendes i dag til

landbrugsformål. Det vurderes derfor ikke at indeholde særlige naturværdier. Ændringen af arealet til et udviklingsområde, hvor de almindelige landzoneregler fortsat gælder, vurderes på den baggrund ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rastområder for bilag IV-arter. I forbindelse kommende myndighedsbehandling vil hensynet til Natura 2000-området og bilag IV-arter indgå i de konkrete vurderinger.

**0-alternativet**

Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ved hver eneste landzonetilladelse forsat skal argumenteres for at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og at de umiddelbare rettigheder i landzone, der gælder uden for kystnærhedszonen, ikke vil komme til at gælde indenfor området.



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)