

# MILJØSCREENING



VARDE KOMMUNE

Plan og Vækst  
Bytoften 2  
6800 Varde

Tlf. 79946800  
www.vardekommune.dk  
vardekommune@varde.dk



## SAGSFAKTA

Lokalplan 08.01.L03 og Tillæg 25 til Kommuneplan 2017  
Sagsnr.: 18/12815 og 18/12816  
Dok.nr.: 125594-19  
Sagsbehandler: AGSC

## HØRING AF RELEVANTE MYNDIGHEDER

Varde Kommune er for tiden i gang med at udarbejde et kommuneplantillæg og en ny lokalplan og har i den forbindelse screenet den foreløbige udgave af planforslaget. Nærværende screening fremsendes hermed til alle relevante myndigheder til høring.

Formålet er at få afklaret, om der findes yderligere viden hos andre myndigheder, som kan have indflydelse på Varde Kommunes afgørelse om, hvorvidt der er behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget.

Forvaltningens vurdering er, som det fremgår af nedenstående screening, at der efterfølgende skal foretages en egentlig miljøvurdering.

Høringen omhandler udelukkende Varde Kommunes beslutning om at lave en miljøvurdering, og høringssvar bedes kun omhandle dette.

Frist for høringssvar er **xxx** dag den **xx.xx.xxxx**.

## BAGGRUND FOR SCREENINGEN

Den 16. maj 2017 trådte bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og projekter og af konkrete projekter" i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at miljøhensyn integreres i udarbejdelsen af blandt andet planer. Dette sker med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Overstående planforslag er omfattet af "Miljøvurdering af planer og projekter og af konkrete projekter, da planen fastsætter rammerne for arbejde omfattet af lovens bilag 2. Der er derfor foretaget en indledende vurdering, jf. §8, stk. 2, nr. 1 og § 10, i forhold til de relevante kriterier i lovens bilag 3 og høring af berørte myndigheder, jf. §32 stk. nr. 2.

Formålet med nærværende screening er at afklare, om der efterfølgende skal udarbejdes en miljøvurdering eller ej.

## PLANFORSLAGET GÅR UD PÅ

Planforslagets område udgør ca. 6 hektar og er beliggende ved den sydlige del af landsbyen Ho, ca. 700 m fra kysten ved Ho Bugt. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 6 ha.

Området afgrænses mod nord af Sønderballevej, mod vest af Skallingevej og mod syd af Søndertoften. Mod øst afgrænses området af en bevaringsværdig bygning på Sønderballevej 2 samt mod golfbanen.

Blåvandshuk Golfklub ønsker at kunne tilbyde gode muligheder for overnatning og for oplevelser i og omkring naturen og i direkte tilknytning til golfbanerne.

Udover at kunne tilbyde overnatning for golfspillere, ønskes der et hotel med *outdoors* som selve omdrejningspunktet. Hotellet vil fokusere på golf, mountain-bike- og hiketure, naturwellness og meget mere.

I tilknytning til hotellet kan der etableres en række servicefaciliteter, herunder restaurant, dagligvarebutik og konference.

Det er intentionen at hotellet og dets servicefaciliteter vil understøtte visionen "Vi i naturen" og i fremtiden kan tilbyde turister en helt særlig oplevelse med overnatning i naturen på kanten af 2 landskabstyper - Vadehavslandskabet og klitlandskabet.

Stedet vil i fremtiden kunne medvirke til at dække det store behov for overnatning på dagsbasis, der er i området omkring Blåvand.

I dag vil mange have flere små oplevelser også som en integreret del af hverdagen, og i fremtiden vil arbejde og fritid smelte mere og mere sammen, hvilket yderligt understøtter behovet for overnatning på dagsbasis.

Foreløbigt lokalplankort er vedhæftet som bilag.

### **TILPASNING AF PLANFORSLAGET UNDERVEJS I PROCESSEN**

Screeningen er udført undervejs – i forbindelse med det indledende planarbejde – og screeningen har derfor haft indflydelse på planforslagets indhold. De negative indvirkninger, som planen kunne have haft, er i nogle tilfælde ændret til neutral eller positiv indvirkning med hensigtsmæssige bestemmelser i planen.

### **KONKLUSION**

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 10 skal omfatte. Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor at være omfattet af krav om miljøvurdering. Dette vurderes på baggrund af

- at planlægningen inddrager et nyt område i kystnærhedszonen til ferie- og fritidsformål,
- at området er beliggende i et udpeget kulturmiljø,
- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser og
- den trafikale påvirkning af området.

Derudover vurderes det, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket.

<b>LOKALPLAN 08.01.L03 OG TILLÆG 25 TIL KOMMUNEPLAN 2017</b>  Hotel, Skallingevej  <b>Dato:</b> 14. maj/15. august 2019  <b>Udfyldt af:</b> uh/AGSC	Ikke aktuelt	Ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning (medfører miljørapport)	<i>Tjeklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et planforslag har væsentlige miljømæssige konsekvenser.</i>  <i>Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.</i>  <b>Begrundelser/bemærkninger:</b> <i>(Inkl. initialer/afd./dato for kommentar)</i> <i>Med mindre andet står beskrevet, er feltet udfyldt af sagsbehandler den anførte dato.</i>
BY- OG KULTURMILJØ & LANDSKAB						
<b>BYARKITEKTONISK VÆRDI</b>  Fx: Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel/æstetisk påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.			x	X		<p>Hele planområdet er beliggende i et bevaringsværdigt kulturmiljø for Ho og Bordrup.</p> <p>Ifølge kommuneplanens retningslinje 8.1, skal afgrænsede og udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er foreneligt med de kulturhistoriske interesser.</p> <p>De bevaringsværdige elementer i kulturmiljøet for Ho og Bordrup er ifølge redegørelsen til kommuneplanen den karakteristiske bebyggelsesstruktur ,der markerer den klare grænse mellem engene mod bugten og bebyggelsen på højderyggen.</p> <p>Golfbanen henligger i dag med spredt beplantning, ligesom beplantning langs Skallingevej udgør en barrierer for udsynet mod Ho Bugt. På både nord og sydsiden af planområdet ligger der tæt bebyggelse med feriehuse.</p> <p>Lokalplanen har bl.a. til formål, at sikre at ny bebyggelse i dens udformning og placering respekterer denne binding i det omfang det ansøgte område rumme sådanne væsentlige bebyggelse, at de bevaringsværdige elementer eller dele af en helhed.</p> <p>Ved disponering af lokalplanens byggefelter og bestemmelser omkring beplantning, har det været et vægtigt element, at det eksisterende indkig til den bevaringsværdige bygning Sønderballevej 2, ikke sløres eller forringes.</p>
<b>LANDSKABSARKITEKTONISK VÆRDI</b>  Fx: Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning, større uforstyrrede landskaber,			x	X		<p>Planområdet er delvist beliggende i kystlandskabet omkring Ho og indgår som en del af de større uforstyrrede landskaber i området i Oksby Vrøgum Hede- og Plantagelandskab. Landskabskarakterområdet består af en varieret mosaikstruktur, der består af plantager, klitsøer og hedearealer.</p>

					<p>Kystlandskaber skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg, jf. kommuneplanens retningslinje 19.7.</p> <p>Byrådets mål er, at udviklingen i det åbne land sker med respekt for eksisterende landskabsværdier. Der skal være plads til nødvendig udvikling, men udviklingen skal ske, hvor det er hensigtsmæssigt og tilpasses landskabets karakter.</p> <p>Det vurderes, at landskabsoplevelsen ikke bliver negativt påvirket af lokalplanens realisering. Dette vurderes primært på baggrund af den ringe sammenhæng mellem landskaberne ved lokalplanens udarbejdelse samt det meget begrænsede visuelle sammenhæng mellem landskaberne. Planområdet er afgrænset fra de øvrige sammenhængende kystlandskabet af Skallingevej og planområdet er et kultiveret område uden plantetagebeplantning, modsat de tilgrænsende områder. Området øst for planområdet, golfbanen, består af sirligt organiserede områder med spredte og enkelte steder kraftige bevoksning, der delvist sløre udsigten over det let faldende terræn.</p>
<p><b>KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD</b></p> <p>Fx: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.</p>		x			<p>Se Byarkitektonisk Værdi</p> <p>Planområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinjer, og der er på <i>Fund og Fortidsminder</i> ikke registeret fortidsminder, kulturarvsarealer, sten- eller jorddiger eller fredede bygninger.</p>
<p><b>GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING</b></p> <p>Fx: Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område? Driftsformer, plantevalg og beplantning ift. bebyggelse</p>		X			<p>Kommuneplantillægget og lokalplanen giver mulighed for at bebygge en større del af området.</p> <p>Planlægningen ændrer ikke på den offentlige adgang til arealet, men etablering af stier forventes at blive delvist offentligt tilgængelige.</p>
<b>NATURBESKYTTELSE</b>					
<p><b>DYRE- OG PLANTELIV SAMT BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b></p> <p>Fx: Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Spredningskorridor for vilde dyr, Bilag 4 arter</p>		X			<p>Planområdet rummer ikke væsentlige dyre- eller planteliv og der er ikke kendskab til eller vurderet at være en forekomst af Bilag IV-arter i området.</p> <p>Arterne løgfrø og strandtudse er tidligere fundet i nærheden af lokalplanområdet, og der er desuden mulighed for forekomst af arterne spidssnudet frø og markfirben. Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil ændre på områdets økologiske funktionalitet for eventuelle forekomster af de fire arter.</p>

NATURBESKYTTELSESINTERESSER Fx: § 3-sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinie, Strandbeskyttelseslinie. Særligt beskyttelsesområde, Natura 2000		X			Der findes i planområdets en udgravet sø, beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. I forbindelse med ændret anvendelse omkring søen og i søens nærområdet vil hensynet til områdets beskyttelse skulle indgå. Der sker ikke nogen ændringer som direkte følge af planlægning.
SKOVREJSNING Fx: skabes eller fjernes der skov?	X				Der er ikke skovrejsningsinteresser i området.
<b>FORURENING</b>					
LUFT Fx: luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?		X			Der er ikke aktuelt kendskab til luftforurening i området.
LYS OG/ELLER REFLEKSIONER Fx: Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafik anlægs og køretøjers påvirkning i forhold til nabo-områder og trafikanter			X		Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om udformningen af bygninger, skilte og tilhørende belysning samt brug af ikke reflekterende materialer.
JORD Fx: Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion. Jordhåndtering, områdeklassificering		X			Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til dif-fus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.
GRUNDVAND Fx: 300 m beskyttelseszone til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver. OSD-område, Fremtidig vandforsyningsområde. Indvindingsopland til vandværker		X			Der er ikke grundvandsinteresser i eller omkring lokalplanområdet.
OVERFLADEVAND		X			En fuld udbygning af alle byggemuligheder i lokalplanen vil give et væsentligt større befæstet areal og derved et større pres på områderne til nedsivning. Lokalplanen fastsætter forskellige muligheder for at håndtere regnvand, bl.a. ved forsinkelse og nedsivning. Med det udgangspunkt forventes planlægningen ikke at påvirke området væsentligt.

Fx: Udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb, vandmiljøplan, vådområder						
<b>UDLEDNING AF SPILDEVAND</b> Fx: Mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet		X				Ved en fuld udbygning forventes planområdet at bidrage med mere spildevand end ved planernes udarbejdelse. Realisering af planerne i fuldt omfang kræver udvidelse af spildevandskapaciteten i Ho.
<b>STØJ OG VIBRATIONER</b> Fx: støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj! Støjgrænser i og uden for planområdet		X				Planerne giver mulighed for ny miljøfølsom anvendelse i form af bl.a. hotel men også centerfaciliteter.  Planernes realisering forventes ikke at påvirke hverken helårsboliger eller fritidsboliger i området med støj udover de vejledende grænseværdier for støj.
<b>LUGT</b> Fx: Udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?		X				Der er ikke kendskab til væsentlige lugtpåvirkninger i eller fra området eller fra de omkringliggende områder.
<b>TRAFIK OG TRANSPORT</b>						
<b>SIKKERHED/TRYGHEDE</b> Fx: Oversigtsforhold, trafikstøj, skolevej		X				Den fulde realisering af planerne må forventes at medføre et øget trafikalt pres på området. Der er i dag gode oversigtsforhold ved adgangen til området. Lokalplanen giver mulighed for anlæg af en sti langs Skallingevej.
<b>TRAFIKAFVIKLING/-KAPACITET</b> Fx: Tilgængeligheden til området med bil eller kollektiv transport samt for cyklende og gående. Øget trafikmængder?				X		Planens realisering forventes at skabe en yderligere trafik til og fra området. I forbindelse med vurdering af trafikmængden, bør det undersøges nærmere, hvilken påvirkning trafikken kan have på de tilgrænsende veje, herunder set i forhold til et projekt på Skallingevej 6.
<b>RESSOURCEANVENDELSE</b>						
<b>AREALFORBRUG</b>			X			Planområdet er beliggende som en lomme mellem Skallingevej, Sønderballevej og Søndertoften og med golfbanen som den fjerde nabo. Lokalplanområdet henligger som uglejet anlæg.  Lokalplanen giver mulighed for op til 130 overnatningsenheder og flere andre anvendelser i området. Der er således tale om en intensiv udnyttelse af arealerne, der kan medvirke til at begrænse arealudlæggene andre steder i kystnærhedszonen.

ENERGIFORBRUG		X				
VANDFORBRUG				X		Ho Vandværk vurderer, at evt. udfordringer ved ekstra forbrug vil kunne håndteres.
PRODUKTER, MATERIALER, RÅSTOFFER	X					
AFFALD Fx: Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer, arbejdstilsynsforhold for renovationsmedarbejdere	X					
<b>BEFOLKNING OG SUNDHED</b>						
MENNESKER Fx: belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning. det fysiske arbejdsmiljø, det psykosociale arbejdsmiljø, tryghed i lokalområdet	X					
SUNDHED Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for livsstilsfaktorer herunder: Rygning, Alkohol- og stofmisbrug, Fysisk inaktivitet eller Øvrigt misbrug	X					
BOLIGMILJØ Fx: Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere.	X					
FRILUFTSLIV/REKREATIVE INTERESSER Fx: Skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser			X			Planområdet vil kunne rumme forskellige friluftaktiviteter, herunder leg og sport, og forventes samlet over tid at kunne give bedre vilkår.  Planernes realisering udvider overnatningsudbuddet i Varde Kommune.
SVAGE GRUPPER Fx: Børn, ældre og borgere med handicap, tilgængelighed for alle?		X				

<b>SOCIALE KONSEKVENSER</b>  Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for borgernes sociale deltagelse herunder: Deltagelse i foreningsliv, Benyttelse af lokalområdets muligheder, Socialt netværk generelt		X				
<b>BRAND, EKSPLOSION, GIFTPÅVIRKNING</b>  Jf. beredskab ang. fx risikobekendtgørelsen.		X				

BEHOV FOR MILJØVURDERING	
NEJ	JA
	X

SAMMENFATNING	BEMÆRKNINGER
<p>Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor at være omfattet af krav om miljøvurdering. Dette vurderes på baggrund af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at området er beliggende i et udpeget kulturmiljø,</li> <li>- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser og</li> <li>- den trafikale påvirkning af området.</li> </ul> <p>Derudover vurderes det, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket.</p>	<p>Miljøvurderingen skal indeholde en nærmere beskrivelse/redegørelse for områdets indpasning i landskab og kulturmiljø, de visuelle forbindelser i området og den trafikale påvirkning af området.</p>
<hr/>	



08.01.L03  
Kortbilag 3  
Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Vejadgang
- ▨ Byggefelt B1
- ▧ Byggefelt B2
- ▩ Byggefelt B3
- Udkigskile, jf. § 8.4.1
- 10 m bred område i hht. §8.4.2

Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Juni 2019

Ho By, Ho

# KLAGEVEJLEDNING