

Dato	16-12-2021
Dok.nr.	146885/21
Sagsnr.	21/5303
Ref.	Slyn/Mvib

## Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til Kommuneplan 2021 samt vurdering heraf.

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Kommuneplan 2021, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Agnethe Nielsen på vegne af Outrup Sogneforening (Indkommet 18.05.2021)
2. Maarten Wolkers (Indkommet 25-5-2021)
3. Stine Bundgaard Pedersen på vegne af lodsejere Poul Quist Iversen og Hans Ellegård (Indkommet 11-5-2021)
4. Michael Kornager (Indkommet 12-05-2021)
5. Eivind Underbjerg Hansen (Indkommet 21-05-2021)
6. Carsten Andersen (Indkommet 25-05-2021)
7. Susanne Carlsen på Vegne af NCC Industry (Indkommet 28-05-2021) – Ingen bemærkninger
8. Energinet Gas TSO, Peter Møller Bartholomæussen (Indkommet 31-05-2021)
9. Ribe Stift (Sussie Viig) (Indkommet 25-05-2021 og 05.07.21)
10. Kystdirektoratet (Ilse Gräber Toxvig) (Indkommet 25-05-2021)
11. Vejdirektoratet (Lotte Fyhn) (Indkommet 02-06-2021)
12. Blåbjergs udviklingsråd (Claus Larsen) (Indkommet d. 04-06-2021)
13. Jan Nielsen (Indkommet d. 06-06-2021)
14. Udviklingsrådet for Helle øst (Lars Bo) (Indkommet 08-06-2021)
15. Udviklingsrådene i Helle Vest, Hodde-Horne-Sig-Tistrup, Skovlund-Ansager, Ølgod (indkommet 15.06.2021)
16. Region Syddanmark (indkommet 21.06.2021)
17. Inga Andersen på vegne af Ølgod Udviklingsråd, Varde Museerne og Iværksættere (indkommet 24.06.2021)
18. Energinet, Eltransmission (29.06.2021)
19. Flemming H. Rasmussen (indkommet 30.06.2021)
20. Gitte og Perry Thisted Knudsen (Indkommet 30.03.2021)
21. Ringkøbing Skjern Kommune (indkommet 01.07.2021)
22. Sydvestjysk Landboforening (indkommet 01.07.2021)
23. Esbjerg Kommune, teknisk høringssvar (indkommet 01. 07.2021)
24. Carsten Sohl (indkommet 01. 07.2021)
25. Ølgod Udviklingsråd, Ølgod Borgerforening, Ølgod Handel og Erhverv og Repræsentant for beboerne på Lindealle (indkommet 01.07.2021)
26. Fællesbestyrelsen Blåbjerg Skole (indkommet 02.07.2021)
27. Dansk kano og kajakforbund og Dansk forening for Rosport (indkommet 02.07.2021)
28. European Energy A/S og Kim Uglebjerg, vedr. udpegninger af områder til større solcelleanlæg (indkommet 02.07.2021)
29. European Energy A/S, vedr. effekt- og arealangivelser ift. vedvarende energiproduktion (indkommet 02.07.2021)
30. Naturstyrelsen (indkommet 02.07.21 og 05.07.21)
31. Grundejerforeningen Henne Strand (indkommet 04.07.21)
32. Pia Karmar Jensen for Carl Jensen (indkommet 04.07.21)

33. Per Thisted (indkommet 05.07.21)
34. Conny Ranzau og Jens Jørgen Jensen (indkommet 05.07.21)
35. Charlotte Egsgaard Sørensen (indkommet 05.07.21)
36. Sara Pedersen og Dan Jeppesen (indkommet 05.07.21)
37. Ove Nielsen (indkommet 06.07.2021)
38. Lindy Nielsen (indkommet 07.07.2021)
39. Jesper Søndermark på vegne af grundejerforeningen Radiobo, Blåvand
40. Kirstine Faber Krog og Torben Krog (indkommet 07.07.2021)
41. Hans H Rasmussen (indkommet 07.07.2021)
42. Linda Bilberg på vegne af Oksbøl Borger- og Erhvervsforening (indkommet 07.07.2021)
43. Kristian Jensen (indkommet 07.07.2021)
44. Linda Bilberg på vegne af beboere på Østparken i Oksbøl (indkommet 07.07.2021)
45. Martin Petersen (indkommet 07.07.2021)
46. Anna Arnth på vegne af Henneby Grundejerforening (indkommet 07.07.2021)
47. Henning Jensen på vegne af Bevaringsforeningen for Varde (indkommet 07.07.2021)
48. Kristian Støjberg på vegne af udviklingsrådene Ølgod, Helle Øst, Helle Vest, Skovlund/Ansager og Hodde/Horne/Sig (indkommet 07.07.2021)
49. Kristian Støjberg på vegne af UVR-medlemmer Skovlund (indkommet 07.07.2021)
50. Susanna Jensen på vegne af Blåvand Grundejerforening (indkommet 07.07.2021)
51. Henning Jensen (indkommet 08.07.2021)
52. Jens Knudsen (indkommet 08.07.2021)
53. Frederik og Kristina Elmquist (indkommet 08.07.2021)
54. Hans Jessen (indkommet 08.07.2021)
55. Kathy Mikkelsen (indkommet 08.07.2021)
56. Allan Junge på vegne af Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (indkommet 08.07.2021)
57. Eurowind projects (indkommet 08.07.2021)
58. Jens Høy (indkommet 08.07.2021)
59. Søren Hartz – European Energy (indkommet 08.07.2021)
60. Bolig- og Planstyrelsen (indkommet 08.07.2021) (behandles seperat)
61. DIN Forsyning (indkommet 08.07.2021)
62. Heidi og Peter Jensen (indkommet 08.07.2021)
63. Oksbøl Autoservice (indkommet 28.06.2021)

## **Ribe Stift**

Ribe Stift påpeger den generelle ændring hvor flere erhvervsrammers tilladte bygningshøjde ændres fra 8,5m til 10m. Hvor flere af disse ligger inden for kirkeomgivelser. De nævner til eksempel Lunde og Næsbjerg. Ribe Stift opfordrer at man er opmærksom på nærheden til kirkerne, og at planerne sendes i høring hos Ribe Stift.

Ribe Stift påpeger at den nye boligramme 17.01.B10 i Outrup, er placeret både indenfor kirkebyggelinjen og de beskyttede kirkeomgivelser. Området anbefales ikke udlagt.

Ribe Stift påpeger at det nye centerområde 04.01.C03 til butikker med salg af særligt pladskrævende varer, ligger indenfor et meget stort udpeget beskyttelsesområde. Udlægget anbefales ikke.

Ribe Stift påpeger at planen indeholder en række perspektivområder som vil være i konflikt med kirken. Det gælder området øst for Agerbæk kirke, området omkring Billum kirke, samt Oksbøl hvor en evt. ny bebyggelse nord for Borrevej vil ligge tæt på Aal kirke. De nævnte perspektivområder anbefales udgår af planen.

Ribe Stift oplyser at på grund af det meget overordnede niveau i planlægningsfasen gør det vanskeligt om der kan være yderligere områder at gøre indsigelse mod. Ribe Stift anbefaler derfor at Stiftet generelt forbeholder sin stilling i yderligere planlægning af diverse områder.

### **Vurdering:**

Det vurderes hensigtsmæssigt at udtage arealudlæggene 17.01.B10 og 04.01.C03 af kommuneplanen ved endelig vedtagelse, da forvaltningen finder det overvejende sandsynligt, at stiftet, på baggrund af deres anbefalinger, vil nedlægge veto i forbindelse med lokalplanlægningen. Perspektivområderne bibeholdes og Ribe Stift vil blive inddraget, hvis der skal ske en nærmere planlægning af området.

### **Afledte justeringer:**

Arealudlæggene 04.01.C03 17.01.B10 udgår.

## **Kulturmiljøet omkring Kirkebyen i Billum**

Henning Jensen som skriver på vegne af Bevaringsforening Varde påpeger, at der i planhæftet for Billum står beskrevet, at der i planlægningen skal tages hensyn til natur- og landskabsværdierne. Bevaringsforeningen bemærker, at kulturmiljøet omkring kirkebyen jf. kulturbeskrivelsen er sårbart. De påpeger, at det er vigtigt at især området nord for kirken set fra Vesterhavsvej holdes åbent og at dette iagttages såfremt et landsplandirektiv åbner mulighed for udbygning af området.

### **Vurdering:**

Ved fysisk planlægning og landzonetilladelser sker der altid en afvejning af forskellige interesser. I den forbindelse vil natur- og landskabsværdier samt hensyntagen til kulturmiljøet ved Billum Kirkeby også blive inddraget.

I et forslag til landsplandirektivet for udviklingsområder, er området ved Billum Kirkeby foreslået. Det betyder kun, at området ikke længere indgår i kystnærhedszonen, og at der dermed ikke længere skal argumenteres for den en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering ved landzonetilladelser eller inddrages af nye arealer i byzone.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Esbjerg Kommune**

Esbjerg Kommune (EK) er glade for, at samarbejdet omkring Storbyregion Esbjerg nævnes flere gange i kommuneplanen, da det omhandler emner, som de tre kommuner (EK, Fanø Kommune og Varde Kommune) kan hjælpe hinanden med at løfte tværgående dagsordner.

EK anerkender, at Varde Kommune har en tradition for stærk lokal forankring af den fysiske planlægning og anerkender at Varde Kommune uden blusel har omsat lovkravet om strategisk landsbyplanlægning, så det er blevet en integreret del af bymønstre og potentielle markeringer af byroller.

EK ser fortsat basis for at fortsætte samarbejdet med Varde Kommune og den gode dialog om turismeudviklingen og ser muligheder for at udvikle synergieffekter med EK's tilbud.

### **Vurdering:**

Varde Kommune er enig med Esbjerg Kommune om, at flere kommuner kan hjælpe hinanden med at løfte tværgående dagsordner i samarbejdet Storbyregion Esbjerg.

Varde Kommune vurderede, at det var vigtigt, at det nye lovkrav til lovkravet om strategisk landsbyplanlægning blev lokal forankret og blev indarbejdet som en integreret del af den eksisterende fysisk planlægning for landsbyer, som har fundet sted i Varde Kommune gennem en årrække.

Varde Kommune vurderer, at det er grundlag for at fortsætte den gode dialog om turismeudvikling og mulige synergieffekter mellem tilbuddene i de to kommuner. Der samarbejdes i regi af Partnerskab for Vestkystturisme og mellem to nye destinationsselskaber. Destination Vadehavskysten og Destination Vesterhavet samarbejder tæt i flere projekter som 'Vækst og Værdiskabelse', og 'Vestkysten Digital', hvor der bl.a. er fokus på cykelturisme og formidling af Vestkyststruten NI samt på digital wayfinding og gæsteservice via udvikling og udbredelse af app'en Vestkyst.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Ringkøbing-Skjern kommune**

Ringkøbing-Skjern kommune (RKSK) påpeger ved gennemgang af kommuneplanen 21 en række områder hvor der er uoverensstemmelse over kommunegrænsen. De berørte områder nævnes nedenfor:

Udpegning af værdifuldt landskab - RKSK påpeger at der generelt er en dårlig sammenhæng mellem udpegningerne til værdifuldt landskab. RKSK har gennemført en landskabskarakteranalyse, der har dannet udgangspunktet for opdateringen af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskaber i RKSK. RKSK opfordrer Varde kommune til ligeledes at gennemføre en landskabskarakteranalyse særligt i områderne op til RKSK.

Areal syd for Hoven – I Varde kommune indeholder området ingen udpegninger af hverken landskabelig eller kulturmiljømæssig interesse, og dele af området foreslås som egnet til større solcelleanlæg eller fælles biogasanlæg. RKSK er bekymret for at hvis arealet syd for kommunegrænsen planlægges til større solcelleanlæg og fælles biogas, kan det påvirke oplevelsen af det bevaringsværdige og større sammenhænge landskab negativt.

Oversvømmelse – RKSK påpeger at der i tema 13 vises arealer der er i risiko for oversvømmelse grundet havvandsstigning indenfor RKSK. RKSK oplyser at samme områder i deres kommuneplan 2021-2033 ikke fremgår som værende i risiko for oversvømmelse grundet havvandsstigning. RKSK oplyser deres kortlægning skete inden vedtagelsen om vejledningen herom. Derudover forudsætter RKSK at slusen i Hvide Sande kan holde vandstandsstigningen i Ringkøbing Fjord ude til år 2050. RKSK ser derfor gerne at havvandsstigninger indenfor RKSK udelades af kortet i Varde kommunes kommuneplan 2021.

Støjbelastede arealer (trafik) – RKSK påpeger at Varde kommune har udpeget støjbelastede arealer langs rute 11 og 12, hvilket RKSK ikke har. RKSK ønsker derfor, at udpegninger indenfor RKSK udtages af kortmaterialet i Varde kommunes kommuneplan 21.

Støjkonsekvenszoner om tekniske anlæg – RKSJ påpeger at Varde kommunes kommuneplan 21 mangler en større konsekvenszone omkring møllerne nord for Nørre Nebel/sydvest for Sdr. Bork. Som RKSJ har behov for at der indarbejdes. RKSJ er i gang med at udarbejde et nyt plangrundlag for testmøller på denne lokalitet (LP 444, KP-tillæg 15) Testmøllerne vil afføde støj i Varde kommune og den eksisterende støjkonsekvenszone som fremgår af RKSJ's kommuneplan 21 skal udvides. RKSJ forventer forslaget sendt i høring i efteråret 2021 – Varde kommune kan henvende sig for et udkast.

RKSJ gør i den forbindelse opmærksom på at det nye rammeområde 15.10.T02 er beliggende nær det nævnte testvindmølle område.

RKSJ påpeger at støjkonsekvenszonen om biogasanlægget i Sdr. Vium ikke fremgår i Varde kommunes kommuneplan 21. RKSJ henstiller til at konsekvensområdet indarbejdes i Varde kommunes kommuneplan 21.

RKSJ påpeger at den indtegnede støjkonsekvenszone fra RKSJ vindmølleområde øst for Ølgod, mangler en del af dens konsekvenszone. RKSJ henstiller til at konsekvenszonen i Varde kommunes kommuneplan udvides, så den bliver tilsvarende konsekvenszonen som fremgår i RKSJ's kommuneplan 21.

Sejlsbestemmelser – RKSJ påpeger at der i Varde kommunes kommuneplan 21 vises en del af sejlsbestemmelserne for RKSJ nord for Lydum. RKSJ gør opmærksom at disse ikke er opdateret efter RKSJ's kommuneplan 21.

Grønt Danmarkskort – RKSJ gør opmærksom på at der ikke altid er sammenhæng på tværs af kommunegrænserne, hvad angår Grønt Danmarkskort. RKSJ gør især opmærksom på området nordøst for Ølgod/syd for Hoven. RKSJ opfordrer til at udvide udpegningen af Grønt Danmarkskort så det omfatter plantagearealerne Sønder Påbøl Plantage og Hejbøl Plantage, så der er sammenhæng med deres udpegningsområde.

Aflastningscenter i Varde nord – RKSJ har ingen indvendinger mod udlægget af aflastningsområdet for detailhandel ved Vestre Landevej/Nordre Boulevard i Varde, men ønsker følgende uddybet og synliggjort:

1. Kan Varde kommune uddybe hvorfor Skjern og Tarm ikke er beliggende indenfor oplandet til aflastningsområdet?
2. Af s.32 i redegørelsen for detailhandel fremgår at ca. 4 mio. kr. pr. år af den forventede omsætning på dagligvarer hentes udenfor Varde. Hvor stor andel forventes at blive hentet fra nabokommuner, herunder RKSJ?

## **Vurdering:**

### Udpegningsområde af værdifuldt landskab

Varde Kommune gør opmærksom på, at kommunen siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013 den 11.09.2013 har haft en landskabsplanlægning, der er baseret på landskabskaraktermetoden.

Landskabskaraktermetoden gjorde det muligt at redegøre kvalificeret for de landskabelige værdier i det åbne land. Hermed blev der udarbejdet et kvalificeret beslutningsgrundlag til at forvalte landskabsintresserne efter. Landskabsplanlægningen tog udgangspunkt i en overordnet landskabskarakterkortlægning af det åbne land udført af NIRAS i 2009. Kortlægningen blev revideret og færdiggjort for hele det åbne land, på nær kystlandskaberne. Udpegningerne særligt værdifuldt kystlandskab og større uforstyrret landskab blev videreført uforandret i Kommuneplan 2013, men blev revideret i Kommuneplan 2017.

I planperioden fra Kommuneplan 2013 til Kommuneplan 2017 blev der udarbejdet landskabskarakterbeskrivelser baseret på landskabskaraktermetoden for samtlige karakterområder i landskabstypen kystlandskab. Disse beskrivelser muliggjorde, at den tidligere udpegningsområde "særligt værdifuldt kystlandskab"

blev erstattet af udpegningen "kystlandskab" med tilhørende landskabskarakterbeskrivelser. Samtidig blev tilhørende kommuneplanretningslinjer revideret.

Med udarbejdelse af landskabskarakterområdebeskrivelser for karakterområderne i kystlandskaber, havde Varde Kommune i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017 nu en landskabskarakterbeskrivelse af samtlige 19 karakterområder i kommunen fordelt på de tre overordnede landskabstyper: Kyst-, dal- og landbrugslandskaber. På baggrund af landskabskarakterbeskrivelserne havde Varde Kommune således et nuanceret grundlag for at revidere større sammenhængende landskaber.

#### Areal syd for Hoven

Det er korrekt, at Varde Kommune vurderer, at området syd for Hoven ikke indeholder landskabelige værdier, der gør, at området bør udpeges som et bevaringsværdigt landskab. Ligesom området ej vurderes at indeholde kulturhistoriske interesser, der medfører udpegnings af et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Områder til fælles biogas blev udpeget i Kommuneplan 2013. Både planudpegnings for område til fælles biogas og områder til større solcelleanlæg bygger bl.a. på Varde Kommunes landskabsplanlægning.

Ved en evt. fremtidig konkret planlægning i dette område vil de landskabelige og kulturhistoriske påvirkninger over kommunegrænsen blive nærmere vurderet.

#### Oversvømmelse

Varde Kommune retter hovedstrukturens kortbilag til, således at havvandsstigninger indenfor RKSK udelades af kortet i Varde Kommunes kommuneplan 2021.

#### Støjbelastede arealer (trafik)

Varde Kommune retter hovedstrukturens kortbilag til, således at støjbelastede arealer langs rute 11 og 12 ikke vises indenfor RKSK i Varde kommunes kommuneplan 2021.

#### Støjkonsekvenszoner om tekniske anlæg

Varde Kommune indarbejder den eksisterende konsekvenszone omkring vindmøllerne nord for Nørre Nebel/sydvest for Sdr. Bork i Ringkøbing Skjern Kommune. Den eventuelle fremtidige større konsekvenszone indarbejdes først i kommuneplanen, når plangrundlaget er endeligt vedtaget for at sikre, at der ikke forhåndsdiskonteres fremtidige beslutninger.

Varde Kommune gør opmærksom på, at rammeområde 15.10.T02 ikke er ændret, men omfatter eksisterende lokalplanlagte vindmøller.

Varde Kommune indarbejder støjkonsekvenszonen om biogasanlægget i Sdr. Virum, således at den fremgår i Varde Kommunes kommuneplan 21.

Varde Kommune indarbejder støjkonsekvenszonen omkring vindmølleområdet øst for Ølgod, således at den fremgår i Varde Kommunes kommuneplan 21.

#### Sejladsbestemmelser

Varde Kommune gør opmærksom på at de oplyste sejladsbestemmelser i området ved Lydum, er information Varde Kommune har fået oplyst af RKSK i august 2021. Varde Kommune retter hovedstrukturens kortbilag, således at sejladsbestemmelserne indenfor RKSK udelades af kortet i Varde Kommunes kommuneplan 2021.

Varde Kommune vurderer dog det er hensigtsmæssigt at de cykelruter og naturstier som er forbindende med cykelruter og naturstier på Varde Kommunes areal, stadig vises på kortbilaget, da det vurderes relevant at kunne se dem i en større sammenhæng.

### Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort blev udpeget i Kommuneplan 2017, og har derfor ikke været til revision i Kommuneplan 2021. I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2017 fremgår det, at skove skal have en vis naturværdi før de indgår i udpegningen eller indgå i en naturmæssige sammenhæng. Skove skal have mindst middelhøj HNV (High Nature Value) for at blive medtager. Varde Kommune har vurderet, at Sønder Påbøl og Hejbøl Plantage ikke opfyldte disse kriterier.

### Aflastningscenter i Varde nord

Udstrækningen af aflastningsområdets opland er bestemt af fremkommeligheden til både aflastningsområdet og til konkurrerende indkøbssteder. Udstrækningen er også bestemt af attraktiviteten, herunder butiksudbuddet, i de konkurrerende indkøbssteder set ift. attraktiviteten af aflastningsområdet.

Oplandet til aflastningsområdet i Varde er bestemt ud fra køretiden til konkurrerende større aflastningsområder og ikke køretiden til aflastningsområdet i Varde.

Skjern og Tarm er beliggende indenfor influensområdet til aflastningsområdet i Varde, men Skjern og Tarm er ikke beliggende indenfor oplandet til aflastningsområdet i Varde, fordi det kun er en meget begrænset del af omsætningen i de nye butikker i aflastningsområdet, der hentes fra Skjern og Tarm. Aflastningsområdet i Varde vil henvende sig til et opland, der vurderes at svare til Varde Kommune.

Ca. 5 % af dagligvareomsætningen i de nye butikker i aflastningsområdet eller ca. 4 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker uden for Varde by. Effekterne vurderes at ville blive spredte og begrænsede for den enkelte butik. Det kan ikke mere præcist anslås, hvor stor en del af de ca. 4 mio. kr. der hentes fra specifikke udbudspunkter, men det er sandsynligt, at omsætningen hentes fra flere forskellige udbudspunkter i oplandsbyer og Varde by – derfor de spredte og begrænsede effekter.

Effekterne for udvalgsvarerhandlen er beskrevet ud fra samme principper på s. 35 i redegørelsen. Der er i vurderingen af effekterne for udvalgsvarerhandlen taget udgangspunkt i en udbygning med 1.500 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutiksareal. Her er vurderingen sammenlagt 1 mio. kr. for Tarm og Skjern.

### **Afledte justeringer:**

Varde Kommune indarbejder eksisterende endeligt vedtagne støjkonsekvenszoner omkring vindmøller og tekniske anlæg, der går ind over kommunegrænsen mellem Varde Kommune og Ringkøbing Skjern Kommune.

Varde Kommune tilretter hovedstrukturkortene, så dataet kun vises i Varde Kommune for oversvømmelse, støjbelastede arealer (trafik) og sejlads.

### **Bevaringsværdige bygninger, Varde**

Bevaringsforeningen Varde, som har gennemgået tema 7, Bymiljø og arkitektur, tema 8, kulturmiljøer og bevaring, tema 18, det åbne land og tema 19, landskab.

I forhold til de fremsatte retningslinjer inden for planlægningen af bymiljø og arkitektur finder Bevaringsforeningen, at nybyggeriet på Storegade 44-46 i Varde ikke korresponderer med de fremsatte retningslinjer for planlægning og nybyggeri. De påpeger, at facadelængden ikke følger den oprindelige matrikelstruktur, facadens

grønne aluvinduer er monteret med ”snydesprosser” og ”gårdmiljøet” øjensynligt alene er udformet mhp. parkering.

Ligeledes anses renoveringen af bebyggelsen på hjørnet af Nikolaikirkestræde og Nørregade ej heller at følge de arkitektoniske retningslinjer i forbindelse med renovering. Bevaringsforeningen mener, at de fremsatte retningslinjer i højere grad bør iagttages.

### **Vurdering:**

I kommuneplan 2021 er der sket ændringer på, hvad tema 8 ”Kulturmiljøer og bevaring” indeholder, da punkter om bevaringsværdige bymiljøer og bygninger overgår fra tema 7 ”Bymiljø og arkitektur” til tema 8 ”Kulturmiljøer og bevaring”. Dette sker i et ønske om at skabe nogle klare linjer for bymiljø, arkitektur, kulturmiljø og bevaring.

Kommuneplanens retningslinjer forholder sig til de offentlige byrum og ikke private gårdrum.

Udover kommuneplanens retningslinjer, er Varde Midtby omfattet af den bevarende lokalplan, 23.01.L02 og facade-og skiltevejledning for Varde Bymidte.

Bemærkninger til konkrete byggeprojekter vurderes i forbindelse med partshøring/ nabohøring til de konkrete sager og ikke ved kommuneplanrevisionen.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Turisme – Tema 4**

Dansk Kano og Kajak Forbund (DKF) og Dansk Forening for Rosport (DFfR) ser positivt på at Varde kommune har fokus på den lange kyststrækning og den unikke vestkystnatur, hvor det er kommunens mål at gøre disse tilgængelige for både turister og lokale borgere, samt udvikle kommunens position som en af landets førende kystferiekommuner, hvor der skabes gode vilkår for kulturturisme, herunder outdoor og idræt. Og at kommunen ligeledes vil understøtte oplevelsesmuligheder og vilkår for rekreative aktiviteter i naturen via opgradering af basisfaciliteter og udvikling af støttepunkter. DKF og DFfR påpeger at hvis man ønsker at skabe gode vilkår for oplevelser i den blå natur, outdoor- og idrætsaktiviteter er det fra deres perspektiv vigtigt at etablere gode understøttende faciliteter, samt skabe synlighed omkring dem. Derfor mener de at der med fordel kan indtænkes flere konkrete faciliteter til vandsport i lokalplanen, for at gøre det endnu mere attraktivt at udøve aktiviteter i den blå for borgere og turister. DKF og DFfR oplyser de gerne står til rådighed for vidensdeling og spørgsmål.

### **Indlandsturisme**

Kristian Støjberg skriver på vegne af udviklingsrådene i Ølgod, Helle Øst, Helle Vest, Skovlund/Ansager og Hode/Horne/Sig. Udviklingsrådene vil gerne fremsende et forslag om at det fælles område som de fem udviklingsråd dækker i Varde kommune, skal udpeges som et særligt indsatsområde for indlandsturisme i kommuneplanen. Formålet med udpegningen er at indlandsturismen skal få en status som ”destination” på lige fod med Vestkysten. Udviklingsrådene mener at indlandsturismen vil kunne bidrage til at sikre gode leveveje og muligheder i kommunens landdistrikter. Udviklingsrådene forestiller sig koordinerende sekretariat assistance til en fælles indsats for at promovere området som turistområde.

### **Vurdering:**

Det vurderes, at de foreslåede fokus på faciliteter i den blå natur er relevant for både borger og gæster. Der arbejdes med en ny turismestrategi for Varde Kommune. Her indgår naturoplevelser og rekreative faciliteter som en vigtig del af indsatsen. Det forventes dog, at fokus indledningsvis vil være på faciliteter i den grønne natur. Det skyldes, at gåture, vandring og cykling er de absolut mest efterspurgte og brug-



te natur- og outdooraktiviteter hos de gæster, der besøger området. På den baggrund forventes det, at udvikling af rekreative faciliteter i første omgang fokuserer på støttepunkter i den grønne natur.

Det vurderes, at en selvstændig destination til at varetage udvikling af indlandsturisme vil være i strid med Varde Kommunes ambitioner for en bæredygtig udvikling af kvalitetsturisme. Ny lov om erhvervsfremme fra 2018 fastlagde, at kun destinationsselskaber dannet af to eller flere kommuner, kan søge støtte fra Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse. Retten til støtte bortfalder, hvis kommunerne vælger at støtte driften af andre destinationer, turismeorganisationer eller foreninger, der arbejder med udvikling af turisme. Hensigten med loven er at styrke og professionalisere den danske turismefremmeindsats, så de offentlige midler fokuseres, der hvor turisme har størst volumen og potentiale. I destinationsdannelsesprocessen valgte Varde Kommune at gå sammen med Ringkøbing-Skjern Kommune, fordi man her så de største ligheder i produkt, potentialer og udfordringer. Hvis Varde Kommune bidrager økonomisk til driften af endnu en turismeforening eller -destination bortfalder muligheder for at søge midler fra erhvervsfremmebestyrelsen til turismeudvikling i Varde Kommune. På den baggrund vurderes det, at forslaget ikke bidrager til den samlede turismeudvikling i Varde Kommune. Varde Kommune har sammen med Ringkøbing-Skjern Kommune og Destination Vesterhavet søgt og fået midler hos Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse til et to-årligt projekt, der under overskriften 'Indlandsturisme og fødevarer - Produktudvikling, gæstespredning og helårsturisme i Destination Vesterhavet' har fokus på indlandsturisme. Projektet forventes igangsat ultimo 2021. På nuværende tidspunkt er en ny turismestrategi for Varde Kommune under udarbejdelse. Den forventes at indeholde indsatser med fokus på indlandsturisme, herunder udvikling og synliggørelse af kommercielle oplevelser i hele kommunen og kortlægning af turismepotentialer inde i landet i tæt samarbejde med virksomheder og ildsjæle.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen

#### **Korttidsferie – de nye muligheder i Kommuneplan 2021**

*Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune, FSVK, er betænkelige og har indvendinger imod, at områder i eksisterende traditionelle sommerhusområder gives mulighed for udvikling af bebyggelse til korttidsferie, det gælder ifølge FSVK eksempelvis i Ho, Henne og Grærup. FSVK mener, at der kun er tænkt med et kortsigtet vækst- og økonomiinteresseperspektiv og ikke i at bevare områderne intakte i forhold til eksisterende bygningsmasse og anvendelse. FSVK anbefaler, at rammeændringerne revurderes med henblik på at fastholde større ensartethed i udtrykkene i de traditionelle sommerhusområder.*

#### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på, at der ikke foretages ændringer i rammebestemmelserne for Ho i forbindelse med Kommuneplan 2021.

Dernæst antager Varde Kommune, at der henvises til følgende rammeændringer, der giver mulighed for korttidsferie i Kommuneplan 2021 og er placeret i eller nær sommerhusområder:

- Mulighed for at etablere ferielejligheder ved Klitgården i Henne Strand (07.02.R05)
- Øgede muligheder for ferielejligheder, bed & breakfast samt café med tilhørende butik i Henne By sommerhusområde (07.03.R06)
- Campingpladsen i Grærup tildeles specifikanvendelse til ferie- og kongrescenter samt øvrige ferie- og fritidsformål ift. de mulige anvendelseskategorier som er i plandata – ændringen sker særligt med tanke på tilvejebringelsen af kollektive ferieformer herunder hytter af høj kvalitet som også er angivet i rammens notat (16.04.R01)

Overnævnte udviklingsmuligheder er indarbejdet for at imødekomme efterspørgslen på korttidsferie i Varde Kommune på baggrund af konkrete ansøgninger.

Grærup Sommerhusområde har en rammebestemmelse, som fastsætter en maks. byggehøjde på 6,5 m, maks. antal etager på 1,5 og bebyggelsesprocenten på 15, hvilket gør, at rammeændringen for konvertering af campingpladsen i Grærup er i overensstemmelse med det nærliggende sommerhusområde. Derfor vurderes det, at ændringen af den tidligere campingplads er i overensstemmelse med det nærliggende sommerhusområde.

Sommerhusområderne i både Henne Strand og Henneby har maks. byggehøjde på 5 m, maks. antal etager på 1 og bebyggelsesprocenten på 15, hvilket gør, at rammebestemmelserne for hhv. Klitgården i Henne Strand og ferielejligheder i samspil med bed & breakfast i Henneby giver mulighed for et højere og mere tæt byggeri. Det vurderes, at disse ændringer ikke vil påvirke de omkringliggende sommerhusområder væsentligt, til trods for en højere bebyggelsesprocent og en højere byggehøjde.

Varde Kommune gør opmærksom på, at en kommuneplan fastsætter overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling og sætter retningslinjer for lokalplanlægningen ved bl.a. at fastsætte områdets anvendelse, bebyggelsens tæthed, friarealer og bygningshøjder. Ved konkrete projektforslag af denne type skal der eventuelt udarbejdes en lokalplan. Ved lokalplanlægning af området fastlægges det, hvordan udbygningen af området skal ske. Det vil sige, at der bl.a. tages detaljeret stilling til udformning, bebyggelsens placering og højde, påvirkning på trafik og parkeringspladser mm.

Der er i forslaget ikke fastsat en maksimal bygningshøjde for rammen 07.02.R05 (Klitgården i Henne Strand). Der er i ansøgningen for området blevet efterspurgt at videreføre bestemmelserne for den eksisterende lokalplan, som fastsætter en højde på maksimal 6,5m – For ikke at så unødvendig tvivl omkring områdets bygningshøjde tilføjes en maksimal bygningshøjde på 6,5m for rammen 07.02.R05.

### **Afledte justeringer:**

Tilføjelse af maksimal byggehøjde på 6,5m for rammeområde 07.02.R05.

### **Flexboliger**

*Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune, FSVK, vil gerne gøre indsigelse mod tilkendegivelserne i kommuneplanen om, at Varde kommune gerne vil imødekomme ansøgninger om at gøre helårsbeboelser til flexboliger. FSVK mener, at det vil skabe en uhensigtsmæssig mulighed for opkøb og anvendelse af helårsboliger i bysamfund med tilknytning til sommerhusområderne, og mener flexboliger med sandsynlighed vil medføre opkøb og efterfølgende nedrivning af eksisterende 'gamle' huse, for at kunne opføre nye store udlejningshuse. FSVK opfordrer Varde kommune til ikke at give tilladelser til flexboliger i kystbyer.*

*Blåvand Grundejerforening påpeger at der i redegørelsen s.43 gives tilladelse til at helårsboliger omdannes til flexboliger i kystområderne, fordi det ældre segment ønsker at bosætte sig i naturen.*

*Blåvand Grundejerforening oplyser at Skolegrunden og den øverste del af TDC-grunden er bebygget med huse, der har helårsstatus. Blåvand Grundejerforening mener at bebyggelsesprocenten kan blive op til 50% i byområder med boligstatus, hvilken de mener begge områder bærer et tydeligt præg af.*

*Blåvand Grundejerforening mener ordningen vil gavne dem som har ren udlejning for øje, og at ordning vil betyde at gamle huse opkøbes og nedrives, så de kan erstattes med et stort udlejningshus.*

*Blåvand Grundejerforening mener at der i helårsboligerne ikke er nogen som har adressen som primær bolig, men at det bruges som rene investeringsobjekter i form af udlejningshuse, som udlejes hele året som sommerhuse.*

*Blåvand Grundejerforening mener ikke ordningen harmonerer med kommunens turismestrategi om bæredygtig kvalitetsturisme. De mener kun det vil medføre overturisme og fortætning og ses som et 'smuthul' som kan brede sig til kommunens andre turistdestinationer. De opfordrer derfor til at Varde kommune ikke giver tilladelser til flexbolig i kystbyerne.*

*Grundejerforeningen Radiobo påpeger omdannelsen af helårsboliger til flexboliger i kystbyerne. Radiobo forstår tilladelsen som at helårsboliger beliggende i et byområde, som er udlagt til boligformål vil kunne udlejes på sommerhusvilkår, og at der er en bebyggelsesprocent herfor på 30-50% som betyder der kan bebygges store udlejningshuse på små grunde. De oplyser de især er nervøse for at TDC-grunden vil udnyttes på denne måde. Radiobo foreslår at flexboliger ikke tillades i selve kystbyerne, men kun i deres bagland.*

### **Vurdering:**

Det vurderes, at flexbolig-ordningen generelt er en god mulighed for, ligesom lejeboliger, at give potentielle nye ejere/tilkommere en mulighed for at se området an, hvilket potentielt set kan medvirke til at øge bosætningen. Varde Kommune har derfor vurderet, at det er i bytyperne lokalbyer og kystbyer, samt på landet, at flexbolig bør tillades.

Da Blåvand og øvrige kystbyer er byer med blandet indhold af både helårshuse og sommerhuse, og hvor der set over en længere periode, har været faldende indbyggertal, anses flexbolig-ordningen også at kunne have relevans for byerne, mhp. fremtidig bosætning, samtidig med at bygningsmassen anvendes og fornyes.

Flexboligerne er på samme måde som sommerhusene og anden bebyggelse underlagt den/de eksisterende lokalplan(er), således at bebyggelsens placering/udformning/størrelse skal ligge inden for rammerne af de gældende lokalplan(er), samt eventuel bestemmelse om bopælspligt. Udformning af de forskellige ejendomme vil derfor skulle ske inden for rammerne af den gældende planlægning og det udtryk for byen som disse fastlægger. Eksempelvis er bebyggelsesprocenten på Skolegrunden fastsat til 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt lav.

En flexbolig kan udlejes på samme vilkår som et almindeligt sommerhus. Det betyder, at som udgangspunkt betragtes enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse ikke som erhvervsmæssig, hvis ejeren selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 41 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter.

Varde Kommune gør opmærksom på, at det også er muligt for mange at bruge deres sommerhuse som helårsboliger, og Varde Kommune er derfor ikke bekymret for, at kystbyerne mister status som et samfund med helårsbebyggelse.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Klimahandlingsplanen - Oversvømmelse og kysterosion – Tema 13**

*Sydvestjysk landboforening påpeger, at klimahandlingsplanen har et særligt fokus på sommerhusområder og kloakfornyelsesplaner og kun påpeger det åbenlyse ift. landbrugsarealerne. De savner et fokus på de store værdier, der knytter sig til landbrugsarealerne i det åbne land, hvor de store oversvømmelser langs vandløbene vasker næringsstoffer direkte ud i vandmiljøet, og forringer jordværdien betydeligt.*

*Sydvestjysk landboforening påpeger det udarbejdede oversvømmelseskort i forhold til kommunens store vandløb, viser betydelige oversvømmelser hvis vandstanden stiger 1 m. De forventer oversvømmelserne vil være mere omfavnende i kommunens mindre vandløb, og at netop vandstanden i vandløbene forventes at stige hurtigere end hvad risikoanalysen forudsiger, da separatkloakering af byerne leder mere og mere vand i vandløbene.*

*Sydvestjysk landboforening påpeget, at det er foreståligt, at der er fokus på at beskytte store værdier, som eks. knytter sig til sommerhusområder og byområder – Men understreger at det er vigtigt at have øje for at der lige-*

ledes knytter sig store værdier til landbrugets arealer. Hvorfor de efterlyser en plan, der i højere grad italesætter behovet for vandparkering i det åbne land og med løsninger, som sikrer fuld kompensation til lodsejerne.

Kystdirektoratet bemærker, at der i retningslinjekortet, som viser områder, der kan blive udsat for kysterosion og oversvømmelse ved en 50-års hændelse ved klimascenarie RCP8.5, ikke oplyses om der er tale om en 50-års hændelse fra i dag eller i fremtiden. Endvidere fremgår graden af erosionen ikke.

Kystdirektoratet finder, at de internationale interesser ift. Kystbeskyttelse og klimatilpasning ift. Oversvømmelse fra hav og vandløb under marin indflydelse samt kysterosion er tilgodeset. Kommunen kan overveje, om signaturforklaringen i retningslinjekortet skal præciseres.

Kystdirektoratet fremsender vejledende bemærkninger vedrørende administrationspraksis indenfor søterritoriet, strandbeskyttelseslinjen, klitfredning og strandbeskyttelse.

### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på at klimatilpasningsplanen oprindeligt er vedtaget i februar 2015, og ikke er revideret i denne kommuneplanrevision med undtagelse af de indarbejdede statslige krav til oversvømmelseskort og kysterosion i kommuneplanlægningen, som skyldes det nuværende arbejde, i forvaltningen, med udarbejdelsen af en klimahandlingsplan for Varde Kommune.

Den kommende klimahandlingsplan, som forventes politisk godkendt i oktober 2022, vil sætte fokus på både klimahåndtering og klimatilpasning i Varde Kommune. I den forbindelse er Varde Kommune opmærksom på de værdier, der er knyttet til landbrugsarealerne i Varde Kommune. Til inddragelse af landbruget i forbindelse med udarbejdelsen af førnævnte klimahandlingsplan er der nedsat en politisk følgegruppe, som siden foråret 2021 har haft til formål at sikre et tæt og koordineret samarbejde mellem landbruget og landbrugets organisationer samt Varde Kommune. Denne følgegruppe har resulteret i en formel partnerskabsaftale, som forventes politisk behandlet inden udgangen af 2021. I denne partnerskabsaftale erklærer parterne, at de gensidig vil understøtte hinanden i forhold til at sikre, at landbruget forbliver et lønsomt erhverv samtidig med, at erhvervets klimapåvirkning reduceres.

### **Afledte justeringer:**

Signaturforklaringen for oversvømmelseskortet tilrettes.

## **Bæredygtig Energiforsyning – Tema 14**

### **Energinet GAS TSO, Afstandskrav til naturgastransmissionsledninger**

Energinet GAS TSO som ejer 3 naturgastransmissionsledninger, der passerer gennem Varde Kommune hhv. Baltic Pipe fra Vestkysten til Nybro samt de to parallelle transmissionsledninger fra Nybro til Egtved i Vejle kommune, oplyser, at den nøjagtige placering af Baltic Pipe vil blive tilgængelig for Varde kommune på et senere tidspunkt, men at Varde Kommunes transmissionsledninger med fordel kan suppleres med en 2x200m zone omkring ledningsmidten.

Energinet GAS TSO oplyser, at omkring alle gastransmissionsledninger er tinglyst en 2x20m zone, hvor der indenfor ikke må opføres bygninger beregnet til ophold for mennesker. Ydermere er en 2x200m observationszone (også kaldet class-location zone) omkring ledningerne. Class-location zonen kan opdeles i forskellige enheder (class-locations) ca. hver 1600m. Class-location zonen har indflydelse på en designfaktor af røret, hvorfor befolkningstætheden og byggeriets karakter kan vurderes i forhold til de forskellige class-locations enheder. Energinet opfordrer derfor til, at gastransmissionsledningerne indtænkes tidligt ved nybyg/ændret anvendelse af et område.

Energinet GAS TSO oplyser at af hensyn til gensidige påvirkninger og lynnedslag anbefales det at høje konstruktioner (vindmøller, antennemaster mv.) placeres i en afstand af 2x Den maksimale byggehøjde, fra gasledningen. Hvis afstanden ikke kan overholdes, ønsker Energinet at blive hørt i ansøgningsfasen, hvor en individuel vurdering kan foretages. Energinet GAS TSO oplyser, at dette er rigtig opgivet i kommuneplanen.

Energinet GAS TSO oplyser, at der ikke må graves nærmere gasledningen end 20m, og at anlægget til råstofindvinding som udgangspunkt skal udføres med anlæg.

Energinet GAS TSO oplyser, at der flere steder i kommuneplanen er udpegninger til råstofindvinding, som er omkring gastransmissionsledningerne. Energinet vil derfor gerne inddrages i forbindelse med udstedelse af indvindingstilladelser.

Energinet GAS TSO påpeger at to vejreservationer i området mellem Vesterhavsvej og Nymindegabvej samt Ringvej nord om Varde by kommer til at krydse transmissionsledningerne. Energinet GAS TSO oplyser at transmissionsledningerne som udgangspunkt ikke er forberedt til yderligere trafik- og personbelastning, hvorfor Energinet GAS TSO gerne vil inddrages i planlægningsfasen af disse projekter, idet der kan blive tale om afværgeforanstaltninger.

Energinet GAS TSO påpeger at der i kommuneplanen er udpeget flere arealer hen over gastransmissionsledningerne som potentielle områder til skovrejsning. Energinet vil gerne inddrages i planlægningen for denne aktivitet, da de som udgangspunkt ikke kan tillade skovrejsning nærmere end 5m fra gastransmissionsledningen.

Energinet GAS TSO oplyser at der i kommuneplanen er udpeget områder til større solcelleanlæg hen over transmissionsledningerne. Som udgangspunkt kan Energinet ikke tillade en placering af solceller nærmere end 5m fra gastransmissionsledningerne, hvorfor Energinet gerne vil inddrages i planlægningen.

### **Energinet Eltransmission**

Energinet Eltransmission A/S ønsker at gøre opmærksom på deres elanlæg, således den senere arealudnyttelse kan indrettes med hensyn til elanlæggenes tilstedeværelse. Energinet har ingen bemærkninger som giver anledning til indsigelse, men har en række tekniske bemærkninger, som skal fremgå i retningslinjerne.

Eltransmissionens anlæg – I et kortbilag i kommuneplanen fremgår eltransmissionens anlæg i Varde kommune. Eltransmissionen har både luftledningsanlæg, jordkabler og stationsanlæg i kommunen.

Servitut – Eltransmissionens elanlæg er generelt sikret ved tinglyste servitutter. Det betyder bl.a., at der indenfor en given afstand til luftlednings- og jordkabelanlæg ikke uden meddelt dispensation kan laves fysiske ændringer og etableres anlæg af nogen art. Servitutarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt.

Tekniske anlæg i kommunen – Energinet oplyser at elanlæg har en lovmæssig beskyttelse i 'bekendtgørelsen om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg' Energinet ønsker derfor at der indarbejdes følgende sikkerhedsafstande i retningslinjerne:

- Høje objekter nær Eltransmissions luftledningsanlæg, bør som minimum placeres i en afstand på objektets fulde totalhøjde fra respektafstanden\* langs luftledningsanlægget
- Høje elektrisk ledende objekter nær Eltransmissions jordkabelanlæg, bør ikke placeres nærmere end 50m fra respektafstanden\* til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden
- Eltransmission accepterer ikke solcelleanlæg i servitutarealet for vores elanlæg, da vi til enhver tid skal kunne komme uhindret ind til vores anlæg for at foretage eventuelle reparationer samt almindeligt servicearbejde.

Beplantning - I servitutarealet for luftledningsanlæg tillader Energinet ikke skovrejsning samt beplantning med træer og buske, der bliver mere end 3 m høje. Træer og buske over 3 m over terræn vil overskride respektafstanden til deres luftledninger, hvormed der kun kan arbejdes efter arbejdsinstruks fra Eltransmission. Beplantning udenfor servitutarealet kan se, såfremt det sikres, at træer og buske ikke kan vælte og beskadige anlæg.

I servitutarealet for jordkabelanlæg tillader Energinet ikke beplantning med dybdegående rødder over deres kabelanlæg, idet rødder kan beskadige jordkablerne både ved gennemboring eller ved, at rødderne rykker jordkablerne i stykker, hvis træer vælter i storm. Eltransmission kan om ønsket udlevere en liste over planter med ikke-dybdegående rødder, som de tillader inden for servitut-bæltet

Støj fra stationsanlæg – Støj fra Energinets tekniske anlæg reguleres normalt efter retningslinjer i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder”.

Energinet Eltransmission gør særligt opmærksom på kommuneplan rammer som potentielt kunne konflikte med Eltransmissionens elanlæg. Detailplanlægningen af nævnte rammer skal ske med hensyntagen til de nævnte tekniskeløvrige bemærkninger. Energinet udelukker ikke der potentielt kunne være andet i kommuneplanen som konflikter med eltransmissionens elanlæg.

Energinet Eltransmission gør opmærksom på at vi i Danmark ikke har minimumsafstande eller grænseværdier, der angår eventuelle langtidsvirkninger af magnetfelter fra højspændingsanlæg – De henviser derfor i den videre planlægning til et ’forsigtighedsprincip’ hvor afstanden vurderes i den konkrete sag.

#### **Vurdering:**

Varde Kommune kan oplyse, at der i forvaltningens interne værktøj til udarbejdelse af konfliktrapport er bufferzone omkring gasledninger og blandt andet er der 200 meter fra ledningsmidten på nævnte gasledning. Dette er et arbejdsredskab i den daglige administration men ikke kommuneplanrelevant.

Ved konkret planlægning er Varde Kommune altid opmærksom på servitutter og påtaleberettigede inddrages i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner. Dernæst gøres der ved udstedelse af eksempelvis byggetilladelser opmærksom på privatrettelige servitutter ikke er tjekket af kommunen. Varde Kommune vurderer ikke, at ikke er kommuneplanrelevant at indarbejde varetægelse af en specifik bekendtgørelse i selve kommuneplanretningslinjerne, men vil indarbejde afsnittet omkring sikkerhedsafstande i kommuneplanens redegørelse.

Varde Kommune vil gøre opmærksom på, at det er regionen, der udsteder råstoftilladeler og ikke Varde Kommune.

#### **Afledte justeringer:**

Indarbejdelse af afsnit omkring sikkerhedsafstande i kommuneplanens redegørelse.

#### **Vindmøller**

*Eurowind Energy A/S påpeger at kommuneplanforslagets retningslinje 14.9 beskriver, at der er mulighed for at ansøge om vindmøller uden for de udpegede vindmølleområder, med en tilhørende række forudsætninger for udlægning. Eurowind Energy A/S foreslår at generelt udlagte ’vindmølleområder’ ændres til ’energilandskaber’, så de ikke er bundet af en enkelt teknologi i den fremtidige planlægning.*

#### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på at der ikke kan indarbejdes nye rammeændringer ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen. Hvis et rammeområde udpeget til vindmøller er sammenfaldende med

eksempelvis udpegningen af større solcelleanlæg, kan der ved et konkret projektforslag søges om en ændring af kommuneplanens rammebestemmelser.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Solceller, Krav til arealudpegningerne**

Søren Hartz skriver på vegne af European Energy angående kommuneplanens bestemmelser vedrørende større solcelleanlæg. European Energy påpeger at der i udpegningerne stilles krav til at minimum 95% af solcelleparkeres areal skal være lavbundsjord. Med forskellige argumenter ønsker de at den specifikke %-sats bør blødes op, så også andre hensyn kan vægtes ved udpegning.

- Ideen om at bruge mindre attraktiv landbrugsjord er god, herunder områder som generer et ekstraordinært CO2 udslip. European Energy påpeger at der findes en del landbrugsarealer, som ikke er registreret som lavbundsjord, men som kan være hensigtsmæssige at udtage, da de f.eks. er sandede eller har svært ved at holde på næringsstoffer, vand o.l.
- European Energy påpeger at solcelleanlæg skal indgå i et samspil, med andre krav og forventninger til multifunktionalitet, forslås det, at de faste minimumskrav til lavbundsjord sammenvejes med andre hensyn. De nævner: Multifunktionalitet (ex. El til brintproduktion/e-metanol med grundvandsudvinding (under), Hensyn til naboindkig (antal, afstand, landskabelig placering), Landskabelige hensyn, fremme af biodiversitet, Anvendelse af el i lokale erhverv eller energifællesskaber, samspil med biogasproduktion, rekreative hensyn.
- European Energy giver som eksempel deres ansøgning om anlægget i Lunde, som kun delvist ligger på lavbundsjord. De påpeger den tætte placering til et erhvervsområde, som kunne gavnnes af et vedvarende forsyningsanlæg, at anlægget kunne hegnes naturligt og dermed gøres usynligt i løbet af nogle år, og at området udtages af drift, og kunne derfor tilvejebringe et nyt grundvandsområde.
- European Energy oplyser at Folketinget af flere omgange har igangsat arbejdet med at udvikle energifællesskaber for større anvendelse af vedvarende energi i de lokalsamfund, hvor energien produceres. Det sker som led i en implementering af en EU-forordning, om energifællesskaber, der skal sikre at den energi som ikke transporteres, kan anvendes med lavere tariffer ved sammentænkning med lokale behov for f.eks. energi til proces, fjernvarme og husstandens behov. Varde kommune er godt placeret ift. Større solcelleanlæg, da tilslutning kan ske på de planlagte transmissionsledninger for vindenergi. En placering af anlægget mellem Lunde og Outrup er et plus for lokal udnyttelse af strøm, hvorimod det tænkte område ved Outrup biogas sydvest for Outrup, som med en samproduktion af e-metanol og biogas giver tariffer til netselskaber op mod 60% af omkostningerne, så samlokalisering og samtænkning af produktionen er i dag afgørende for driftsøkonomien.

*Eurowind Energy A/S foreslår at der i kommuneplanens retningslinje 14.11 gives mulighed for solcelleanlæg udenfor planudpegninger for solcelleparker, hvis der er mulighed for samarbejde med VE-projekter over kommunegrænsen, der samtidig skaber mulighed for multifunktionel udnyttelse, som sker på baggrund af landskabelige og naturbeskyttelsesmæssige hensyn samt nabohensyn.*

*Eurowind Energy A/S foreslår på baggrund af ovenstående nye planlægningsområder ved Hellekær (vindmøller og solceller i Varde kommune sat solceller i Billund kommune) og ved Vrenderup (vindmøller og solceller) Ligeledes har de særskilt fremsendt en ansøgning med nyt planlægningsområde ved Eg Mose (solceller i Varde kommune samt solceller og alternativt også vindmøller i Billund kommune). Projektforslagene er yderligere beskrevet i indsigelsen.*

Claus Nørbjerg Søndergaard som skriver på vegne af European Energy og lodsejer Kim Uglebjerg påpeger, at forslaget til kommuneplanens udpegninger til større solcelleanlæg, ikke indeholder området ved Fårholtvej i Ålling. De oplyser at de ikke kan finde objektive kriterier i forslaget til kommuneplanen som skulle tilsige et fravalg af området.

Sydvestjysk Landboforening ser positivt på, at Varde kommune arbejder for, at projekter omhandlede grønne anlæg kan kombinere flere hensyn, da det åbne land er en presset ressource.

Energinet Eltransmission A/S oplyser at mange grønne energiselskaber og kommuner ønsker at sætte vindmøller og især nye store solcelleanlæg op. Men ikke alle steder kan elnettet tage imod ny, stor elproduktion. Energinet og Dansk Energi har offentliggjort et kort, der guider gode placeringer.

Carl Holst som skriver på vegne af Udviklingsrådene i Helle Vest, Hodde-Horne-Sig-Tistrup, Skovlund-Ansager og Ølgod som anerkender de statslige klimamål, men påpeger at der i kommuneplanen står beskrevet at der i Varde kommune skal etableres 240ha. solceller inden 2050, men at der samtidig er udpeget 7.377ha. som positive områder for solcelleanlæg i kommuneplanen 21. Udviklingsrådene ønsker at planens 'positivområder' skal afspejle det forventede behov, og der i stedet udpeges konkrete placeringer som lever op til målsætningen som at kunne tjene flere formål og fortrinsvis på marginaljord. Udviklingsrådene oplyser at det skaber unødvendig nervøsitet for borgere og evt. nye bosættere som ikke ved om nærområdet kan blive inddraget til solcelleanlæg.

Udviklingsrådene forslår der indarbejdes en 2km. Zone omkring byzoner og rekreative områder og har vedhæftet en række områder hvor udpegningerne til solcelleanlæggene ikke overholder denne.

Udviklingsrådene i Helle Vest, Hodde-Horne-Sig-Tistrup, Skovlund-Ansager og Ølgod forventer at der i kommuneplanen indregnes muligheder for at udnytte store tagflader på offentlige og private bygninger i planen. Ligeledes finder de det hensigtsmæssigt at der indskrives/sikres at hverken kommune eller lodsejer kan gøres ansvarlig for reetablering efter, at anlægget er udtjent. De nævner til eksempel en spærret konto til formålet.

Udviklingsrådet for Helle Øst påpeger den store udpegning af arealer egnet til opsætning af solceller i Varde kommune. Udviklingsrådet ønsker arealet begrænses til 1000ha. da de mener de store udpegninger kan påvirke bosætningen negativt.

Udviklingsrådet for Helle Øst ønsker der indarbejdes en minimumsafstand til beboelse af hensyn til det frie udsyn over det åbne land. Ligeledes ønsker de at muligheden for etablering af solcelleanlæg på større tagflader af industrialanlæg og landbrugsbygninger undersøges og indarbejdes i kommuneplanen 21.

Eivind Underbjerg Hansen ønsker at gøre indsigelse mod de udpegede områder til solcelleanlæg. Han er en af de lodsejere som tidligere har tilsendt en projektansøgning omkring "Solprojekt Lunde" nær Barfredsvej, Lunde som han mener burde etableres først. Han oplyser udpegningen består af lavbundslande, som giver værdi at udtage af landbrugsdriften og oplyser placeringen ligger langs jernbanen og har langt til naboerne. (kortbilag vedlagt – området mellem Outrup og Lunde)

Stine Bundgaard som skriver på vegne af lodsejere Poul Quist Iversen og Hans Ellegård påpeger, at det på det nuværende materiale kan være svært at se den præcise udpegning af større solcelleanlæg. Stine Bundgaard oplyser at i Ulvemosen syd for Næsbjerg planlægges et vådområde som ikke er færdigbehandlet, hvor flere lodsejere ser et potentiale i at kombinere vådområdeprojektet med et solcelleprojekt. Hun ser en værdi i området da hun oplyser flere solcelleanlæg etableres med solplaner på bagsiden, således solen også kan opfanges fra refleksionen i vandspejlet. Stine Bundgaard skriver derfor på vegne af lodsejere for at deres område syd for Ulvemosen indgår i udpegningen af solcelleanlæg.



Naturstyrelsen gør opmærksom på at tekniske anlæg og naturgenopretning af vådområder sjældent er muligt på samme areal. – se også lavbundsarealer – tema 21.

### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på, at ved placering af større solenergianlæg kræves det, at 95% af det samlede areal ligger indenfor områder til større solcelleanlæg og ikke lavbundsarealer. Årsagen til 95% satsen er, at dette sikrer, at man i den fremadrettet administration kan tage hensyn til de lokale forhold. At et område indgår i en planudpegning i kommuneplanen, betyder ikke nødvendigvis at det realiseres. Desuden vil der altid i den videre planlægning af konkrete projekter blive taget hensyn til lokale forhold.

Varde Kommune er åben overfor, at flere forskellige arealanvendelser og miljøhensyn kan kombineres i forbindelse solcelleanlæg for at optimere anvendelse af det åbne land. Samtidig er Varde Kommune også opmærksom på at opstilling af solenergianlæg ikke kan finde sted i eksempelvis §3-beskyttet natur, men disse hensyn vil der blandet andet blive taget stilling i den konkrete vurderinger af ansøgninger.

På baggrund af de indkomne bemærkninger vurderes det hensigtsmægt at indarbejde hensyntagen til mindre landsbyer i det åbne land i forhold til områder til større solcelleanlæg. Derfor indarbejdes en buffer på 1 km om landsbyer, der defineres ud fra følgende kriterier:

Udpegningen af landsbyer er udarbejdet på baggrund af, hvorvidt området indeholder en kommuneplanramme med blandet bolig og erhverv eller et centerområde. Det vurderes, at denne udpegning dækker de lokalsamfund, som er placeret i landzone, og vil tilgodese hvad der i Varde kommune må anses som en landsby. På baggrund af dette udtages følgende områder af arealudpegningen til større solcelleanlæg:

Lydum	Kærbæk
Stausø	Krusbjerg
Henne Kirkeby	Lindbjerg
Kærup	Strellev
Orten	Hodde
Tinghøj	Mejls
Roushøje	Hjortkær
Vrenderup	Lyne (Ringkøbing-Skjern)

Energinet og lokale energiselskabet har en løbende udbygning af elnettet. Derfor vurderes uhensigtsmæssigt at begrænse udpegningen til større solcelleområder på grund af eksisterende el-net. I den videre planlægning skal ansøger kunne redegøre for tilslutning til energinettet.

Varde Kommune er åbne for en dialog med grønne anlæg over kommunegrænsen, hvis områderne ligger indenfor Varde Kommunes områder til større solcelleanlæg. Desuden vil der altid i den videre planlægning af konkrete projekter blive taget hensyn til lokale forhold.

Kommuneplanen begrænser ikke muligheden for placering af solceller på tagflader, evt. industribygninger. Kun i tilfælde, hvor bygningen har sin max tilladte byggehøjde. Hvis Varde Kommune modtager en ansøgning sker der en konkret vurdering.

Det vurderes hensigtsmæssigt, at der i forbindelse med vedtagelse af den endelige kommuneplan gives afslag til de ansøgninger om større solcelleanlæg, som ikke opfylder kravene fastsat i den endelige kommuneplan. Samtidigt fastsættes en tidsfrist for ansøgninger til både vindmølleprojekter og større solcelleanlæg.

### **Afledte justeringer:**

Der indarbejdes en buffer på 1 km om landsbyer ud fra overnævnte kriterier.

### **Solceller, krav til teknologi**

*Eurowind Energy A/S foreslår, at der generelt gives mulighed for at udnytte den nyeste teknologi indenfor solceller med trackersystemer, så der ikke sker blanding af fly- og biltrafik samt for optimal udnyttelse af arealernes energipotentialer – bilag er vedhæftet i indsigelsen.*

*Claus Nørbjerg Søndergaard, som skriver på vegne af European Energy, påpeger, at der i kommuneplanens afsnit 14 står beskrevet, at Varde kommunes ambition er, ”at der i 2050 skal produceres 0,46 TWh el fra vindmøller og 0,18 TWh el fra solceller, skal denne mængde energi dækkes af nutidens teknologi svarer det til i alt 46 vindmøller af 3MW og 240Ha solceller i Varde kommune”.*

*European Energy finder det uhensigtsmæssigt, hvis overstående skal forstås som et overordnet loft eller mål for kommunen. De påpeger, at den teknologiske udvikling går stærkt indenfor vedvarende energi og øvrige klimaforberevende tiltag, og at Varde Kommune som arealmæssigt er Danmarks 5.største skulle vise sig oplagt til at understøtte sådanne teknologier. European Energy anbefaler derfor at man undlader at sætte tal på effekter og arealer i forbindelse med produktionen af vedvarende energi i Varde Kommunes kommuneplan 21.*

*Sydvestjysk Landboforening påpeger kommunens mål og ambitioner om den grønne omstilling og reduktionsmålet på 70% CO<sub>2</sub> inden 2030. De oplyser, at anlæg til bæredygtig energiforsyning som eks. solceller og biogas kan bidrage med en høj reduktion af CO<sub>2</sub> og sikre forsyning med vedvarende energi. Varde Kommune skal derfor sikre rammer, som ikke spænder ben for fremtidige projekter indenfor bæredygtig energiforsyning ved at vedtage for snævre rammer i Kommuneplanen 21.*

### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på, at kommuneplanen bl.a. fastsætter visioner, mål og arealudpegninger for større solcelleanlæg, og ikke sætter tekniske krav og specifikationer til solcelleanlæggene. Projektforslagene til anlæggelsen af større solcelleanlæg behandles ved en særskilt ansøgningsrunde, hvor der bl.a. tages højde for den teknologiske udvikling og de lokale forhold.

Varde Kommune har en vision og målsætning om, at skulle være uafhængig af fossile brændsler i 2050, hvorfor det kræves, at der skal produceres mere vedvarende elektricitet. Varde Kommune vurderer det er hensigtsmæssigt at øge kommunens ambitioner for den grønne omstilling ift. målsætningen om at være uafhængig af fossile brændsler og vil arbejde mod, at der i 2050 produceres 0,46 TWh el fra vindmøller og 0,75 TWh el fra solceller, som med den nuværende teknologi vil kunne opnås med 46 vindmøller af 3MW og 1000 Ha solceller i Varde Kommune.

Det vurderes hensigtsmæssigt at sætte tal på effekter og arealer i forbindelse med produktionen af vedvarende energi, hvor der gøres forbehold for de nuværende teknologier, for at konkretisere/anskueliggøre målsætningen – Det vurderes dermed ikke, at de estimerede værdier sætter en begrænsning for at udnytte den teknologiske udvikling.

Varde Kommune gør opmærksom på, at kommuneplanens rammer fastsætter overordnede retningslinjer for områder, hvis bestemmelser på nuværende tidspunkt er fastsat af konkrete vurderinger ift. områdets brug, placering og udvikling. Det vurderes derfor mere hensigtsmæssigt at vurdere eventuelle begrænsninger i kommuneplanens rammebestemmelser ved konkrete projektforslag, da det kan være forskelligt fra projekt til projekt, hvad der måtte være en begrænsende faktor.

### **Afledte justeringer:**

Varde Kommune øger kommunens ambitioner for den grønne omstilling ift. målsætningen om at være uafhængig af fossile brændsler og vil arbejde mod at der i 2050 produceres 0,46 TWh el fra vindmøller og 0,75 TWh el fra solceller, som med den nuværende teknologi vil kunne opnås med 46 vindmøller af 3MW og 1000 Ha solceller i Varde Kommune.

### **Bæredygtig energiforsyning generelt**

*Eurowind Energy A/S påpeger at der i afsnittet om bæredygtig energiforsyning ikke er medtaget PtX (Power to X) og lagring af vedvarende energi. Eurowind Energy A/S opfordrer til, at det tænkes ind i den fremtidige planlægning, da der i fremtiden vil være behov for sektorkobling, dvs. at konvertere grøn strøm til andre energikilder som fx brændstof til tung transport for at leve op til de nationale mål om en 70 % reduktion af CO<sub>2</sub> udledningen i 2030 i forhold til 1990-udledningen. Derfor foreslår Eurowind Energy A/S et nyt afsnit under Tekniske anlæg, Klima og Energi, der giver mulighed for PtX ved eksisterende VE-anlæg, så Varde Kommune har mulighed for at introducere og drifte nye teknologier med at kombinere produktion af grøn energi med produktion af brint og metanol.*

*Sydvestjysk Landboforening gør opmærksom på at mange af de grønne anlæg stiller nye krav til kommunens infrastruktur, hvilket Varde kommune bør have for øje, så kommunens infrastruktur og vejnet matcher den trafik, nye projekter vil skabe.*

### **Lokal deltagelse i den grønne omstilling**

*Carsten Sohl foreslår at fremme muligheder for lokale fællesskaber ved kommende solcelleparker, vindparker og kilder rundt om de kommende vandboringer ved Vittarp i Varde kommune. Carsten Sohl henviser til et nyt EU-direktiv, som tilgodeser nye energifællesskaber med mulighed for at købe og eje andele i lokale sol og vindmøllelaug. Carsten Sohl oplyser, at det nuværende regelsæt i Folketinget modarbejder lokale solceller, hvilket han mener ikke holder længe med det nye EU-direktiv.*

*Carsten Sohl foreslår desuden, at der i kommuneplanen kan gives mulighed for brug af solceller på offentlige bygninger, centre og fabrikstage. Han mener ikke, det er hensigtsmæssigt at bruge god landbrugsjord til dette, og at der lægges op til et decentralt, delvist udbygget elnet. Han oplyser, at en tilladelse hertil er svært med de nuværende regler, men han mener, vi må forvente, at der snart vil komme ændringer herfor.*

*Carsten Sohl foreslår derfor, at der i de kommende planer for solceller indskrives, at planen bliver fremtidssikret med muligheden for lokal deltagelse i den grønne omstilling.*

### **Vurdering:**

Det bemærkes, at der udarbejdes en klimahandlingsplan for Varde Kommune, som forventes vedtaget i oktober 2022. Denne plan vil opstille konkrete mål for, hvorledes Varde Kommune kan blive fossilfri som geografisk område senest i 2050 og beskrive de nødvendige tiltag hertil. Varde Kommune er opmærksom på, at målet om at blive fossilfri kræver, at der inkluderes teknologier, som kan lagre eller omsætte den energi der produceres, både på kollektivt og individuelt niveau. Det kan f.eks. være teknologier som varmepumper, elkedler, power-to-x, elladere etc.

Det vurderes, at tekniske anlæg som Power-to-x umiddelbart kan anlægges i erhvervsområder og eksempelvis er der store erhvervsområder ved Roust ikke langt fra transformationen i Endrup i forhold til opkobling på det overordnet el-netværk.

Kommuneplanen omfatter arealplanlægning, og tager ikke stilling til ejerskab. Kommunen er generelt positive overfor borgere, som tager del i den grønne omstilling.

En kommuneplan fastlægger ikke muligheden for opsætning af solceller på offentlige bygninger, men kun en maksimal byggehøjde i en kommuneplanramme. Derudover kan der være fastlagt bestemmelser i lokalplan omkring muligheden eller kravene til energianlæg på tage. Varde Kommune er generelt positivt indstillet overfor energianlæg på tage, hvis det er i overensstemmelse med det omgivende miljø.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Offentlig forsyning, Spildevand – Tema 15**

*DIN Forsyning har fremsendt fire bemærkninger omhandlende spildevand.*

- *Det er i planen angivet, at ”Varde Kommune giver som udgangspunkt ikke nye spildevandsudledningstiladelser til vandløb. Specielt ikke i de tilfælde hvor vandløbet ikke opfylder den eksisterende målsætning...” (s. 120). DIN Forsyning Spildevand gør opmærksom på, at der er en del vandløb, som ikke opfylder målsætningen endnu og at dette derfor kan modarbejde en kommende handleplan for håndtering af spildevand i sommerhusområderne samt ønske om at forbedre og optimere rensningen af spildevand gennem reovering og centralisering af eksisterende renselanlæg i kommunen. Dette uagtet at den samlede miljømæssige belastning reduceres for oplandet, da det er den enkelte recipient, som er i fokus.*
- *I planen vises et oversigtskort over vandløb og søer målsætning. Det kunne med fordel suppleres af et kort, som viser den aktuelle tilstandsvurdering.*
- *Det fremgår af planen, at der ikke kan etableres anlæg, som kan tiltrække fugle inden for en afstand af 13 km fra en flyveplads godkendt til civil luftfart (Esbjerg Lufthavn). Forsyningen har på sigt planer om at kloakere flere områder beliggende inden for denne afstand til lufthavnen og vil derfor gerne vide, hvordan dette påvirker muligheden for at etablere regnvandsbassiner?*
- *Da det ikke er sikkert, at renselanlægget i Nørre Nebel vil blive nedlagt, er det så et problem at specifik anvendelse angives til ”Forsyningsanlæg” fremfor som ”Rensningsanlæg”?*

*Sydvestjysk Landboforening påpeger at spildevandsplanen er en meget konkret plan, der bl.a. sikrer at lokale initiativer på spildevandsområdet lever op til nationale målsætninger. Men spildevandsplanen indeholder ikke langsigtede og ambitiøse sigtelinjer, hvilket er muligt at implementere i kommuneplanen. Sydvestjysk Landboforening ønsker en mere ambitiøs målsætning og tidsplan i kommuneplanen 2021 for, hvordan spildevandet fra de offentlige ledningsnet i Varde kommune håndteres.*

*Sydvestjysk Landboforening mener der bør være et lighedsprincip om beskyttelse af vandmiljøet, gældende for såvel kommunen som landbrug. De fremhæver et stigende fokus på overløb fra forældede rensningsanlæg og pumpestationer, til at understrege vigtigheden af at kommuneplanen forholder sig til hvordan håndteringen af spildevand i fremtiden kan forbedres.*

### **Vurdering:**

Der foretages altid en konkret vurdering ved udarbejdelse af nye spildevandsudledninger, heri indgår den konkrete påvirkning af udledningen og recipientens målsætning og tilstand (vandløb, sø eller hav). Varde Kommune går opmærksom på, at det er Miljøstyrelsen, der udarbejder og opdaterer de aktuelle tilstande på vandløb og at dette data er tilgængeligt på miljøportalen.

Desuden gør Varde Kommune opmærksom på, at afstanden på 13 km til civil luftfart er en national interesse, der skal overholdes. Derfor er Varde Kommune forpligtet til at foretage høringer ved statens luftfartsvæsen ved konkrete ansøgningen om etablering af søer.

I den nuværende spildevandsplan indgår, at Din Forsyning udarbejder en plan for den fremtidige struktur af rensningsanlæg i Varde Kommune, heri vil hensynet til at begrænse miljøpåvirkningerne fra rensningsanlæg og pumpestationer indgå.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Trafikanlæg og trafikikkerhed – Tema 16**

*Vejdirektoratet har ved gennemlæsning af kommuneplanen følgende bemærkninger hertil:*

*Det overordnede vejnet – Vejdirektoratet har noteret sig, at der i forhold til beskrivelse af vejklasser henvises til kommuneplanens kort del – Der mangler dog en beskrivelse af hvem, der er vejmyndighed for de forskellige veje. Vejdirektoratet finder det hensigtsmæssigt at Varde Kommune i tekstdelen af kommuneplanen gør rede for, hvem der er vejmyndighed for de forskellige vejklasser.*

*Arealreservation - Vejdirektoratet har noteret sig, at der er udlagt 200 m brede arealer til nye overordnede vej-anlæg. Tre steder er disse nye veje koblet op på det statslige vejnet, hhv. rute 333 og 379. Vejdirektoratet gør i den forbindelse opmærksom på, at placering og udformningen af tilslutning til statsvejen skal aftales med Vejdirektoratet.*

*Stier – Vejdirektoratet har noteret sig, at Varde kommune i planperioden ønsker samarbejde med Vejdirektoratet om etablering af cykelstier langs statsvejene. Vejdirektoratet gør opmærksom på at der kan søges om medfinansiering til cykelstier via cykelstipulje 2021.*

#### **Vurdering:**

Det vurderes, at der kan indarbejdes en tekstpassage i redegørelsen under overskriften ”Det overordnede vejnet”, hvor det fremgår, at Vejdirektoratet er vejmyndighed på statsveje og Varde Kommune er vejmyndighed på trafikveje.

Varde Kommune er bekendt med at placering og udformning af tilslutning til statsveje skal drøftes med Vejdirektoratet.

#### **Afledte justeringer:**

Der indarbejdes en tekstpassage i redegørelsen under overskriften Det overordnede vejnet, hvor det fremgår, at Vejdirektoratet er vejmyndighed på statsveje og Varde Kommune er vejmyndighed på trafikveje.

#### **Landskab – Tema 19**

*Sydvestjysk Landboforening påpeger at Varde kommune i dag har en liberal tilgang til landskabsforvaltningen. De oplever at Varde kommune generelt finder løsninger, der tilgodeser både landskab og udvikling som landboforeningen vil opfordre til fortsætter.*

#### **Vurdering:**

Varde Kommune er enig i, at det er vigtigt med gode samarbejdsrelationer både i forbindelse med udvikling af nye projekter og i den daglige administration og drift.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Naturområder – Tema 20**

Sydvestjysk Landboforening påpeger at der er et stigende fokus på at udvikle naturen i Varde kommune, hvor Grønt Danmarkskort er masterplanen. Sydvestjysk Landboforening opfordrer til, at Varde kommune fortsat ser landmænd, lodsejere og foreningen som aktive medspillere i udviklingen af både natur og erhverv, og når der skal nytænkes og planlægges anderledes i det åbne land. Ligeledes opfordrer de til at holde lodsejere og landmænd orienteret undervejs i processen, og foreslår evt. kunne være ved oprettelse af et nyhedsbrev.

Sydvestjysk Landboforening påpeger, at der i den fremtidige planlægning for Grønt Danmarkskort er vigtigt, at fokusere på en videreudvikling af de allerede eksisterende værdifulde naturområder, som de mener så vidt muligt skal foretages på kommunale og statslige arealer. De opfordrer derfor til at der gives mulighed for at flytte natur med lav målsætning og lav naturværdi ved udlæg af erstatningsnatur i kommuneplanens retningslinjer. Som eksempel nævner de menneskeskabte mergelgrave eller stærkt randspåvirkede små engarealer midt i agerlandet, som let lader sig genskabe.

Sydvestjysk Landboforening opfordrer til, at der ved igangsættelse af nye projekter, som skal styrke naturnetværket i kommunen, har øje for de positive elementer og værktøjer, som knytter sig til multifunktionel jorddeling. Foreningen stiller sig til rådighed for at inddragelse, ejerskab og frivillighed fortsat bliver kendetegnene for nye naturprojekter i Varde kommune.

### **Vurdering:**

Varde Kommune er enig i, at lodsejere er vigtige medspillere i udviklingen af naturen i det åbne land og er derfor opmærksom på forsat at sikre en god inddragelse af lodsejere mv. Desuden anvendes kommunes grønne råd til den brede inddragelse af interesseorganisationer i forbindelse med den udvikling af naturen i Varde Kommune.

Hensigten med Grønt Danmarkskort er netop at videreudvikle naturen og forberede naturen uanset lodsejere, hvorfor Grønt Danmarkskort er udpeget på baggrund af objektive kriterier.

I forhold til brugen af erstatningsnatur er kommunen underlagt den praksis der gælder for området, hvorfor brugen af erstatningsnatur i de fleste tilfælde er vanskelig.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Lavbundsarealer – Tema 21**

Sydvestjysk Landboforening påpeger, at udtagningen af lavbundsjord kan være et godt værktøj til at imødegå konsekvenserne af klimaudfordringerne. Kommuneplanen har fokus på det potentiale, der ligger i at samtænke genskabelsen af naturlig hydrologi, hvilket har foreningens fulde opbakning og er et vigtigt element i at nå målopfyldelsen af vandrammedirektivet. Sydvestjysk Landboforening opfordrer til, at kommunen fortsat har fokus på mulighederne for fuld kompensation af lodsejerne.

Naturstyrelsen påpeger, at i kommunens beskrivelse af lavbundsarealer 101-104, mangler Varde kommune, at beskrive det mest aktuelle og hastede formål med genskabelse af naturlig hydrologi på lavbundsarealer, som er CO<sub>2</sub> binding ved at stoppe nedbrydningen af tørv i dræned lavbundsjord i landbrugsmæssig drift. Naturstyrelsen oplyser, at det anslås at omtrent 10% af Danmarks CO<sub>2</sub> udledning kommer fra tørvejorder i landbrugsmæssig drift, og at både regeringen og oppositionen har udtalt sig meget positivt om iværksættelse af øget naturgenopretning af tørvejorder for at reducere denne udledning. Der oplyser der er flere støtteordninger og vedlægger en artikel til mere vidensdeling.

Naturstyrelsen påpeger, at Varde kommunes ambition om at etablere ca. 150 ha vådområder inden 2025 (s.102), hvilket de ikke synes er imponerende.

Naturstyrelsen gør opmærksom på, at kommunen i denne tid er udsat for at voksende pres for tilladelser til etablering af energi-anlæg, især solcelleparker i flere lavbundsområder. Naturstyrelsen vil gerne opfordre Varde kommune til at tænke langsigtet i disse sager, især når det er i potentielle vådområder i oplandet til Natura2000 områderne Filsø og Varde Å, da tekniske anlæg og naturgenopretning af vådområder sjældent er muligt på samme areal.

#### **Vurdering:**

Varde Kommune gør brug af de statslige støtteordninger i forbindelse med genopretning af vådområder og udtagning af lavbundsarealer og derfor er kompensationen til lodsejerne fastsat i disse ordninger. Varde Kommune er enige i, at de udpegede lavbundsarealer ligeledes kan anvendes til tilbageholdelse af CO<sub>2</sub> ved at nedbrygning af tørv standses. Dette sker ved at genskabe naturlig hydrologi.

Tema 21 omkring lavbundsarealer er med til at sikre, at lavbundsarealer friholdes for anden planlægning, der kan forhindre, at projekter med ændret afvanding kan realiseres.

Der er foretaget en planudpegning til større solcelleanlæg ud fra bestemte kriterier i Kommuneplan 2021. Det er vurderet, at lavbundsarealer ikke skal indgå som et kriterie, hvor der kan etableres større solcelleanlæg, da lavbundsarealerne er udpeget med henblik på at reducere kvælstofudvaskningen. Dernæst skal udpegningen sikre, at der ikke blev meddelt landzonetilladelser til byggeri og anlæg m.m., som kunne forhindre, at de udpegede områder kan genoprettes som vådområder. Hensyntagen til Natura 2000-områder er indarbejdet i forhold til, at disse områder ikke indgår i udpegningen til større solceller og øvrigt natur vil blive varetaget af naturbeskyttelsesloven i forbindelse med vurderinger af konkrete ansøgninger.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Landbrug – Tema 22**

Sydvestjysk Landboforening påpeger, at kommuneplanen i nogen grad italesætter den grønne omstilling og de strukturændringer, der forventes at ske i landbruget inden for den overskuelige årrække. I lyset af den grønne omstilling forudser Sydvestjysk Landboforening et behov for industrilignende anlæg i det åbne land, hvor udviklingen gør, at der skal gøres plads til eks. bioraffinering, pyrolyseanlæg, Power to X, fælles biogasanlæg mm.

Sydvestjysk Landboforening gør opmærksom på, at de nye store grønne anlæg skal placeres intelligently og mange gange i sammenhæng med effektivt drevet landbrug. De ser derfor positivt på kommunens planlægning for egnede områder til store husdyrbrug fylder så relativ en stor del af kommunen. Det er væsentligt, at rammerne er på plads, når de nye anlæg skal projekteres. Sydvestjysk Landboforening forventer, at husdyrproduktionerne i løbet af den næste planperiode mange steder samles på færre, større og mere effektivt drevne husdyrbrug og at planlægningen af dette sker i sammenhæng med etableringen af de nye grønne anlæg.

Netop staldanlæg og velplacerede enheder giver fordele indenfor driftsikkerhed, rentabilitet, klima og miljø. Hvorfor det glæder dem, at det også er et velafdækket tema i kommuneplan 21.

#### **Vurdering:**

Varde Kommunes intention er at sikre udviklingsmuligheder for landbrugserhvervet. I forbindelse med konkrete ansøgninger vil der blive taget stilling om projekterne er muligt, og hvordan projekterne eventuelt kan tilpasses de lokale forhold. Varde Kommune noterer sig, at Sydvestjysk Landboforening er tilfreds med Tema 22 Landbrug i Kommuneplan 2021.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Skovrejsning – Tema 23**

Sydvestjysk Landboforening påpeger, at Varde kommune beskriver, at skovrejsning er uønsket i lavbundsområderne. Sydvestjysk mener, at landbruget ofte har interesse for at rejse skov, på arealer der ikke længere er dyrknings sikre pga. våde jordbundsforhold, og at skovrejsning har en naturforbedrende effekt, da skovrejsning sikrer langsigtet binding af CO<sub>2</sub>. Derfor vil Sydvestjysk Landboforening gerne opfordre til, at Varde kommune arbejder for, at skovrejsning i lavbundsarealer i nogle tilfælde kan være en mulighed.

Region Syddanmark påpeger afsnittet i redegørelsen til kommuneplanen 21 afsnittet om skovrejsning. Regionen er enig i betragtningerne, både hvad angår det hensigtsmæssige i at graveområderne udlægges til områder, hvor skovrejsning er uønsket, og i at skovrejsning i mange tilfælde kan indgå i efterbehandlingen af afsluttede grave. Regionen vil imidlertid gøre opmærksom på at beskyttelsen af råstofressourcerne gælder for de udlagte graveområder og interesseområder jf. retningslinje 6.2.1 i Råstofplan 2016 og retningslinje 7.2.1 i Råstofplan 2020. Regionen vil opfordre til at de arealer, der er udlagt som grave- og interesseområder i Råstofplan 2020 også udpeges som "Skovrejsning uønsket" i kommuneplanen.

Region Syddanmark vurderer at det ikke vil være i strid med Råstofplan 2016 at rejse skov på de arealer, der påregnes udtaget i Råstofplan 2020. Baggrunden for udtagningen sker fordi det vurderes, at der ikke er en råstofinteresse på arealerne.

Vejdirektoratet har noteret sig, at Varde kommune stort set uændret viderefører planer om skovrejsning fra 2017 – 2031. Vejdirektoratet vil dog bemærke at skovrejsningsområderne på det elektroniske kort overlapper statsvejene. Da anvendelsen af en statsvej er uforenelig med skovrejsning, skal Vejdirektoratet anmode om, at statsvejens arealer friholdes for udpegning til skovrejsning. Vejdirektoratet gør opmærksom på at skovrejsning i områderne op til motorvejsarealerne og op til rampeanlæg er omfattet af vejlovens vejbyggelinjebestemmelser, og at konkrete projekter indenfor vejbyggelinjen derfor vil skulle vurderes i en konkret ansøgning.

Naturstyrelsen påpeger at det er godt Varde kommune har fokus på at fremme bynær skovrejsning og beskytte grundvandet via udpegning af skovrejsningsområder. Naturstyrelsen oplyser at det, det seneste årtier dog har vist, at udpegninger i kommuneplanen sjældent gør det alene, og at langt det meste skovrejsning i Danmark er privat skovrejsning på mindre arealer (5-10ha) og typisk med jagtmæssige formål. Derfor er nye skove sjældent af større rekreativ værdi eller bynære, og også sjældent i meget vigtige vandindvindingsområder. Naturstyrelsen påpeger at skovrejsning er en oplagt klima-natur-miljø indsats, da den binder CO<sub>2</sub>, sikrer rent vand, skaber natur og friluftsmuligheder, derfor ønsker Naturstyrelsen at Varde kommune kunne have større ambitioner på denne front og henviser til hovedstrukturen s.109 "ingen planlagte aktiviteter" og henviser til kommunens 'vi i naturen' og foreslår evt. mere bynær skovrejsning i den østlige del af kommunen, som har et mindre skov- og naturareal end den vestlige. Naturstyrelsen er åbne for samarbejdsprojekter, som de oplyser de har med andre kommuner.

### **Vurdering:**

Lavbundsarealer er en planudpegning, som skal medvirke til at sikre, at arealer friholdes for anden planlægning, der kan forhindre, at projekter med ændret afvanding kan realiseres.

I forbindelse med konkrete ansøgninger bliver der altid foretaget en konkrete vurdering i forhold til om skovrejsning er mulig på det ansøgte arealer, og hvordan projektet eventuelt kan tilpasses de lokale forhold.

Årsagen til, at de potentielle egnede lavbundsarealer er udpeget til områder, hvor skovrejsning er uønsket er, at arealer tidligere har haft et naturligt højt vandstands niveau, og hvor det tidligere er vurderet,



at arealer vil kunne tilbageholde kvælstof og dermed medvirke til at reducere udvaskningen af kvælstof fra landbrugsarealer til havmiljøet. Skovrejsning på de potentielle egnede lavbundsarealer vil have en dræningseffekt, som forhindrer, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

Øvrige lavbundsarealer, er lavbundsarealer, som vil kunne genskabes til naturområder og udvikle sig til værdifulde naturområder. Dette omhandler både genskabelse af den oprindelige natur og i den forbindelse også, at grundvandet ikke sænkes så meget, at de naturmæssige interesser på langt større arealer skades. Derfor udlægges de øvrige lavbundsarealer til områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Yderligere kan skovrejsning på lavbundsarealer være spildt, hvis grundvandsstanden skal hæves i forbindelse med genopretning af et vådområde på et lavbundsareal. Hævning af grundvandsstanden vil normalt kræve, at eksisterende skovbevoksninger fældes.

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at overføre interesseområder for råstoffer til ”områder, hvor skovrejsning er uønsket”, da et interesseområde er et område, hvor der sandsynligvis findes råstoffer. Inden området kan udpeges som graveområde, skal der udarbejdes en nærmere kortlægning og en afvejning af råstofgravning i forhold til andre arealinteresser. Hvis interesseområder overføres til ”områder, hvor skovrejsning er uønsket” begrænses muligheden for skovrejsning på store arealer uden, at der nødvendigvis findes råstoffer i undergrunden på den konkrete lokalitet.

Områder, hvor skovrejsning er ønsket, er en planudpegning som er stor geografisk ”positiv udpegning” af områder, hvor der efterfølgende, foretages en konkret vurdering af muligheden for skovrejsning på baggrund af en konkret ansøgning. En planudpegning er således en foreløbig hensigtserklæring om, at området sandsynligvis kan benyttes til - i dette tilfælde – skovrejsning. Men en planudpegning tager ikke højde for eksempelvis veje, ledningstraceer til el, gas eller vand. Dette vil der blive taget højde for i en konkret ansøgning og skovrejsning kræver også at det er grundejer, der søger.

Varde Kommune kan genkende de positive effekter af bynær skovrejsning og ser derfor også velvilligt på afsøge muligheden for samarbejdsprojekter.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Vandindvinding – Tema 25**

*Sydvestjysk Landboforening påpeger, at der i kommuneplanen står beskrevet at der normalt kan forventes tilladelse til vanding af landbrugs- og gartneriafgrøder. De oplyser, at markvanding er et væsentlig tiltag i arbejdet med at sikre et klimaneutralt landbrug. Nye vandingsmaskiner udstyres i dag med GPS, så der ikke vandes med overlap som sikrer at der ikke pumpes unødvendig vand op, og ligeledes kan de sikre differentieret vanding af en mark, så der ikke bruges mere vand end nødvendig.*

*Sydvestjysk Landboforening ser positivt på at Varde kommune som udgangspunkt giver tilladelse til markvanding, set i lyset af den udvikling som sker med landbruget og dens teknologi.*

#### **Vurdering:**

Grundvandsressourcen er begrænset, og derfor ser Varde Kommune positivt på tekniske tiltag, som kan medvirke til at udnytte ressourcen mere effektivt.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Geologi - Råstoffer – Tema 27**

Region Syddanmark gør opmærksom på, at Regionsrådet juni 2021 behandler Råstofplanen 2020. Den vedtagne råstofplan træder i kraft, når klageperioden er forbi. De forventer Råstofplan 2020 træder i kraft ultimo juli 2021.

Råstofplan 2020 indeholder en del ændringer i arealer i forhold til den gældende Råstofplan 2016: Der udlægges 29 nye graveområder og 5 nye interesseområder i hele regionen. Derudover er der foretaget en række mindre justeringer, hvor aktive tilladelser til råstofgravning indlemmes i planens graveområder.

Regionen har også udtaget arealer af råstofplanens grave- og interesseområder på baggrund af ny vurdering af råstofressourcen eller af muligheden for at udnytte arealerne til råstofgravning. I Varde Kommune er der foretaget ændringer i graveområder ved Vibæk-Hostrup, Broeng, Bastrup, Dyreby og Alslev.

I forslaget til kommuneplanens afsnit 27 om geologi – råstoffer er citeret fra Region Syddanmarks retningslinje om tillæg til råstofplanen i planperioden fra Råstofplan 2016. Råstofplan 2020 indeholder også en retningslinje om tillæg i planperioden (retningslinje 7.6.1). I Råstofplan 2020 er ordlyden ændret i forhold til ordlyden i den gældende råstofplan Regionens opfordrer til, at Råstofplan 2020 indarbejdes i kommuneplanen

### **Vurdering:**

Det vurderes hensigtsmæssigt, at Kommuneplan 2021 tilrettes, så der kun refereres til den gældende råstofplan. Der gøres dog opmærksom på, at årsagen til, at både råstofplan 2016 og råstofplan 2020 er indarbejdet i kommuneplanforslaget, er, at da kommuneplanforslaget blev politisk behandlet i Varde Kommune var Råstofplan 2020 ikke endeligt vedtaget af Regionsrådet.

### **Afledte justeringer:**

Tilkendegivelserne under overskriften Råstof tilrettes, så den kun afspejler Råstofplan 2020 og afsnit om den gældende råstofplan i grundvandsredegørelsen under tema 24 tilrettes så den ligeledes kun afspejler Råstofplan 2020.

## **Tema 29 – Miljøpåvirkninger, Støj**

Vejdirektoratet har noteret sig, at Varde kommune ikke har udlagt arealer til støjfølsom anvendelse inden for de støjpåvirkede områder langs statsvejene. Vejdirektoratet vil dog bemærke, at såfremt Varde kommune måtte planlægge for ny støjfølsom arealanvendelse i områder nær eksisterende støjbelastede statsveje, bemærker Vejdirektoratet, at eventuelle krav om støjdæmpning i henhold til lovgivning, lokalplan eller andre bestemmelser er Vejdirektoratet – som vejmyndighed for statsvejene – uvedkommende.

Vejdirektoratet har imidlertid, som statslig vejmyndighed en generel planinteresse i at afbøde vejtrafikkens genevirkninger, herunder at støjgener fra trafikken foregribes gennem den fysiske planlægning. Vejdirektoratet ønsker at medvirke til, at det allerede i planlægningen omkostningseffektivt undgås, at boliger unødigt støjbelastes langs vores veje i fremtiden.

Vejdirektoratet gør i den forbindelse opmærksom på Miljøstyrelsens støjvejledning fra 2007, hvor det fremgår, at der bør planlægges ud fra en fremtidig trafiksituation – sædvanligvis med en plan-lægningshorisont på 10 år, idet der både bør tages hensyn til den generelle trafikudvikling og til udviklingen som følge af konkrete trafikskabende projekter i området. Ved planlægningen bør der desuden tages behørig højde for udlæg af areal til afskærmende foranstaltninger i forhold til støj og vibrationer. Vejdirektoratet opfordrer Varde Kommune til tidlig dialog om konkret planlægning af områder til støjfølsom anvendelse, hvis området er påvirket af støj fra statsvejene.

**Vurdering:**

Varde Kommune finder det vigtigt at arbejde for attraktive boligområder, der ikke påvirkes negativt af vejstøj. I forbindelse med lokalplanlægning af boligområder sikres det, at kommende boligområder ikke påvirkes af støj.

**Afledte justeringer:**

Ingen.

**Tema 30 – Arealudpegninger generelt**

Vejdirektoratet har noteret sig, at halvdelen af rammeområde 21.01.E01 i Tistrup ændrer anvendelse fra erhvervsformål til centerformål 21.01.C05 for at give mulighed for flytning af dagligvarebutik. Vejadgangen fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

Desuden udvides eksisterende rammeområder langs statsveje; 24.01.E17 ved Ølgod og 22.01.E04 ved Tofterup. Vejdirektoratet gør i den forbindelse opmærksom på at der ikke kan forventes tilladelse til at etablere direkte adgang til de pågældende erhvervsområder fra statsvejen.

Maarten Wolkers påpeger at der i planhæfterne er udpeget 'perspektiv områder'. Maarten Wolkers savner en uddybning af disse i planhæfterne og til hvilket formål de bliver udlagt. Han foreslår at hvis udpegningen af perspektivområderne har relevans for kommuneplanlægningen at de fremgår som en "konkret ændring" eller alternativt udgå af kortmaterialet.

Blåbjergskolens fællesbestyrelse oplyser at det er vigtigt at give små byer opmærksomhed i forhold til rekreative områder og velfungerende infrastruktur, hvis de mindre samfund skal have et eksistensgrundlag. Ligeledes oplyser de at de oplever det vil kunne tiltrække flere lokale tilflyttere til de mindre byer, hvis der blev prioriteret mulighed for lejeboliger gennem boligforeningen.

**Vurdering:**

Vejdirektoratet

Den konkrete planlægning af vejadgange fastsættes ved lokalplanlægningen, hvor Vejdirektoratet også høres. Der vil derfor blive taget højde for vejadgangen til områderne 21.01.C05, 24.01.E17 og 22.01.E04 ved udarbejdelsen af lokalplanerne for området, og giver derfor ikke anledning til ændringer i kommuneplanen.

Perspektivområder

På baggrund af henvendelsen fra Maarten Wolkers vurderes det hensigtsmæssigt at indarbejde en yderligere forklaring af rammernes anvendelseskategorier til kortet s.2 i planhæfterne. Der indarbejdes derfor en reference til redegørelsen, hvor anvendelseskategorierne står nærmere beskrevet.

Varde Kommune gør opmærksom på, at en kommuneplan fastsætter overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling og sætter bl.a. retningslinjer for lokalplanlægningen ved bl.a. at fastsætte områdets anvendelse, bebyggelsens tæthed, friarealer og bygningshøjder. Udviklingen af rekreative områder samt infrastruktur i de mindre landsbyer sker på baggrund af en opvejning af de konkrete forhold i området.

**Afledte justeringer:**

Under kortet i planhæfternes s.2 tilføjes en henvisning til de definerede anvendelseskategorier i redegørelsen.

### **03. Ansager**

#### **Planhæfte, Ansager**

*Per Thisted, formand for Ansager byudvikling påpeger at det ønskede nye boligområde syd for 03.01.B01 og 03.01.B11 ikke er medtaget i planen. Per Thisted ønsker at arealet stadig udlægges til boligområde i det omfang som ikke er berørt af diverse beskyttelse.*

*Per Thisted påpeger i beskrivelsen 'nutid', at der ikke længere er en bank i byen, men til gengæld har et af Danmark og Nordens største og specialiserede hestehospitaler som han mener bør med.*

*Han oplyser desuden Ansager har en revideret udviklingsplan som bør afspejles i den gennemgående tekst om byen.*

*Jan Nielsen påpeger at han ikke ønsker etableringen af en hovedsti gennem matrikel 9bx Ansager By, Ansager som indgår i kommuneplanramme 03.01.B12.*

#### **Vurdering:**

*Nyt boligområde i Ansager*

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanen, er det blevet undersøgt, hvorvidt der kunne udlægges et boligområde ved rammen 03.01.B01. Ud fra dette er der blevet udlagt et nyt boligområde 03.01.B11, hvor et større område blev undersøgt, inden afgrænsningen for rammen blev sat. Som Per Thisted også oplyser, er der flere miljøfaktorer, som er fremhærskende i området, særligt relevant for det beskrevne område syd for 03.01.B01 er åbeskyttelseslinjen og dallandskabet. Forvaltningen vurderer derfor ikke det er muligt at udlægge et større areal i dette område.

*Planhæftet for Ansager*

Det vurderes, at Per Thisted har ret i de ændringer han foreslår til planhæftets beskrivelse af 'nutiden' i Ansager. Der indarbejdes derfor en beskrivelse af hestehospitalet og fjernes informationen om en bank i byen. På nuværende tidspunkt er Ansagers udviklingsplan stadig under udarbejdelse, det foreløbige arbejde med udviklingsplanen kan ikke indarbejdes i planhæftet, før den er færdig og endelig vedtaget.

*Rammen 03.01.B12*

Det fremgår af rammebestemmelserne for boligområdet 03.01.B12, at der skal sikres mulighed for stiftforbindelser til åen og naboområder. Der er udarbejdet en lokalplan for området, som har fastlagt den omtalte stiftforbindelse, som ikke går gennem matrikel 9bx Ansager By. Området er desuden byggemodnet og bebygget. Varde Kommune gør herunder opmærksom på, at rammeområdet 03.01.B12 ikke har været ændret i kommuneplanrevisionen.

#### **Afledte justeringer:**

Der foretages en sproglig tilretning af byens beskrivelse i planhæftet, hvor hestehospitalet indarbejdes og oplysningen om en bank i byen fjernes.

#### **Ændring af perspektivområde til sommerhusramme (Kvie Sø)**

*Conny Ranzau og Jens Jørgen Jensen påpeger, at der i planhæftet for Ansager det langsigtede perspektiv står beskrevet, at "området mellem rammeområde 03.02.S04 og Kvievej på sigt kan overvejes udlagt til sommerhusområde." Conny Ranzau og Jens Jørgen ejer området og ønsker, at der udlægges en sommerhusramme. De begrunder ønsket med, at de oplever en efterspørgsel for især store grunde, som ikke kan opfyldes ved de nuværende lokalplaner i området, at der er plads i modsætning til kystområderne, at Varde kommune har fokus på indlandsturisme, og at de mener det eksisterende forsinkelsesbassin har kapacitet til en udvidelse af området.*

### **Vurdering:**

Det er ikke muligt på dette tidspunkt i kommuneplanrevisionen at indarbejde et nyt udlæg af en sommerhusramme. Ved en konkret ansøgning vil der kunne udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, hvis det vurderes hensigtsmæssigt af Varde Kommune at udlægge endnu et sommerhusområde i området. Ved ansøgning om planlægning kræver det alle grundejeres fuldmagter.

Der gøres opmærksom på, at der er endnu et delområde i lokalplan I 6, øst for vejen "Sømosen", som endnu ikke er udstykket.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **04. Billum**

### **Centerramme 04.01.C01 (Billum)**

*Dan Jeppesen og Sara Pedersen som er bosiddende på Vesterhavsvej 37 og 39, ved udvidelsen af centerramme 04.01.C01, Vesterhavsvej 41, som er påtænkt at skulle rumme en dagligvarebutik. Dan Jeppesen og Sara Pedersen er i forhold til udvidelsen nervøse for indkørselsforholdene, hvis det påtænkes at der skal laves indkørsel mellem rundkørslen og den nuværende indkørsel til Vesterhavsvej 37-41, hvor de påpeger sikkerheden, når de skal køre til og fra Vesterhavsvej og risikoen for at blive 'spærret inde' når trafikbelastningen er højest, eks. ved sommerhusskift.*

*Derudover er de som naboer til en måske ny dagligvarebutik, nervøse for mulige støjgener ved vareindlevering og produktionsstøj hvor de til eksempel nævner lavfrekvent brummen fra produktionsstøj, samt lugtgener og gener fra bier og hvepse, hvis dagligvarebutikken har container til madvarer.*

### **Vurdering:**

Udvidelsen af kommuneplanrammen 04.01.C01 giver mulighed for, at der på matrikel 4p og 4q, bl.a. kan placeres en ny dagligvarebutik eller udstykkes til anden brug gældende inden for centerrammens bestemmelser. Ved en konkret ansøgning om et projekt skal der udarbejdes en lokalplan, som bl.a. vil undersøge muligheden for vejadgang samt tage stilling til påvirkningen af området i en tilhørende miljøscreening. Det vurderes, at området er beliggende som en naturlig forlængelse af Billum by, hvorfor det ikke bør fritages for øget aktivitet i forbindelse med en udvikling af byen.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **05. Blåvand**

### **Planhæfte, Blåvand Vejers Strand**

*Naturstyrelsen påpeger at der for Vejers strand i planhæftet for Blåvand nævnes en række forskellige projekter som kunne anlægges nær kysten og vist også på Naturstyrelsens arealer, bl.a. et 'klithus', naturbiograf, Esehytter til primitive overnatningsfaciliteter og det igangværende Soltorv. Naturstyrelsen ønsker gerne i god tid at blive inddraget i processen og inden diverse ansøgninger mv. udsendes, omkring projekter og tiltag på naturstyrelsens arealer. De oplyser Varde kommune med fordel kan sende planer mv. direkte til Naturstyrelsen Blåvandshuk, i stedet for deres hovedpostkasse.*

### **Rammeområde 05.01.C07 (Blåvand)**

*Blåvand grundejerforening og Grundejerforeningen Radiobo foreslår at den sydlige del af rammeområdet 05.01.C07 udtages af Kommuneplan 2021 som centerområde og overgår til landzone som oprindeligt. Der argumenteres ud fra punkter vedrørende naturen i området og et kulturhistorisk perspektiv. Grundejerfor-*

eningen Radiobo mener at benyttelsen af TDC-grunden til turismerelaterede erhverv samt feriecenter og boligformål strider mod både verdensmål, visioner, ”Vi i Naturen” og turismestrategier.

Blåvand Grundejerforening vil opponere mod muligheden for anlæggelsen af ”Danmarks største strandlegeplads”, da de mener, at det ikke hænger sammen med verdensmålene og ”Vi i Naturen”.

### **Vurdering:**

Rammeområde 05.01.C07 kendes også som området for dele af den tidligere TDC-grund i Blåvand. Der gøres opmærksom på, at der ikke er foretaget ændringer af rammeområdet fra tidligere Kommuneplan 2017.

Området er udpeget som en del af det bevaringsværdige kulturmiljø for Blåvandshuk. Det bevaringsværdige kulturmiljø for Blåvandshuk omfatter området med Blåvand Fyr og bygningskomplekset, Blåvand Redningsstation, Strandfogedgården og Blåvand Radio (den sydlige del af TDC-grunden.)

Der udpeges bevaringsværdige kulturmiljøer for at sikre opmærksomhed på områderne, men det betyder ikke nødvendigvis, at der ikke kan ske udvikling. I kommuneplanen tages der højde for både bevaringsværdige kulturmiljøer og udpegede kulturmiljøer. Det er i redegørelsen vurderet hensigtsmæssigt, at det præciseres, hvad forskellen på de bevaringsværdige kulturmiljøer og udpegede kulturmiljøer er.

Rammeområdets anvendelse er centerområde og butikker, hvor det i notatet om bebyggelse, fremgår, at det kan være parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse samt feriecenter e.l. former for turist- og serviceerhverv. Ligeledes fremgår det, at der ikke må etableres butikker. Bebyggelse og anlæg skal placeres på en måde, så naturarealer respekteres i videst muligt omfang. På nuværende tidspunkt er området omfattet af en ældre lokalplan 02.004.81, hvor anvendelsen er til offentlige formål og derfor kan kommuneplanens muligheder for rammeområdet ikke udnyttes før der er udarbejdet ny lokalplan. Ved en evt. udarbejdelse af en ny lokalplan for den sydlige del af TDC-grunden, vil der skulle undersøges nærmere i forhold til arkæologi, turismestrategi mv.

”Danmarks største strandlegeplads” er et projekt i udviklingsplanen for Blåvand og en del af lokalplanen for det blå plateau. Ideen med projektet er, at børn og barnlige sjæle skal have de bedste muligheder for leg og læring på stranden i Blåvand. Naturen og de tilstedeværende faciliteter, som bunkers og høfder skal inddrages mest muligt, således at oplevelserne hviler på et autentisk afsæt af en høj kvalitet. Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke planer for en realisering af strandlegepladsen.

### **Afledte justeringer:**

Det indarbejdes en sproglig tilretning, hvor forskellen på ’bevaringsværdige kulturmiljøer’ og ’udpegede kulturmiljøer’ præciseres.

## **07. Henne**

### **07.03 Henne Strand**

Grundejerforeningen Henne Strand vil gerne udtrykke betænkelighed ved og gøre indvendig mod, at der i afgrænsede områder i traditionelle sommerhusområder udtages og udlægges områder med særlige bestemmelser.

Generelt har Grundejerforeningen Henne Strand bemærkninger i forhold til:

Støj – Særligt med henblik på områderne 07.02.R04 og 07.02.R05, som i anvendelsen er beskrevet som hotel og ferielejligheder, hvor Grundejerforeningen er bekymrede for øget støjbelastning, da de mener der bør være en bufferzone mellem erhverv og rekreativt område. Ligeledes påpeger de at man må forvente en forøgelse af trafikken på foreningens fælles veje med dertilhørende øget gene fra naboerne.

Bygningshøjde – Grundejerforeningen Henne Strand påpeger at der må bygges i en højde op til 10m i nogle rammer.

Hotellejligheder – Grundejerforeningen Henne Strand oplyser at området 07.02.R05 må anvendes til hotel med reception og er nervøse for at byggehøjden kan blive fra 8,5m til 10m, og opføres i 2 etager, som de ser, er tilfældet i andre rammer.

Udstykning – Grundejerforeningen Henne Strand påpeger at der ikke er et mindstekrav til arealstørrelserne på byggegrunde. De mener at det bør sikres, at der til hver udstykning er et nødvendigt udeareal til ophold og parkering, således at hver udstykning har en del af et fællesareal. De mener såfremt man vælger at bygge op til 8,5m kan det være generende.

Matrikelstørrelse og bebyggelsesprocent – Grundejerforeningen Henne Strand påpeger at Varde kommune ændrer bebyggelsesprocenter fra '0' til 'ingenting'. De er nervøse for det ændrer på de nuværende matrikelgrænser/matrikelgeometrier, så sommerhusområdet ikke reduceres på matrikelniveau og inddrager sommerhusgrunde til anden formål.

Parkeringspladser – Grundejerforeningen Henne Strand oplyser der tidligere har været drøftet parkeringspladser og infrastruktur i Henne Strand. I kommuneplanen savner de en sikring af infrastrukturen, så den afvikles sikkert og til så lidt gene som muligt. De tænker især på at eksisterende p-pladser ikke inddrages til andre formål.

Grundejerforening – Grundejerforeningen Henne Strand oplyser at der er medlemspligt for samtlige ejere og grunde indenfor lokalplanområdet. I forbindelse med de nye udstykninger af hotellejligheder, mener de at disse skal pålægges medlemskab af Grundejerforeningen.

## **Vurdering:**

### *Henne Strand*

Varde kommune opmærksom på, at der for området ved Henne Strand i kommuneplanen 2021, er foretaget ændringer i ramme 07.02.R03, som har fået tilføjet en maksimal bebyggeshøjde på 5m og ramme 07.02.R05, som er udvidet med matrikel 1ac, og hvor den specifikke anvendelse er ændret fra 'ferie- og kongrescenter' til 'feriecenter' og 'øvrige ferie- og fritidsformål' som vurderes at være de mest dækkende kategoriseringer jf. Bolig- og Planstyrelsens vejledning i anvendelseskategorier. Rammeområdet er udvidet på baggrund af en konkret ansøgning, hvorfor der også er tilføjet et notat til området anvendelse som 'badehotel og ferielejligheder' for at præcisere brugen af området.

Varde Kommune gør herunder opmærksom på, at ramme 07.02.R04 ikke har været ændret ved kommuneplanrevisionen.

### *Bygningshøjde*

Forvaltningen gør opmærksom på, at rammeændringerne for Henne Strand og Henne By ikke tillader bebyggelse op til hverken 8,5 eller 10m. I Henne Stationsby er placeret to erhvervsrammer, hvor den maksimale bygningshøjde ændres fra 8,5m til 10m. Dette er gjort for at tilgodese fremtidige udviklingsmuligheder for industrien, da det vurderes at der i dag kan være virksomheder, som kunne have behov for at bygge højere end de i dag tilladte 8,5m.

Der er i forslaget ikke fastsat en maksimal bygningshøjde for rammen 07.02.R05. Der er i ansøgningen for området blevet efterspurgt at videreføre bestemmelserne for den eksisterende lokalplan, som fastsætter en højde på maksimal 6,5m – For ikke at så unødvendig tvivl omkring områdets bygningshøjde tilføjes en maksimal bygningshøjde på 6,5m for rammen 07.02.R05.

### *Bebyggelsesprocent '0' til maksimalt antal kvadratmeter*

Forvaltningen gør opmærksom på, at der i Varde Kommunes rekreative rammer er foretaget en generel ændring i de rammer, hvor der har stået en maks. tilladt bebyggelsesprocent på '0', som i dag er rettet

til et tomt felt og i stedet tilføjet en maks. bebyggelse i antal m<sup>2</sup>. For Henne gælder det rammerne 07.01.R01, 07.02.R03 og 07.03.R02. Ændringen er udarbejdet, da en fastlagt bebyggelsesprocent på '0' ville betyde, at der ikke ville kunne opsættes/bygges rekreative faciliteter til gavn for området. Derfor er der i stedet lavet en konkret vurdering i forhold til områdets størrelse, så der i kommuneplanen er mulighed for rekreativ bebyggelse i området som for eksempel shelter, blåhytter og lignende. Der gøres herunder opmærksom på, at der altid skal sendes en byggeansøgning ved et konkret projektforslag, hvis udformning, omfang, placering og påvirkning vil blive vurderet i forhold til området.

*Støj, Grundejerforening trafik og Parkeringspladser*

Varde Kommune gør opmærksom på, at en kommuneplan fastsætter overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling og sætter retningslinjer for lokalplanlægningen ved bl.a. at fastsætte områdets anvendelse, bebyggelsens tæthed, friarealer og bygningshøjder. Ved konkrete projektforslag skal der eventuelt udarbejdes en lokalplan, som foruden områdets udformning og bebyggelse bl.a. vil tage højde for støj, tilhørsforhold til grundejerforening, påvirkning på trafik og parkeringspladser mm. Det er derfor ikke noget, der indarbejdes i en kommuneplan.

Varde Kommune er ikke bekendt med planer om inddragelse af parkering i Henne Strand.

### **Afledte justeringer:**

Der tilføjes en maks. bebyggelseshøjde på 6,5m i rammen 07.02.R05.

### **Henneby, Adgangsvej til sommerhusområdet, 07.03.T01**

*Heidi og Peter Jensen ønsker at gøre indsigelse mod den tekniske ramme 07.03.T01 som skal fungere som adgangsvej til det ansøgte sommerhusområde 07.03.S03. Heidi og Peter Jensen påpeger at deres sommerhus på Gl. Strandvej 33 er et af de sommerhuse som vil blive særligt generet ved denne placering af adgangsvejen, og ønsker derfor en anden løsning. Heidi og Peter Jensen oplyser at de var oplyste om det nye sommerhusområde da de købte deres sommerhus. Herunder oplyser de at der i en tidligere ansøgning til sommerhusområdet er blevet gjort opmærksom på at sommerhusområdet ikke måtte påvirke trafikken i Henne by. Heidi og Peter Jensen mener at trafikken i Henne by påvirkes ved at der laves adgang fra Strandvejen via Hennebysvej, og at det vil mindske sikkerheden på den eksisterende cykelsti.*

*Kathy Mikkelsen og Hans Jessen som ejer sommerhuset på Gl. Strandvej 31 ønsker ligeledes at gøre indsigelse mod den tekniske ramme 07.03.T01, som tæt nabo til det påtænkte vejanlæg. Kathy Mikkelsen og Hans Jessen ønsker en anden placering af vejadgangen til sommerhus 07.03.T01, deres indsigelse er tilsendt i to særskilte indsigelser. Kathy Mikkelsen påpeger at områdets bevoksning i miljøvurderingen beskrives som 'overvejende nåletræer', men mener at bevoksningen overvejende består af løvtræer som rummer både fugle- og dyreliv. Hans Jessen påpeger ligeledes at bevoksningen i området skjuler en sendemast, transformatorstation samt el ledninger, og en fældning vil blotlægge området.*

*Kathy Mikkelsen og Hans Jessen mener at trafiksikkerheden i området mindskes ved at guide trafikken af Gl. Strandvej som munder ud i en cykelsti nær det påtænkte vejanlæg, og at vejanlægget vil være en stor belastning for Henneby, da alt trafik til området vil skulle gå fra Strandvejen via Hennebysvej – som i den oprindelige ansøgning fremgik ikke måtte påvirke. Kathy Mikkelsen og Hans Jessen påpeger at turister i Henneby kører til alt, som understøttelse til at trafikken fra det nye sommerhusområde vil påvirke området, ved denne vedadgang og tilføre området en del mere trafik.*

*Anna Arnth skriver på vegne af Henneby Grundejerforening for at udtrykke Henneby Grundejerforeningens bekymring om den planlagte tilkørselsvej til den nye udstykning af sommerhusområdet 07.03.S03.*

*I stedet foreslår Heidi og Peter Jensen samt Kathy Mikkelsen og Hans Jessen og Henneby Grundejerforening direkte vejadgang fra Strandvejen.*



## **Vurdering:**

I forbindelse med udlægningen af det nye sommerhusområde i rammen 07.03.S03 skal der sikres vejadgang. Den endelige placering af vejadgangen til sommerhusområdet er stadig under udarbejdelse, og de involverede i sagen vil løbende blive inddraget.

## **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **08. Ho, Planhæfte**

*Hans H. Rassummen mener, at udarbejdelse af kommuneplantillæg bør være den absolutte undtagelse fra hovedreglen og kun tages i anvendelse til at muliggøre af katastrofe afværgende projekter. Denne bemærkning skal ses i sammenhæng med planprocessen for et hotel i Ho, som foregår sideløbende (red.).*

*Hans H. Rasmussen mener, at planhæftet for Ho skal opdateres og præciseres, det gælder både den tekstmæssige del af planhæftet og kommuneplanrammerne, så de bliver reelle redskaber for lokalplanlægningen fremadrettet. Det bør bl.a. fremgå, at kapacitetsgrænsen for gæstgiveri (turisme) er nået i Ho, at Ho skal forblive undtagelsen fra hovedreglen, at Ho er det unikke supplement til Vestkystens tendenser til masseturisme og tivolisering, og at udviklingen af Ho skal foregå efter princippet "udvikling gror og plejes". Det bør fremgå, at Ho og omgivelser er natur- og kulturlandskab, hvis bevaringsværdig skal styrkes og beskyttes.*

*Desuden nævnes, at rammene for sommerhusområderne for Ho (08.01.S01, 08.01.S02 og 08.01.S03) bør tilføjes en bestemmelse om at en-familie-feriehus max- må være 160 m<sup>2</sup>.*

*Sidst nævnes at den nuværende struktur mellem landzone, byzone og sommerhusområde ønskes bevaret i Ho.*

## **Vurdering:**

Bemærkninger til konkrete planforslag, som kører i en separat proces uafhængigt af kommuneplanrevisionen skal indsendes til de konkrete planforslag og vurderes i forbindelse med sagsbehandlingen af disse og ikke ved kommuneplanrevisionen.

En endelig vedtaget områdeplan for Ho vil blive sidestillet med en udviklingsplan. Herefter kan der ske en revidering af planhæftet for Ho, der kan rumme områdeplanens projekter og såfremt at udførelsen af projekterne kræver tilpasning af rammerne, kan disse eventuelt blive indarbejdet i planhæftet.

Det er korrekt, at kommuneplanrammerne for sommerhusområderne ikke indeholder en bestemmelse om max. antal m<sup>2</sup> eller etageareal, men derimod fastlægger kommuneplanrammerne en maks. bebyggelsesprocent på 15, en maks. byggehøjde på 6,5m og en maks. antal etager på 1,5.

Det er ikke muligt at indarbejde væsentlige ændringer som for eksempel fastsættelse af maks. antal m<sup>2</sup> ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen. Det vurderes mest hensigtsmæssigt, at denne type begrænsning på m<sup>2</sup> drøftes i forbindelse med udarbejdelsen af en eventuel lokalplan for sommerhusområderne, hvor en mere detaljeret viden om bebyggelsens omfang bliver inddraget.

Det kan oplyses, at det kun er en lokalplan, som kan ændre zonestatus for et område. Det betyder, at det er først, når der udarbejdes en lokalplan, at et område kan ændre zonestatus fra landzone til byzone. Det er korrekt, at kommunerammerne fastlægger den fremtidige forventede zonestatus.

## **10. Janderup, Planhæfte**

*Maarten Wolkers påpeger, at der i beskrivelsen af Janderup – Nutid står skrevet at byen indeholder et plejecenter. Han mener plejecenteret i 2014 blev ændret til et botilbud til unge med komplekse psykiske udfordringer. Bostedet blev lukket i januar 2020.*

Maarten Wolkers påpeger at der i rammebestemmelserne for 10.01.E01 i notatet står beskrevet ”Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsesstruet eller at oversvømmelser kan afværge på hensigtsmæssig måde.” Maarten Wolkers mener ikke at området er mere truet af oversvømmelse end resten af Janderup by, han oplyser området, ligger over kote 7.5m hvorfor han mener bemærkningen skal fjernes, hvis det er en standart kommentar som indsættes.

Han påpeger desuden at det nye erhvervsområde vil være meget synligt når man nærmer sig byen fra Vest, han mener derfor ikke at den maksimale bygningshøjde på 10m stemmer overens med beskrivelsen ”Ny bebyggelse skal i sin helhed harmonere med det bybillede den er den del af”.

#### **Vurdering:**

Det vurderes, at Maarten Wolkers har ret i forhold til de ændringer, han foreslår til planhæftets beskrivelse af byen. Der indarbejdes derfor en sproglig tilretning og beskrivelsen af plejecenteret fjernes.

Varde Kommune gør opmærksom på, at notatet i erhvervsrammen 10.01.E01, som skriver, at området først må udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet, er skrevet i forbindelse med vedtagelsen af klimatilpasningsplanen, hvor det blev vurderet, at der er højststående grundvand i området. Derfor er det vigtigt, at der i forbindelse med ny planlægning for erhvervsområdet tages højde for dette.

#### **Afledte justeringer:**

Der indarbejdes en sproglig tilretning i planhæftets beskrivelse af byen, hvor oplysningen om plejecenteret fjernes.

### **11. Lunde, udvidelse af byzonen**

Blåbjergskolens fællesbestyrelse oplyser, at Blåbjerg Børneunivers i Lunde er stærkt udfordret, da en del af området ligger i ’landzone’, da de mener det gør det vanskeligt at udnytte omgivelserne til fulde. Eksempelvis vil de gerne opføre et tiltrængt barnevognsskur, som på grund af udpegningen bliver en meget langvarig proces. De ønsker derfor, at hele området omkring Blåbjerg Børneunivers indgår i ’byzonen’.

#### **Vurdering:**

Det kan oplyses, at der i forbindelse med tilretningen af den kommende lokalplan for området er taget højde for det konkrete ønske, og at lokalplanen forventes endeligt vedtaget i start november. Der kan gives byggetilladelser herefter.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **12. Nordenskov**

#### **Centerområde 12.01.C01 (Nordenskov)**

Charlotte Egsgaard Sørensen, CO-Direktør af Danish Seafood De Luxe ApS som ejer Kærgårdsvej 6 skriver om udvidelsen af centerområde 12.01.C01 i Nordenskov, som omfatter deres ejendom. Charlotte Egsgaard Sørensen påpeger, at der med rammeændringen fra erhvervsramme til centeramme skal kunne have mulighed for at benyttes til erhverv så vel som bolig.

#### **Vurdering:**

Ved netop at ændre rammeområdet ved Kærgårdsvej 6 i Nordenskov fra lettere erhverv til centerområde gives der mulighed for lettere erhverv såvel som boliger. Desuden kan det oplyses at området også inddrages i lokalcenteret i området som følge af centerrammens afgrænsning. Det betyder, at det er muligt at etablere eksempelvis både dagligvarebutik og udvalgsvarerbutik. De mere præcise detailhandelsbestemmelser fremgår af rammebestemmelserne for området.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **13. Nymindegab**

### **Planhæfte, Nymindegab**

*Naturstyrelsen påpeger at der på s.5 er anført ”Skovrejsning er generelt uønsket i Lønne sogn, som i forvejen har en del skov”. Naturstyrelsen oplyser at skov dog altid er at foretrække fremfor standart-landbrug.*

*Naturstyrelsen bemærker der i planhæftet for Nymindegab nævnes en række forskellige projekter som kunne anlægges nær kysten og vidst på Naturstyrelsens arealer, bl.a. 10-20 ensartede badehuse, boardwalks og en svæve-kabelbane fra plantagen til kysten. Naturstyrelsen er interesseret i at blive inddrages i disse i god tid, inden diverse ansøgninger ønskes udsendt.*

### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på, at der ved planlægning af det åbne land sker en afvejning af forskellige interesser. En af dem er landskabsplanlægningen, som inddeler landskabet i fire kategorier: kyst-, dal-, overgangs- og landbrugslandskaber. Lønne Sogn er overvejende kystlandskab og er dermed karakteriseret ved åbne dynamiske naturlandskaber, som Varde Kommune er forpligtet til at beskytte og bevare. For at sikre de væsentlige landskabsværdier, som åbenhed og udsigter, er kyst- og dallandskaberne udpegede områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Varde kommune gør opmærksom på, at de nævnte projekter knytter sig til Nymindegabs udviklingsplan, som indeholder projekter, som lokalområdet ønsker at gennemføre. Det er derfor ikke noget, som er fastsat ved kommuneplanen.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Erhvervsramme 13.10.E01 (Nymindegab)**

*Ove Nielsen foreslår, at anvendelsen af rammen 13.10.E01 udvides til også at omfatte beboelse med tilhørende liberalt erhverv, eksempelvis refugie, terapi/alternativ behandling eller kunstmiljø i eksempelvis en klit ejendom. Ove Nielsen mener dette ville passe bedre til den øvrige anvendelse af området, fremfor den nuværende minkhal som han ikke mener forskønner området.*

### **Vurdering:**

I forbindelse med en konkretiseret ansøgning vil det blive vurderet om, det ansøgte kan indeholdes i kommuneplanrammen. Ved en konkret ansøgning vil der, hvis nødvendigt, kunne udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan. Der gøres opmærksom på, at selve minkhalerne og beboelsen indgår i det nuværende rammeområde 13.10.E01, og at kommuneplankategorierne for området er hhv. oplevelsesøkonomisk center og feriecenter.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Erhvervsområde 15.01.E05 (15.01.E06 i endelig vedtagelse)**

*Jens Høy mener, at erhvervsområdet ved Klittingvej syd for det eksisterende erhvervsområde i Nr. Nebel er fejlplaceret, da han mener, at byggehøjde på 15 m og byggeprocenten på 120 vil betyde, at det nærliggende boligområde skæmmes af en høj og grim bygning. Jens Høy mener, at det er lettere at nedgrave lyslederkabler end at søge for tilstrækkelig strømforsyning og henviser i stedet til området ved Næsbjerg, hvor han mener det er tilstrækkeligt strøm og mulighed for at afsætte spildvarmen til nybyggerområder i nærliggende byer.*

### **Vurdering:**

Varde Kommune vurderer fortsat, at der bør tilføjes et nyt rammeområde med henblik på tilvejebringelse af et datacenter. Rammeområdet placeres her grundet god adgang til internationale søkabler med bredbånd. Varde Kommune gør opmærksom på, at datacenteret er en bred vifte af forskellige typer virksomheder og den type datacenteret, som har de bedste lokaliseringsmuligheder i Nr. Nebel, er de typer af virksomheder som har brug for specielle adgang til internettet.

Varde Kommune gør opmærksom på, at en kommuneplan fastsætter overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling og sætter retningslinjer for lokalplanlægningen ved bl.a. at fastsætte områdets anvendelse, bebyggelsens tæthed, friarealer og bygningshøjder. Ved konkrete projektforslag af denne type skal der udarbejdes en lokalplan. Ved lokalplanlægning af området fastlægges det, hvordan udbygningen af området skal ske. I forbindelse med lokalplanlægning vil der blive taget stilling til den præcise afgrænsning af lokalplanområdet og indretningen af det fremtidige område, herunder både placeringen af grønne områder og afgrænsningen mod det åbne land.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **16. Oksbøl**

### **Planhæfte, Oksbøl**

*Bestyrelsen i Oksbøl Borger -og Erhvervsforening (fremover kaldet Oksbølby) har fremsendt rettelselser til Oksbøl planhæfte. Rettelserne er især henvisende til deres udviklingsplan, som endnu er under udarbejdelse, som ved tilvejebringelse og politisk godkendelse kan indskrives i Oksbøl planhæfte.*

*Bestyrelsen i Oksbøl Borger -og Erhvervsforening påpeger at der i rækkefølgebestemmelserne (s.9) står skrevet at 2/3 af boligområderne 16.01.B07 eller 16.01.B09 skal være bebygget, før der kan lokalplanlægges for det nye rammeområde 16.01.B10. Bestyrelsen udtrykker bekymring for at området 16.01.B09 vil henfalde, hvis 16.01.B10 lokalplanlægges. De foreslår derfor at sætningen omformuleres, så der står at 2/3 af boligområderne 16.01.B07 og 16.01.B09 skal være bebygget.*

*Bestyrelsen i Oksbøl Borger -og Erhvervsforening anerkender at detailhandlen i midtbyen er udfordret, og der bør arbejdes fokuseret på at forbedre forholdene.*

*Naturstyrelsen er undrende overfor afsnittet "Samspil i naturen", hvor det anføres at "Oksbøl skal være et sandt mekka for hunde" som de ikke kan forstå hvor kommer fra. Naturstyrelsen oplever et tiltagende problem med løse hunde i skovede og skambidt vildt, også nær Oksbøl.*

### **Vurdering:**

Det forventes at dele af området 16.01.B09 vil blive bebygget med tæt-lav, hvorimod det vurderes at 16.01.B10 vil være bedre disponeret for åben-lav bebyggelse. Det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt at ændre rækkefølgebestemmelserne, da formålet er at sikre et varieret udbud af boliger, samtidig med at der ikke bygges i for mange områder på en gang.

Planhæftets afsnit 'samspil i naturen' stammer fra den gældende udviklingsplan for Oksbøl som indeholder projekter som lokalområdet ønsker at gennemføre. Det er derfor ikke noget, som er fastsat ved kommuneplanen. Projekter i udviklingsplanen er ikke tilstrækkelig konkretiseret til at projekterne nødvendigvis er påbegyndt sagsbehandling i Varde Kommune.

## Afledte justeringer:

Ingen.

### **Boligområde 16.01.B10 (Oksbøl)**

Bestyrelsen i Oksbøl Borger -og Erhvervsforening påpeger i arealudlægget til boligformål at Varde kommune vurderer der frem mod 2033 vil blive bygget 66 nye boliger. De sætter derfor spørgsmålstegn ved størrelsen på det nye område 16.01.B10, som er vurderet til at kunne indeholde 200 boliger.

Jens Knudsen som bor og driver en malkekvægsbesætning øst for Oksbøl (Østergade 31) er bekymret for sin fremtidige drift med et ny boligområde tæt på. Han foreslår at arealet til en start mindskes, spørger indtil om der kan søges statslig støtte til udgravningen af de geologiske fund i det oprindeligt ansøgte område nord for 16.01.B08. Han påpeger der alternativt skal laves et bredt læhegn mod boligområdet.

Linda Bilberg som skriver på vegne af beboerne i Østparken 136 og 137 påpeger at den nye boligramme 16.01.B10 er placeret op ad maskinhallen ved Borrevej 2, som pt. Udlejes til Oksbøl Savværk, hvilket kan give udfordringer med støj i særligt den nordlige del af rammen. De ønsker desuden at der i den kommende lokalplanlægning for området tages hensyn til den eksisterende bebyggelse og med afstand til nuværende boliger i det åbne land. De opfordrer desuden til at indtænke store, grønne rekreative områder i det nye boligområde.

### **Vurdering:**

Størrelsen af det nye rammeområde 16.01.B10 vurderes hensigtsmæssig i forhold til at sikre Oksbøls fremtidige udviklingsmuligheder. Området forventes specielt at imødekomme efterspørgslen på parcelhuse, men der forventes også at blive givet mulighed for rækkehuse eller lignende i området.

Varde Kommune gør herunder opmærksom på, at der i arealregnskabet udtages -100 boliger af det forventede antal boliger, da det tidligere udpegede B10 og B11 udtages, grundet en høj risiko for arkæologiske fund. Det nye udlæg af B10 forventes at indeholde +140 boliger. Det vil sige, at der ved denne kommuneplan udlægges areal til yderligere 40 boliger. Forvaltningen kan oplyse, at det ikke er en mulighed at få statslig støtte til udgravning af de arkæologiske fund i den tidligere 16.01.B10.

Ved lokalplanlægning af området fastlægges det, hvordan udbygningen af området skal ske. Det forventes at lokalplanlægningen og udbygningen af området vil ske i etaper, så der ikke sker en u hensigtsmæssig udstykning af området, og så den nye bebyggelse sker i tilknytning til byen. I forbindelse med lokalplanlægning vil der blive taget stilling til den præcise afgrænsning af lokalplanområdet og indretningen af det fremtidige boligområde, herunder både placeringen af grønne områder og afgrænsningen mod det åbne land.

Det er også i forbindelse med det fremtidige arbejde med lokalplanen, at der udarbejdes en konkret vurdering af eventuel støjpåvirkning i området, så boligområdet udformes mest hensigtsmæssigt i forhold hertil. I den forbindelse kan forvaltningen oplyse, at den er bekendt med, at en af maskinhallerne ved Borrevej 2 udlejes til Oksbøl Savværk. Når området er lokalplanlagt til et boligområde og den faktiske anvendelse er et boligområde, vil aktiviteten i maskinhallerne skulle overholde de gældende regler om støj til boliger i byzone. Hvis det viser sig at være en udfordring, vil aktiviteterne i maskinhallerne skulle reguleres, så vejledende støjgrænser i forhold til boligområdet overholdes.

I forhold til landbrugsdrift vurderes det, at der ikke er udfordringer med hensyn til lugt i forhold til nuværende landbrugsdrift i området. Udlæg af et boligområde og dermed fremtidigt byzoneområde vil give begrænsninger på de fremtidige udvidelsesmuligheder på en bedrift. Nuværende folde med dyr må fortsætte, men udlæg af et boligområde vil give begrænsninger i forhold til muligheden for at etablere nye eller udvide eller ændre i eksisterende folde. Desuden må der ikke fodres eller vandes indenfor en afstand af 50 m til et boligområde.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Østergade 34, Oksbøl matrikel 2ø og 2bq**

Dennis Riis Johnsen skriver på vegne af Oksbøl Autoservice en indsigelse om adressen Østergade 34, Oksbøl, nærmere matrikel 2ø og 2bq som i kommuneplanrammerne indgår i boliggrammen 16.01.B04. Oksbøl Autoservice ejer grunden og påpeger, at grunden har en størrelse, udformning og placering, som de ikke mener er attraktiv for beboelse. Grunden som er 586kvm, trekanten og placeret op ad togbanen, grusvejen til Arrivas værksted og overfor bl.a. tankstationen og Oksbøl Autoservice.

Oksbøl Autoservice foreslår i stedet grunden skal indgå i en erhvervsramme, da de har interesse i at bruge grunden til placering af salgsbiler eller eventuel rengørings hal mhp. Salgsbilerne.

### **Vurdering:**

Det vurderes hensigtsmæssigt, at Østergade 34, Oksbøl på sigt udlægges til et lettere erhvervsområde både på grund af dens placering i Oksbøl by og efter et konkret ønsket fra grundejer. Det er desværre ikke muligt at indarbejde denne type ændringer ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen, men ønsket vil indgå i næste kommuneplanrevision.

### **Afledte justeringer:**

Forvaltningen opretter henvendelsen på sagen til kommuneplanrevision 2025, som omhandler, at adressen Østergade 34, Oksbøl, nærmere matrikel 2ø og 2bq som i kommuneplanrammerne indgår i boliggrammen 16.01.B04 ønskes udlagt til lettere erhverv. Opstår der inden da et konkret behov, kan der søges om at få udarbejdet et kommuneplantillæg.

## **17. Outrup**

### **Boligområde 17.01.B06 og 17.01.B09 (Outrup)**

Martin Petersen som har ejendommen Dejrupvej 34, i Outrup, gør indsigelse mod de to ny udlagte boliggrammer 17.01.B06 og 17.01.B09 som tilsammen udgør hans grund. Martin Petersen påpeger at der i planhæftet for Outrup under konkrete ændringer er beskrevet at den eksisterende ramme 17.01.B06 opdeles efter ”grundejers ønske om at bibeholde sin eksisterende bolig”, hvilket han mener er misvisende da han ikke haft i sinde af udstykke noget af sin grund. Martin Petersen påpeger at jorden omkring hans ejendom drives med en bæredygtig juletræsproduktion, som gavner flora og fauna i området, og at han købte grunden med formålet om at skabe et naturskønt område omkring sin bolig. Martin Petersen påpeger at der er beskrevet en restrummelighed på 53 boliger i Outrup, hvor den forventede bebyggelse er 12 boliger i perioden, hvilket gør ham uforstående overfor inddragelsen af hans ejendom.

Martin Petersen foreslår i stedet at se på området ved Hennevej i område 17.01.B05, eller gennem dialog med andre lodsejere som gerne vil udstykke.

### **Vurdering:**

Varde Kommune er opmærksom på, at Martin Petersen også tidligere har påtalt et forslag til et nyt boligområde ved opdelingen af rammen 17.01.B06. Varde Kommune har besluttet, at der efter vedtagelsen af Kommuneplanen 2021 igangsættes en analyse for placeringen af et nyt boligområde med fokus på området nord for skolen. Efterfølgende igangsættes en planlægning for et nyt boligområde i Outrup, som udtager rammeområderne 17.01.B06 og 17.01.B09 og samtidigt udlægger et nyt boligområde. Det vurderes, at formuleringen i planhæftet godt kan misforstås i forhold til Martin Petersens (ejers) ønske for ejendommen. Beskrivelsen af den konkrete ændring tilrettes derfor, så det fremgår, at rammen opdeles med henblik på at tilvejebringe en fremtidig udviklingsmulighed i Outrup.

Der gøres opmærksom på, at arealregnskabet i Outrup tilrettes, da det nye boligområde 17.01.B10 udgår ved endelig vedtagelse. Da Ribe Stift ikke anbefaler området udlagt, grundet placering indenfor kirkebyggelinjen. Det er derfor efterfølgende nødvendigt at se på udviklingsmulighederne i Outrup.

#### **Afledte justeringer:**

Der indarbejdes en sproglig tilretning i planhæftet for Outrup, som omhandler beskrivelsen af den konkrete ændring for 17.01.B06.

Efter offentliggørelsen af Kommuneplan 2021, igangsættes en analyse om en potentiel placering af et nyt boligområde nord for skolen. Efterfølgende igangsættes en planlægning for et nyt boligområde i Outrup, som udtager rammeområderne 17.01.B06 og 17.01.B09 og samtidigt udlægger et ny boligområde.

#### **Boligområde 17.01.B04 (Outrup)**

*Pia Karmar Jensen skriver på vegne af sin far Carl Jensen som er bosat på Søndergade 8, Outrup. Pia Karmar Jensen påpeger at hendes fars matrikel er delt mellem boligrammen 17.01.B04 og erhvervsrammen 17.01.E03. Hun vil derfor gerne lave en forespørgsel om hele matriklen kan indgå i boligrammen, eller alternativt lade den del af matriklen som indeholder indfaldsvejen blive i erhvervsrammen og overføre resten til boligrammen. Pia Karmar Jensen er opmærksom på at hendes forespørgsel måske ikke kan nå at indarbejdes i kommuneplan 21, men ønsker at den kan imødekommes på sigt.*

#### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på, at der på dette tidspunkt i forslaget af kommuneplan 2021 ikke vil kunne indarbejdes en ny ændring af eksisterende rammer 17.01.B04 og 17.01.E03. Forespørgslen medtages til næste kommuneplanrevision i 2025.

#### **Afledte justeringer:**

Forvaltningen opretter henvendelsen på sagen til kommuneplanrevision 2025.

#### **Boligområde 17.01.B10 (Outrup)**

*Gitte og Perry Thisted Knudsen er indledningsvis meget positive for ideen om det nye boligområde. Som kommende naboer til det nye potentielle boligområde 17.01.B10 ønsker de at gøre opmærksom på især vejadgang og øget trafik i området omkring dem, og har derfor indsendt ideer og forslag til vejstrukturen i området. Gitte og Perry Thisted Knudsen påpeger at deres læhegn er plantet op af det nye boligområde, de ønsker ikke at kommende naboer i fremtiden kan kræve deres læhegn skåret ned eks. hvis det tager de nye naboers aftensol.*

#### **Forslag til nyt boligområde i Outrup Nord.**

*Outrup Sogneforening opfordrer til, at der udlægges nye byggegrunde i den nordlige del af Outrup, som de mener er nødvendige for at øge bosætningen i Outrup. Outrup Sogneforening foreslår området nord for 17.01.R03 på matriklen mellem Storegade 67 og Axelgård, Nymindegabvej 241 (rettet af forvaltningen fra Nymindegabvej 180)*

*Blåbjerg Udviklingsråd oplyser, at i der i strategiplanen for Blåbjergområdet, som stadig er gældende, er sat fokus på mulighederne for nye byggegrunde i Outrup, som de mener mangler for at kunne tiltrække nye borgere. Udviklingsrådet tilslutter sig ideen fra Outrup Sogneforening om byggegrunde i den nordlige del af Outrup, hvor der er nærhed til hal og skole.*

#### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på at rammen 17.01.B10 udgår ved endelig vedtagelse, da Ribe Stift ikke anbefaler området udlagt, grundet placering indenfor kirkebyggelinjen. Herunder gøres opmærk-

som på at en kommuneplan fastsætter overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling og sætter retningslinjer for lokalplanlægningen ved bl.a. at fastsætte områdets anvendelse, bebyggelsens tæthed, friarealer og bygningshøjder. Ved konkrete projektforslag skal der udarbejdes en lokalplan som foruden områdets udformning og bebyggelse bl.a. vil tage højde for eksisterende læhegn, adgangsvej og udarbejdes med en tilhørende miljøscreening som bl.a. indeholder en vurdering af en potentiel øgede trafik i området.

Der vil efter vedtagelsen af kommuneplanen blive set på et potentielt udlæg i det forslåede område nord for skolen. Et nyt udlæg til en boliggramme vil skulle indarbejdes som et kommuneplantillæg.

#### **Afledte justeringer:**

Der vil efter offentliggørelsen af Kommuneplan 2021, igangsættes en analyse for udpegnings af et nyt boligområde nord for skolen.

#### **Rettelser til projektbeskrivelse i planhæftet for Outrup.**

*Henning Jensen mener, at der er en fejl i projektbeskrivelsen omkring udviklingen af Outrup Mejeri i planhæftet for Outrup, da projektet ikke længere er en del af en arbejdsgruppe "Outrup Gadekær". Derimod bad Outrup Sogneforeningen Henning Jensen om at videre med udviklingen af Outrup Mejeri.*

#### **Vurdering:**

Ifølge forvaltningen er det korrekt at udviklingen af Outrup Mejeri ikke længere er en del af arbejdsgruppen Outrup Gadekær, hvorfor denne henvisning slettes af sætningen.

#### **Afledte justeringer:**

Sproglig tilretning af projektbeskrivelsen i planhæftet for Outrup.

### **18. Sig**

#### **Offentligområde 18.01.002 (Sig)**

*Michael Kornager, Direktør i AAB påpeger at Arbejdernes Andelsbolig (AAB) har købt 'legepladsgrunden' i Sig, Falkevej 4A, 6800 Varde. Michael Kornager oplyser, at planen for grunden var, at den skulle ændres fra 'offentlige formål' til 'boligområde' da hensigten er at bygge almene familieboliger på grunden, hvilket ikke er kommet med i forslaget til kommuneplanen. Michael Kornager gør opmærksom på, at AAB formegentlig næste år søger om lokalplansændring for adressen.*

#### **Vurdering:**

Det vurderes, at der på dette tidspunkt i kommuneplanrevisionen ikke vil kunne indarbejdes et nyt udlæg af en boliggramme. Ved en konkret ansøgning vil der kunne udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **19. Skovlund**

#### **Planhæfte, Skovlund**

*Kristian Støjberg skriver på vegne af UVR-medlemmerne Skovlund anående Skovlund udviklingsplan. UVR-medlemmerne påpeger at der i beregningerne af restrummeligheden ikke er opgivet rigtig antal boliger. De oplyser 19.01.B07 = 0, 19.01.B08 = 0, 19.01.B09 = 5 (efter salg af grunde i 2020 og 2021). Ændring vil betyde der i 2033 vil være en lavere restrummelighed end angivet i planhæftet. UVR-medlemmerne mener derfor der skal sikres mulighed for ny udstykning i Skovlund for at sikre nye bosætningsmuligheder. UVR-medlemmerne*



ønsker desuden at det skal fremgå at kommuneplanen at et tillæg vedr. bosætning i Skovlund er nært forestående.

UVR-medlemmerne ønsker at området syd for Kornvangen udlægges som rekreativt område, nu det ikke kan bruges som boligområde.

UVR-medlemmerne ønsker at sikre muligheden for at der på 'Brugsgrunden' Hovedgaden 2 kan etableres et område for aktiviteter som styrker fællesskabet.

UVR-medlemmerne påpeger et problem med vejnavneadskillelse og henviser til et mødenotat fra d.22.10.2020, hvor der blev afholdt møde mellem forvaltningen og UVR-medlemmer fra Skovlund i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

### **Vurdering:**

På baggrund af henvendelsen fra Kristian Støjberg er oplysningerne i arealregnskabet i de pågældende rammer 19.01.B07, B08 og B09 blevet gennemgået. Her vurderes det at rammen B07 rettes til 0, B08 rettes til 0 og B09 rettes til 8 boliger, dette indarbejdes i arealregnskabet for Skovlund.

Der er ifm. med kommuneplanen blevet undersøgt muligheden for et boligområde på det påtalte areal syd for Kornvangen, som primært grundet nærhed til renseanlægget ikke kunne udlægges til boliger. Herfra er der åbnet en dialog med Skovlund omkring udlægningen af et nyt boligområde nord for centerrammen 19.01.C01 og boligrammen 19.01.B01. Dette vil efter videre gennemarbejdning blive indarbejdet som et fremtidigt kommuneplantillæg. Varde Kommune gør herunder opmærksom på at området syd for Kornvangen kan indarbejdes som en rekreativ ramme ved et kommuneplantillæg når der foreligger konkret projektforslag hvor der ønskes en rekreativ udvikling af området.

Der gøres opmærksom på at Hovedgaden 2, ift. kommuneplanen er placeret i centerrammen 19.01.C01, som ikke umiddelbart skulle være til hinder for et område for 'aktiviteter som styrker fællesskabet'. Der vil ved et konkret projektforslag skulle tages en vurdering i forhold til lokalplanen.

Varde Kommune gør opmærksom på at en kommuneplan fastsætter overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling og sætter retningslinjer for lokalplanlægningen ved bl.a. at fastsætte områdets anvendelse, bebyggelsens tæthed, friarealer og bygningshøjder. Kommuneplanen omfatter derfor ikke konkrete sager om vejadskillelse i lokalbyerne. Notatet om en fejl i vejadskillelsen er blevet ekspederet videre til rette afdeling.

### **Afledte justeringer:**

Arealregnskabet tilrettes.

Notatet om fejl i vejadskillelsen er blevet behandlet af rette afdeling. Varde Kommune gør opmærksom på at vejadskillelserne på Gårdevej/Borgergade samt Hovedgaden/Skovlundvej er opdateret i kommunens tekniske kort og data, men kan først opdateres på kommunens 'skræmkortet', når det opdateres i januar 2022. Kort over Varde Kommune kan findes på Varde Kommunes hjemmeside under Kommunen → Om kommunen → Kommunen på kort.

## **23. Varde**

### **Boligområde 23.02.B40 (Varde)**

Frederik og Kristina Elmquist foreslår tilretninger af boligområde 23.02.B40. De foreslår at byggehøjden for den nordvestlige del af rammen ændres fra 8,5m til 6,5m da området er meget kuøret og de mener de eksisterende haver vil blive generet.

De foreslår at der sættes krav til rammen om at de offentlige områder bliver med vild natur.

Carsten Andersen mener at rammeområdet 23.02.B40 indeholder fin natur og dyreliv. Han mener derfor ikke området skal bruges til boligområde, men bevare naturen.

## **Vurdering:**

Kommuneplanrammerne muliggør planlægning for en arealanvendelse, og fastsætter derfor nogle generelle overordnede bestemmelser for et udpeget område. Den nærmere planlægning af områderne sker ved udarbejdelsen af en lokalplan, som vil fastsætte de endelige bestemmelser inden for området. En maks. bygningshøjde på 8,5m er derfor et maks. for området, og er fastsat da det typisk er højden for almindelige standard boligbyggerier, vi fastholder derfor den angivende højde i kommuneplanrammen.

Bolig- og Planstyrelsen har ligeledes vurderet at dele af ramme udlægget ikke er i overensstemmelse med retningslinjerne for bevaringsværdige landskaber og at rammen skal indskrænkes til kun at dække den nordlige side af jernbanen. Forvaltningen vurderer med indskrænkningen at naturen i området bevarer sin værdi.

## **Afledte justeringer:**

Rammens afgrænsning indskrænkes til at omfatte området nord for jernbanen, matr. 60h, 60dr, 60cv, 60cu, 60cs, 60cy, 60cx og 146ax.

## **Boligområde 23.03.B19 og Erhvervsområde 23.03.E13 (Varde)**

*Torben Krog og Kirstine Faber Krog, ejere af Søndervangen 18, 6800 Varde har indgivet et høringssvar om de nye rammeudlæg i Varde syd, boligramme 23.03.B19 og erhvervsramme 23.03.E13.*

*Generelt for begge rammer påpeges: At, i kommuneplanens pixibog er områdets anvendelse omtalt som "tidligere landbrugsjord", de oplyser at dette ikke er korrekt, da jorden anvendes til dyrkning af økologiske afgrøder og hestefold, som Torben og Kirstine Krog mener skal værnes om i stedet for at bebygge.*

*At, områderne er beliggende indenfor skovbyggelinjen og at der derfor i kommuneplanen er oplyst at der ville skulle søges en dispensation fra denne, Torben og Kirstine Krog mener ikke en dispensation fra skovbyggelinjen skal bruges til opførsel af tæt byggeri nær skoven, da de mener dette vil medføre en forringelse af naturen og dyrenes bevægelighed og græsning.*

*At, rammerne vil medføre øget trafik i det eksisterende boligområde, hvorfor de mener det er vigtigt at sikre området forbliver et roligt boligområde med børnesikre veje.*

*At, Torben og Kirstine Krog har en egen boring til vand, som de ønsker at kunne bibeholde, hvorfor de ønsker at der i kommuneplanen tages hensyn til eventuel forurening og andre relevante forhold. De oplyser andre i området måske også kunne have egne boringer.*

*23.03.B19 – For boligområdet ønsker Torben og Kirstine Krog at der etableres sikre skoleveje der kan benyttes på cykel, såfremt området bebygges. Desuden ønsker de Søndervangvej skal forblive en privat vej, som kun folk med ærindekørsel til de eksisterende boliger på Søndervangvej benytter. Torben og Kirstine mener, at området er et grønt bynært område, og bebyggelsen vil forringe boligområdets natur- og herlighedsværdi. De beskriver Søndervangvej som en grusvej, som folk bruger rekreativt.*

*23.03.E13 – For erhvervsområdet ejer Torben og Kirstine Krog jorden, hvilket de ikke ønsker at sælge, og beder derfor om, at rammeområdet ikke omdannes til erhvervsområde. Torben og Kirstine oplyser de købte ejendommen i 2020 med formålet om at gøre det til et naturskønt område, og oplyser de også har en ansøgning hos Varde kommune om rejsning af skov.*

*Såfremt der mod Torben og Kirstine Krogs ønske etableres et erhvervsområde, ønsker de, at det skal sikres, at Søndervangvej ikke benyttes til gennemkørsel. De ønsker dog ikke at vejen gøres blind, da de selv benytter begge ender til ind- og udkørsel. Ligeledes skal der fortsat være sikker skolevej til Lykkegårdsskolen.*

*Torben og Kirstine Krog oplyser, at de planlægger at indsende en ansøgning om nedgravning af jordvarme, og at der derfor ikke vil kunne bebygges i det ansøgte område.*

*Slutteligt ønsker Torben og Kirstine Krog, at deres matrikel, Søndervangvej 18 forbliver placeret i landzone og ikke omdannes til byzone.*

**Vurdering:**

Det vurderes, at arealudlæggene 23.03.B19 og 23.03.E19 bør bibeholdes, da disse to arealudlæg vurderes hensigtsmæssige for udvikling af den sydlige del af Varde by. Kommuneplanen fastlægger den overordnede planlægning og udvikling af Varde by og det vurderes at mange af bekymringerne omhandler emner som vil blive behandlet, ved en eventuel fremtidig lokalplanlægning af områderne. Det påtænkes at trafik til erhvervsområdet forventes ført via Jeppeskovgårdsvej, men vejadgangen vil først blive endeligt fastlagt i en eventuel fremtidig lokalplan for området.

Det kan oplyses at hvis der søges om egentlig skovrejsning ved Varde Kommune, kan der forventes et afslag. Årsagen er, at skovrejsning som udgangspunkt er fredskov efterfølgende. Fredskovsarealer kan som udgangspunkt ikke efterfølgende planlægges til bebyggelse i form af erhvervsområde og derfor kan der forventes et afslag til en evt. fremtidig skovrejsning indenfor det foreslåede rammeområder.

Det kan oplyses, at det kun er en lokalplan, som kan ændre zonestatus for et område. Det betyder, at det er først, når der udarbejdes en lokalplan, at et område kan ændre zonestatus fra landzone til byzone.

**Afledte justeringer:**

Ingen.

**Aflastningsområdet (Varde)**

*Lindy Nielsen, som ejer Vestre Landevej 82/Håndværkervej 14, ønsker at udtrykke sin ærgrelse over forvaltningens vurdering, og den politiske opbakning af Innovaters projekt, som ikke inddrager hans grunde, som han mener har gjort dem mindre værd. Lindy Nielsen vil gerne anbefale planafdelingen, at der sættes krav til udførelse af projekter på hans naboarealer, således der kræves en trafikafvikling med en fælles indkørsel med Vestre Landevej 82. Lindy Nielsen oplyser, at JL4-Development Aps har ønske om at udnytte hans grund til et projekt med restaurant, vaskehal og tankstation med el-lader, som han støtter op om, nu der ikke kan etableres dagligvarebutik. Lindy Nielsen fremsender derfor en opfordring til, at der indgås et samarbejde med Jan Lyskjær om en fremtidssikret trafik løsning på stedet, som vil gavne alle.*

**Vurdering:**

Varde Kommune kan oplyse, at der er modtaget en forespørgsel om muligheden for at etablere en konventionel tank samt ladestation, vaskehal og restaurant på Vestre Landevej 82 og Håndværkervej 14, 6800 Varde. Forespørgslen er blevet vurderet på et overordnet niveau, og det vurderes muligt at etablere det forespurgte indenfor Kommuneplan 2021 og den gældende lokalplan i området. Der er gjort opmærksom på lokalplanens bestemmelser om placering af vejadgang. Øvrige bestemmelser mv. i lokalplanen er ikke gennemgået og vurderet.

Projektudvikler er blevet oplyst, om at der skal søges en byggetilladelse samt andre nødvendige miljøtilladelser, og at der desuden skal der søges om ny tilladelse til overkørsel ved væsentlige ændringer i anvendelsen. Det er først ved en konkret byggeansøgning, at der foretages en konkret vurdering i forhold til lokalplanens øvrige bestemmelser, herunder også vejadgang mv.

**Afledte justeringer:**

Ingen.

## **24. Ølgod**

### **Boligområde 24.01.B18 (Ølgod)**

*Ølgod Udviklingsråd, Ølgod Borgerforening, Ølgod Handel og Erhverv samt repræsentant for beboerne på Lindealle påpeger at det grønne område ved Lindealle, matrikel 7a i Ølgod by i kommuneplanens forslag indgår i boligramme 24.01.B18. De oplyser matrikel 7a oprindeligt er skænket af en borger til byen, som sætter stor pris på grønne område. De henviser til tinglyste lokalplan nr. 1.3 fra 1979, hvor området som dækker matrikel 7a er udlagt til offentligt grønt område, og som ikke må bebygges. De påpeger derfor Matrikel 7a skal forblive et grønt rekreativt område, og beholde den nuværende status som 'område til offentlige formål'*

#### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på, at det er normalt, at der indgår grønne områder i boligområder, som er udlagt i kommuneplanen uden, at de udlægges som særskilte rekreative rammeområder. Desuden kan en ny lokalplan erstatte en eksisterende lokalplan. I forbindelse med en eventuel lokalplanlægning af området vil der blive taget stilling til den præcise afgrænsning af lokalplanområdet og indretningen af det fremtidige boligområde, herunder placeringen af grønne områder, stier, parkering mv.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Erhvervsområde 24.01.E18 (Ølgod)**

*Flemming Haugaard ønsker ikke at stå i vejen for mulige planer i Ølgod, men vil gerne komme med et ønske om at ejerne af ejendom på Stejlundvej 3 i Ølgod kan have indflydelse på hvordan og hvor tæt erhvervsområdet vil komme på adressen, da Stejlundvej 3 vil ligge lige op ad den nye erhvervsramme 24.01.E18.*

#### **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på at erhvervsrammen 24.01.E18 ikke er et nyt udlæg i kommuneplanen 2021, men er omfattet af den generelle ændring i Varde kommunes erhvervsrammer som betyder at den maks. tilladte byggehøjde ændres fra 8,5m til 10m. Denne ændring er tilføjet for at sikre den fremtidige udvikling af Varde Kommunes erhvervsområder, da det vurderes at flere virksomheder i dag kunne have brug for at kunne bygge og/eller have materiel højere end 8,5m.

Rammen er ikke lokalplanlagt, hvilket den skal før der etableres erhverv i området. I den proces tages der højde for lokale forhold og forslaget vil blive sendt i offentlig høring.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Perspektivområde (Ølgod)**

*Inga Andersen som skriver på vegne af Ølgod Udviklingsråd, Varde Museerne og iværksættere ønsker at perspektivområdet syd for Lyne vej mellem Hjeddingvej og Vestkærvej ønskes udvidet længere sydpå, så det omfatter Hjedding Mejerimuseum. Udvidelsen begrundes da der er et igangværende projekt med nybygning/udvidelse af Hjedding Mejerimuseum og iværksætter projekt fra Museet og ind mod Ølgod by.*

#### **Vurdering:**

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at udvide perspektivområdet syd for Lynevej mellem Hjedding og Vestkærvej til at omfatte Hjedding Mejerimuseum, da der allerede er udlagt tilstrækkelige arealer i Ølgod. I forbindelse med den næste kommuneplanrevision vil arealudlæggene blive gennemgået igen i forhold til at vurdere om der er behov for yderligere arealudlæg.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Borgerinddragelse**

Hans H. Rasmussen gør opmærksom på, at borgerinddragelse er en tung, dyr og tidskrævende disciplin som Varde Kommune bør få genrejst med henvisning til nærdemokratiets ædle kunst og gør opmærksom på, at medejerskab kræver medindflydelse.

### **Vurdering:**

Borgerinddragelse kan gribes an på mange måder. I Varde Kommune forsøger vi løbende at udvikle borgerinddragelse.

Vi har ved udarbejdelse af denne kommuneplan inddraget borgere og interessenter ved:

1. at indkalde idéer og forslag til Kommuneplan 2021. Indkaldelsen er sket dels ved at lægge høringen op på Varde Kommunes hjemmeside, og derudover ved at sende høringen ud via vores faste høringsparter – udviklingsrådene i Varde Kommune – som herefter videreformidler informationer til lokale kontakter; oftest borgerforeninger, sogneforeninger o.lign.
2. at udarbejde udkast til planhæfter og herefter invitere udviklingsråd og disses kontakter mv. for de enkelte lokalområder til et møde med mulighed for at diskutere retning og indhold i planhæfterne.
3. Varde Kommune har i 2020 arbejdet med intention om at gennemføre arrangementer, der kombinerede bosætning og kommuneplan. Disse var tænkt som fysiske borgermøder, hvilket corona/covid har sat en stopper for. Det har været planlagt at gennemføre boliganalyser af Varde By og områdebyerne Ølgod, Oksbøl, Tistrup, Nørre Nebel, Agerbæk og Ansager samt Alslev, Outrup, Nordenskov og Næsbjerg med henblik på udlæg af nye attraktive boligområder, der imødekommer borgernes ønsker og livsstil. Grundet Corona er disse workshops kun gennemført i Agerbæk, Tistrup og Varde. Resterende workshops er forsøgt at blive afholdt inden sommerferien 2021 i digital form, med undtagelse af hhv. Nordenskov og Nørre Nebel som blev afholdt fysisk i August og September 2021. Eventuelle kommuneplan relevante ændringer af workshoppen kan indarbejdes i et teknisk kommuneplan-tillæg efterfølgende. Det har ikke været muligt at sætte et møde med Alslev og Næsbjerg.
4. Interessenter er herudover velkomne til at kontakte kommunen ang. emner løbende.

Grundet corona/covid har Varde Kommune desværre ikke kunnet afholde fysiske møder og har måttet indrette sig under de givne forhold. Det har givet mulighed for at prøve inddragelse af borgere på en ny måde. Der er derfor blevet afholdt mange møder digitalt, og Varde Kommune er altid indstillet på at undersøge nye muligheder, der kan skabe god borgerinddragelse.

Det vurderes, at planlægning altid er en afvejning af forskellige interesser og bindinger. Det er også derfor, at der indkaldes ideer og forslag, og at et forslag sendes i høring.

I forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2021 blev der afholdt et digitalt borgermøde med fokus på arealudlæg og arealændringer i Varde Kommune.

Borgerinddragelse bør altid ske med fokus på at skabe medinddragelse, mulighed for medindflydelse og forhåbentligt en følelse af medejerskab. Den bedste måde at få medindflydelse er at give sin mening til kende, men det betyder, grundet forskellige interesser og bindinger, ikke altid, at det ender ud i den for alle interessenter ønskede medbestemmelse.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Generelt til kommuneplanen**

*Frederik og Kristina Elmquist foreslår, at der i kommuneplanen indskrives at boligerne bliver bæredygtige, ved forskellige initiativer. De giver som eksempel krav om at huse bygges i træ, krav om brug af regnvand til toilet-skyld og tøjvask, krav om solenergi fra tagene mv.*

*Kristian Jensen gør indsigelse imod enhver værdiforringelse af sin ejendom, som skyldes kommuneplanen og gør opmærksom på en aktindsigtssag vedr. opmålingen af bundkvoten i et vandløb på sin ejendom.*

*Jens Høy udtrykker sin holdning til mange emner, som ikke fastlægges i kommuneplanen, herunder bl.a. foreslår han en fremtidig decentral struktur på administrationen, ændringer i den offentlige transport, naturgenopretningsprojekter, ændringer i naturforvaltningen af statsejede arealer og udbygningen og vedligeholdelse af statsveje.*

*Mere konkrete er Jens Høy er fortaler for en omfartsvej udenom bymidten i Nørre Nebel og gør opmærksom på at han mener at der er fremtidige problemstillinger ved en smal vej gennem Nr. Nebel i forbindelse med separatkløkeringen af Bredgade i Nr. Nebel.*

## **Vurdering:**

Varde Kommune gør opmærksom på, at en kommuneplan fastsætter overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling og sætter retningslinjer for lokalplanlægningen ved bl.a. at fastsætte områdets anvendelse, bebyggelsens tæthed, friarealer og bygningshøjder. Der gøres opmærksom på at Varde Kommune generelt er positive overfor bæredygtige tiltag. I forbindelse med udarbejdelsen af en klimahandlingsplan for Varde Kommune, som forventes vedtaget i oktober 2022, er bæredygtigt byggeri desuden også et opmærksomhedspunkt, der arbejdes med.

Varde Kommune gør opmærksom, at kommuneplanen ikke er umiddelbart bindende for den enkelte grundejer og brugere af ejendomme, men byrådet er forpligtet til at arbejde for de mål, retningslinjer og rammer for udviklingen, som er indeholdt i planen. Kommuneplanen danner derfor også grundlag for Varde Kommunes planlægning, administration og anlægsvirksomhed, herunder lokalplanlægning og konkret sagsbehandling, der har retsvirkning for den enkelte.

Forvaltningen er i sit arbejde Bredgade i Nørre Nebel opmærksom på eventuelle problematikker men har ikke kunne godtgøre at der er bred lokal tilslutning til en omfartsvej omkring Nr. Nebel. Forvaltningen gør opmærksom på, at dette projekt foregår i en separat sag.

Vedr. aktindsigtsanmodningen bliver den håndteret i separat sagsbehandling af forvaltningen.

## **Afledte justeringer:**

Ingen.