



Varde
Kommune



Forslag til

MILJØVURDERING

AF TILLÆG NR. 01 TIL KOMMUNEPLAN 2025
OG AFLYSNINGER AF 12 LOKALPLANER I VARDE KOMMUNE

MILJØVURDERING AF TILLÆG NR. 01 TIL KOMMUNEPLAN 2025 OG AFLYSNINGER AF 12 LOKAL- PLANER I VARDE KOMMUNE

Miljørapport

LE34
VISER VEJEN

Afsender: Varde Kommune

Projekttitel: Miljøvurdering af Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 og aflysning af 12 lokalplaner i Varde Kommune.

Dokumenttype: Miljørapport

Udarbejdet af: Landinspektørfirmaet LE34 A/S i samarbejde med Varde Kommune

Kvalitetssikring: KRV, AJJ og LRW

Projektnummer: 2501821

Version: 5.0

Dato: 02-07-2025



LE34 Miljø, Plan og Jura
Gasværksvej 30R
9000 Aalborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	1
1. Ikke teknisk-resumé	2
1.1 Baggrund og proces	2
1.2 Afgrænsning og metode	2
1.3 tillæg nr. 01 til kommuneplan 2025 og aflysning af lokalplaner.....	2
1.4 Miljøvurdering	3
2. Indledning	14
3. Beskrivelse af plangrundlag.....	15
4. Forbindelse til anden planlægning	16
4.1 Statslige planer	16
4.2 KommunAle planer	16
4.3 Miljømål.....	18
5. Miljøvurderingens indhold og metode.....	19
5.1 Miljøvurderingsloven	19
5.2 Proces	19
5.3 Afgrænsning af miljøemner	20
5.4 Miljøvurderingsmetode	21
5.5 Plantilpasninger og afværgetiltag	22
5.6 Referencescenarie	22
5.7 Alternativer.....	23
6. Flora, fauna og biologisk mangfoldighed.....	24
6.1 Metode og afgrænsning.....	24
6.2 Miljøstatus	26
6.3 Vurdering af påvirkninger	34
6.4 Afværgetiltag og overvågning	40
6.5 Samlet vurdering.....	41
7. Befolkning og menneskers sundhed.....	44
7.1 Metode og afgrænsning.....	44
7.2 Miljøstatus	45
7.3 Vurdering af påvirkninger	49
7.4 Afværgetiltag og overvågning	53
7.5 Samlet vurdering.....	53
8. Jordbund og jordarealer.....	54
8.1 Jordforurening	54
8.2 Kumulative påvirkninger	56
9. Materielle goder	59
9.1 Mulighed for etablering af boliger og erhverv	59
9.2 Detailhandel.....	72
9.3 Virksomheders udviklingsmuligheder	78
9.4 Kumulative påvirkninger	80
10. Kulturarv	85
10.1 Metode og afgrænsning.....	85
10.2 Miljøstatus	85
10.3 Vurdering af påvirkninger	87
10.4 Afværgetiltag og overvågning	88

Miljøvurdering af Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 og aflysning af lokalplaner

10.5 Samlet vurdering.....	88
11. Landskab	89
11.1 Metode og afgrænsning.....	89
11.2 Miljøstatus	89
11.3 Vurdering af påvirkninger	97
11.4 Afværgetiltag og overvågning	101
11.5 Samlet vurdering.....	102
12. Kumulative påvirkninger	104
13. Manglende viden	105
14. Referencer.....	106
15. Bilagsoversigt	109

LÆSEVEJLEDNING

Rapporten er bygget op således, at der i kapitel 1 og 2 er et ikke-teknisk resumé og efterfølgende en kort indledning. Herefter følger en beskrivelse af plangrundlaget i kapitel 3, hvorefter der er en beskrivelse af forholdet til anden planlægning i kapitel 4.

Metoden for rapportens vurderinger og ophængen i lovgivningen fremgår i kapitel 5 inden kapitler med hver af de enkelte miljøemner.

Strukturen af de enkelte miljøemner følger Varde Kommunes afgrænsning og har samme struktur igennem rapporten i kapitel 6-11. Først beskrives og præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen vedrørende miljøemnet. Herefter følger metode og afgrænsning, hvorefter den aktuelle miljøstatus beskrives. Efterfølgende vil der være en vurdering af miljøemnet. Er der behov for afværgetiltag eller overvågning vil de herefter blive beskrevet/opsummeret, hvorefter der foretages en samlet vurdering/opsummering på miljøemnet. I miljøkapitlerne behandles den relevante lovgivning.

Efter vurderingerne af de enkelte miljøemner findes en beskrivelse af eventuelle kumulative påvirkninger i kapitel 12.

Herefter følger en vurdering af manglende viden i kapitel 13.

Til sidst i rapporten findes en referenceliste, der henviser til kildehenvisningerne gennem rapporten.

1. IKKE TEKNISK-RESUMÉ

1.1 BAGGRUND OG PROCES

Der blev efter vedtagelse af Kommuneplan 2021 klaget over et arealudlæg til erhvervsformål i Varde Syd, hvilket Planklagenævnet tolkede som en klage, der omhandlede hele Varde Kommunes arealregnskab. Planklagenævnet traf i juni 2023 afgørelse i klagesagen og gav klager medhold i sin klage, idet der blev lagt vægt på, at Varde Kommune med Kommuneplan 2021 havde udlagt nye arealer til byvækst, selvom eksisterende restrummelighed (eksisterende arealudlæg, der endnu ikke var udnyttet) kan dække det forventede behov inden for en 12-årig planperiode. Med afgørelsen ophævedes alle de i Kommuneplan 2021 nyudpegede arealer til byvækst eller udvidelse af eksisterende kommuneplanrammer.

Varde Kommune har fået udarbejdet behovsanalyser til henholdsvis bolig og erhverv til den kommende kommuneplanperiode 2025-2037 for at afklare behovet for arealer til byvækst.

Denne miljørapport indeholder en miljøvurdering af de rammer, der udlægges, omfordeles eller udtages med vedtagelsen af tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025. Derudover indeholder denne miljørapport en miljøvurdering af de 12 lokalplaner, der helt eller delvist aflyses, som følge af udtagning af rammeområder.

Byrådet har på deres møde den 24. juni 2025 behandlet Forslag til Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025. Her blev det politisk besluttet, at der udlægges et nyt areal i Ansager Øst (rammeområde 03.01.B05), og arealet i den vestlige del af Ansager angives som perspektivareal.

1.2 AFGRÆNSNING OG METODE

Miljøvurderingens indhold er afgrænset til, at følgende miljøemner skal behandles: flora, fauna og biologisk mangfoldighed; befolkning og menneskers sundhed; jordbund og jordarealer; materielle goder; kulturarv og landskab.

1.3 TILLÆG NR. 01 TIL KOMMUNEPLAN 2025 OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

Planlægningen omfatter tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025. Kommuneplantillægget indeholder 29 rammeområder, der udtages. 12 af rammerne er udlagt til boligformål, mens 17 af rammerne er udlagt til erhvervsformål. Kommuneplantillægget lister hvilke kommuneplanrammer, der udtages helt eller delvist med kommuneplantillægget.

Herudover ændres med kommuneplantillægget anvendelse fra erhvervsformål til boligformål for et enkelt rammeområde i Outrup (tidligere mejeri), mens der udlægges og omplaceres to nye rammeområder til boligformål i Ansager og Oksbøl for at imødekomme akut mangel på nye arealer til boliger. For Ansager er der behandlet to forslag til udlæg af areal – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Begge områder er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige arealudlæg. Sagen har været politisk behandlet af Byrådet den 24. juni 2025, hvor det blev politisk besluttet at udlægge et nyt areal i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. I den forbindelse er der sket konsekvensrettelser, således arealet i Ansager Øst fremgår som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest er behandlet som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne. I Varde foretages der en mindre udvidelse og tilpasning af eksisterende boligramme med henblik på at tilpasse boligrammen efter de grønne områder samt støjkonskvenszone fra Forsvaret.

Desuden foretages der med kommuneplantillægget mindre ændringer af kommuneplanens planudpegninger, der vedrører temaerne erhverv og beskæftigelse, detailhandel, landskab, naturområder og skovrejsning som konsekvens af rammeændringerne.

Der sker hel eller delvis aflysning af 12 lokalplaner, som er sammenfaldende med en række af de kommuneplanrammer, som udtages. Ved aflysning af lokalplanerne tilbageføres arealerne til landzone.

1.4 MILJØVURDERING

Der ses på de direkte virkninger samt de indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige positive eller negative påvirkninger. For hvert miljøemne foretages der en vurdering af, hvorvidt påvirkningerne vurderes at være væsentlige, moderate eller ubetydelige/begrænsede.

1.4.1. Flora, fauna og biologisk mangfoldighed

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det tydeligt fremgår, at arealet i Ansager Øst udlægges som nyt boligområde i tillægget, mens arealet i Ansager Vest angives som et perspektivareal. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

Rammeområde 05.01.E01 – Blåvand

Rammeområde 05.01.E01 ligger i Blåvand og er kategoriseret som beskyttet overdrev. Området grænser op til beskyttede naturtyper (eng, hede og overdrev), økologisk forbindelse, fredskov, som afkaster en skovbyggelinje, samt Natura 2000-Habitatområde N84. Der er inden for rammeområdet ikke registreret bilag IV-arter.

Rammeområde 05.01.E01 udtages fra kommuneplanen, hvilket ophæver muligheden for erhvervsudvikling i området. Samlet set medfører ophævelsen af rammeområdet en styrket naturbeskyttelse, reduceret potentiel menneskelig forstyrrelse og forbedrede betingelser for biodiversiteten. Dette understøtter den naturlige tilstand af området og forebygger aktiviteter, der kunne skade beskyttede naturtyper og arter. Dermed er området ikke længere sårbart over for potentielle menneskelige forstyrrelser, og der er således ikke irreversible påvirkninger. Det vurderes, at der vil være en **begrænset positiv** påvirkning ved udtagning af rammeområde 05.01.E01, da området i forvejen er § 3-beskyttet og dermed omfattet af en forbudsbestemmelse.

Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Det nye rammeområde 03.01.B05 ligger ca. 1 km fra nærmeste Natura 2000-område, der ligger på den anden side af Ansager By mod øst. Der findes således eksisterende bebyggelser imellem Natura 2000-området og det nye rammeområde 03.01.B05. Der er forbindelse mellem Natura 2000-området og det beskyttede vandløb, Ansager Å, der løber ca. 60 meter syd for rammeområdet.

Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter inden for eller i nærheden af det nye rammeudlæg. Der er i en afstand på ca. 3,2 km fra rammeområdet registreret fund af grøn kølleguldsmed langs Ansager Å. Desuden er der registreret odder ca. 600 meter vest for rammeudlægget.

Der findes afskærmende beplantning omkring den eksisterende bolig inden for rammeområdet mod nord samt beplantning langs Ansager Å i den sydlige del af ramme-

området. Det kan ikke udelukkes, at træerne og de ældre bygninger kan udgøre potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter. Forinden eventuel fældning af træerne og fjernelse af bygninger, skal det undersøges nærmere, om træerne og bygningerne udgør potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter.

En mindre del af rammeområde 03.01.B05 er registreret som beskyttet mose, og eventuelle ændringer i arealanvendelsen skal tage højde for de økologiske og hydrologiske forhold. For at minimere påvirkningen skal der i den efterfølgende lokalplanlægning tages højde for mosearealet, således der ikke sker en påvirkning herpå. Der findes vest for rammeområdet eksisterende boliger, hvorfor det vurderes muligt at etablere et nyt boligområde uden at påvirke mosen væsentligt. Med planforslaget er der i rammebestemmelserne indarbejdet vilkår om, at der ikke må etableres anlæg nærmere end 10 meter til mosearealet for at undgå en påvirkning på mosearealets naturtilstand.

Anvendelse af arealet til boligformål vurderes desuden ikke at medføre ændring eller påvirkning af beskyttet natur, vandløb og mose. Med baggrund heri vurderes det, at en ændret anvendelse til boligformål ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter på udpegningsgrundlaget eller øvrige bilag IV-arter.

Der vurderes ikke at være en risiko for, at rammeudlægget vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Det vurderes, at rammeudlægget ikke vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Påvirkningen heraf vurderes således at være **begrænset**.

Arealer inden for åbeskyttelseslinjen vurderes at være sårbare over for tilstandsændringer. Påvirkningen af åbeskyttelseslinjens naturhensyn vurderes at være potentiel **væsentlig**. Det vurderes, at det er en potentiel påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af rammeområdets indretning til boligformål, som fastlægges med lokalplanlægning. Der er taget hensyn til åbeskyttelseslinjen ved friholdelse af naturkorridorer langs vandløbene uden for rammeområdet. Det kan ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning af åbeskyttelseslinjen. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra beskyttelseshensynene er behæftet med en procesrisiko, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke bliver imødekommet.

Den økologiske forbindelse syd for rammeområdet muliggør fri bevægelighed for dyre- og plantearter mellem naturområderne. En forstyrrelse af denne forbindelse kan føre til fragmentering og afbrydelse af naturlige migrationer. Dette kan potentielt have konsekvenser for arter med begrænset mobilitet. Rammeområdet anvendes i dag til landbrugsdrift, som ikke vurderes at indeholde særlige naturværdier. Det vurderes, at det nye rammeudlæg er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresserne for Grønt Danmarkskort. Der er fortsat mulighed for fri og uforstyrret færdsel for dyrelivet inden for den økologiske forbindelse. Derudover er der langs med Ansager Å udlagt en bred naturkorridor, hvorfor der er taget hensyn til vandløbene og dyrelivet langs med disse. Det vurderes, at der vil være en **begrænset** påvirkning på den økologiske forbindelse.

Perspektivareal – Ansager Vest

Perspektivarealet i Ansager ligger delvist inden for åbeskyttelseslinjen og delvist inden for skovbyggelinjen, hvilket kræver hensyntagen til landskabelige og rekreative værdier. Påvirkningen af åbeskyttelseslinjens naturhensyn vurderes at være potentiel **væsentlig**. Det vurderes, at det er en potentiel væsentlig påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af rammeområdets indretning til boligformål, som først fastlægges ved

lokalplanlægningen. Der er dog friholdt naturkorridorer langs vandløbene for at beskytte biodiversiteten. Arealet er placeret på plateauet ligesom den øvrige del af byen, og der vil således ikke ske en påvirkning af skrænterne ned mod Ansager Å og Kærbæk.

De skove, som kaster skovbyggelinjen, ligger på den anden side af Ansager Å og Kærbæk. Dyrelivet vil primært være tilknyttet skovene, og da disse ligger på anden side af vandløbene, vurderes der allerede at være en naturlig barriere mellem skovene og det nye rammeområde. Påvirkningen af skovbyggelinjens naturhensyn vurderes at være **begrænset**.

Det kan for de to beskyttelseslinjer ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning, afhængig af hvordan rammeområdet indrettes. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af bygge- og beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra beskyttelseshensynene er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke bliver imødekommet, hvorfor der ikke kan afvises at kunne være en potentiel **væsentlig** påvirkning. Den potentielle påvirkning afhænger af, hvordan rammeområdet indrettes.

Arealet indgår i Grønt Danmarkskort som en potentiel økologisk forbindelse. Det er i forbindelse med besigtigelsen af arealet vurderet, at arealet endnu ikke opfylder kriterierne for at være beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Det vurderes dog, at der er et stort potentiale for udvikling af en god naturtilstand, eftersom arealet ikke er blevet omlagt i en lang årrække, og der ved ophør af tilskudsfordring og et lavere græsningstryk kun vil gå kort tid, før arealet vokser ind i beskyttelsen som overdrev. Det vurderes derfor, at der vil ske en **væsentlig** påvirkning af arealer med potentiel god naturtilstand ved at udlægge arealet til boligformål. Hvis arealet i fremtiden udlægges, bør der udlægges erstatningsarealer som "potentiel værdifuld natur", da der ikke findes tilsvarende arealer med det samme potentiale for naturudvikling.

Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter inden for eller i nærheden af det nye rammeudlæg. Der er dog i en afstand af ca. 1,8 km fra rammeområdet registreret fund af grøn kølleuldsmed langs Ansager Å. Derudover er der i en afstand på ca. 460 meter registreret fund af odder. Anvendelse af arealet til boligformål vil ikke medføre ændring af vandløb, og med baggrund heri vurderes det, at en ændret anvendelse til boligformål ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter på udpegningsgrundlaget eller øvrige bilag IV-arter.

Det kan ikke udelukkes, at træerne i området kan udgøre potentielle yngle- og rasteområde for flagermusarter. Hvis træerne i forbindelse med en fremtidig planlægning ønskes fældet, skal det undersøges nærmere, om de udgør et potentielt yngle- og rasteområde for flagermus.

Der vurderes ikke at være en risiko for, at arealet vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Påvirkningen heraf vurderes således at være **begrænset**.

1.4.2. Befolkning og menneskers sundhed

Rammeområde 17.01.E01 i Outrup ændrer med kommuneplantillægget anvendelse fra erhverv til bolig og tildeles herefter rammenummer 17.01.B05. En mindre del af den nordøstlige del af rammeområdet ligger inden for støjbufferzone for autoværksted.

Rammeområde 23.03.B19 i Varde Syd grænser op til eksisterende erhvervsområde inden for rammeområde 23.03.E10 mod nordøst.

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest udlægges som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det fremgår tydeligt, at arealudlægget i Ansager Øst udlægges som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest angives som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

En del af rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst er omfattet af støjbufferzone for autoværksted, støjbuffer til listevirksomhed samt støjkonsekvensområde omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg mv. i landzone.

Perspektivarealet i Ansager Vest grænser mod øst op til eksisterende udlagt erhvervsområde inden for rammeområde 03.01.E03.

Det vurderes samlet set, at støjgrænseværdierne kan overholdes for alle omplacerede og nye rammeområder. Alle rammeområderne vurderes ikke at være i modstrid med planlægningsforbuddet i planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7. I forbindelse med lokalplanlægningen skal mulig påvirkning fra støj fra virksomheder belyses nærmere, og det skal sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier kan overholdes i boligområdet. For rammeområdet i Outrup skal der tages højde for en eventuel potentiel støjpåvirkning fra autoværkstedet. Det er i lokalplanlægningen, at der kan tages højde for den nærmere placering af boliger inden for rammeområdet, og om der er behov for eventuelle afværgeforanstaltninger.

Der vurderes at være en **begrænset** støjpåvirkning for rammeområderne 17.01.B05 og 03.01.B05 samt perspektivarealet. Derudover er der en **ubetydelig** støjpåvirkning for rammeområdet 23.03.B19 i forhold til nærliggende erhverv.

Nord for rammeområde 03.01.B05 findes desuden et eksisterende husdyrbrug. For rammeområde 03.01.B05 vurderes lugtpåvirkningen at være **væsentlig**, da en del af området kan være belastet af lugt fra eksisterende husdyrbrug. Der kan periodevis være en **væsentlig** lugtpåvirkning fra husdyrbruget, og i andre perioder er der en mindre påvirkning. En del af området vil derfor ikke kunne udnyttes til boligformål, så længe det er lugtbelastet.

1.4.3. Jordbund og jordarealer

Rammeområde 17.01.B05 – Outrup

Der er registreret jordforurening inden for rammeområde 17.01.B05 i Outrup. Der skal søges om og opnås tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, inden byggeri påbegyndes. Dette er for at sikre, at der ikke sker påvirkninger fra forurening ved ændret arealanvendelse.

Hvis der skal flyttes jord væk fra området, skal der i henhold til gældende lovgivning dokumenteres, at jorden er ren, eller jorden skal flyttes til et godkendt modtageanlæg.

Hvis der, ud over de allerede kendte jordforureninger i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde, konstateres tegn på anden jordforurening, skal arbejdet standses og Varde Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages. Således vurderes det, at der ikke sker en væsentlig påvirkning med planlægningen.

Da jordforureningen håndteres nærmere gennem gældende lovgivning og tilhørende bekendtgørelser, vurderes rammeområdet ikke at være sårbart over for ændringer. Påvirkningen vurderes at være **begrænset**.

Kumulative påvirkninger

Med Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 sker der en omfordeling af arealer, udlæg af nye rammer samt afløsning af lokalplaner. Der udtages 562 boligenheder, svarende til 46,6 ha, til boligformål samt 82 ha til erhvervsformål. Udtagningen af disse arealer kan føre til en mere fortættet byudvikling, særligt for boligområder, hvilket kan have både positive og negative konsekvenser. På den ene side kan det skabe mere kompakte og sammenhængende byområder med mindre jordforbrug, men på den anden side kan det give udfordringer med plads til grønne områder, infrastruktur og rekreative arealer.

De udtagne arealer er primært ubebyggede eller landbrugsjord, hvilket betyder, at eksisterende forhold i høj grad videreføres. Bevarelsen af landbrugsjord kan bidrage til CO₂-optag, biodiversitet og bedre vandhåndtering. Den fremtidige anvendelse af disse arealer fastlægges senere gennem gældende lovgivning.

Beslutningen balancerer mellem arealudvikling og bevarelse af grønne områder. Hvis der opstår behov for yderligere byudvikling, kan det kræve en mere intensiv udnyttelse af eksisterende områder eller en revurdering af, hvilke arealer der kan udvikles på sigt. Det vurderes, at der sker en **begrænset positiv** kumulativ påvirkning, da udviklingen primært fortsætter eksisterende mønstre.

1.4.4. Materielle goder

Mulighed for etablering af boliger og erhverv

Rammeområde 24.01.E18 – Ølgod

Ølgod spiller en central rolle i Varde Kommunes erhvervsudvikling især grundet sin stærke industrielle tilstedeværelse og gode handelsmuligheder. Der er en betydelig efterspørgsel på erhvervsarealer i Ølgod, og derfor anbefaler behovsanalysen at prioritere mellem 15-30 % af de nye erhvervsområder her. Rammeområde 24.01.E18 udtages med kommuneplantillægget.

Rammeområde 24.01.E18 udtages i sin helhed og udgør et areal på 12,3 ha. Der er i Ølgod efter udtagning af arealer fortsat en del tilgængelige arealer til rådighed. Efterspørgsel på erhvervsjord til produktion, værksted og håndværk i Ølgod kan fortsat efterkommes. Det vurderes, at der er en **begrænset** påvirkning ved at udtage rammeområde 24.01.E18.

Rammeområde 25.02.E01 – Roust

Roust er en vigtig brik i kommunens erhvervsplaner, primært grundet sin placering tæt på motorvej E20. Der er en stigende interesse i erhvervsområder i Roust, især blandt større produktionsvirksomheder. Det vurderes i behovsanalysen, at mellem 5-10 % af de nye erhvervsarealer bør placeres her. En del af rammeområde 25.02.E01 udtages med kommuneplantillægget.

Den del af rammeområde 25.02.E01, der udtages, udgør et areal på 27,5 ha. Der vil efter udtagning af rammeområdet være en restrummelighed på 27 ha. Der vil fortsat være ledig rummelighed til at imødekomme efterspørgsel af erhvervsjord i Roust. Det vurderes, at påvirkningen, ved delvis udtagning af rammeområde 25.02.E01, vil være **begrænset**.

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 – Oksbøl

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 ligger syd for Østergade i udkanten af byen mod øst. Områdets specifikke anvendelse er fastlagt til lettere industri og håndværk.

Rammeområde 16.01.E03 udtages i sin helhed med et areal på 5,2 ha, og der vil ske delvist aflysning af lokalplan 01.021.04. Efter udtagning af rammeområdet vil der være en meget begrænset ledig restrummelighed til erhvervsformål i Oksbøl på 0,9 ha. Arealet udtages, da det er en udfordring at udstykke til erhvervsarealer i Oksbøl grundet arkæologi, og arealet forventes ikke udbygget inden for planperioden. Oksbøl er ligeledes begrænset i sine udvidelsesmuligheder mod syd grundet kystnærhedszonen samt landskab og natur ved Ho Bugt. Mod vest er Oksbøl begrænset af blandt andet Natur 2000-område og fredskov. Den samlede påvirkning vurderes således at være **væsentlig**. Hvis der på sigt opstår konkrete behov for udlæg af arealer til erhvervsudvikling, må det undersøges, om der kan findes alternative arealer. I så fald kan der udlægges arealer ved gennemførsel af et kommuneplantillæg.

Boligformål

Rammeområde 12.01.B05 og lokalplan 86 – Nordenskov

Nordenskov har en meget lav efterspørgsel efter boliger, og der er kun få, der viser interesse for parcelhuse, rækkehuse eller lejligheder. Behovsanalysen viser, at der i den næste planperiode vil være et behov for mellem 43 – 57 boligenheder i Nordenskov. En del af rammeområdet udtages sammen med en delvis aflysning af lokalplan 86.

Den vestlige del af rammeområde 12.01.B05 i Nordenskov er ikke byggemodnet og udtages med et areal på 3,2 ha. I samme omfang aflyses lokalplan 86 delvist for området. Rammeområdet forventes ikke udbygget inden for en 12-årig planperiode. Det vurderes, at der findes tilstrækkelige med øvrige arealer i Nordenskov, som kan benyttes til boligformål. Påvirkningen er således **begrænset**.

Rammeområde 15.01.B08 – Nørre Nebel

Nørre Nebel har haft en mindre befolkningstilvækst på 42 personer mellem 2014 og 2023, hvilket adskiller den fra mange andre lokalområder i kommunen, der oplever tilbagegang. Efterspørgslen på boliger er dog relativt begrænset, men der er fortsat visse behov for nye boliger. Behovsanalysen viser, at der i Nørre Nebel er et behov for mellem 100 – 133 nye boligenheder i den næste planperiode. Rammeområde 15.01.B08 udtages med kommuneplantillægget.

Rammeområde 15.01.B08 i Nørre Nebel udtages i sin helhed og udgør et areal på 4,6 ha. Efterspørgslen efter nye boliger er relativt lav, men fortsat eksisterende. Efter udtagning af arealet vil der være en underkapacitet i udbuddet af boligarealer i forhold til det forventede behov. Der kan i planperioden udlægges nye arealer, hvis der kan redegøres for behovet, hvorfor der vurderes at ske en **moderat** påvirkning.

Rammeområde 25.01.B04 – Årre

Årre er en af de mindre byer i Varde Kommune, og byen har oplevet en negativ nettoflytning de seneste år. Efterspørgslen på boliger er forholdsvis lav, men der er dog fortsat nogen interesse, især for parcelhuse. Behovsanalysen konkluderer, at der i næstkommende planperiode er behov for mellem 47 – 62 boligenheder i Årre. En del af rammeområde 25.01.B04 udtages med kommuneplantillægget.

I den nordøstlige del af Årre udtages del af rammeområde 25.01.B04 med et areal på 3,5 ha. Efter udtagning af arealet, vil der i Årre være en samlet restrummelighed på 16 boligenheder inden for rammerne 25.01.B03 og 25.01.B05, hvilket ikke opfylder det forventede behov ifølge behovsanalysen. Området forventes dog ikke udbygget inden for en 12-årig planperiode. Der kan i planperioden udlægges nye arealer til boligformål, hvis der kan redegøres for behovet. Påvirkningen ved udtagning af rammeområde 25.01.B04 vurderes at være **moderat**.

Rammeområde 16.01.B10 – Oksbøl

Oksbøl er en af de større byer i Varde Kommune. Der er en moderat efterspørgsel efter nye boliger, hvor især rækkehuse og lejligheder er i fokus. Behovsanalysen viser et behov for mellem 270 – 358 boligenheder i den kommende planperiode. Der foreslås omplaceret areal til et nyt rammeområde 16.01.B10 i den østlige del af byen ved Østparken. Området omfatter et areal på 15,9 ha. Det vurderes, at der vil ske en **væsentlig positiv** påvirkning ved at udlægge et nyt rammeområde i Oksbøl. Derudover vurderes der at ske en **begrænset** påvirkning af trafikssikkerheden ved at udlægge området.

Detailhandel

Rammeområde 01.01.E03 – Agerbæk

Rammeområde 01.01.E03 ligger nord for Hellevej og vest for Starupvej. Området ligger inden for detailhandelsstrukturen udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Den nordøstlige del af rammeområde 01.01.E03 i Agerbæk udtages med et areal på 1,4 ha, hvilket reducerer rammeområdet til 2,9 ha. Området forventes ikke udviklet inden for de næste 12 år. Bruttoetagearealet til detailhandel fastholdes, og der er en restrummelighed på 11.274 m² inden for butiksførmål. Da området er ubebygget, kræver en eventuel udnyttelse en mere kompakt detailhandelsstruktur. Ændringen vurderes som **ubetydelig**, og der er mulighed for at udvide rammeområdet efter planperioden.

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 – Oksbøl

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 ligger syd for Østergade i udkanten af byen mod øst. Områdets specifikke anvendelse er fastlagt til lettere industri og håndværk og ligger desuden inden for detailhandelsstrukturen udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Planområdet udtages med kommuneplantillægget.

Rammeområde 16.01.E03 på 5,2 ha udtages helt, hvilket medfører en delvis afløsning af lokalplan 01.021.04. Bruttoetagearealet til detailhandel fastholdes for de resterende rammeområder 16.01.E01 og 16.01.E02. Udtaget begrundes med udfordringer ved erhvervsudstyknings i Oksbøl grundet arkæologi samt begrænsede udvidelsesmuligheder mod syd, kystnærhedszonen og naturområder. Fremover vil en arealramme, for butikker med særligt pladskrævende varer, på 10.000 m² alene gælde for 16.01.E01 og 16.01.E02, hvor restrummeligheden er 7.983 m². Oksbøl vurderes sårbar over for denne udtagning grundet begrænset restrummelighed til erhverv (0,9 ha i 16.01.E02) og få alternative udvidelsesmuligheder. Området ligger desuden inden for kulturarvsarealer. Den samlede påvirkning vurderes som **moderat**.

Rammeområde 21.01.E05, lokalplan 2.1 samt tillæg og rammeområde 21.01.E08 og lokalplan 2.6 – Tistrup

Rammeområde 21.01.E05, lokalplan 2.1 samt tillæg ligger i den sydøstlige del af byen ved Vardevej. En del af planområdet udtages med kommuneplantillægget.

Rammeområde 21.01.E08 og lokalplan 2.6 ligger i den sydøstlig del af byen ved Vardevej, syd for kommuneplanramme 21.01.E05. En del af planområdet udtages med kommuneplantillægget.

I Tistrup udtages 3,1 ha af rammeområde 21.01.E05, som herefter udgør 3,4 ha, og 4,1 ha af rammeområde 21.01.E08, der reduceres til 8,1 ha. Dette medfører delvis afløsning af lokalplanerne 2.1 og 2.6. Områderne forventes ikke udbygget inden for de næste 12 år. Detailhandelsområdet, der omfatter begge rammer, har en fastsat arealramme på 10.000 m², men der er ingen registrerede butikbygninger ifølge BBR. Selvom dele af områderne er udbyggede, findes større ubebyggede arealer. Reduceringen kræver en fortættet detailhandelsstruktur, men vurderes at have en **ubetydelig** påvirkning, da der fortsat er plads til pladskrævende varegrupper.

Virksomhedernes udviklingsmuligheder

Rammeområde 23.03.B19 – Varde Syd

Der ønskes omplaceret arealet til et nyt boligområde i Varde Syd med rammeområde 23.03.B19. Rammeområde 23.03.B19 grænser op til eksisterende erhvervsområde mod nordøst, som udlægger området til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer (særligt pladskrævende varer).

Virksomhedernes udviklingsmuligheder i rammeområde 23.03.E10 kan påvirkes, hvis nye virksomheder etableres, eller eksisterende virksomheder ønsker at udvide. Støjgrænseværdier for nærliggende boligområder kan begrænse støjende aktiviteter. Planloven sikrer, at nye boligområder ikke udsættes for miljøgener, hvilket kan gøre fremtidige udvidelser udfordrende. Den samlede påvirkning vurderes som **moderat**.

Perspektivareal – Ansager Vest

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det tydeligt fremgår, at arealet i Ansager Øst udlægges som nyt boligområde i tillægget, mens arealet i Ansager Vest angives som et perspektivareal. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

Der angives et perspektivareal i Ansager Vest. Området grænser mod øst op til eksisterende udlagt erhvervsområde inden for rammeområde 03.01.E03, der udlægger området til slagteri. Erhvervsramme 03.01.E03 omfatter en tidligere slagteriejendom, der nu udlejes til pakkeaktiviteter uden miljøkrav. Udlæg inden for perspektivarealet kan påvirke udviklingsmulighederne for virksomheder i 03.01.E03, da de skal overholde gældende støjgrænser. Planloven kræver, at et nyt boligområde ikke udsættes for miljøgener, hvilket kan begrænse fremtidige udvidelser af virksomheder med mere støjende eller miljøbelastende aktiviteter. Den samlede påvirkning vurderes som **moderat**.

Kumulative påvirkninger

Erhvervsformål

Behovsanalysen konkluderer, at det vurderede behov for udlæg af erhvervsarealer på 43-90 ha er mindre end den eksisterende restrummelighed på 251 ha. Kommunen har derfor et negativt nettobehov for udlæg af nye erhvervsområder, da forslag til Kommuneplan 2025 i forvejen rummer tilstrækkelige arealer, der kan dække behovet for arealer til erhvervsudvikling i den kommende 12-årige planperiode.

Varde Kommune har identificeret 17 erhvervsarealer på i alt 82 ha, der ikke længere anses som attraktive for erhvervsudvikling, og som derfor udtages af kommuneplanen. Trods dette større udtag vil der fortsat være en restrummelighed på ca. 169 ha i eksisterende erhvervsområder. Kommunen vurderer, at yderligere udtag vil skabe planlægningsmæssige udfordringer og være i strid med planlovens principper. Desuden er et enkelt eksisterende rammeområde byggemodnet, hvorfor det vil være spild af allerede udførte investeringer at udtage arealet. Desuden har kommunen modtaget flere henvendelser fra virksomheder, som har interesse i at etablere sig i Varde Kommune inden for eksisterende rammeplanlagte arealer.

En mindre overkapacitet af erhvervsarealer vurderes som fordelagtig, da det sikrer fleksibilitet for virksomheder, holder grundpriserne konkurrencedygtige og tiltrækker nye virksomheder. Dog kan et stort overskud af erhvervsarealer komplicere investeringer i infrastruktur og føre til økonomiske og miljømæssige konsekvenser. Den samlede

påvirkning af udtagningen vurderes dog som **begrænset**, da der ikke sker påvirkning af miljømæssigt sårbare materielle goder, og påvirkningen er reversibel.

Boligformål

Det konkluderes, at det vurderede behov for udlæg af arealer til boligformål, er større end den eksisterende restrummelighed. Kommunen har således et positivt nettobehov for udlæg af nye arealer til boligformål, og med baggrund i den fastlagte metode er der mulighed for at udlægge mellem ca. 2.065 – 3.165 boligenheder i Varde Kommune.

Varde Kommune udtager 12 boligrammeområder med plads til 562 boligenheder og tilføjer samtidig 229 nye boligenheder i Ansager, Oksbøl, Varde og Outrup. Dette medfører et betydeligt underskud af boligenheder på mellem 1.842 – 2.942 boligenheder ifølge behovsanalysen. I miljørapporten er der også taget udgangspunkt i et perspektivareal i Ansager Øst, hvor der vil være et underskud af boligenheder på mellem 1.836 – 2.942. Underskuddet er bevidst for at sikre en gradvis boligudbygning, der stabiliserer boligpriserne og matcher efterspørgslen. Hvis behovet for boliger overstiger det planlagte, kan der laves tillæg til kommuneplanen. Samtidig skal der tages højde for kommunale services og infrastruktur i planlægningen. Den samlede påvirkning vurderes som **begrænset**.

1.4.5. Kulturarv

Der findes inden for rammeområde 16.01.B10 i Oksbøl beskyttet sten- og jorddige. Ved at respektere og undgå aktiviteter, der kan skade diget eller dets umiddelbare omgivelser, vurderes påvirkning på det beskyttede sten- og jorddige at være **begrænset**. Den arkæologiske undersøgelse viser, at en mindre del af området kan være et særligt beskyttet område, hvor der ikke må graves. Ved at friholde denne del af rammeområdet for udlæg af boliger, vurderes påvirkningen at være **ubetydelig**.

1.4.6. Landskab

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det tydeligt fremgår, at arealet i Ansager Øst udlægges som nyt boligområde i tillægget, mens arealet i Ansager Vest angives som et perspektivareal. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Rammeområde 03.01.B05 ligger inden for dallandskab, som også er udpeget som bevaringsværdigt landskab. De rumlige og visuelle forhold gør, at rammeområdet ikke vil være synligt fra en større del af dallandskabet, da dallandskabet er opdelt i mindre visuelle rum. Det vurderes derfor, at boligområdet ikke vil påvirke oplevelsen af det samlede dallandskab tilknyttet Ansager Ådal. Landskabet vurderes således ikke i større omfang at blive påvirket af arealudlægget, som er en naturlig forlængelse af den eksisterende by. Det vurderes, at rammeområde 03.01.B05 kun i begrænset omfang vil være synligt og derfor ikke væsentligt vil påvirke det større dallandskab ved Ansager. Landskabet er i forvejen opdelt i mindre visuelle rum. Ved lokalplanlægningen skal der lægges vægt på bygningers placering og højde, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning for at sikre, at udviklingen tilpasses landskabets skala. Ved implementering af disse afværgeforanstaltninger vurderes den landskabelige påvirkning at være **begrænset** i forhold til bevaringsværdigt landskab.

Rammeområde 03.01.B05 er delvist omfattet af åbeskyttelseslinjen. Der skal i den videre lokalplanlægning tages stilling til, hvor og hvordan rammeområdet skal bebygges. Ved etablering af bebyggelse inden for beskyttelseslinjerne vil der være behov for en

dispensation eller reduktion af linjen, efter der er vedtaget en lokalplan for området. Det kan ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning ved etablering af selv mindre ny bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen. Det vurderes, at det er en potentiel påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af rammeområdets indretning til boligformål. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af bygge- og beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra de landskabelige beskyttelseshensyn er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke imødekommes. Det vurderes, at der inden for rammeområdet er mulighed for tilpasning af et byggeprojekt, hvor der bliver taget hensyn til beskyttelsen, da der er et regulært byggefelt uden for åbeskyttelseslinjen. Området ligger syd for en trafikret vej, hvor der kun i begrænset omfang er mulighed for rekreativ færdsel. De ekstensive arealer ligger kun syd for rammeområdet.

Perspektivareal – Ansager Vest

Perspektivarealet i Ansager er beliggende inden for udpegningen af dallandskaber (bevaringsværdigt landskab) og større sammenhængende landskaber. De rumlige og visuelle forhold ved perspektivarealet gør, at arealet ikke vil blive synligt fra en større del af dallandskabet. Derfor vurderes landskabet ved Ansager ikke i større grad at være påvirkeligt over for arealet, som er en naturlig forlængelse af den eksisterende by. Ved en eventuel fremtidig lokalplanlægning skal der lægges vægt på bygningers placering og højde, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning for at sikre, at udviklingen tilpasses landskabets skala. Ved implementering af disse afværgeforanstaltninger vurderes den landskabelige påvirkning i forhold til bevaringsværdigt landskab at være **begrænset**.

Perspektivarealet er delvist omfattet af både åbeskyttelses- og skovbyggelinjen. Der skal i den videre planlægning tages stilling til, hvor og hvordan rammeområdet skal bygges. Ved etablering af bebyggelse inden for beskyttelseslinjerne vil der være behov for en dispensation eller reduktion af linjerne, efter der er vedtaget en lokalplan for området. Det kan ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning ved etablering af selv mindre ny bebyggelse inden for åbeskyttelses- og skovbyggelinjen. Det vurderes, at det er en potentiel påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af arealets indretning til boligformål. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af bygge- og beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra de landskabelige beskyttelseshensyn er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke imødekommes.

Der vurderes dog at være en lokal **væsentlig** påvirkning fra enkelte placeringer ved færdsel fra Åvænget til Åhavevej samt fra Eghøjvej, da området imellem åerne Kærbæk og Ansager Å vil ændre karakter i form af ændret udsyn over ådalen. Etablering af bebyggelse medfører en irreversibel påvirkning på området. Bebyggelse inden for arealet vil være en forlængelse mod vest af den eksisterende by. Området vil landskabsmæssigt opleves mere urbant fra de omkringliggende veje og stier i og omkring området. Ved færdsel langs Åhavevej gennem rammeområdet vurderes der at ske en lokal **væsentlig** landskabelig påvirkning, da indblikket til skovbrynet reduceres.

1.4.7. Afværgeforanstaltninger og overvågning

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning stilles der en række krav til afværgeforanstaltninger i rammebestemmelserne for rammeområde 03.01.B05 (Ansager

Øst), der skal arbejdes med i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning for boligområdet. Disse afværgeforanstaltninger skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet, samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige. Der indskrives i rammebestemmelserne følgende:

- For at mindske den landskabelige påvirkning, skal der ved lokalplanlægning være fokus på placering og højde af bygninger, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning.

For rammeområderne 17.01.B05 (Outrup), 03.01.B05 (Ansager Øst), perspektivarealet samt 23.03.B19 (Varde Syd) skal der ikke etableres afværgeforanstaltninger udover, at der i den videre planlægning skal tages hensyn til eventuelle støjgener. Dette skal være med til at sikre, at der ikke udlægges støjfuld anvendelse i nærheden af erhverv, som kan have en påvirkning ind i rammeområderne.

For rammeområde 03.01.B03 (Ansager Øst) skal der i den videre planlægning desuden tages højde for potentiel lugtpåvirkning fra eksisterende husdyrbrug nord for området.

Jordforureningen inden for rammeområde 17.01.B05 (Outrup) håndteres gennem gældende lovgivning og tilhørende bekendtgørelser, hvorfor der ikke vurderes at være behov for yderligere afværgetiltag og overvågning.

For rammeområde 16.01.B10 (Oksbøl) anbefales det, at sten- og jorddiget respekteres. Der vil dog i den senere lokalplanlægning vurderes nærmere på digets fremtidige beskyttelse jævnfør vejledningen. Derudover bør arealet mod sydvest inden for rammeområde 16.01.B10 friholdes for bebyggelse og bør kun anvendes til fælles opholdsarealer for boligområder grundet arkæologiske undersøgelser.

2. INDLEDNING

Varde Kommune har udarbejdet forslag til tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025. Formålet med kommuneplantillægget er at sikre en balance i behov og udbud af arealer til bolig- og erhvervsformål, således at der igen kan sikres manøvrerum i den kommunale arealplanlægning til at foretage løbende udvikling, der tilpasses efterspørgsel samt at sikre, at krav i bekendtgørelsen om byvækst med hjemmel i planloven opfyldes. Desuden vil der med kommuneplantillægget foretages en omfordeling af nuværende areal til byvækst til to specifikke nye boligområder i henholdsvis Ansager og Oksbøl, hvor der er akut mangel på areal til boligformål. For Ansager er der behandlet to forslag til udlæg af areal – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Begge områder er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige arealudlæg. Sagen har været politisk behandlet af Byrådet den 24. juni 2025, hvor det blev politisk besluttet at udlægge et nyt areal i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. I den forbindelse er der sket konsekvensrettelser, således arealet i Ansager Øst fremgår som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest er behandlet som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne. Arealet i Ansager Øst kan rumme 24 boligenheder, og perspektivarealet kan rumme 18 boligenheder. Derudover sker der med omplaceringen også udvidelse af et rammeområde i Varde Syd.

Varde Kommune har fået udarbejdet behovsanalyser til henholdsvis bolig og erhverv til den kommende kommuneplanperiode 2025-2037 for at afklare behovet for arealer til byvækst. Desuden er de uudnyttede byggemuligheder (restrummeligheden) i eksisterende bolig- og erhvervsområder opgjort. Med baggrund i arealregnskabet sikres en balance i behov og udbud af arealer til byvækst i Varde Kommune for den kommende 12-årige planperiode.

3. BESKRIVELSE AF PLANGRUNDLAG

Med baggrund i behovsanalyserne og en opgørelse over de uudnyttede byggemuligheder har Byrådet besluttet, at der med tillæg nr. 01 udtages i alt 29 rammeområder. Dette med henblik på, at det samlede arealudlæg i kommunen svarer til det forventede 12-årige behov.

12 af rammerne er udlagt til boligformål, mens 17 af rammerne er udlagt til erhvervsformål. Herudover ændres med kommuneplantillægget anvendelse fra erhvervsformål til boligformål for et enkelt rammeområde i Outrup (tidligere mejeri), mens ved omplacering af arealudlægges to nye rammeområder til boligformål i Ansager og Oksbøl for at imødekomme akut mangel på nye arealer til boliger.

For Ansager er der behandlet to forslag til udlæg af areal – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Begge områder er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige arealudlæg. Sagen har været politisk behandlet af Byrådet den 24. juni 2025, hvor det blev politisk besluttet at udlægge et nyt areal i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. I den forbindelse er der sket konsekvensrettelser, således arealet i Ansager Øst fremgår som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest er behandlet som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne. Rammeudlægget i Ansager Øst kan rumme 24 boligenheder, og perspektivarealet i Ansager Vest kan rumme 18 boligenheder. I Varde foretages der en mindre udvidelse med omplacering og tilpasning af eksisterende boligramme med henblik på at tilpasse boligrammen efter de grønne områder samt støjkonsekvenszonen fra Forsvarets skydebane ved Varde Kaserne.

Desuden foretages der med kommuneplantillægget mindre ændringer af kommuneplanens planudpegninger, der vedrører temaerne erhverv og beskæftigelse, detailhandel, landskab, naturområder og skovrejsning som konsekvens af rammeændringerne.

Sideløbende med kommuneplantillægget vil der foretages hel eller delvis aflysning af 12 lokalplaner, som er geografisk sammenfaldende med flere af de rammeområder, der udtages. Aflysningsdokumenterne vil udsendes i offentlig høring sideløbende med forslag til tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025. Miljørapporten omhandler foruden kommuneplantillægget også aflysningsdokumenterne for de 12 lokalplanområder, som alle tilbageføres til landzone.

4. FORBINDELSE TIL ANDEN PLANLÆGNING

Jævnfør miljøvurderingsloven skal miljøvurderingen indeholde en beskrivelse af planernes forbindelse med andre relevante planer for at afdække, hvorvidt der kan være synergi eller kumulative effekter planerne imellem. Relevante eksisterende planer gælder for hele eller dele af planområdet.

Der henvises desuden til kommuneplantillæggets redegørelse om forholdet til anden planlægning.

4.1 STATSLIGE PLANER

4.1.1. Natura 2000-planer 2022-2027 og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Natura 2000-områder er et netværk af de mest værdifulde naturområder i hele EU. Udpegningen af områderne har til formål at beskytte bestemte naturtyper og arter af dyr og planter i hele EU, som er sjældne eller truede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. De internationale naturbeskyttelsesområder skal sikres mod forurening, forringelser og forstyrrelser. For hvert Natura 2000-område er der i medfør af miljømålsloven udarbejdet en Natura 2000-plan, der indeholder langsigtede målsætninger for naturen i området og indsatser, der skal gennemføres i planperioden for at sikre fremgang i naturen. /1/

Inden vedtagelse af en plan eller meddelelse af tilladelse til et projekt i eller i nærheden af et Natura 2000-område, skal myndigheden foretage en vurdering af, om planen eller projektet vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000-området. Kan det ikke udelukkes, at planen eller projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering, hvori der skal redegøres for, om planen eller projektet direkte eller indirekte vil påvirke de arter og naturtyper, som findes på udpegningsgrundlaget. Der vil i kapitel 6 ske en vurdering af Natura 2000.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtiget til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler blandt andet om forbud mod ødelæggelse af yngle- og rasteområder og mod at forstyrre arterne. Jævnfør planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2 /2/, kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Der vil i kapitel 6 foretages en vurdering af bilag IV-arter.

4.2 KOMMUNALE PLANER

4.2.1. Planstrategi 2023-2026 – Vild med vækst, hverdag og Varde

Gennem 7 strategiske målsætninger sættes der i Planstrategien fokus på bæredygtighed, boliger til alle, aktive lokalsamfund og levende bymidter, forbindelser på tværs, fremtidens forsvar, grøn omstilling og turisme. Planstrategien lægger op til en delvis revision af kommuneplanen med fokus på temaerne vision, turisme, bæredygtig energiforsyning og forsvarets arealer.

I relation til nærværende kommuneplantillæg der omhandler arealregnskab, skal det bemærkes, at Varde Kommune har en vision om at tiltrække nye borgere til kommunen og kunne tilbyde boliger til alle behov. Desuden ønsker kommunen at bidrage til virksomhedernes vækst ved at skaffe arbejdskraft og uddannelsesmuligheder.

4.2.2. Kommuneplan 2021 og forslag til Kommuneplan 2025

Nedenstående retningslinjer i Kommuneplan 2025 er relevante for miljøvurdering af Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025.

Nærværende kommuneplantillæg udarbejdes som et tillæg til kommuneplan 2025. Forslag til Kommuneplan 2025 er godkendt af Byrådet den 24. juni 2025 og udsendt i offentlig høring i perioden fra den 22. maj – 20. juli 2025. Kommuneplan 2021 er gældende på tidspunktet for udarbejdelse af Tillæg nr. 01. Derfor forholder dette kommuneplantillæg sig både til den gældende Kommuneplan 2021, men også forslag til Kommuneplan 2025. Det vil fremgå af nedenstående afsnit, om der er foretaget ændringer med Forslag til Kommuneplan 2025, se desuden nærmere beskrivelser i Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025.

Kommuneplanens retningslinjer og planudpegninger

Nedenfor er der redegjort for de retningslinjer og planudpegninger, der er relevante for de miljøemner, der behandles i miljørapporten. Beskrivelse af øvrige retningslinjer og planudpegninger findes i kommuneplantillægget.

Tema 3 – Erhverv og beskæftigelse

Jævnfør kommuneplanens retningslinje skal nye erhvervsarealer som hovedregel placeres i byer med særligt erhvervspotentiale i tilknytning til eksisterende erhvervsarealer i byzone. I Varde Kommune er Varde, Ølgod, Oksbøl, Tistrup, Nordenskov, Skovlund og Roust udpeget som byer med særligt erhvervspotentiale. /3/

Kommuneplantillæg nr. 01 udlægger ikke nye arealer til erhvervsformål. Der udtages arealer til erhvervsformål i flere byer, herunder også byer med erhvervspotentiale. Dog vurderes, at der også efter udtagning af erhvervsarealerne er tilstrækkelige erhvervsarealer til rådighed i Varde Kommune.

Kommuneplanens retningslinjer bestemmer, at virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal placeres således, at eventuelle gener minimeres mest muligt. Desuden skal større pladskrævende erhverv med behov for placering tæt på den overordnede infrastruktur, og erhverv med særlige beliggenhedskrav, søges placeret i Roust.

Med kommuneplantillægget udtages 3 rammeområder helt eller delvist, der ligger inden for planudpegningen for områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Der foretages heraf konsekvensrettelser af planudpegningerne for områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, således at planudpegningerne reduceres og tilpasses de ændrede rammeafgrænsninger.

Nærmere beskrivelse og vurdering af retningslinjen og planudpegningen findes i kapitel 9.

Tema 5 – Detailhandel

I Varde Kommune er der i byerne Varde, Ølgod, Oksbøl, Tistrup, Ansager, Agerbæk, Nørre Nebel, Outrup og Skovlund i kommuneplanens detailhandelsstruktur udpeget arealer til butikker til særligt pladskrævende varer, jf. retningslinje 5.4 /3/. Arealer til butikker til særligt pladskrævende varer udlægges i forbindelse med eksisterende erhvervsområder og langs hovedindfaldsveje til byen med god trafikal tilgængelighed.

Nærmere beskrivelse af detailhandel og vurdering heraf findes i kapitel 9.

Tema 19 – Landskab

Der foretages ændring af afgrænsningen af bevaringsværdigt landskab omkring Ansager. Ændringerne berører en ny ramme, der udlægges med nærværende kommuneplantillæg i Ansager. /3/

De bevaringsværdige landskaber i Varde Kommune rummer dallandskaber, kystlandskaber og overgangslandskaber og er ofte sårbare, hvorfor byggeri og anlæg i disse områder skal begrænses.

De større sammenhængende dallandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af en landbrugs- og skovejendom. Der kan dog tillades mindre anlæg med rekreative formål. /3/

Nærmere beskrivelse og vurdering af landskabsudpegningerne findes i kapitel 11.

Tema 20 – Naturområder

Grønt Danmarkskort omfatter eksisterende værdifuld natur, eksisterende økologiske forbindelser, potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser. Desuden er planudpegningen for Grønt Danmarkskort suppleret med Natura 2000-områder på land i henhold til nationale interesser for kommuneplanlægning 2025.

Udpegningen af Grønt Danmarkskort skal sikre de naturmæssige interesser, herunder eksisterende og potentielle naturværdier samt dyrs og planter mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne. Grønt Danmarkskort skal ligeledes understøtte bevarelsen af truede og sårbare arter.

Nærmere beskrivelse og vurdering af naturområder findes i kapitel 6.

4.3 MILJØMÅL

Et miljømål er de af myndighederne formulerede mål i strategier, politikker eller andre planer, der vedrører de emner, der skal vurderes i miljørapporten. Relevante miljømål beskrives i forbindelse med vurdering af de forskellige miljøemner.

5. MILJØVURDERINGENS INDHOLD OG METODE

Miljøvurderingsloven angiver ikke hvilke metoder, der skal anvendes til at gennemføre miljøvurderinger, men kun det omfang, som miljøvurderingerne skal have.

Resultatet af afgrænsningen, overvejelser vedrørende alternativer og den overordnede metode til vurdering af planforslagets sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger præsenteres i det følgende.

5.1 MILJØVURDERINGSLOVEN

Miljøvurderingsloven har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer og ved tilladelse til projekter. Derudover er formålet at fremme en bæredygtig udvikling, ved at der gennemføres en miljøvurdering af planer, programmer og projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. /4/

Hensigten med miljøvurderingen er, at der i henhold til lovens formålsparagraf tages hensyn til planers, programmers og projekters sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer. /4/

Miljøvurdering af planforslagene

Kommuneplantillægget samt aflysning af planerne er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1, idet forslaget fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2. Samtidigt vurderes, at der ikke er tale om et mindre område på lokalt plan, samt at planforslagene ikke er at betragte som en mindre ændring af eksisterende plangrundlag. Derfor er der udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 12.

5.2 PROCES

Med baggrund i Planklagenævnets afgørelse fra juni 2023, hvor alle nyudpegede arealer til byvækst eller udvidelse af eksisterende kommuneplanrammer udlagt i Kommuneplan 2021 blev ophævet, har Varde Kommune besluttet at udarbejde forslag til tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025.

Forud for processen, har kommunen vurderet om plangrundlaget er omfattet af miljøvurderingsloven.

Fordebatten i henhold til planlovens § 23c om indkaldelse af ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet blev gennemført i perioden 10. september til den 8. oktober 2024. Der blev foretaget en supplerende høring i perioden fra den 8. november til den 24. november 2024, idet der blev foreslået udtaget et ekstra areal til boligformål i Næsbjerg. Der har desuden været afholdt møder med udviklingsrådene.

I fordebatten indkom der 36 bemærkninger, hvor relevante bemærkninger til udarbejdelse af plangrundlaget er behandlet på byrådsmødet den 13. januar 2025. Det blev her besluttet at fortsætte planlægningsarbejdet.

Næste trin i processen er fastlæggelse af afgrænsningen. Her indgår indkomne bemærkninger fra berørte myndigheder til miljøvurderingsprocessen. Afgrænsningen er

foretaget i et afgrænsningsnotat, som kommunen fastlægger på baggrund af høringsfasen.

Udarbejdelse af forslag til planforslag sker sideløbende med udarbejdelse af miljørapporten.

Efter udarbejdelsen godkendes planforslag politisk i Byrådet. Miljøvurderingen forelægges sammen med planforslagene.

Herefter sendes dokumenterne i høring ved offentligheden og berørte myndigheder, i henhold til miljøvurderingslovens § 32, stk. 3 og planlovens § 24. Formålet med den offentlige høring er, at offentligheden og berørte myndigheder får mulighed for at udtale sig om planlægningen.

Efter den offentlige høring udarbejder myndigheden en sammenfattende redegørelse for planlægningen i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2. I redegørelsen behandles høringssvar, og der redegøres for, hvordan miljøhensyn er indarbejdet i planerne.

Tilrettede planforslag og sammenfattende redegørelse skal politisk behandles, hvorved det beslutes, om planerne skal endeligt vedtages. Samtidig tages stilling til eventuelle krav om overvågning af planlægningens miljømæssige konsekvenser, et såkaldt overvågningsprogram. Den endeligt vedtagne plan, miljørapporten, den sammenfattende redegørelse samt klageregler og frist herfor, offentliggøres dernæst og fremsendes til de berørte myndigheder jævnfør miljøvurderingslovens § 34 for miljøvurdering af planer.

5.3 AFGRÆNSNING AF MILJØEMNER

I den indledende fase af planlægningen er der foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold. Afgrænsningen har både til formål at identificere de sandsynlige væsentlige påvirkninger, hvorfor det ikke er alle miljøemner, der skal behandles i rapporten, og dels at beskrive detaljeringsniveauet for vurderingerne.

Varde Kommune har foretaget en høring af berørte myndighederne, med henblik på at få input til, hvilke miljøemner der skal behandles i miljørapporten. Afgrænsningen har været udsendt i høring fra den 18. marts til den 31. marts 2025. Der er i høringsperioden indkommet ét høringssvar. Høringssvaret er fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrkelse og omhandler, at de vil sikre sig, at der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvensområder i Varde Syd. Det sikres med rammebestemmelserne, at der ikke må etableres støjfølsomme anvendelser inden for støjkonsekvensområder. Bemærkningen ændrer ikke på afgrænsningen. Afgrænsningen har herefter været sendt i supplerende høring i perioden 14. april til den 30. april 2025. Der er indkommet et høringssvar fra DIN Forsyning. Høringssvaret omhandlede ønske om, at miljøvurderingen behandler: Indhentning af nødvendige tilladelser, øget nedbør og håndtering af klimaregn, stigende grundvand og evt. behov for terrænregulering og generel sikring af bygninger. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændret konklusion af afgrænsningen.

Afgrænsningsnotatet kan ses i Bilag a). De udvalgte miljøemner præsenteres desuden i de respektive kapitler.

5.4 MILJØVURDERINGSMETODE

Denne miljøvurdering omfatter planforslagenes forventede sandsynlige miljøpåvirkninger og beskriver de direkte virkninger og de indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige positive eller negative virkninger.

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med gængse vurderingsmetoder og under hensyntagen til planforslagenes detaljeringsgrad.

I miljøvurderingen beskrives den nuværende miljøstatus, og de sandsynlige miljøpåvirkninger ved realisering af planforslaget vurderes. Aktuelle miljømål vil inddrages i de kapitler, hvor de vurderes relevante.

Påvirkningerne fra realisering af et planforslag vil oftest omfatte situationen, hvor det pågældende område er realiseret, idet det er denne situation, som planforslaget fastlægger bestemmelser for. Vejledningen og praksis ved klagenævnet fastlægger dog, at væsentlige påvirkninger i anlægsfasen ligeledes skal medtages i miljøvurderingen på det pågældende vidensniveau. Vidensniveauet for anlægsfasen vil typisk være lavere end for et fyldt udbygget område, da planforslaget ikke fastlægger anlægsmetode, tidsplan mv. Denne miljørapport indeholder en miljøvurdering af Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025, som alene fastsætter rammerne for fremtidig lokalplanlægning, hvor der er en efterfølgende anlægsfase, samt aflysning af 12 lokalplaner. Der foretages således ikke en detaljeret vurdering af anlægsfasen.

For hvert miljøemne foretages en vurdering af, hvorvidt påvirkninger vurderes at være væsentlige ud fra kategorierne i Tabel 5-1. Det fremhæves tydeligt i teksten, når påvirkningen er positiv.

Tabel 5-1 Kategorier til samlet konsekvens af miljøpåvirkningen.

Kategorier af konsekvens	Beskrivelse
Væsentlig	Miljøemner, der påvirkes i væsentligt omfang, har høj eller medium sårbarhed over for en påvirkning. Ved en væsentlig miljøpåvirkning vil påvirkningen typisk have en stor udbredelse. Påvirkningens intensitet vil typisk være i den høje skala, f.eks. med et niveau over de pågældende grænseværdier. Påvirkningen kan være irreversibel i betydeligt omfang, og afværgetiltag skal overvejes.
Moderat	Miljøemner, der påvirkes i moderat omfang, har høj eller medium sårbarhed over for en påvirkning. Der forekommer påvirkninger, som typisk enten er kraftfulde dog beliggende indenfor grænseværdier eller med en stor udbredelse, og som måske har få irreversible påvirkninger.
Ubetydelig eller begrænset	Miljøemner, der påvirkes i ubetydeligt eller begrænset omfang, har typisk en lav sårbarhed over for en påvirkning. Miljøpåvirkningerne kan have et vist omfang eller kompleksitet, men medfører med stor sandsynlighed ikke irreversible påvirkninger. Miljøemner med mellem eller høj sårbarhed kan også blive påvirket i begrænset omfang, forudsat at miljøpåvirkningen har lav intensitet og en lokal afgrænset udbredelse.

Ovenstående vurdering af væsentlighed vurderes ikke at være hensigtsmæssig i enkelte tilfælde, hvor der er en tilhørende lov, der fastlægger en speciel metodik og kriterier for vurdering af påvirkninger.

Vurderingerne af Natura 2000 og Bilag IV-arter foretages derfor ud fra de tilhørende lovgivninger. For Natura 2000-områderne vurderes påvirkningen på habitatnaturtyperne eller arterne på udpegningsgrundlaget. For Bilag IV-arter vurderes påvirkningen

på arternes levesteder, yngle- og rasteområder samt opretholdelse af den økologiske funktionalitet.

5.4.1. Vurdering af data- og vidensgrundlag

Som en del af metoden til miljøvurderingen beskrives kvaliteten og omfanget af både datagrundlaget, der ligger til grund for beskrivelse af miljøstatus og af vidensgrundlaget, der ligger til grund for kunne foretage miljøvurderingerne.

Sidst i rapporten foretages en samlet vurdering af data- og vidensgrundlaget til miljøvurderingen i kapitlet ”manglede viden”, hvor der vurderes om data- og vidensgrundlaget har været godt, tilstrækkeligt eller om der vurderes at være manglede viden, se kapitel 13.

5.5 PLANTILPASNINGER OG AFVÆRGETILTAG

Miljøvurderingsprocessen er en iterativ proces, hvor planforslagene løbende er tilpasset i udarbejdelsesfasen. Det drejer sig om følgende to typer:

- **Plantilpasninger**, som der er foretaget i løbet af miljøvurderingsprocessen gennem udarbejdelsen af planforslagene. De fremgår som en del af planforslagene, og der er derfor ikke vurderet på en situation uden tilpasninger.
- **Afværgetiltag**, som er foreslået i miljøvurderingen for at undgå en væsentlig påvirkning af et miljøemne. Afværgetiltagene fremgår i vurderingerne i kapitlet for det enkelte miljøemne, hvor det er argumenteret for nødvendigheden af afværgetiltag for at undgå en væsentlig påvirkning. Afværgetiltagene indarbejdes dernæst i planforslagene.

Både plantilpasninger og afværgetiltag kan indarbejdes på forskellige måder. De kan sikre, at miljøpåvirkningen helt undgås, eller påvirkningen kan minimeres.

Ved indarbejdelse af plantilpasninger og afværgetiltag kan der arbejdes med ikke kun at sikre, at påvirkningen er på et minimum, men samtidig at fremme positive påvirkninger, så det konkrete miljøemne bliver bedre end i udgangspunktet.

5.6 REFERENCESCENARIO

Miljørapporten med miljøvurdering af plangrundlag skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet, der udgøres af nuværende miljøstatus, samt en beskrivelse af udviklingen af referencescenariet, hvis planerne ikke gennemføres.

Udviklingen af referencescenariet i miljøvurderingen af planerne beskriver det scenarie, at myndighederne ikke vedtager planforslagene, hvorved den eksisterende anvendelse inden for planområderne videreføres, og der kan ske udvikling i henhold til den gældende planlægning. Referencescenariet tager således udgangspunkt i den eksisterende miljøstatus for planområderne, hvis planforslagene ikke realiseres. Dette scenarie benyttes som sammenligningsgrundlag for at vurdere, hvilke påvirkninger en realisering af planforslagene medfører. Hvis Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 og aflysninger af lokalplanerne ikke vedtages vil der være udlagt uhensigtsmæssigt meget areal til byvækst end det behov, der er i den kommende 12-årige planperiode og samtidigt vil det være svært at sikre en hensigtsmæssig udvikling af bolig- og erhvervsmarkedet.

5.7 ALTERNATIVER

Der har i foroffentlighedsfasen ikke været enighed om, hvilket areal i Ansager, der foretrækkes af de to foreslåede områder henholdsvis vest og øst i byen. Der er derfor i miljøvurderingen vurderet på begge arealer i Ansager. Med baggrund i miljøvurderingen vurderes det, at rammeområdet i Ansager Øst er mindre sårbart over for byudvikling. Rammeområde 03.01.B05 (Ansager Øst) fremstår som mark i omdrift og vurderes derfor at være bedre egnet til byudvikling. Ydermere er kun en del af arealet i Ansager Øst omfattet af åbeskyttelseslinjen. Det vurderes, at en udnyttelse af arealet til byudvikling vil påvirke landskabet i mindre grad, end en udnyttelse af arealet i Ansager Vest. Arealet i øst vurderes at give bedre mulighed for tilpasning af byggeprojekt, hvor der bliver taget hensyn til beskyttelsen, eftersom der er et mere regulært byggefelt uden for åbeskyttelseslinjen på ca. 11.000 m² i øst uden den eksisterende bolig modsat 6.000 m² i Ansager Vest. Udnyttelse af hele området til boligformål forudsætter dispensation/tilladelse til reduktion af åbeskyttelseslinjen. Først ved lokalplanlægning kan der tages stilling til, om denne tilladelse kan opnås.

Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det fremgår tydeligt, at arealudlægget i Ansager Øst udlægges som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest angives som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

Der har ikke været peget på andre relevante alternativer i forbindelse med Kommuneplantillæg nr. 01.

6. FLORA, FAUNA OG BIOLOGISK MANGFOLDIGHED

Kapitlet beskriver de sandsynlige påvirkninger af den biologiske mangfoldighed ved udtagning af rammeområde 05.01.E01 i Blåvand.

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det fremgår tydeligt, at arealudlægget i Ansager Øst udlægges som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest angives som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne. Kapitlet beskriver derfor ligeledes omfordeling og udlæg af rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst samt en beskrivelse og vurdering af perspektivarealet i Ansager Vest.

6.1 METODE OG AFGRÆNSNING

I Tabel 6-1 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Tabel 6-1 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Flora, fauna og biologisk mangfoldighed	To rammeområder og et perspektivareal vurderes potentielt at kunne påvirke flora, fauna og biologisk mangfoldighed hhv. væsentlig positivt og væsentligt negativt. Det drejer sig om rammområderne: 05.01.E01 Blåvand 03.01.B05 (ny ramme) Ansager Øst Perspektivareal Ansager Vest Rammen i Blåvand er kategoriseret som beskyttet overdrev og ligger lige op til Natura 2000-område, naturbeskyttelsesområde og økologisk forbindelse. Derudover ligger en del af området op til fredskov. Det vurderes, at påvirkningen potentielt kan være væsentlig positiv og behandles derfor i miljøvurderingen. Ramme 03.01.B05 i Ansager Øst ligger delvist inden for åbeskyttelseslinjen. Rammeområdet grænser mod syd op til beskyttet natur, mose, samt økologisk forbindelse. Området ligger ca. 60 meter nord for beskyttet vandløb, Ansager Å. Det vurderes, at der kan være en potentiel væsentlig negativ påvirkning og behandles derfor i miljøvurderingen. Perspektivarealet i Ansager Vest ligger tæt på beskyttet §3 natur, eng	Kvalitativ vurdering af tilgængelig kvantitativ data, herunder tilgængelige databaser.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
	og vandløb og delvist indenfor åbenskyttelseslinje samt delvist indenfor skovbyggelinje. Derudover ligger området ca. 85 meter fra habitatområde nr. H77, Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Området ligger endvidere indenfor potentielt økologisk forbindelse og potentielt naturområde. Det vurderes, at påvirkningen kan være potentielt væsentlig negativ og behandles derfor i miljøvurderingen.	

De mest værdifulde naturområder i Danmark er udpeget som Natura 2000-områder for at beskytte bestemte naturtyper og arter af dyr og planter i hele EU, som er sjældne eller truede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Indenfor Natura 2000-områderne må der, som udgangspunkt, ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde, nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg mv. /14/ Der tages i miljørapporten udgangspunkt i udpegningsgrundlaget for gældende Natura 2000-planer 2022-2027. Hver Natura 2000-plan indeholder langsigtede målsætninger for naturen i området og indsatser, der skal gennemføres i planperioden for at sikre bevarelse eller fremgang i naturen. Som en del af vurderingen foretages der en væsentlighedsvurdering af de nærliggende Natura 2000-områder i forhold til rammeområde 05.01.E01 i Blåvand og rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst samt perspektivarealet i Ansager Vest.

Målsætningen for Natura 2000-områderne er at sikre eller genoprette en gunstig bevaringstilstand for de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for. Der er tale om arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller særligt karakteristiske på EU-plan. Danmark har forpligtet sig til at opfylde denne målsætning, og med henblik herpå har staten med baggrund i miljømålsloven udarbejdet Natura 2000-planer for de enkelte områder. Disse planers indsatsprogram er det bindende grundlag for kommunens Natura 2000-handleplaner. /23/

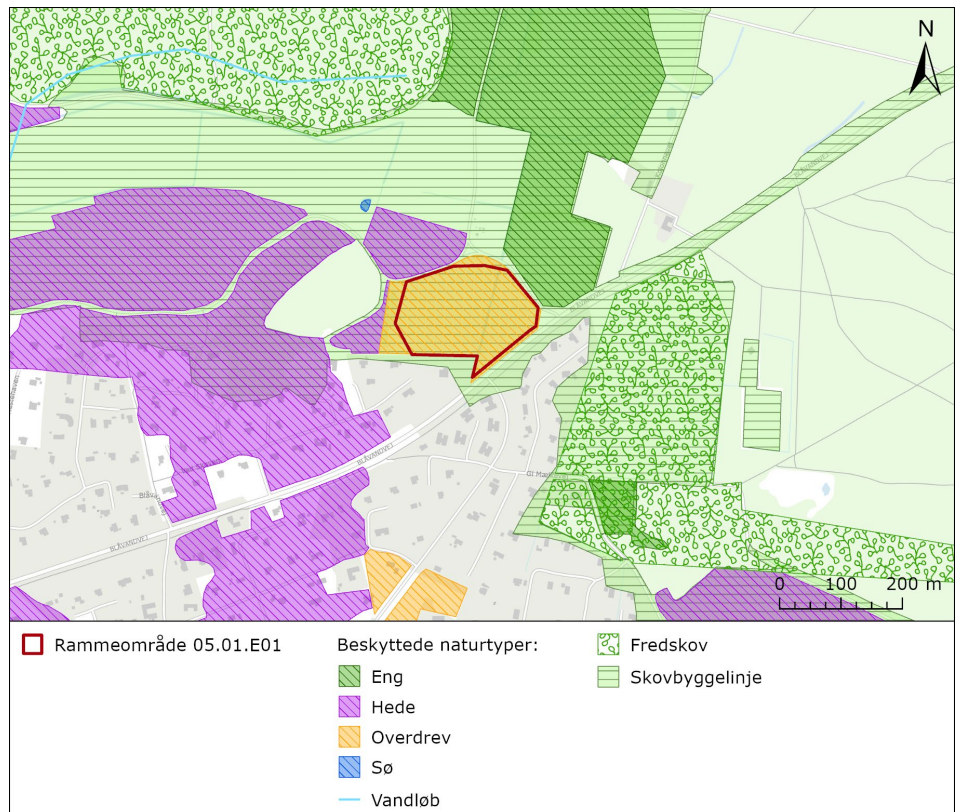
Jævnfør planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2 /15/, kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan beskadige eller ødelægge yngle- og rastekområder for bilag IV-arter. Det kan ikke på forhånd udelukkes, at der i Varde Kommune og indenfor nogle af de arealer, der udlægges til byudvikling, forefindes yngle- og rastekområder for bilag IV-arter. Grundet detaljeringsniveauet samt tidsperspektivet er det ikke muligt at vurdere den konkrete håndtering af mulige bilag IV-arter indenfor områderne, hvorfor det er nødvendigt at udskyde endelig stillingtagen til senere detailplanlægning. Der fastlægges ikke endelig indretning af rammeområderne, men blot de overordnede rammer for senere lokalplanlægning. Der redegøres i det følgende, om der er registreret bilag IV-arter, og/eller det vurderes sandsynligt, at der indenfor eller i nærheden af de enkelte nye rammekområder findes bilag IV-arter. Der foretages en overordnet vurdering ud fra eksisterende viden, om udtagning af område i Blåvand og udlæg af område i Ansager vil have en væsentlig påvirkning på bilag IV-arter. Der vil ske en konkret vurdering af påvirkning af bilag IV-arter i forbindelse med lokalplanlægning i henhold til gældende praksis. Der kan være situationer, hvor den meget konkrete håndtering af bilag IV-arter kan være vanskelig at vurdere, eksempelvis i en overordnet planlægning, hvorfor det kan være nødvendigt at udskyde den endelige stillingtagen. En afgørende forudsætning for at kunne udskyde endelig stillingtagen i disse sager er, at det ikke i selve planlægningsfasen er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer, jævnfør planklagenævnets orientering nr. 25. /24/

Varde Kommunes naturkvalitetsplanlægning er primært baseret på de områder, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Naturtyper (§ 3-områder) er beskyttet mod tilstandsændringer. Naturkvalitetsplanlægningen indeholder dels en statusbeskrivelse og målsætning for de enkelte § 3-områder og dels en planlægning af hovedindsatsområder og den fremtidige indsats for at bevare og forbedre naturområderne. Naturkvalitetsplanlægningen er bygget op med en overordnet målsætning for de enkelte § 3-områders fremtidige naturkvalitet og en vurdering af, hvorvidt målsætningen er opfyldt. /23/

6.2 MILJØSTATUS

6.2.1. Rammeområde 05.01.E01 – Blåvand

Rammeområde 05.01.E01 er kategoriseret som beskyttet overdrev. Rammeområdet grænser op til Natura 2000-områder, beskyttede naturtyper (eng, hede og overdrev), økologisk forbindelse samt fredskov, som er omfattet af skovbyggelinjen, se Figur 6-1 og Figur 6-2. De økologiske forbindelser omfatter ledelinjer og korridorer, der sammenbinder et netværk af naturområder funktionelt og derfor medfører gavnlig virkning på udbredelsen og levedygtigheden af de naturlige bestande af levende organismer. Der er inden for rammeområdet ikke registreret bilag IV-arter.



Figur 6-1 Beskyttet natur og vandløb, fredskov og skovbyggelinje.



Figur 6-2 Natura 2000-Habitatområde, Fuglebeskyttelsesområde samt udpegning af Grønt Danmarkskort.

Rammeområdet grænser op til Natura 2000-Habitatområde N84 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage. Natura 2000-området består af habitat-område H73 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage, og fuglebeskyttelsesområderne F50 Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø og F56 Fiilsø. Rammeområdet grænser op til F50. Natura 2000-området er stort og rummer meget varierede landskabs- og naturforhold. Det domineres af naturtyper som klitter, klithede, klitlavninger og klitsøer. Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 73 ses på Figur 6-3, mens udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområde nr. 50 og 56 ses på Figur 6-4.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 73		
Naturtyper:	Strandeng (1330)	Forklit (2110)
	Hvid klit (2120)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klithede* (2140)	Havtornklit (2160)
	Grårisklit (2170)	Skovklit (2180)
	Klitlavning (2190)	Enebærklit* (2250)
	Lobeliesø (3110)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålsø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Enekrat (5130)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Hængesæk (7140)	Tørvelavning (7150)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor med kristtorn (9120)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Odde (1355)	

Figur 6-3 Udpegningsgrundlaget for H73. /16/

Tal i parentes henviser til de talkoder, der benyttes for naturtyper og arter på habitatdirektivets bilag 1 og 2.

* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 50		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Hedehøg (Y)
	Plettet rørvagtel (Y)	Tinksmed (Y)
	Dværgterne (Y)	Mosehornugle (Y)
	Natram (Y)	Hedelærke (Y)
	Blåhals (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 56		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Pibesvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Kortnæbbet gås (T)	Spidsand (T)
	Krikand (T)	Rørhøg (Y)
	Hedehøg (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
	Trane (Y)	Klyde (Y)
	Pomeransfugl (T)	Tinksmed (Y)
	Fjordterne (Y)	Natram (Y)
	Hedelærke (Y)	Blåhals (Y)
	Rødrygget tornskade (Y)	

Figur 6-4 Udpegningsgrundlaget for F50 og F56. /16/

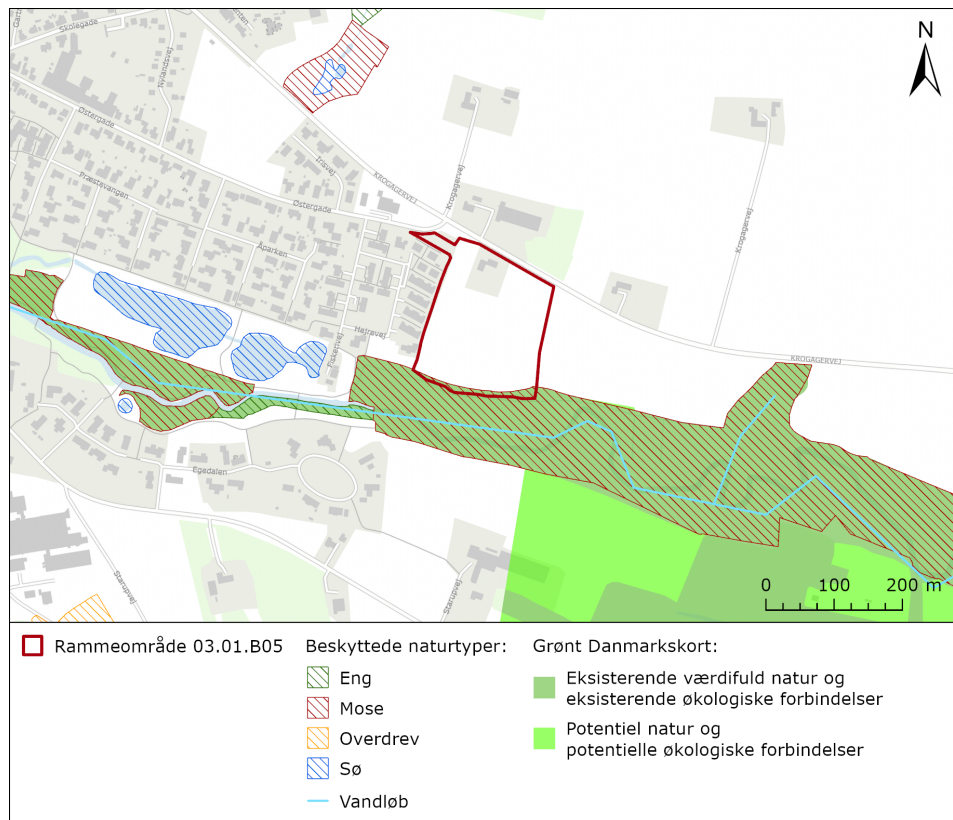
T = trækfugle og Y = ynglefugle.

Natura 2000-område nr. 84 Kallesmærk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage er primært karakteriseret ved klitnaturtyper, hvor især klithede er udbredt, med Kallesmærsk Hede som den største. Hele Natura 2000-området er netop vigtigt for en række fuglearter, i form af både yngle- og trækfugle. Områdets søer og vandløb er vigtige levesteder for odder, som er registreret i forbindelse med overvågningen. Der vurderes at være en stabil bestand, og umiddelbart vurderes der ikke at være trusler for artens forekomst i området. /16/

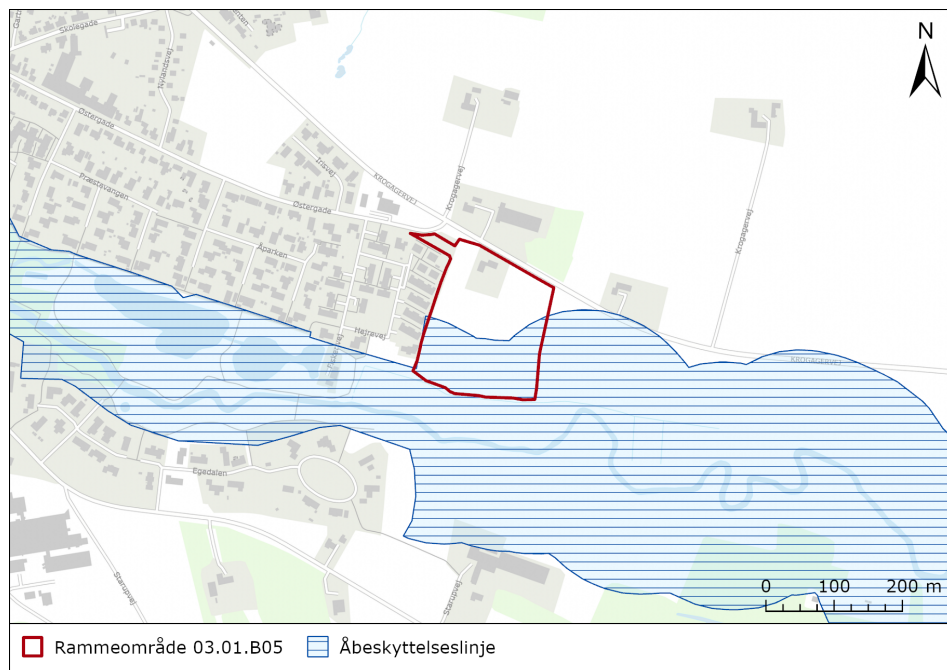
Fjordterne, rødrygget tornskade, blåhals, tinksmed, hedelærke og natram har samlet set store bestande i de to fuglebeskyttelsesområder, mens trane og rørdrum har mindre, men stabile bestande. Plettet rørvagtel og dværgterne yngler uregelmæssigt, mens klyde og rørhøg ikke er fundet ynglende i de to fuglebeskyttelsesområder i forbindelse med overvågningen. De seks trækfuglearter ses alle, men bestandene er meget varierende. /16/

6.2.2. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Det nye rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst grænser mod vest op til eksisterende boligområde, mod syd op til et rekreativt område, herunder beskyttet natur, mose. En mindre del af mosearealet ligger inden for rammeområdet. Mod øst grænser rammeområdet op til det åbne land, mens det mod nord afgrænses af Kroagervej. Der er ligeledes udpeget en økologisk forbindelse samt værdifuldt naturområde syd for området. Derudover ligger rammeområdet delvist inden for åbeskyttelseslinjen, se Figur 6-5 og Figur 6-6. Nærmere beskrivelse af åbeskyttelseslinjen findes ovenfor i afsnit 6.2.3. Vurdering af de landskabelige hensyn bag åbeskyttelseslinjen findes i kapitel 11 og behandles derfor ikke yderligere i dette afsnit. Der er inden for rammeområdet ikke registreret bilag IV-arter.

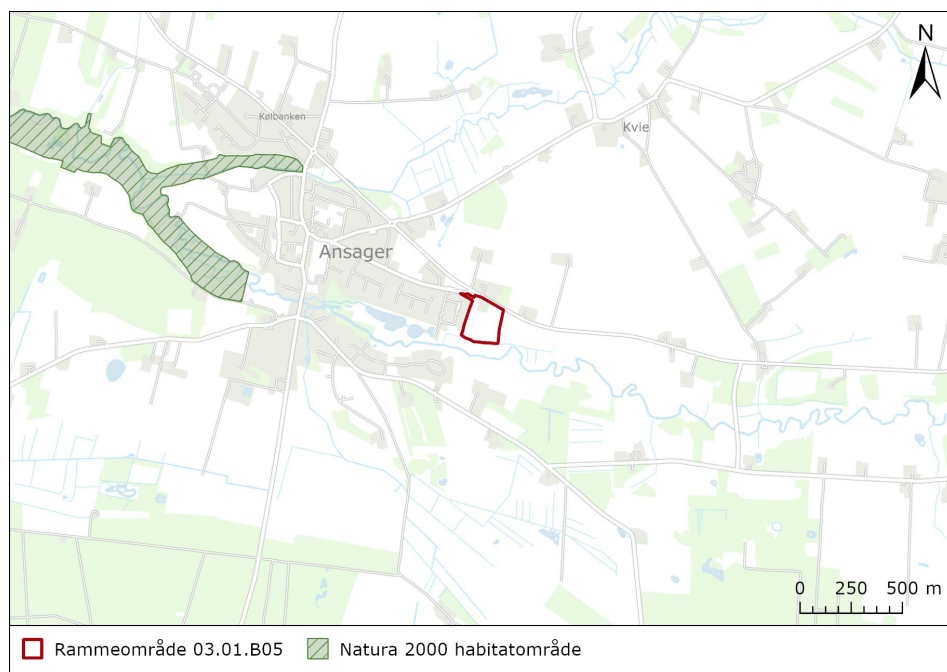


Figur 6-5 Beskyttet natur og vandløb samt udpegnings af Grøn Danmarkskort.



Figur 6-6 Åbeskyttelseslinje.

Der er ca. 1 km til nærmeste Natura 2000-område N88, se Figur 6-7. Natura 2000-området består af habitatområde H77, Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Områdets udpegningsgrundlag kan ses på .



Figur 6-7 Natura 2000-Habitatområde.

Områdets udpegningsgrundlag kan ses på Figur 6-8 Udpegningsgrundlaget for H77. /21/.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 77		
Naturtyper:	Visse-indlandsklit (2310)	Revling-indlandsklit (2320)
	Græs-indlandsklit (2330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Enekrat (5130)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Hængesæk (7140)	Tørvelavning (7150)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
	Grøn kølleuldsmed (1037)	Flodperlemusling (1029)
	Bæklampret (1096)	Flodlampret (1099)
	Havlampret (1095)	Laks (1106)
Arter:	Snæbel* (1113)	Odder (1355)

Figur 6-8 Udpegningsgrundlaget for H77. /21/

Tal i parentes henviser til de talkoder, der benyttes for naturtyper og arter på habitatdirektivets bilag 1 og 2.

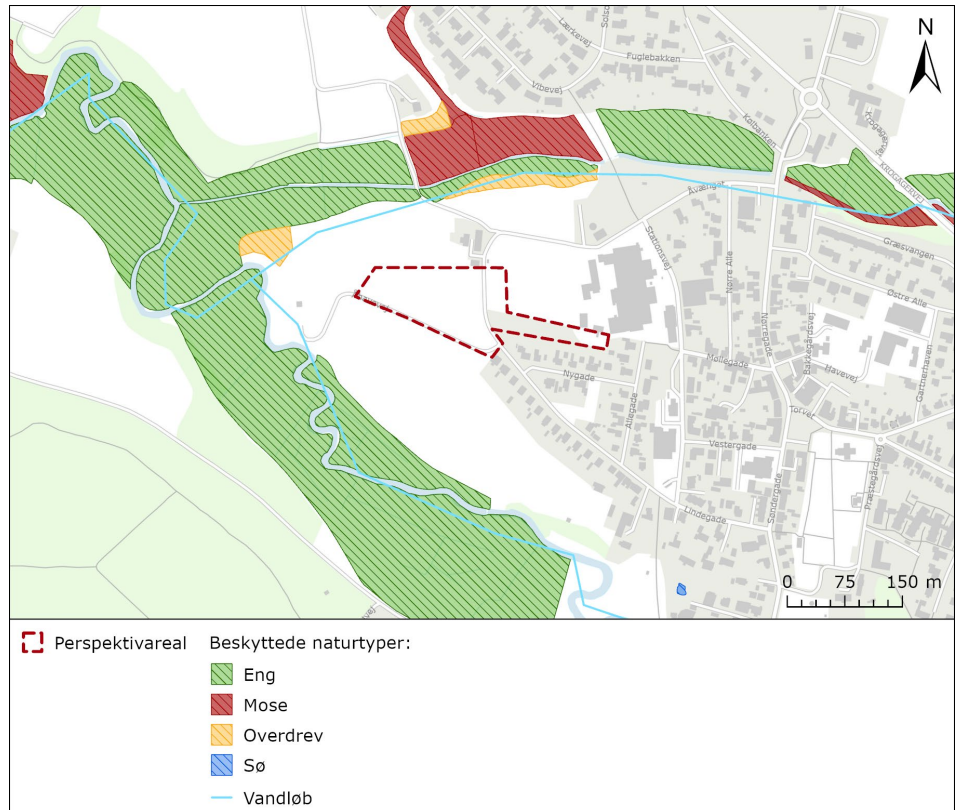
* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.

Natura 2000-områdets centrale elementer er de store fredede hede- og skovområder ved Nørholm Gods samt Karlsgårde Sø med omgivende naturarealer. Derudover omfatter området Varde Å opstrøms Varde og mindre strækninger af Ansager Å og Grindsted Å med tilstødende eng- og mosearealer. /21/

Snæblen findes kun i den danske del af Vadehavet og gyder kun i syd- og sønderjyske vandløb bl.a. Varde Å. Af samme grund er åen et af de områder, der var omfattet af LIFE snæbelprojektet (2005-2013), som var et naturgenopretningsprojekt med fokus på at redde snæblen. Derudover findes både en oprindelig laksestamme og bæk-, flod- og havlampret. Flodperlemusling, der sidst er fundet i 1995, har sit eneste danske levested i Varde Å og habitatområdet er dermed det sted i den atlantiske biogeografiske region i Danmark, hvor arten er på udpegningsgrundlaget. Odder genindvandrede til Varde Å-systemet efter midten af 1990'erne. /21/

6.2.3. Perspektivareal – Ansager Vest

Perspektivarealet i Ansager ligger ca. 90 meter fra beskyttet §3 natur, i form af eng og vandløb, og delvist indenfor åbeskyttelseslinjen samt delvist inden for skovbyggelinje af skov ca. 210 meter nordvest for rammeområdet, se Figur 6-9 og Figur 6-10. Der er inden for arealet ikke registreret bilag IV-arter.

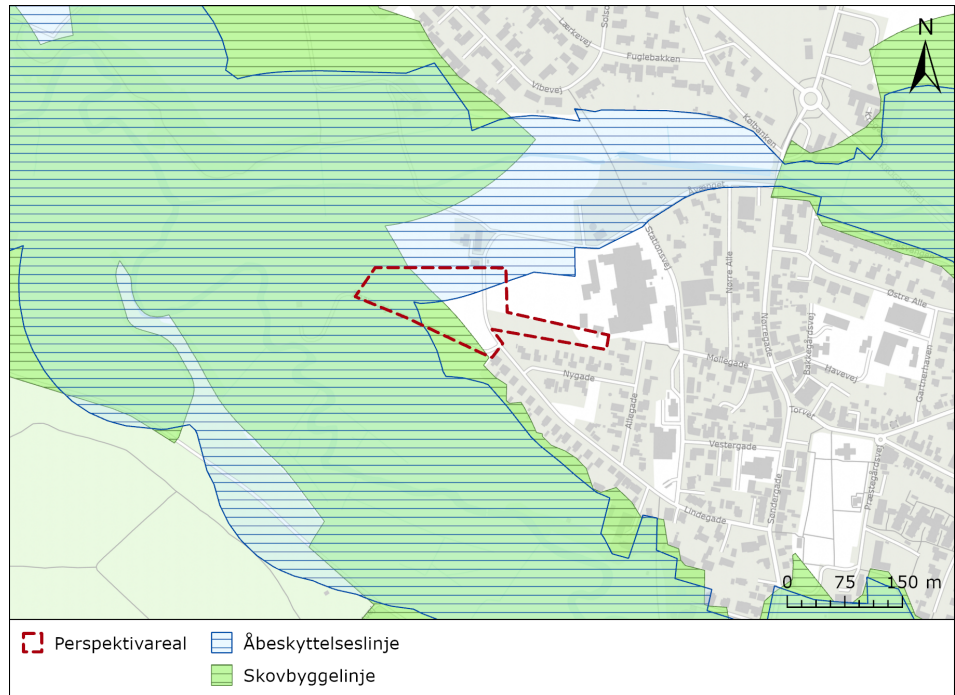


Figur 6-9 Beskyttet natur og vandløb.

Åbeskyttelseslinjen er en 150 meter beskyttelseslinje omkring søer over 3 ha og vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje efter tidligere lovgivning. Formålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre åerne som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. Der må ikke placeres bebyggelse og lignende, etableres beplantning og foretages terrænændringer inden for linjen. Der er inden for beskyttelseslinjen tale om et generelt forbud mod ændringer. /18//19/

Skovbyggelinjen er en 300 meter byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Der må ikke placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen. /18//20/

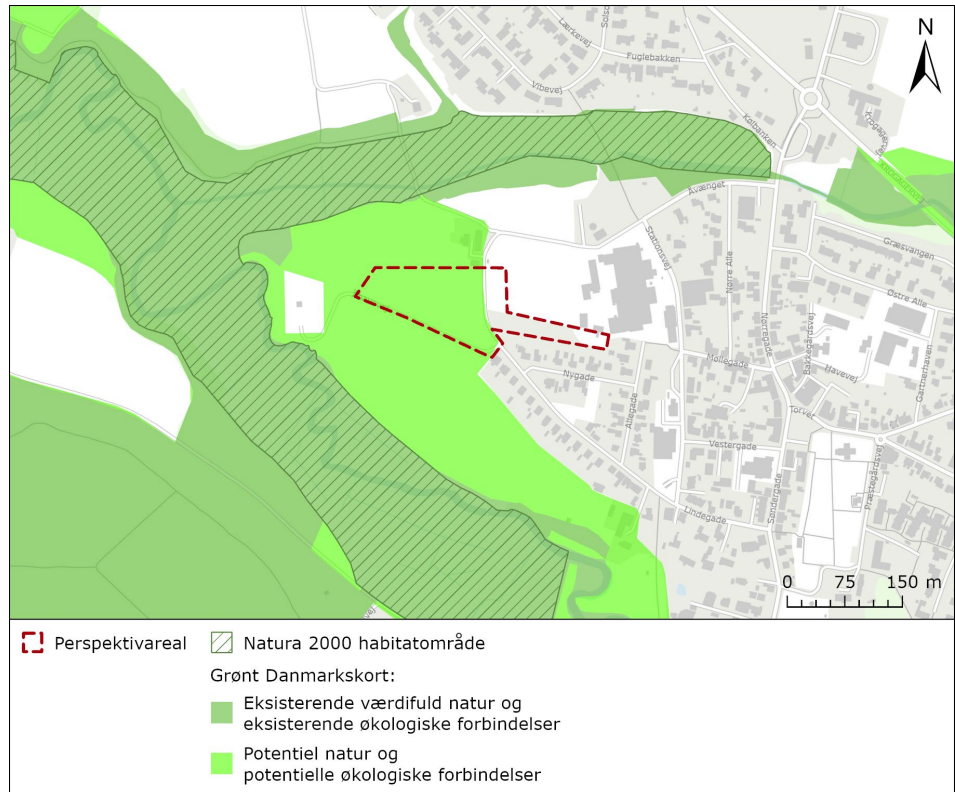
For begge beskyttelseslinjer er der mulighed for at dispensere eller reducere beskyttelseslinjerne. Der er dog restriktiv praksis for særligt reduktion og dispensation fra åbeskyttelseslinjer, og der kan først tages endelig stilling til mulighederne herfor ved et konkret projekt. Vurdering af de landskabsmæssige hensyn bag åbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen findes i kapitel 11 og fremgår således ikke i dette kapitel.



Figur 6-10 Åbeskyttelses- og skovbyggelinje.

Området ligger endvidere inden for udpegningen af Grønt Danmarkskort med potentielt økologisk forbindelse og potentielt naturområde, se Figur 6-11. Udpegningen af Grønt Danmarkskort skal sikre de naturmæssige interesser, herunder eksisterende og potentielle naturværdier samt dyrs og planter mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne. Grønt Danmarkskort skal ligeledes understøtte bevarelsen af truede og sårbare arter. /17/

Arealet er i forbindelse med miljørapportens udarbejdelse blevet besøgt den 25. marts 2025. Arealet er endnu ikke vokset ind i beskyttelsen, eftersom det ikke opfylder kriterierne for et biologisk overdrev. Arealet er ikke blevet omlagt i minimum 25 år, men der er fortsat ingen sammenhængende vegetation med karakteristiske overdrevsarter, herunder dem, der er opsummeret i registreringsvejledningen for beskyttede naturtyper. Marken er græsdomineret, men med almindeligt forekommende arter såsom fløjlsgræs, hundegræs, almindelig hvene, engrapgræs, almindelig hønsetarm, gul kløver, hvidkløver, vejrmælkebøtte, almindelig kongepen, almindelig røllike, almindelig syre, rødknæ, blød storkenæb, lancet-vejbred, plænekransmos og almindelig kortkapsel. Der ikke registreret stjernearter på arealet. Den manglende overdrevsvegetation skyldes til dels den intensive afgræsning med tilskudsfodring, som næringsberiger arealet. Der bemærkes også, at det ofte tager 35 til 50 år, før arealerne vokser ind i beskyttelsen som overdrev.



Figur 6-11 Natura 2000-Habitatområde og Grønt Danmarkskort.

Derudover ligger området ca. 85 meter Natura 2000-område N88. Natura 2000-området består af habitatområde H77, Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. En nærmere beskrivelse af Natura 2000-området findes i afsnit 6.2.2.

6.3 VURDERING AF PÅVIRKNINGER

6.3.1. Rammeområde 05.01.E01 – Blåvand

Rammeområde 05.01.E01 udtages af kommuneplanen, hvilket ophæver rammebestemmelserne for erhverv i området. Dette reducerer risikoen for fremtidig erhvervsudvikling eller byggeaktiviteter og sikrer dermed bedre mulighed for, at naturen fortsat kan brede sig i området.

Området ligger inden for en økologisk forbindelse og grænser op til Natura 2000-område N84. Natura 2000-området er vigtigt for en række fuglearter, både yngle- og trækfugle, samt områdets søer og vandløb er vigtige levesteder for odder. Da rammeområde 05.01.E01 udtages med kommuneplantillægget, vurderes der ikke at ske en væsentlig negativ påvirkning på odder eller yngle- og trækfugle i området. Derimod vil der ske en positiv påvirkning ved udtag af rammeområdet. Ved at ophæve erhvervsrammen hindrer dette, at der vil ske en fragmentering af den økologiske forbindelse og bidrager samtidigt til at opretholde en intakt sammenhæng mellem naturområderne. Dette styrker de økologiske funktioner og forbedrer mulighederne for, at arter kan sprede sig og finde egnede levesteder. Udtagelsen af området bidrager til at opretholde bufferzoner, der er vigtige for at bevare de økologiske funktioner og sikre levestedgrundlaget for beskyttede arter.

Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter inden for eller i nærheden af rammeområdet /22/. Dette betyder dog ikke, at der ikke findes bilag IV-arter inden for eller i nærheden af området. Da rammeområdet udtages med kommuneplantillægget, vil der ikke ske ændringer inden for området, der potentielt kan påvirke bilag IV-arters økologiske funktionalitet. Området vil fortsat henligge som overdrev, der er en naturlig ve-

getation, som ofte består af græsland og lavere planter, og den kan være meget følsom over for ændringer i jordbrug og menneskelig aktivitet. Udtagning af rammeområdet understøtter bevarelsen af denne vegetation ved at hindre anvendelser, der kan have negative påvirkninger for flora og fauna.

Området er desuden omfattet af skovbyggelinjen, og beslutningen om at ophæve erhvervsrammen er i tråd med hensynet bag skovbyggelinjen. Dette mindsker risikoen for aktiviteter, der kunne skade både overdrevet og de tilstødende skovområder. Skove fungerer som habitater for mange arter og spiller en central rolle i sammenhængen mellem naturområder. Ved at bevare området som naturområde, understøttes skovens og overdrevets funktion som levested og biologisk korridor.

Samlet set medfører ophævelsen af rammeområdet en styrket naturbeskyttelse, reduceret potentiel menneskelig forstyrrelse og forbedrede betingelser for biodiversiteten. Dette understøtter den naturlige tilstand af området og forebygger aktiviteter, der kunne skade beskyttede naturtyper og arter. Dette resulterer i, at området ikke længere er sårbart over for potentielle menneskelige forstyrrelser, og der er således ikke irreversible påvirkninger. Det vurderes således, at der vil være en **begrænset positiv** påvirkning ved udtagning af rammeområde 05.01.E01, da området i forvejen er § 3-beskyttet og dermed omfattet af en forbudsbestemmelse.

6.3.2. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttede naturtyper

Det nye rammeområde 03.01.B05 ligger ca. 1 km fra nærmeste Natura 2000-område, der ligger på den anden side af Ansager By mod øst. Der findes således eksisterende bebyggelser imellem Natura 2000-området og det nye rammeområde 03.01.B05. Der er forbindelse mellem Natura 2000-området og det beskyttede vandløb, Ansager Å, der løber ca. 60 meter syd for rammeområdet. Arterne på udpegningsgrundlaget omhandler grøn kølleguldsmed, bæklampret, havlampret, snæbel, lodperlemusling, flodlampret, laks og odder, der alle er tilknyttet vandløbet.

Der er friholdt en naturkorridor langs de beskyttede vandløb uden for rammeområdet. Af hensyn til biodiversiteten indeholder korridorerne både fugtige og tørre arealer, hvilket vurderes at medføre en styrkelse for områdets dyreliv.

Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter inden for eller i nærheden af det nye rammeudlæg. Der er i en afstand på ca. 3,2 km fra rammeområdet registreret fund af grøn kølleguldsmed langs Ansager Å. Grøn kølleguldsmed er primært tilknyttet større åbne vandløbsstrækninger med brinkvegetation. Desuden er der registreret odder ca. 600 meter vest for rammeudlægget ved boligerne beliggende Præstegårdsvej. Boligerne ligger ca. 170 meter nord for Ansager Å. Odderen er også primært tilknyttet vandløb, men kan vandre over store afstande. /22/

I forhold til odder findes denne i akvatiske miljøer, hvor der er føderessource, lav forstyrrelsesgrad og gode skjulemuligheder. Odders leve- og ynglesteder inkluderer små og store søer og vandløb, kanaler og kunstige søer, moser samt fjorde, nor og lignende ikke-eksponerede kyststrækninger. Områder med gode skjulemuligheder, tæt på store, stabile føderessourcer og lav forstyrrelsesgrad er væsentlige parametre for placeringen af yngleområder, hvor hunnerne føder og opfostrer deres unger. /25/ Området anvendes i dag hovedsageligt til græsmark og er på nuværende tidspunkt ikke vokset ind i en § 3-beskyttelse. Rammeområdet er således et åbent område, hvor der ikke er gode skjulemuligheder for odderen og vurderes ikke at indeholde potentielle leve- og ynglesteder for odder. Det vurderes, at odder kan forekomme langs med vandløbene, Ansager Å og Kærbæk, men udlæg af boligområdet vurderes ikke at påvirke odderen væsentligt. Der findes gode muligheder for odder langs vandløbene, da der er friholdt

naturkorridor langs disse. Det vurderes, at rammeområdet ikke vil påvirke odderens yngle- eller rasteområde.

Der findes afskærmende beplantning omkring den eksisterende bolig inden for rammeområdet mod nord samt beplantning langs Ansager Å i den sydlige del af rammeområdet. Det kan ikke udelukkes, at træerne og de ældre bygninger kan udgøre potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter. Forinden eventuel fældning af træerne og fjernelse af bygninger, skal det undersøges nærmere, om træerne og bygningerne udgør potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter.

En mindre del af rammeområde 03.01.B05 er registreret som beskyttet mose, hvilket betyder, at eventuelle ændringer i arealanvendelsen skal tage højde for de økologiske og hydrologiske forhold. Moseområder har en høj biodiversitet og fungerer som naturlige, vandregulerende områder. Bebyggelse i nærheden kan potentielt føre til dræning, ændret vandbalance og potentielt tab af levesteder for beskyttede arter, såsom padder, insekter og sjældne planter. For at minimere påvirkningen skal der i den efterfølgende lokalplanlægning tages højde for mosearealet, således der ikke sker en påvirkning herpå. Der findes vest for rammeområdet eksisterende boliger, hvorfor det vurderes muligt at etablere et nyt boligområde uden at påvirke mosen væsentligt. Med planforslaget er der i rammebestemmelserne indarbejdet vilkår om, at der ikke må etableres anlæg nærmere det til enhver tid beskyttede moseareal end 10 meter for at undgå en påvirkning på mosearealets naturtilstand.

Anvendelse af arealet til boligformål vurderes desuden ikke at medføre ændring eller påvirkning af beskyttet natur, vandløb og mose. Med baggrund heri vurderes det, at en ændret anvendelse til boligformål ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter på udpegningsgrundlaget eller øvrige bilag IV-arter. Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til, hvordan overfladevand skal håndteres. Der kan dog i en eventuel udledningstilladelse stilles vilkår til udledningen, hvis overfladevand ledes til vandløb, således der ikke vil ske en væsentlig påvirkning.

Der vurderes ikke at være en risiko for, at rammeudlægget vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Der vurderes derfor ikke at være behov for udarbejdelse af en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering. Det vurderes med rammeudlægget, at der ikke vil være en væsentlig indvirkning på de beskyttede naturtyper eller arter, der findes inden for det nærliggende Natura 2000-område. Det vurderes, at rammeudlægget ikke vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Påvirkningen heraf vurderes således at være **begrænset**.

Åbeskyttelseslinje

Rammeområdet ligger ca. 60 meter nord for Ansager Å og ligger derfor delvist inden for åbeskyttelseslinjen. De landskabelige påvirkninger vurderes i kapitel 11 og indgår således ikke i dette afsnit.

Der er i forhold til åbeskyttelseslinjen taget hensyn hertil ved friholdelse af naturkorridorer langs vandløbene uden for rammeområdet.

Etablering af bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen vurderes at medføre en potentiel **væsentlig** påvirkning, da bebyggelse vil kræve dispensation fra et forbud i henhold til naturbeskyttelsesloven. Arealer inden for åbeskyttelseslinjen vurderes at være sårbare over for tilstandsændringer. Påvirkningen af åbeskyttelseslinjens naturhensyn vurderes at være potentiel **væsentlig**. Det vurderes, at det er en potentiel påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af rammeområdets indretning til boligformål, som først fastlægges på et senere planniveau. Rammeområdet placeres dog på eksisterende landbrugsjord i forlængelse af den eksisterende by. Der vil ikke ske en påvirkning

af selve ådalen, hvorfor der fortsat er mulighed for dyrelivets frie og uforstyrret færdsel langs Ansager Å. Der vil ligeledes ikke ske tilstandsændringer af mosearealet eller vandløbet, hvorfor der ikke vil ske en påvirkning af dyrelivet. Der vil ligeledes i en eventuel udledningstilladelse stilles vilkår til udledningen fra boligområdet, således der ikke sker en påvirkning på Ansager Å.

Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af beskyttelseslinjen, Dispensationsadgangen for åbeskyttelseslinjen er restriktiv og kræver en konkret vurdering af, om det ansøgte projekt kan begrundes ud fra tungtvejende hensyn, der vejer tungere end beskyttelsesinteressen. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra beskyttelseslinjen er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke bliver imødekommet.

Grønt Danmarkskort

Den økologiske forbindelse samt det værdifulde naturområde syd for rammeområdet muliggør fri bevægelighed for dyre- og plantearter mellem naturområderne. En forstyrrelse af denne forbindelse kan føre til fragmentering og afbrydelse af naturlige migrationer. Dette kan potentielt have konsekvenser for arter med begrænset mobilitet. Rammeområdet anvendes i dag til landbrugsdrift, som ikke vurderes at indeholde særlige naturværdier. Det vurderes, at det nye rammeudlæg er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresserne for Grønt Danmarkskort. Der er fortsat mulighed for fri og uforstyrret færdsel for dyrelivet inden for den økologiske forbindelse. Derudover er der langs med Ansager Å udlagt en bred naturkorridor, hvorfor der er taget hensyn til vandløbene og dyrelivet langs med disse. Det vurderes, at der vil være en **begrænset** påvirkning på den økologiske forbindelse.

6.3.3. Perspektivareal – Ansager Vest

Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttede naturtyper

Perspektivarealet er placeret ca. 90 meter fra beskyttede naturområder, herunder eng og vandløb, og ca. 85 meter til habitatområde H77 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Habitatområde H77 er en del af et større, sammenhængende naturområde, hvor der er fokus på beskyttelse af økosystemernes integritet. Forstyrrelser kan medføre ændringer i vegetationens sammensætning og påvirke arter, der er afhængige af stabile naturområder. Dyrearter på udpegningsgrundlaget er grøn kølle-guldsmed, bæklampret, havlampret, snæbel, lodperlemusling, flodlampret, laks og odder, der alle er tilknyttet vandløbet.

Der er friholdt en naturkorridor langs de beskyttede vandløb uden for området. Af hensyn til biodiversiteten indeholder korridorerne både fugtige og tørre arealer. Dette tiltag vurderes at medføre en styrkelse for områdets dyreliv.

Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter inden for eller i nærheden af perspektivarealet. Der er dog i en afstand af ca. 1,8 km fra arealet registreret fund af grøn kølle-guldsmed langs Ansager Å. Grøn kølle-guldsmed er primært tilknyttet større åbne vandløbsstrækninger med brinkvegetation. I en afstand på ca. 460 meter sydøst for arealet er der desuden registreret odder, der også er tilknyttet vandløb, ved boligerne beliggende Præstegårdsvej. Boligerne ligger ca. 170 meter nord for Ansager Å, men odderen kan vandre over store afstande. /22/

Anvendelse af arealet til boligformål vurderes ikke at medføre ændring eller påvirkning af beskyttet natur herunder nærmeste beskyttede vandløb. Med baggrund heri vurderes det, at en ændret anvendelse til boligformål ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter på udpegningsgrundlaget eller øvrige bilag IV-arter.

Der er ikke kendskab til, hvordan overfladevand skal håndteres. Der kan dog i en eventuel udledningstilladelse stilles vilkår til udledningen, hvis overfladevand ledes til vandløb, således der ikke vil ske en væsentlig påvirkning. Ligeledes vurderes der grundet den fremtidige anvendelse som boligområde og afstanden til nærmeste naturtyper på udpegningsgrundlaget ikke at ske en påvirkning af naturtyperne på udpegningsgrundlaget.

I forhold til odder findes denne i akvatiske miljøer, hvor der er føderessource, lav forstyrrelsesgrad og gode skjulemuligheder. Odders leve- og ynglesteder inkluderer små og store søer og vandløb, kanaler og kunstige søer, moser samt fjorde, nor og lignende ikke-eksponerede kyststrækninger. Områder med gode skjulemuligheder, tæt på store, stabile føderessourcer og lav forstyrrelsesgrad, er væsentlige parametre for placeringen af yngleområder, hvor hunnerne føder og opfostrer deres unger. /25/ Området anvendes i dag hovedsageligt til græsmark og er på nuværende tidspunkt ikke vokset ind i en § 3-beskyttelse. Arealet er således et åbent område, hvor der ikke er gode skjulemuligheder for odderen og vurderes ikke at indeholde potentielle leve- og ynglesteder for odder. Det vurderes, at odder kan forekomme langs med vandløbene, Ansager Å og Kærbæk, men udlæg af boligområdet vurderes ikke at påvirke odderen væsentligt. Der findes gode muligheder for odder langs vandløbene, da der er friholdt naturkorridor langs disse. Det vurderes, at rammeområdet ikke vil påvirke odderens yngle- eller rasteområde.

Derudover kan det ikke udelukkes, at træerne i området kan udgøre potentielle yngle- og rasteområde for flagermusarter. Hvis træerne i forbindelse med en fremtidig planlægning ønskes fældet, skal det undersøges nærmere, om de udgør et potentielt yngle- og rasteområde for flagermus jævnfør Planklagenævnets orientering nr. 25 /24/.

Samlet set vurderes der ikke at være en risiko for, at perspektivarealet vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Der vurderes derfor ikke at være behov for udarbejdelse af en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering. Det vurderes med arealet, at der ikke vil være en væsentlig indvirkning på de beskyttede naturtyper eller arter, der findes inden for det nærliggende Natura 2000-område. Det vurderes, at perspektivarealet ikke vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Påvirkningen heraf vurderes således at være **begrænset**.

Skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje

Områdets placering delvist inden for åbeskyttelseslinjen og delvist inden for skovbyggelinjen indebærer landskabelige og rekreative hensyn. De landskabelige påvirkninger vurderes i kapitel 11 og indgår således ikke i dette afsnit.

Skovbyggelinjen kan betyde, at bebyggelse bør placeres med særlig hensyntagen til skovens randzoner (de yderste områder af skovbrynet, hvor skovens økologiske funktioner møder det åbne landskab), da skovområder fungerer som levesteder for mange arter og bidrager til opretholdelse af økologiske forbindelser. De skove, som kaster skovbyggelinjen, ligger på den anden side af Ansager Å og Kærbæk. Området placeres med ca. 200 meter til nærmeste skovbryn. Dyrelivet vil primært være tilknyttet skovene, og da disse ligger på den anden side af vandløbene, vurderes der allerede at være en naturlig barriere mellem skovene og perspektivarealet. Der vurderes ikke at ske en påvirkning på dyrelivets spredningsmuligheder langs skovbrynene. Det vurderes således ikke, at skovbrynene vil være sårbare overfor ny bebyggelse inden for skovbyggelinjen. Påvirkningen af skovbyggelinjens naturhensyn vurderes at være **begrænset**.

Arealer beliggende inden for åbeskyttelseslinjen vurderes at være sårbare over for tilstandsændringer. Området er placeret ca. 90 meter til Ansager Å og ca. 130 meter til Kærbæk. Der er i forhold til åbeskyttelseslinjen taget hensyn hertil ved friholdelse af

naturkorridorer langs vandløbene uden for rammeområdet og ved friholdelse af den egentlige ådalsskrænt. Arealet placeres på plateauet, ligesom den øvrige del af byen, og der vil således ikke ske en påvirkning af skrænterne ned mod Ansager Å og Kærbæk. Der vurderes fortsat mulighed for dyrelivets frie og uforstyrret færdsel langs åerne. Der vil ikke ske tilstandsændringer af vandløbene, hvilket derfor ikke vil påvirke dyrelivet i vandløbene. Der vil ligeledes i en eventuel udledningstilladelse stilles vilkår til udledningen fra boligområdet, således der ikke sker en påvirkning på Ansager Å og Kærbæk.

Den endelige indretning af området, fastlægges med den senere lokalplanlægning. Påvirkningens intensitet er derfor ukendt. Det vurderes derfor, at det ikke kan afvises, at den sandsynlige påvirkning potentielt kan være **væsentlig**.

For både skovbyggelinjen og åbeskyttelseslinjen skal der i den nærmere lokalplanlægning tages højde for placeringen af bebyggelsen i henhold til anden lovgivning. Etablering af bebyggelse inden for åbeskyttelses- og skovbyggelinjen vurderes at medføre en potentiel **væsentlig** påvirkning, da bebyggelse vil kræve dispensation fra et forbud i henhold til naturbeskyttelsesloven. Dispensationsadgangen for især åbeskyttelseslinjen er restriktiv og kræver en konkret vurdering af, om det ansøgte projekt kan begrundes ud fra tungtvejende hensyn, der vejer tungere end beskyttelsesinteressen. Det vurderes derfor vanskeligt at opnå dispensation.

Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra beskyttelseshensynene er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke bliver imødekommet.

Grønt Danmarkskort

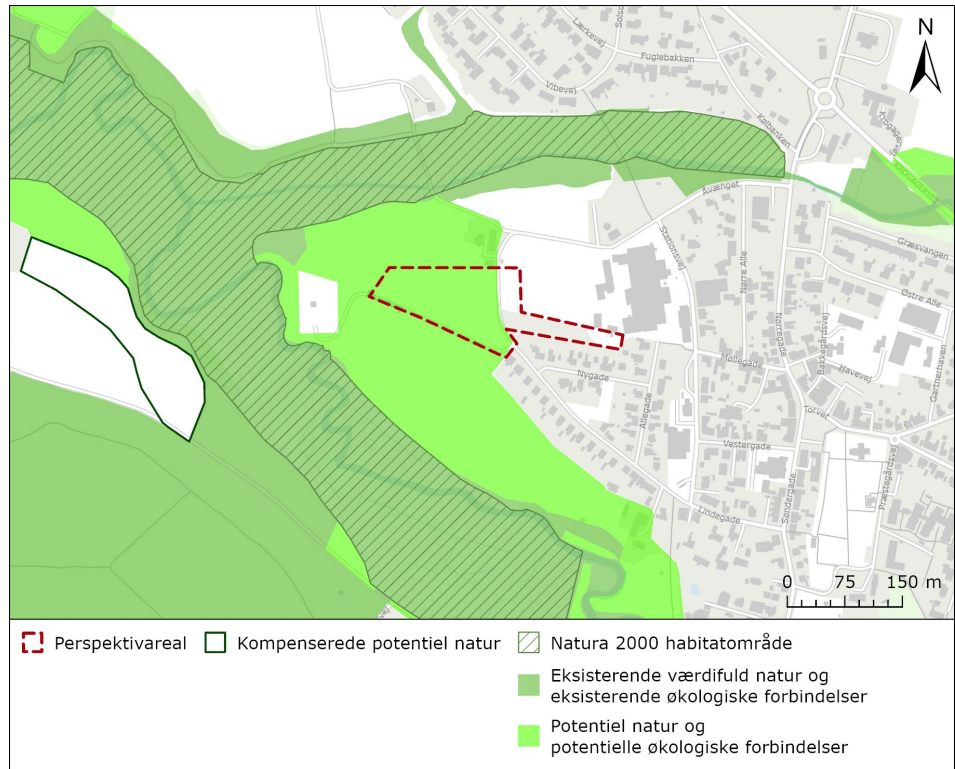
Arealet indgår i kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort, hvor området er udpeget som potentiel økologisk forbindelse og et potentielt naturområde. Der er i kommuneplanens retningslinjer angående Grønt Danmarkskort taget hensyn hertil ved at friholde en bred naturkorridor langs de to vandløb uden for rammeudlægget. Der findes eksisterende naturområder og økologiske forbindelser langs Ansager Å og Kærbæk.

Som beskrevet under miljøstatus, er arealet blevet besøgt i forbindelse med miljørapportens udarbejdelse. Det er i den forbindelse vurderet, at arealet endnu ikke opfylder kriterierne for at være beskyttet. Dog vurderes det, at der er et stort potentiale for udvikling af en god naturtilstand, eftersom arealet ikke er blevet omlagt i en lang årrække, og der ved ophør af tilskuds fodring og et lavere græsningstryk kun vil gå kort tid, før arealet vokser ind i naturbeskyttelseslovens beskyttelse som overdrev. Der er tillige ikke en randpåvirkning fra landbrugsdrift, eftersom der er langt til dyrkede marker, og arealet støder op til eksisterende naturområder med god naturtilstand. Overdrev er i øvrigt en naturtype, som er sjælden i Varde Kommune. Den nuværende naturtilstand på arealet er ligeledes højere end for eksempel mindre søer eller mange kulturrenge, som er blevet omlagt hvert 10. år, og som indtil 2022 kunne gødskes. Det vurderes derfor, at der vil ske en **væsentlig** påvirkning af arealer med potentiel god naturtilstand ved at udlægge arealet til boligformål. Det skyldes, at området vurderes at kunne vokse ind i § 3-beskyttelse inden for en kortere årrække.

Arealet har et stort potentiale for udvikling af en god naturtilstand, da arealet ikke er blevet omlagt i en lang årrække. Dette har også betydning for eventuelle erstatningsarealer som "potentiel værdifuld natur", da der ikke findes tilsvarende arealer med det samme potentiale for naturudvikling. Hvis der skal udpeges potentiel natur, kan det med fordel være imellem skoven, der afkaster en skovbyggelinje og den eksisterende ådal langs Ansager Å. Dette område er blevet omlagt i 2013 og 2023, hvorfor der er

væsentlig mindre potentiale for udvikling af god naturtilstand inden for dette nye område, se Figur 6-12 for erstatningsarealer.

Selvom der udpeges et forslag til et kompenserende areal til potentiel natur, og der allerede er indarbejdet hensyn til de eksisterende forbindelser uden for rammeområdet, vurderes påvirkningen ved udbygning af rammeområdet fortsat at medføre en **væsentlig** påvirkning på Grønt Danmarkskort.



Figur 6-12 Forslag til udpegning af erstatningsarealer ved eventuelt fremtidigt udlæg..

6.4 AFVÆRGETILTAG OG OVERVÅGNING

Der skal ikke etableres afværgeforanstaltninger udover, at der i den videre planlægning skal tages hensyn til åbeskyttelses- og skovbyggelinjen ved placering og udformning af ny bebyggelse jævnfør anden lovgivning. Der kan være en procesrisiko, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke bliver imødekommet.

Hvis perspektivarealet i Ansager Vest i fremtiden skal udlægges, bør der blive udlagt erstatningsarealer som "potentiel værdifuld natur" imellem skoven, der afkaster en skovbyggelinje og den eksisterende ådal langs Ansager Å.

Det kan ikke udelukkes, at træerne inden for perspektivarealet i Ansager Vest kan udgøre potentielle yngle- og rasteområde for flagermusarter. Hvis træerne i forbindelse med en fremtidig planlægning ønskes fældet, skal det undersøges nærmere, om de udgør et potentielt yngle- og rasteområde for flagermus.

For rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst er der i rammebestemmelserne indarbejdet vilkår om, at der ikke må etableres anlæg nærmere det til enhver tid beskyttede moseareal end 10 meter for at undgå en påvirkning på mosearealets naturtilstand.

Der findes afskærmende beplantning omkring den eksisterende bolig inden for rammeområde 03.01.B05 mod nord samt beplantning langs Ansager Å i den sydlige del af

rammeområdet. Det kan ikke udelukkes, at træerne og de ældre bygninger kan udgøre potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter. Forinden eventuel fældning af træerne og fjernelse af bygninger, skal det undersøges nærmere, om træerne og bygningerne udgør potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter.

6.5 SAMLET VURDERING

6.5.1. Rammeområde 05.01.E01 – Blåvand

Rammeområde 05.01.E01 udtages fra kommuneplanen, hvilket ophæver muligheden for erhvervsudvikling i området. Samlet set medfører ophævelsen af rammeområdet en styrket naturbeskyttelse, reduceret potentiel menneskelig forstyrrelse og forbedrede betingelser for biodiversiteten. Dette understøtter den naturlige tilstand af området og forebygger aktiviteter, der kunne skade beskyttede naturtyper og arter. Dermed er området ikke længere sårbart over for potentielle menneskelige forstyrrelser, og der er således ikke irreversible påvirkninger. Det vurderes, at der vil være en **begrænset positiv** påvirkning ved udtagning af rammeområde 05.01.E01, da området i forvejen er § 3-beskyttet og dermed omfattet af en forbudsbestemmelse.

6.5.2. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Det nye rammeområde 03.01.B05 ligger ca. 1 km fra nærmeste Natura 2000-område, der ligger på den anden side af Ansager By mod vest. Der findes således eksisterende bebyggelser imellem Natura 2000-området og det nye rammeområde 03.01.B05. Der er forbindelse mellem Natura 2000-området og det beskyttede vandløb, Ansager Å, der løber ca. 60 meter syd for rammeområdet.

Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter inden for eller i nærheden af det nye rammeudlæg. Der er i en afstand på ca. 3,2 km fra rammeområdet registreret fund af grøn kølleguldsmed langs Ansager Å. Desuden er der registreret odder ca. 600 meter vest for rammeudlægget.

Der findes afskærmende beplantning omkring den eksisterende bolig inden for rammeområdet mod nord samt beplantning langs Ansager Å i den sydlige del af rammeområdet. Det kan ikke udelukkes, at træerne og de ældre bygninger kan udgøre potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter. Forinden eventuel fældning af træerne og fjernelse af bygninger, skal det undersøges nærmere, om træerne og bygningerne udgør potentielle yngle- og rasteområder for flagermusarter.

En mindre del af rammeområde 03.01.B05 er registreret som beskyttet mose, og eventuelle ændringer i arealanvendelsen skal tage højde for de økologiske og hydrologiske forhold. For at minimere påvirkningen skal der i den efterfølgende lokalplanlægning tages højde for mosearealet, således der ikke sker en påvirkning herpå. Der findes vest for rammeområdet eksisterende boliger, hvorfor det vurderes muligt at etablere et nyt boligområde uden at påvirke mosen væsentligt. Med planforslaget er der i rammebestemmelserne indarbejdet vilkår om, at der ikke må etableres anlæg nærmere end 10 meter til mosearealet for at undgå en påvirkning på mosearealets naturtilstand.

Anvendelse af arealet til boligformål vurderes desuden ikke at medføre ændring eller påvirkning af beskyttet natur, vandløb og mose. Med baggrund heri vurderes det, at en ændret anvendelse til boligformål ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter på udpegningsgrundlaget eller øvrige bilag IV-arter.

Der vurderes ikke at være en risiko for, at rammeudlægget vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Det vurderes, at rammeudlægget ikke vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Påvirkningen heraf vurderes således at være **begrænset**.

Arealer inden for åbeskyttelseslinjen vurderes at være sårbare over for tilstandsændringer. Påvirkningen af åbeskyttelseslinjens naturhensyn vurderes at være potentiel **væsentlig**. Det vurderes, at det er en potentiel påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af rammeområdets indretning til boligformål. Der er taget hensyn til åbeskyttelseslinjen ved friholdelse af naturkorridorer langs vandløbene uden for rammeområdet. Det kan ikke udelukkes, at der kan være en **væsentlig** påvirkning af åbeskyttelseslinjen. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af bygge- og beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra beskyttelses-hensynene er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke bliver imødekommet, hvorfor der ikke kan afvises at kunne være en potentiel **væsentlig** påvirkning.

Den økologiske forbindelse syd for rammeområdet muliggør fri bevægelighed for dyre- og plantearter mellem naturområderne. En forstyrrelse af denne forbindelse kan føre til fragmentering og afbrydelse af naturlige migrationer. Dette kan potentielt have konsekvenser for arter med begrænset mobilitet. Rammeområdet anvendes i dag til landbrugsdrift, som ikke vurderes at indeholde særlige naturværdier. Det vurderes, at det nye rammeudlæg er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresserne for Grønt Danmarkskort. Der er fortsat mulighed for fri og uforstyrret færdsel for dyrelivet inden for den økologiske forbindelse. Derudover er der langs med Ansager Å udlagt en bred naturkorridor, hvorfor der er taget hensyn til vandløbene og dyrelivet langs med disse. Det vurderes, at der vil være en **begrænset** påvirkning på den økologiske forbindelse.

6.5.3. Perspektivareal – Ansager Vest

Området ligger delvist inden for åbeskyttelseslinjen og delvist inden for skovbyggelinjen, hvilket kræver hensyntagen til landskabelige og rekreative værdier. Påvirkningen af åbeskyttelseslinjens naturhensyn vurderes at være potentiel **væsentlig**. Påvirkningen vil være afhængig af områdets indretning til boligformål. Der er dog friholdt naturkorridorer langs vandløbene for at beskytte biodiversiteten. Arealet placeres på plateauet ligesom den øvrige del af byen, og der vil således ikke ske en påvirkning af skrænterne ned mod Ansager Å og Kærbæk.

De skove, som kaster skovbyggelinjen, ligger på den anden side af Ansager Å og Kærbæk. Dyrelivet vil primært være tilknyttet skovene, og da disse ligger på den anden side af vandløbene, vurderes der allerede at være en naturlig barriere mellem skovene og perspektivarealet. Påvirkningen af skovbyggelinjens naturhensyn vurderes at være **begrænset**.

Det kan for de to beskyttelseslinjer ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning, afhængig af hvordan området indrettes. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af bygge- og beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra beskyttelseshensynene er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke bliver imødekommet.

Området indgår i Grønt Danmarkskort som en potentiel økologisk forbindelse. Det er i forbindelse med besigtigelsen af arealet vurderet, at arealet endnu ikke opfylder kriterierne for at være beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Det vurderes dog, at der er et stort potentiale for udvikling af en god naturtilstand, eftersom arealet ikke er blevet

omlagt i en lang årrække, og der ved ophør af tilskuds fodring og et lavere græsningstryk kun vil gå kort tid, før arealet vokser ind i beskyttelsen som overdrev. Det vurderes derfor, at der vil ske en **væsentlig** påvirkning af arealer med potentiel god naturtilstand ved at udlægge arealet til boligformål. Der bør udlægges erstatningsarealer som "potentielt værdifuld natur", da der ikke findes tilsvarende arealer med det samme potentiale for naturudvikling.

Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter inden for eller i nærheden af perspektivarealet. Der er dog i en afstand af ca. 1,8 km fra området registreret fund af grøn kølle-guldsmed langs Ansager Å. Derudover er der i en afstand på ca. 460 meter registreret fund af odder. Anvendelse af arealet til boligformål vil ikke medføre ændring af vandløb, og medbaggrund heri vurderes det, at en ændret anvendelse til boligformål ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter på udpegningsgrundlaget eller øvrige bilag IV-arter.

Det kan ikke udelukkes, at træerne i området kan udgøre potentielle yngle- og rasteområde for flagermusarter. Hvis træerne i forbindelse med en fremtidig planlægning ønskes fældet, skal det undersøges nærmere, om de udgør et potentielt yngle- og rasteområde for flagermus.

Der vurderes ikke at være en risiko for, at arealet vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag væsentligt. Påvirkningen heraf vurderes at være **begrænset**.

7. BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED

Kapitlet beskriver de sandsynlige påvirkninger på befolkningen og menneskers sundhed som følge af ændret arealanvendelse til boligområder. Der fokuseres i kapitlet på virksomhedsstøj fra eksisterende virksomheder, der ligger tæt på de nye rammeudlæg.

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det fremgår tydeligt, at arealudlægget i Ansager Øst udlægges som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest angives som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

7.1 METODE OG AFGRÆNSNING

I Tabel 7-1 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Tabel 7-1 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Befolkning og menneskers sundhed	Tre rammeområder og et perspektivareal vurderes at kunne påvirke befolkning og menneskers sundhed. Det drejer sig om området: 17.01.E01 → 17.01.B05 Outrup (ændring fra erhverv til boliger) 03.01.B05 (ny ramme) Ansager Øst Perspektivareal Ansager Vest 23.03.B19 (udvidelse af ramme) Varde Syd Det vurderes at være potentielt væsentligt positivt for de omkringliggende boliger, at rammeområdets anvendelse ændres fra erhverv til bolig (ramme 17.01.B05). Omvendt kan der være en potentiel væsentlig negativ påvirkning for det kommende boligområde, i og med at området er delvist omfattet af støjbuffer fra autoværksted beliggende nordøst for området. Det kan ikke udelukkes, at arealet belastes med miljøgener fra virksomheden. Det undersøges nærmere i miljøvurderingen. En mindre del af rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst ligger inden for støjbuffer til autoværksted mod nordvest. Hele rammeområdet ligger inden for støjbuffer til listevirksomhed og delvist inden for støjkonsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg mv. i landzone. Det vurderes, at der kan være en potentiel	Kvalitative vurderinger af tilgængelige kvantitative data, herunder databaser, kortmateriale og miljølovgivning.

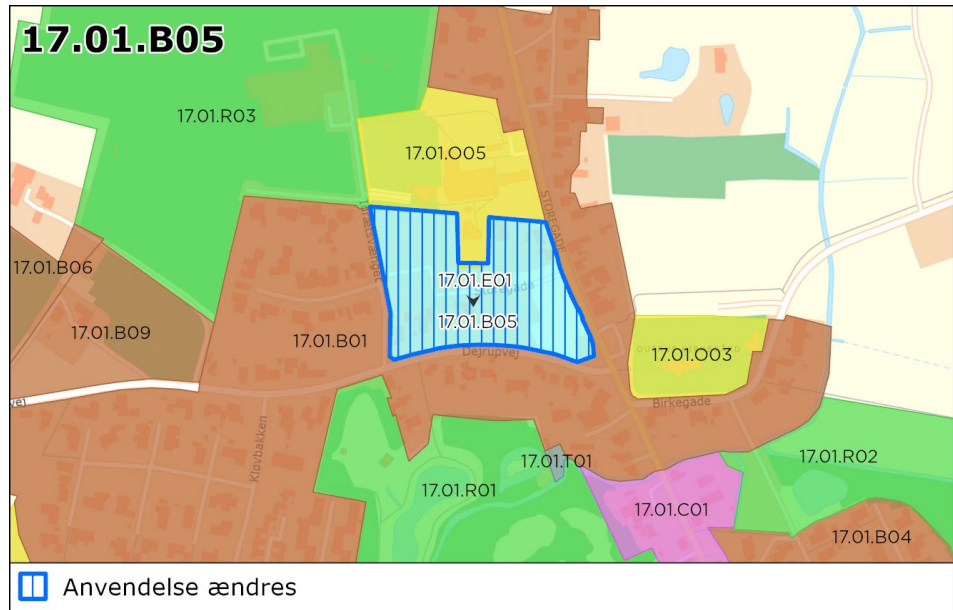
Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
	væsentlig negativ påvirkning af udlæg af et nyt boligområde inden for støjbufferzonerne. Derfor undersøges dette nærmere i miljøvurderingen. Derudover ligger der nord for rammeområde 03.01.B05 et eksisterende husdyrbrug, hvorfra der potentielt kan være en væsentlig negativ lugtpåvirkning. Dette undersøges nærmere i miljøvurderingen. Perspektivarealet i Ansager Vest placerer boliger op ad et eksisterende erhvervsområde, hvilket kan give lokale miljøgener, der vurderes at være potentielt væsentligt negative. Derfor undersøges det nærmere i miljøvurderingen. Med udvidelse af rammeområdet i Varde Syd vurderes, at det ikke kan udelukkes, at boligområdet vil belastes med miljøgener fra det eksisterende erhvervsområde mod nordøst, og der kan ske en potentiel væsentlig negativ påvirkning. Derfor behandles det i miljøvurderingen.	

Der tages i vurderingerne udgangspunkt i eksisterende og tilgængelig viden omkring støjpåvirkning. Der kan potentielt være en påvirkning af virksomhedernes udviklingsmuligheder. Dette vil vurderes nærmere i kapitel 9. Derudover fokuseres der på påvirkningen af lugtpåvirkning fra eksisterende husdyrbrug, der ligger nord for et af rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst.

7.2 MILJØSTATUS

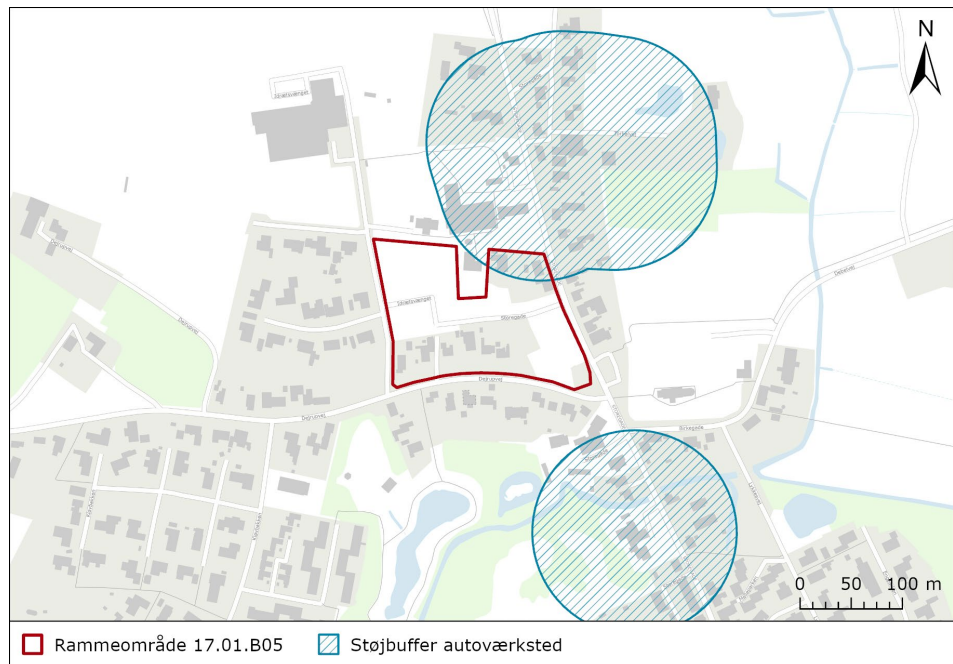
7.2.1. Rammeområde 17.01.B05 – Outrup

Rammeområde 17.01.E01 ændrer med kommuneplantillægget anvendelse fra erhverv til bolig og tildeles herefter rammenummer 17.01.B05. Rammeområdet er placeret i Outrup og grænser op til eksisterende boligområder, se Figur 7-1.



Figur 7-1 Rammeområde 17.01.B05.

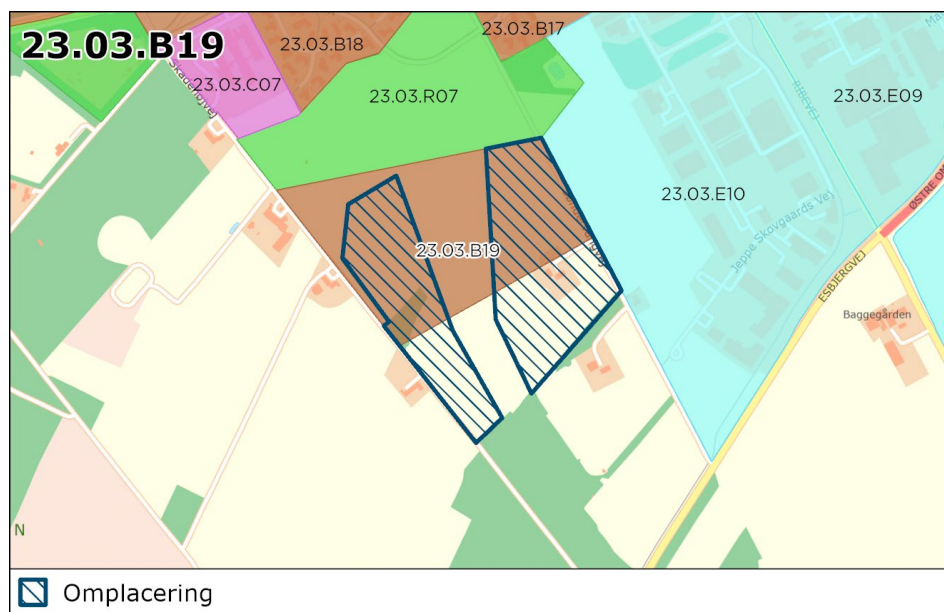
Der er i kommuneplanen udlagt arealer med støjbufferzoner for autoværksted. Støjbufferen for autoværksted ligger inden for rammeområdet i den nordøstlige del af området på adressen Storegade 78B, se Figur 7-2. Støjbufferzoner udlægges for at beskytte støjfølsomme områder mod støjgener fra virksomheder.



Figur 7-2 Støjbuffer for autoværksted.

7.2.2. Rammeområde 23.03.B19 – Varde Syd

Rammeområde 23.03.B19 i Varde Syd grænser op til eksisterende erhvervsområde inden for rammeområde 23.03.E10 mod nordøst, se Figur 7-3. Rammeområde 23.03.E10 udlægger området til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer (særligt pladskrævende varer) /26/.

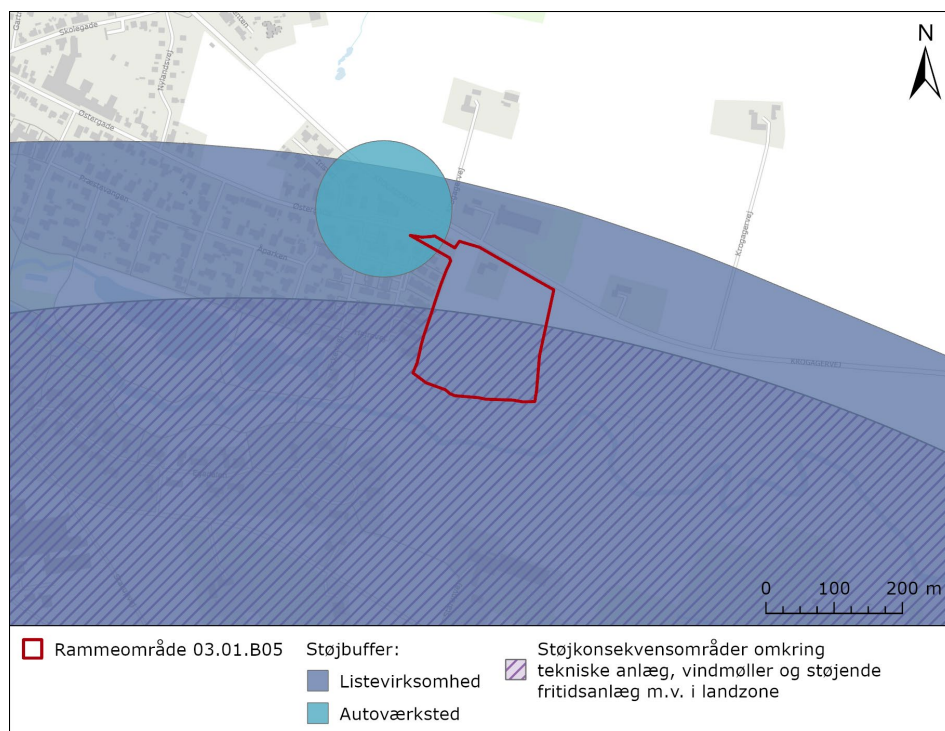


Figur 7-3 Rammeområde 23.03.B19

7.2.3. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Støjpåvirkninger

En mindre del af rammeområde 03.01.B05 ligger inden for støjbuffer fra autoværksted mod nordvest på adressen Østergade 49. Derudover ligger området inden for støjbuffer til listevirksomhed og delvist inden for støjkonsekvensområde omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg mv. i landzone, se Figur 7-4. Der er udlagt et rammeområde 03.10.R02 ca. 2,3 km syd for det nye rammeområde, hvor støjbuffer for listevirksomhed og støjkonsekvenszonen er udlagt omkring. Rammeområde 03.10.R02 udlægger et rekreativt område i landzone til faciliteter til skydebaneanlæg i form af klubhus, overdækninger, teknikhuse eller lignende former for nødvendig bebyggelse. Der fastlægges ved lokalplanlægning jordvolde som sikkerheds- og støjdæmpende foranstaltninger. /27/



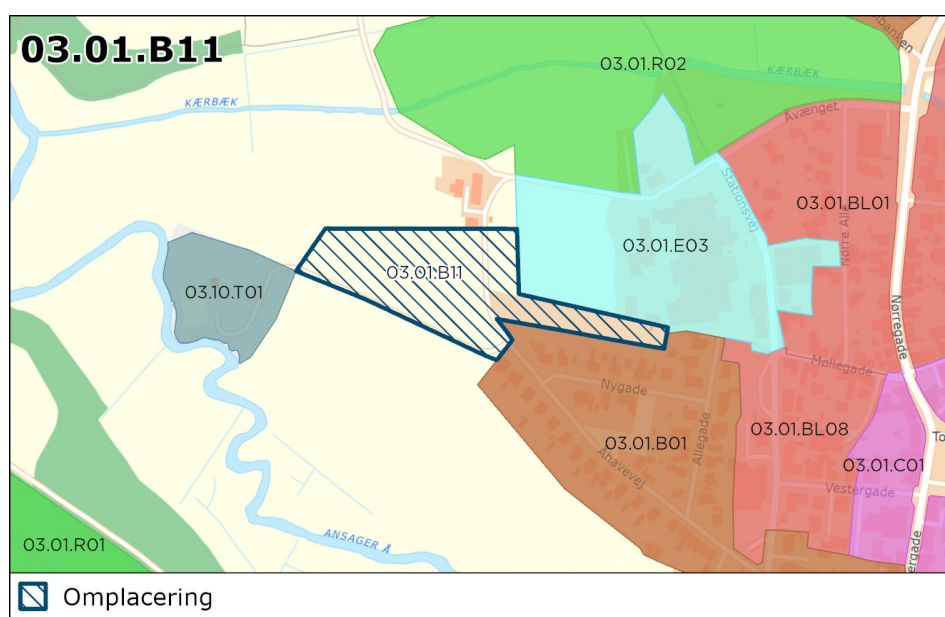
Figur 7-4 Støjbufferzoner inden for rammeområde 03.01.B05.

Lugtpåvirkning

Der ligger umiddelbart lige nord for rammeområdet et landbrug på adressen Krogagervej 17. Der findes et husdyrbrug efter husdyrgodkendelsesloven, som er husdyrbrug med mere end 3 DE (dyreenheder) samt mellemstore fyringsanlæg forbundet med disse husdyrbrug.

7.2.4. Perspektivareal – Ansager Vest

For perspektivarealet i Ansager grænser området mod øst op til eksisterende udlagt erhvervsområde inden for rammeområde 03.01.E03, se Figur 7-5. Rammeområde 03.01.E03 udlægger området til slagteri /27/.



Figur 7-5 Rammeområde 03.01.B11.

7.3 VURDERING AF PÅVIRKNINGER

Der skal ske overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for boliger. For boligområder for åben og lav boligbebyggelse gælder således Miljøstyrelsens støjgrænseværdier på 45/40/35 dB dag/aften/nat. /26/

Virksomhederne er omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Kommuneplanlægningen skal sikre, at der ikke udlægges støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jævnfør planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7 /29/. Ved senere lokalplanlægning må støjbelastede arealer kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette indebærer, at der kun må planlægges for et areal belastet af støj til støjfølsom anvendelse, hvis der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om afværgeforanstaltninger, som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Formålet med bestemmelserne i planloven er at sikre, at der ved senere lokalplanlægning ikke tillades opført eksempelvis boliger i et område, der er belastet af støj fra erhvervsvirksomheder, vejtrafik mv. og samtidig sikre, at de eksisterende virksomheder ikke bliver presset væk af boliger.

Boliger er følsom arealanvendelse og er dermed sårbare over for støjpåvirkninger. I det følgende vil der ske en vurdering af de fire rammeområder i forhold til støjpåvirkning.

7.3.1. Rammeområde 17.01.B05 – Outrup

Anvendelsen inden for rammeområde 17.01.B05 ændres fra erhverv til boligformål og er beliggende inden for støjbuffer for autoværksted. Autoværksteder er omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen og støjvejledninger og typisk omfattet af regler om erhvervsstøj. Autoværksteder kan medføre støj fra maskiner, værktøj og kundetrafik. Jævnfør autoværkstedsbekendtgørelsen er der krav til drift af autoværksteder, og af § 9 fremgår det, at *"inden for en afstand af 20 meter fra forureningsfølsomt område, jf. § 8, skal enhver støjende aktivitet i tidsrummet kl. 7.00 – 22.00 foregå indendørs for lukkede porte, døre og vinduer, jf. dog stk. 3. I tidsrummet kl. 22.00 – 7.00 er enhver støjende aktivitet forbudt"*. /30/

Støjbufferen omkring værkstedet er en opmærksomhedszone i forbindelse med planlægningen, hvor der potentielt kan være en støjpåvirkning i området. Ændringen af rammebestemmelserne fra erhverv til bolig medfører, at der i rammeområdet skal overholdes de skærpede støjgrænseværdier, der gælder for boliger.

Varde Kommune har ikke modtaget klager over støj fra autoværkstedet, hvilket dog ikke betyder, at der ikke kan være en støjpåvirkning. Dog forventer kommunen ikke, at der er udfordringer med, at autoværkstedet overholder de gældende støjgrænseværdier for boliger. Det vurderes, at udlæg af det nye rammeområde 17.01.B05 ikke er i modstrid med planlægningsforbuddet i planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7.

Det anbefales, at der som afværgeforanstaltning i den videre lokalplanlægning skal tages højde for en eventuel potentiel støjpåvirkning fra autoværkstedet. Det er i lokalplanlægningen, at der kan tages højde for den nærmere placering af boliger inden for rammeområdet, og om det kan vurderes, om der er behov for eventuelle afværgeforanstaltninger.

Der vurderes således at være en **begrænset** påvirkning.

7.3.2. Rammeområde 23.03.B19 – Varde Syd

Det udvidede rammeområde 23.03.B19 grænser op til eksisterende erhvervsområde rammeområde 23.03.E10, hvorfra der potentielt kan være en støjpåvirkning. Området er i kommuneplanen udlagt til lettere industri og håndværk. Derudover er den del af

erhvervsområdet, som ligger nærmest boligområdet omfattet af lokalplan nr. 43. Denne lokalplan udlægger området til miljøklasse 1-3. Den øvrige del af erhvervsområdet er omfattet af lokalplan L686-A, som udlægger området til miljøklasse 2-3. Jævnfør Miljøstyrelsens "Håndbog om Miljø og Planlægning", bør der holdes en afstand på 0 - 50 meter mellem boliger og virksomheder i miljøklasse 1-3. Der er ca. 100 m til nærmeste eksisterende virksomhed, som er en synshal. Virksomheder i rammeområde 23.03.E10 består i øvrigt overvejende af bilforhandlere med tilhørende værksteder, samt byggemarked og lager.

Støjgrænserne for boliger skal overholdes inden for det nye rammeområde. Det vurderes på baggrund af eksisterende anvendelser, afstande og gældende planlægning, at det nye rammeområde ikke er belastet af virksomhedsstøj.

Der vurderes således at være en **ubetydelig** påvirkning.

Kommende virksomheder i de ubebyggede dele af erhvervsområdet vil skulle overholde gældende grænseværdier for virksomhedsstøj ved boliger i det udvidede boligområde.

7.3.3. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Støjpåvirkninger

En mindre del af rammeområde 03.01.B05 ligger inden for støjbuffer for autoværksted. Autoværksteder er omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen og støjvejledninger og typisk omfattet af regler om erhvervsstøj. Autoværksteder kan medføre støj fra maskiner, værktøj og kundetrafik. Jævnfør autoværkstedsbekendtgørelsen er der krav til drift af autoværksteder, og af § 9 fremgår det, at *"inden for en afstand af 20 meter fra forureningsfølsomt område, jf. § 8, skal enhver støjende aktivitet i tidsrummet kl. 7.00 – 22.00 foregå indendørs for lukkede porte, døre og vinduer, jf. dog stk. 3. I tidsrummet kl. 22.00 – 7.00 er enhver støjende aktivitet forbudt"*. /30/ Varde Kommune har ikke oplysninger om, at autoværkstedet på Østergade 49 ikke overholder støjkra-vene til nærmeste nabo. Der er tale om en bufferzone på 100 meter. Støjbufferen omkring værkstedet er en opmærksomhedszone i forbindelse med planlægningen, hvor der potentielt kan være en støjpåvirkning i området. Autoværkstedet vurderes ikke at have indflydelse på nyudlægget øst for Ansager. Som gældende for de ovenstående rammeområder, skal støjgrænserne for boliger inden for rammeområde 03.01.B05 overholdes.

Det anbefales, at der i den videre lokalplanlægning tages højde for placeringen af boliger inden for området samt behovet for eventuelle afværgeforanstaltninger, hvis ikke støjgrænserne kan overholdes. Dog vil det umiddelbart være vejadgang, som ligger inden for støjbuffer for autoværksted, hvorfor der ikke vurderes at være en påvirkning her. Påvirkningen er således **begrænset**.

Derudover ligger området inden for støjbuffer for listevirksomhed og støjkonsekvenszone for støjende fritidsanlæg i landzone. Ansager og Omegn Jagtforening (skydebanen) ligger 2,5 km syd for området, hvorfor det vurderes, at skydebanen ikke har indflydelse på det nye rammeudlæg. Skydebanen har en miljøgodkendelse og overholder denne. Ifølge miljøgodkendelsen fra 2019 vurderes det ikke, at skydebanen vil have en støjpåvirkning ind i rammeområdet. På skydebanen skydes der mod øst, og den reelle støjgene går derfor ikke mod nord til rammeområdet. Skydetiderne i miljøgodkendelsen er desuden fastsat ud fra, at støjgrænserne kan overholdes ved alle beregningspunkter. Det vurderes, at der er en **begrænset** påvirkning herfra.

Lugtpåvirkning

Husdyrbruget på Kroagervej 17, som ligger nord for det nye rammeområde, er bygget først i 1960'erne som svineforsøgsstation. Senere i 1970-80'erne er der anmeldt 80 orner. Stalden benyttes som reservestald, hvorfor det svinger fra år til år, hvor meget den bruges. Der er således perioder, hvor stalden er fuld, og andre perioder hvor der er færre dyr. Samtidigt er der også perioder, hvor stalden er helt tom. Der er ikke sket ændringer af stalden siden 1980'erne, og det vurderes, at der er tilladelse til 80 orner i de 80 bokse, der er der nu.

Der bruges et genekriterie på 5 lugtenheder (LE/m³) for byzone eller samlet bebyggelse i landzone jævnfør husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen. Det vil sige områder, hvor der bor mange mennesker, og hvor der derfor skal tages ekstra hensyn. Lugtenhederne bruges som grænseværdier i vurderingen af, om et husdyrbrug vil medføre en væsentlig gene for omgivelserne, især for naboer og bymæssig bebyggelse. Grænseværdierne anvendes i lugtsimuleringsmodeller, hvor der vurderes på, hvor stor koncentrationen af lugt vil være på forskellige nabopunkter.

Der er foretaget en beregning af lugtpåvirkningen ud fra Miljøstyrelsens lugtmodel, hvor emissionen beregnes ud fra stipladsareal, og ikke som tidligere ud fra kg dyr på stald, da den nugældende metode anses for at være mest retvisende /31/. Der er foretaget en opmåling i stalden på Kroagervej, hvor der er 80 bokse: 76 stk. af 8 m² + 4 stk. af 12 m², hvilket giver 656 m². Der kan fratrækkes 80 krybber af 0,28 m² = 22 m². Dette giver i alt 634 m² produktionsareal, hvilket med lugtnorm for orner i husdyrgodkendelsen giver en lugtgeneafstand på 126 meter i forhold til byzone, beregnet fra et midtpunkt i stalden, se Figur 7-6. Beregningen er foretaget ud fra en worst case betragtning, hvor stalden er fuldt besat.

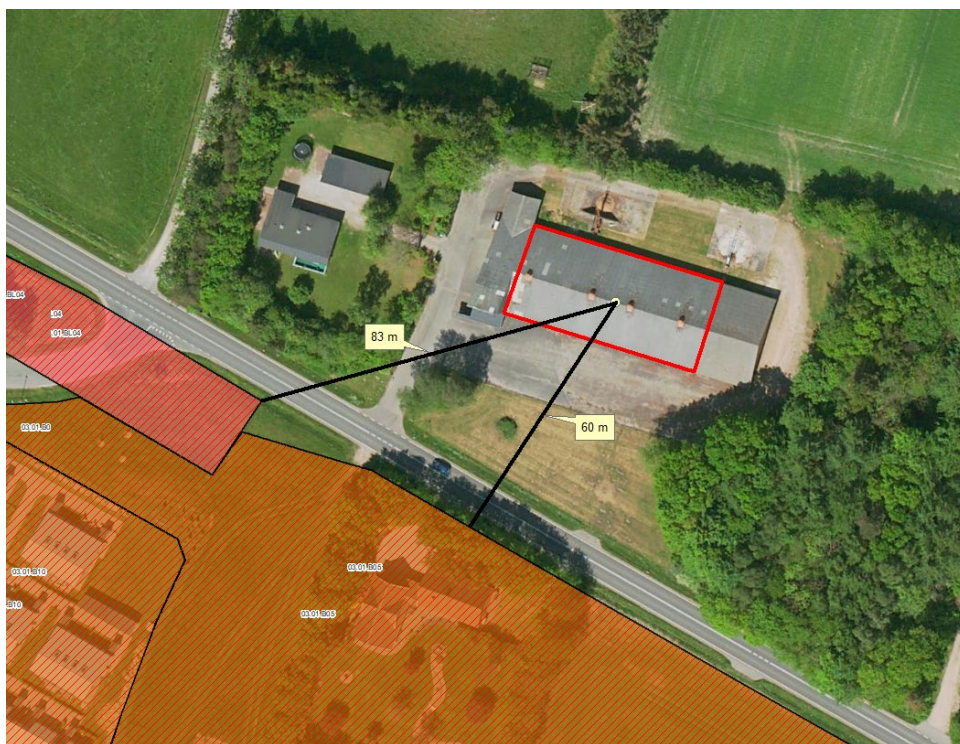


Figur 7-6 Beregning af lugtpåvirkning fra husdyrbrug.

Beregningsen viser, at genekriteriet på 5 LE/m³ ikke er overholdt for en del af rammeområdet, herunder også for den eksisterende bebyggelse inden for området. Den eksisterende bebyggelse inden for rammeområdet vil blive omfattet af de gældende lugtgrænseværdier på 5 LE/m³, da området med lokalplanlægningen vil overgå fra landzone til byzone. Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til, om den eksisterende bebyggelse bibeholdes eller fjernes i den videre planlægning. Hvis det skulle vise sig, at der er et ønske om udvidelse af den eksisterende bebyggelse, vil det være grænseværdierne for boliger i byzone, som skal overholdes, og ikke længere grænseværdierne for 10 LE/m³, som på nuværende tidspunkt er gældende for ejendommen, inden arealet overgår til byzone.

Der er ca. 83 meter til et allerede eksisterende fremtidigt byzoneområde og ca. 60 meter til et ønsket kommende byzoneområde, se Figur 7-7. Så længe produktionen fortsætter uændret, er det ikke muligt at kræve lugtkrav til eksisterende eller nye områder overholdt. Hvis Kroagervej 17 ønsker en udvidelse af produktionen, eller der ønskes ændringer i dyrehold/renovering af staldsystemet, vil dette udløse krav om en miljøtilfælde. I dette tilfælde må lugtafgivelsen som minimum ikke stige.

For at lugtkravet skal være overholdt til det allerede eksisterende fremtidige byzoneområde, skal produktionsarealet med nuværende dyrehold bestående af orner samt nuværende staldsystem ned på maksimalt 250 m². For at lugtkravet skal være overholdt til det ønskede nye byzoneområde, skal produktionsarealet med det nuværende dyrehold bestående af orner samt nuværende staldsystem ned på maksimalt 140 m² produktionsareal.



Figur 7-7 Afstande fra husdyrbrug til fremtidig byzone.

Det gælder jævnfør planlovens § 11a, stk. 8, "at arealer, der er belastet af lugt, støj og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv., jævnfør dog § 15b". Der skal i den videre lokalplanlægning tages endelig stilling til indretning af rammeområdet og hertil den mulige lugtpåvirkning fra husdyrbruget. Den del af rammeområdet, hvor lugtgrænsen ikke overholdes, vurderes at blive påvirket i **væsentligt** omfang. Vurderingen er foretaget ud fra en worst case betragtning, hvor stalden er fuldt besat. Der kan være forskel på, om og hvornår der vil være

en lugtpåvirkning. Driften på ejendommen svinger fra år til år, og derfor vil der i nogle perioder være en højere lugtpåvirkning, og i nogle perioder en mindre lugtpåvirkning. Der indskrives i rammebestemmelserne, at der i den videre planlægning skal tages højde for lugtpåvirkningen i rammeområdet. Det er vanskeligt at skærme sig mod lugt og stalden vil derfor være begrænsende for udnyttelse af området til boligområde. Arealer, som er lugtbelastet, vil ikke kunne anvendes til boligformål.

7.3.4. Perspektivareal – Ansager Vest

Perspektivarealet grænser op til eksisterende erhvervsområde 03.01.E03. Inden for arealet kan der udlægges boliger, hvilket medfører, at støjgrænserne for boliger skal overholdes inden for området. Der har tidligere ligget et slagteri på ejendommen, som nu er lukket og overtaget af Ansager Bygninger ApS, der udlejer bygningerne. Så vidt Varde Kommune er orienteret om, foregår der kun pakkeri/pakning på ejendommen. Det er aktiviteter, der ikke kræver miljøgodkendelse eller miljøtilsyn. Det vurderes således, at der for nuværende ikke er aktiviteter, der kan genere omgivelserne med støj. Påvirkningen vurderes således at være **begrænset**.

7.4 AFVÆRGETILTAG OG OVERVÅGNING

Det anbefales, at der som afværgeforanstaltning i den videre lokalplanlægning for rammeområdet i Outrup og rammeområde 03.01.B05 (Ansager Øst) skal tages højde for en eventuel potentiel støjpåvirkning fra autoværkstedet. Det er i lokalplanlægningen, at der kan tages højde for den nærmere placering af boliger inden for rammeområdet, og om det kan vurderes, om der er behov for eventuelle afværgeforanstaltninger. Der indskrives i rammebestemmelsen, at der skal være en opmærksomhedszone i forhold til autoværkstedet.

Der etableres ikke yderligere afværgeforanstaltninger udover, at der i den videre planlægning skal tages hensyn til eventuelle støjgener. Dette skal være med til at sikre, at der ikke udlægges støjfølsom anvendelse i nærheden af erhverv, som kan have en påvirkning ind i rammeområderne.

I forhold til lugtpåvirkning for rammeområde 03.01.B05 (Ansager Øst) vil dette skulle håndteres i den videre lokalplanlægning i forhold til indretning af området.

7.5 SAMLET VURDERING

Det vurderes samlet set, at støjgrænseværdierne kan overholdes for alle rammeområderne og perspektivarealet. Alle rammeområderne og perspektivarealet, der behandles i dette kapitel, vurderes ikke at være i modstrid med planlægningsforbuddet i planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7. Der vurderes at være en **begrænset** støjpåvirkning for rammeområderne 17.01.B05 og 03.01.B05 samt perspektivarealet. Derudover vurderes der at være en **ubetydelig** støjpåvirkning for rammeområdet 23.03.B19 i forhold til nærliggende erhverv.

For rammeområde 03.01.B05 vurderes lugtpåvirkningen at være **væsentlig**, da en del af området i perioder kan være belastet af lugt fra eksisterende husdyrbrug. Der kan periodevis være en **væsentlig** lugtpåvirkning fra husdyrbruget, og i andre perioder er der en mindre påvirkning. En del af området vil derfor ikke kunne udnyttes til boligformål, så længe det er lugtbelastet.

8. JORDBUND OG JORDAREALER

Kapitlet beskriver de sandsynlige påvirkninger ved ændret arealanvendelse til mere følsomme formål i forhold til jordforurening i området.

8.1 JORDFORURENING

8.1.1. Metode og afgrænsning

I Tabel 8-1 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Tabel 8-1 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

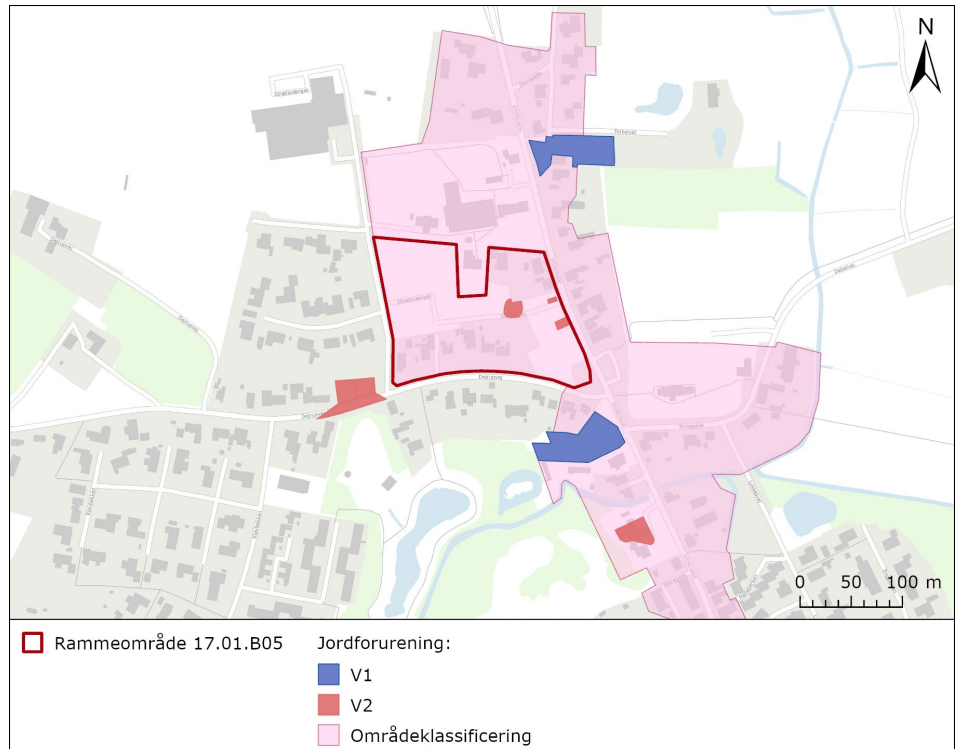
Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Jordbund og jordarealer	Et enkelt rammeområde vurderes at kunne påvirke jordbund og jordarealer. Det drejer sig om området: 17.01.B05 Outrup (ændring fra erhverv til boliger) Der kortlagt jordforurening, V2-kortlagt på et større areal inden for området. Dette undersøges nærmere i miljøvurderingen. I forhold til jordarealer udtages der i høj grad arealer beliggende ud til det åbne land. Flere rammeområder og lokalplanområder består af eksisterende landbrugsareal, der i fremtiden kan bibeholdes som landbrugsareal. Kumulativt kan der være en påvirkning, hvilket beskrives under punkt 13.	Kvalitative vurderinger af tilgængelig kvantitative data, herunder databaser, kortmateriale og miljølovgivning.

Der tages i vurderingerne udgangspunkt i eksisterende og tilgængelig viden omkring jordforurening i Outrup. Hertil er der foretaget prøver af de tre V2-kortlægninger, der findes inden for området.

De kumulative påvirkninger for jordarealer ved ændringer af rammerne og aflysning af lokalplaner vurderes i kapitel 12.

8.1.2. Miljøstatus

Rammeområde 17.01.B05 i Outrup er områdeklassificeret, hvilket betyder, at området potentielt kan være forurenet. Inden for rammeområdet er der kortlagt tre mindre områder med jordforurening, V2-kortlægning, se Figur 8-1. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Ved nærmere undersøgelser og prøver, er de to af de tre V2 kortlagte områder blevet "frifundet". Der findes således kun ét af de tre arealer, hvor der er fundet forurening. Der findes således ét "større" areal på matr.nr. 1d Outrup By, Outrup, hvor der er kortlagt jordforurening på vidensniveau 2.



Figur 8-1 Jordforurening inden for rammeområde 17.01.E01.

8.1.3. Vurdering af påvirkninger

Kommuneplanrammen giver mulighed for, at der i en senere planlægningsproces kan opføres følsom arealanvendelse på ejendomme, der er forurenede. Der skal i den videre planlægning og forud for byggearbejdet sikres, at jordforureningen ikke udgør en risiko for arealanvendelsen. Forureningens placering og eventuel sammensætning kan betyde, at der i det kommende boligprojekt skal sikres mod kontaktrisiko og mod indeklimarisiko.

Genanvendelse af ren og lettere forurenede jord inden for rammeområdet

I den senere planlægning og byggesagsbehandling vil der skulle håndteres større mængder potentielt forurenede jord. Lettere forurenede jord kan eventuelt med tilladelse efter §19 i miljøbeskyttelsesloven nyttiggøres til erstatning for primære råstoffer, hvorved anvendelse af jord fra eksempelvis råstofgrave kan begrænses.

Håndtering af forurenede jord

Hvis der på et tidspunkt er planer om oprensning af jordforureningen ved opgravning og bortskaffelse af forurenede jord, skal det ske i henhold til jordforureningsloven og tilhørende bekendtgørelser. På nuværende tidspunkt kendes ikke de konkrete mængder af forskellige typer forurenede jord, da der endnu ikke foreligger resultater fra forureningsundersøgelser. Ligeledes kendes håndteringen endnu ikke, da det afhænger af den entreprenør, som får opgaven.

Overordnet bemærkes dog, at overskudsjord, som ikke genanvendes i et senere projekt, skal til godkendt jordmodtagested. Vilkår for håndteringen vil blive stillet af Varde Kommune i forbindelse med myndighedsbehandlingen i henhold til jordforureningsloven og tilhørende bekendtgørelser.

Indeklimarisiko

Forureningen inden for området kan potentielt indeholde flygtige komponenter, som kan påvirke indeklimaet. Risikoen for påvirkning skal håndteres i forbindelse med byggetilladelse og §8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven /32/.

Det vurderes, at det er muligt at gennemføre byggeri, således der ikke opstår en væsentlig påvirkning af indeklimaet. Der kan dog være behov for særlige tiltag for at sikre, at forureningen ikke spredes. Disse forhold kan reguleres gennem relevante tilladelser i henhold til gældende lovgivning.

Såfremt der under fremtidige miljøtekniske undersøgelser eller i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere forurening, der ændrer risikovurderingen, vil denne skulle håndteres for at sikre et sundt indeklima i de kommende boliger.

Kontaktrisiko

Risikoen for kontakt med forurenede jord skal fjernes, hvilket der stilles vilkår om med en § 8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven. Dette vil ske i en senere planlægning og byggesagsbehandling. Området med forurening kan med fordel anvendes til vej/parkering eller opholdsareal, hvor forureningen ikke er til gene.

Opsummering

Det vurderes samlet set, at der vil være en **begrænset** påvirkning af udlæg af boliger inden for rammeområdet i forhold til jordforurening, da dette håndteres i henhold til jordforureningsloven. Jordforureningen vil således blive håndteret i den senere planlægning og byggesagsbehandling.

8.1.4. Afværgetiltag og overvågning

Da jordforureningen håndteres gennem gældende lovgivning og tilhørende bekendtgørelser, vurderes der ikke at være behov for yderligere afværgetiltag og overvågning.

8.1.5. Samlet vurdering

I det forureningskortlagte område skal der søges om og opnås tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, inden byggeri påbegyndes. Dette er for at sikre, at der ikke sker påvirkninger fra forurening ved ændret arealanvendelse.

Hvis der skal flyttes jord væk fra området, skal der i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen § 2 stk. 1 pkt. 4 og 5 dokumenteres, at jorden er ren, eller jorden skal flyttes til et godkendt modtageanlæg. Der er dog på nuværende tidspunkt ikke planer om oprensning af forureningen.

Hvis der, ud over de allerede kendte jordforureninger i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde, konstateres tegn på anden jordforurening, skal arbejdet standses og Varde Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages. Således vurderes det, at der ikke sker en væsentlig påvirkning med planlægningen.

Da jordforureningen håndteres nærmere gennem gældende lovgivning og tilhørende bekendtgørelser, vurderes rammeområdet ikke at være sårbart over for ændringer. Påvirkningen vurderes at være **begrænset**.

8.2 KUMULATIVE PÅVIRKNINGER

8.2.1. Metode og afgrænsning

I Tabel 8-2 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Tabel 8-2 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Jordbund og jordarealer	<u>Kumulative effekter</u> Der kan være en kumulativ påvirkning for jordarealer ved ændring af rammerne og aflysning af lokalplaner, når der udtages 563 boligenheder (46,6 ha) til boligformål og 82 ha til erhvervsformål. Der foretages en vurdering af dette.	Kvalitativ vurdering med baggrund i behovsanalyse, opgørelse af restrummelighed.

Der tages i vurderingen af de kumulative påvirkninger udgangspunkt i behovsanalysen samt opgørelse af restrummeligheden.

8.2.2. Miljøstatus

Med Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 sker der en omfordeling af arealer, udlæg af nye rammer samt aflysning af lokalplaner. I den forbindelse udtages der 563 boligenheder, svarende til 46,6 ha, til boligformål samt 82 ha til erhvervsformål. Dette betyder, at der vil være færre områder til rådighed for fremtidig byudvikling. Der vil i det følgende vurderes på denne påvirkning.

8.2.3. Vurdering af påvirkninger

Udtagningen af 563 boligenheder og 82 ha erhvervsarealer kan føre til en højere udnyttelsesgrad af de resterende udviklingsområder, særligt for boligområder, da der jævnfør afsnit 9.4 er et underskud af udlæg af arealer til boligformål med forslag til kommuneplan 2025 og tillæg nr. 01. Det kan eksempelvis betyde, at fremtidige boligområder bliver mere fortættede. En sådan udvikling kan have positive effekter i form af mere kompakte og sammenhængende byområder med mindre forbrug af jordarealer til følge. Det kan dog også skabe udfordringer i forhold til at sikre eksempelvis tilstrækkelig plads til grønne områder, infrastruktur og rekreative arealer. En mere fortættet byudvikling i de tilbageværende rammeområder vil kunne stille større krav til fremtidig byplanlægning.

Langt størstedelen af de arealer, som udtages af planlægningen til byformål, er ubebyggede arealer og landbrugsjorder. Der sker således en fortsættelse af eksisterende forhold.

Bevarelse af landbrugsjord og grønne områder, herunder mulighed for skovrejsning nogle steder, kan bidrage til at fastholde CO₂-optag, sikre plads til forbedret vandhåndtering og understøttelse af biodiversitet. Med planforslagene tages dog ikke stilling til den fremtidige anvendelse af arealer, som udtages. Dog udpeges dele af udtagne rammeområder til skovrejsningsområder ønsket eller uønsket. Dette reguleres fremadrettet med gældende lovgivning, herunder blandt andet planlovens bestemmelser om landzoneadministration.

Beslutningen kan ses som en balance mellem hensynet til arealudvikling og behovet for at bevare landbrugsjord og grønne områder. Hvis der fremover bliver behov for yderligere byudvikling, kan det kræve en mere intensiv anvendelse af de allerede udlagte områder eller en revurdering af, hvilke arealer, der kan udvikles på længere sigt (reversibel). Det vurderes, at der sker en **begrænset positiv** kumulativ påvirkning, da der sker en fortsættelse af eksisterende anvendelser, men presset på arealressourcerne reduceres i mindre omfang.

8.2.4. Afværgetiltag og overvågning

Der vurderes ikke at være behov for afværgetiltag og overvågning i forbindelse med de kumulative forhold af arealressourcen.

8.2.5. Samlet vurdering

Udtagningen af 563 boligenheder og 82 ha erhvervsarealer kan føre til en mere fortætning af byudvikling, særligt for boligområder, hvilket kan have både positive og negative konsekvenser. På den ene side kan det skabe mere kompakte og sammenhængende byområder med mindre jordforbrug, men på den anden side kan det give udfordringer med plads til grønne områder, infrastruktur og rekreative arealer, hvilket skal håndteres i den fremtidige byplanlægning (lokalplanlægning og sagsbehandling).

De udtagne arealer er primært ubebyggede eller landbrugsjord, hvilket betyder, at eksisterende forhold i høj grad videreføres. Bevarelsen af landbrugsjord og mulighed for skovrejsning kan bidrage til CO₂-optag, biodiversitet og bedre vandhåndtering. Den fremtidige anvendelse af disse arealer fastlægges senere gennem gældende lovgivning.

Beslutningen balancerer mellem arealudvikling og bevarelse af grønne områder. Hvis der opstår behov for yderligere byudvikling, kan det kræve en mere intensiv udnyttelse af eksisterende områder eller en revurdering af, hvilke arealer der kan udvikles på sigt. Det vurderes, at der sker en **begrænset positiv** kumulativ påvirkning, da udviklingen primært fortsætter eksisterende mønstre.

9. MATERIELLE GODER

Kapitlet beskriver de sandsynlige påvirkninger af materielle goder herunder mulighed for etablering af boliger og erhverv, detailhandel samt virksomheders udviklingsmuligheder. Derudover vurderes på trafikale påvirkninger ved udlægning af et enkelt område.

9.1 MULIGHED FOR ETABLERING AF BOLIGER OG ERHVERV

9.1.1. Metode og afgrænsning

I Tabel 9-1 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Tabel 9-1 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Materielle goder	<u>Mulighed for etablering af boliger og erhverv</u> Ved udtagelsen af rammeområder fjernes muligheden for at etablere boliger og erhverv i rammeområderne, og modsat omplaceres nogle af arealerne, så der er mulighed for boliger i fire nye boligområder. Overordnet har kommunen tilstræbt, at behovet for boliger og erhverv i de enkelte byer er tilpasset kommunens behov de næste 12 år. Der vurderes, at påvirkningen skal vurderes særskilt for rammeområderne til erhverv i Ølgod, Roust og Oksbøl, hvor der udtages henholdsvis 12,3, 27,5 og 5,2 ha grundet deres størrelser: • 24.01.E18 Ølgod • 25.02.E01 Roust • 16.01.E03 Oksbøl + LP • 01.021.04 Der vurderes, at påvirkningen skal vurderes for rammeområder til bolig i Nordenskov, Nørre Nebel, Årre og Oksbøl grundet deres størrelser: • 12.01.B05 Nordenskov + LP • 86 • 15.01.B08 Nørre Nebel • 25.01.B04 Årre • 16.01.B10 (ny ramme) Oksbøl I Nordenskov, Nørre Nebel og Årre udtages mellem 50 – 100 boligenheder, mens der i Oksbøl udlægges ca. 110 boligenheder. Ved udlægningen af det nye område i Oksbøl, vurderes der desuden på trafiksikkerheden ved vejoverkørslen til området. Også i Varde udtages et større antal boligenheder på 100, men samtidigt	Kvalitativ vurdering med baggrund i behovsanalyse og opgørelser over restrummelighed.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
	udlægges der et andet areal, der kan rumme ca. 80 boligenheder.	

Den danske arealressource er knap, og landets arealer skal i fremtiden kunne rumme mange forskellige anvendelser, hvorfor det er vigtigt at begrænse nye arealudlæg til byvækst. Arealudlæg til byvækst skal svare til det forventede behov inden for den 12-årige planperiode /41/. Udgangspunktet i planloven er, at kommunerne kun kan udlægge nye arealer til byvækst, hvis de samtidigt udtager et andet tilsvarende areal medmindre, at der er et dokumenteret behov for at udlægge yderligere areal til byvækst.

Varde Kommune har fået udarbejdet arealbehovsanalyser for henholdsvis byvækst til boligformål (opgjort i boligenheder) og byvækst til erhvervsformål (opgjort i ha). Vurderingen af arealbehov for planperioden tager udgangspunkt i konklusionerne i disse analyser.

Derudover har Varde Kommune for henholdsvis boliger og erhverv opgjort omfanget af kommuneplanens eksisterende arealudlæg, der endnu ikke er udnyttet (kommunens restrummelighed).

I opgørelsen over restrummelighed er der ikke medregnet uudnyttede arealer i landzonelandsbyer, hvilket er i overensstemmelse med Bekendtgørelsen om byvækst og Vejledning om byvækst /36//37/. Dog indgår landsbyen Roust i arealopgørelsen, idet Roust spiller en særlig rolle i forhold til erhvervsudvikling.

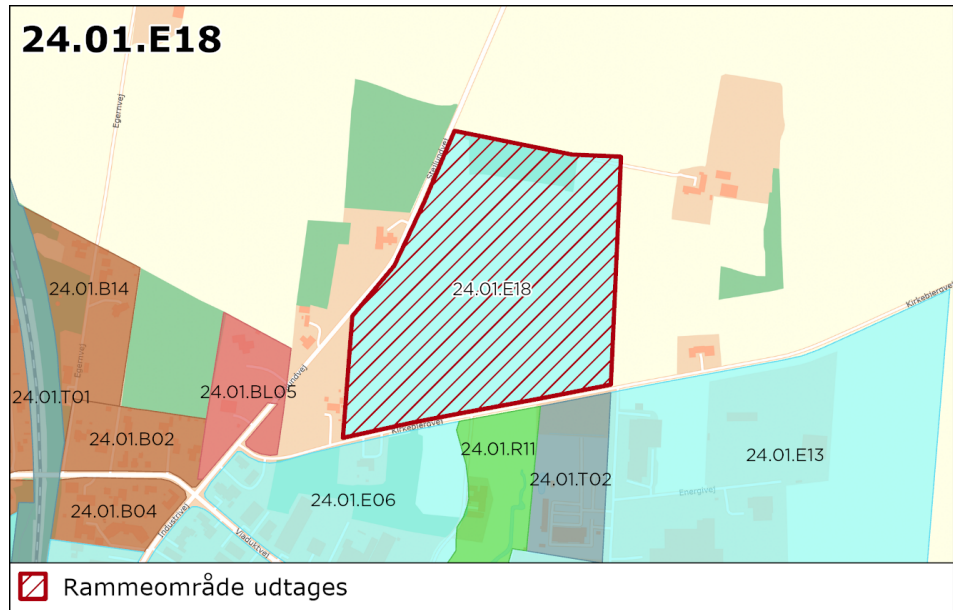
9.1.2. Miljøstatus

Erhvervsformål

Rammeområde 24.01.E18 – Ølgod

Ølgod spiller en central rolle i Varde Kommunes erhvervsudvikling især grundet sin stærke industrielle tilstedeværelse og gode handelsmuligheder. Byen huser flere større fabrikker, herunder Nobia Denmark A/S og BoConcept og tilknyttede virksomheder, hvilket gør byen attraktiv for virksomheder inden for produktion, værksted og håndværk. Der er en betydelig efterspørgsel på erhvervsarealer i Ølgod, og derfor anbefaler behovsanalysen at prioritere mellem 15-30 % af de nye erhvervsområder her. Byens strategiske betydning gør den til et oplagt valg for både eksisterende og nye virksomheder, der ønsker at etablere sig i kommunen. /35/

Rammeområde 24.01.E18 ligger nord for Kirkebjergvej, se Figur 9-1. Området ligger i landzone og fremstår som dyrket landbrugsarealer med læbælter og skovbeplantning mod nord.

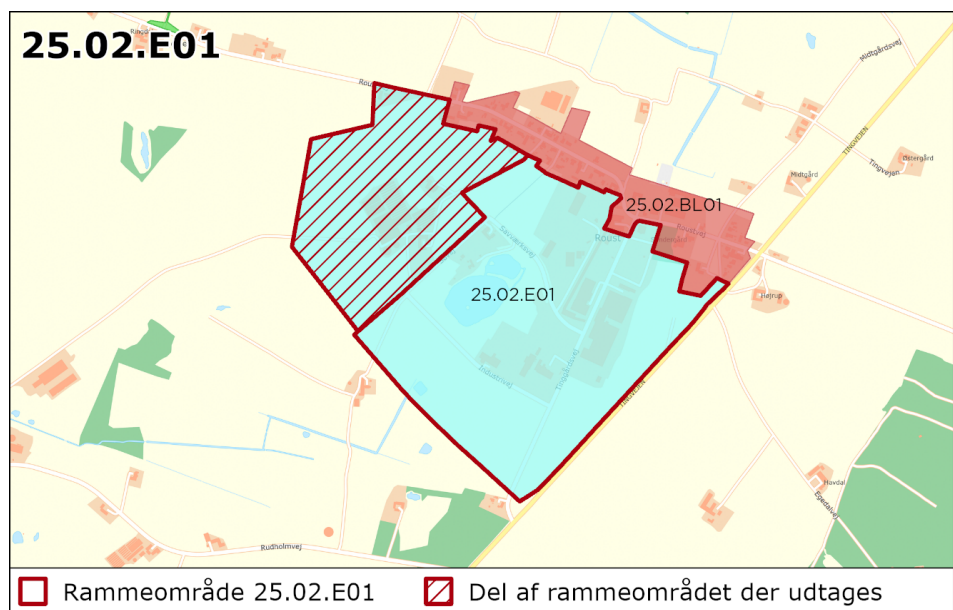


Figur 9-1 Rammeområde 24.01.E18.

Rammeområde 25.02.E01 – Roust

Roust er en vigtig brik i kommunens erhvervsplaner, primært grundet sin placering tæt på motorvej E20. Dette gør området særligt attraktivt for logistik- og transportvirksomheder, der har brug for gode forbindelser til resten af regionen. Som et af de få områder i Varde Kommune er området også udpeget til område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i kommuneplan 2021 retningslinje 3.9 og i forslag til kommuneplan 2025 i retningslinje 3.11. Der er en stigende interesse i erhvervsområder i Roust, især blandt større produktionsvirksomheder. Det vurderes i behovsanalysen, at mellem 5-10 % af de nye erhvervsarealer bør placeres her. /35/

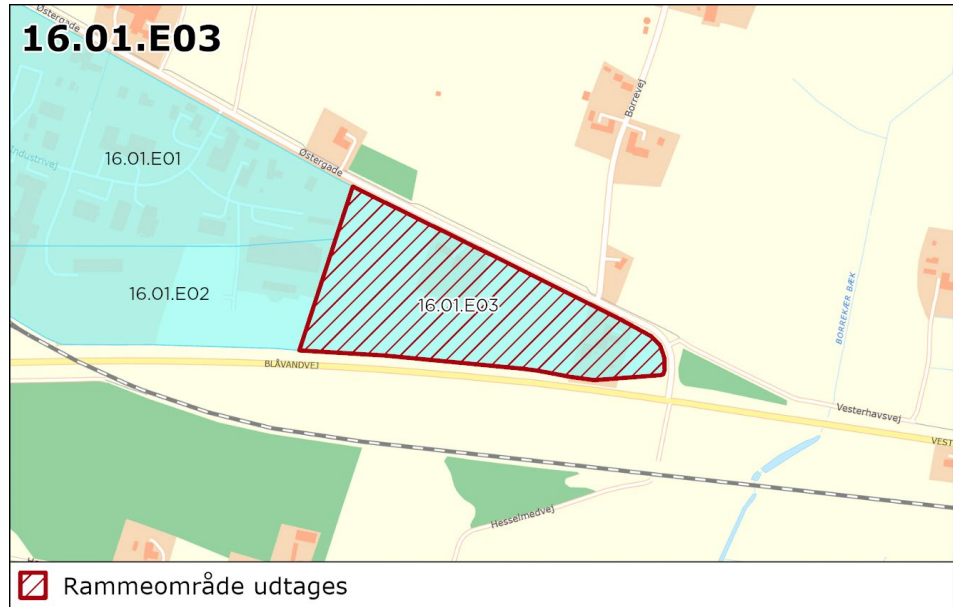
I den sydlige del af Roust er der udlagt et større erhvervsområde 25.02.E01 ved Savværksvej, se Figur 9-2. En del af rammeområdet er lokalplanplanlagt og i byzone og delvist udnyttet, mens den del af rammeområder, der udtages, ligger i landzone og fremstår delvist som dyrket landbrugsarealer, men inden for området findes flere eksisterende ejendomme med stuehuse og landbrugsbygninger.



Figur 9-2 Rammeområde 25.02.E01.

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 – Oksbøl

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 ligger syd for Østergade i udkanten af byen mod øst, se Figur 9-3. Områdets specifikke anvendelse er fastlagt til lettere industri og håndværk og ligger desuden inden for detailhandelsstrukturen udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Vurdering af detailhandel findes i afsnit 9.2. Størstedelen af området er beliggende i byzone og lokalplanlagt, dog med undtagelse af to ejendomme inden for området (matr. nr. 1ef og 1n, begge Hesselmed Hgd., Ål), der begge ligger i landzone. Området fremstår, med undtagelse af ovennævnte ejendomme, som dyrket landbrugsjord.



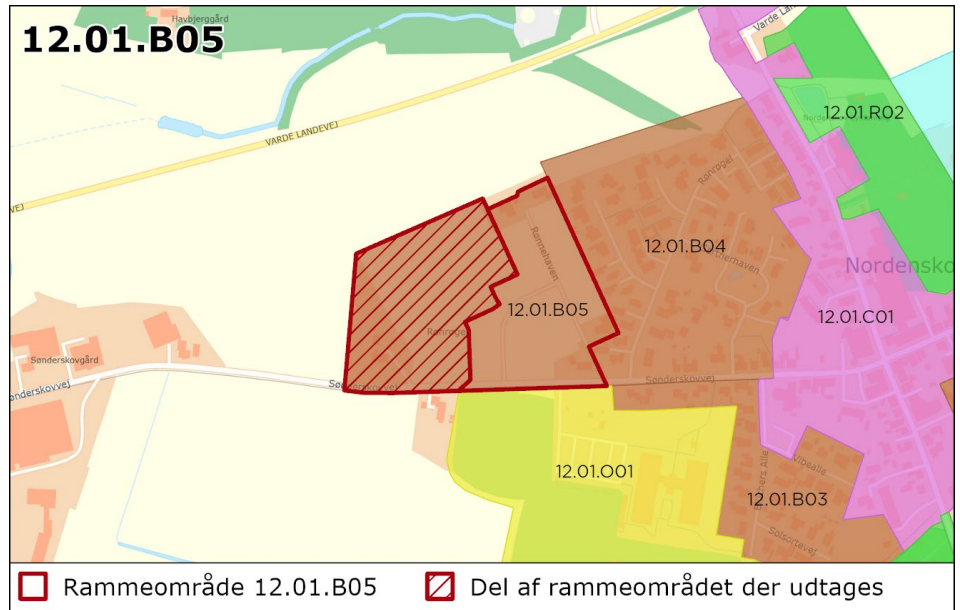
Figur 9-3 Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04.

Boligformål

Rammeområde 12.01.B05 og lokalplan 86 – Nordenskov

Nordenskov er en mindre by med 699 indbyggere, der har oplevet en tilbagegang i befolkningstallet med en nettoaflytning på 166 personer over de seneste år. Byen har en meget lav efterspørgsel efter boliger, og der er kun få, der viser interesse for parcelhuse, rækkehuse eller lejligheder. Der er på nuværende tidspunkt ingen større boligudviklingsplaner. Behovsanalysen viser, at der i den næste planperiode vil være et behov for mellem 43 – 57 boligenheder i Nordenskov. /34/

Rammeområde 12.01.B05 og lokalplan 86 ligger i den vestlige del af Nordenskov, nord for Sønderkovvej, se Figur 9-4. Den vestlige del af området fremstår med græsarealer, læbælte og klynge af beplantning. Inden for ejendommen længst mod vest findes en eksisterende bolig. Størstedelen af ejendommen med undtagelse af et mindre areal mod nordvest ligger i byzone.

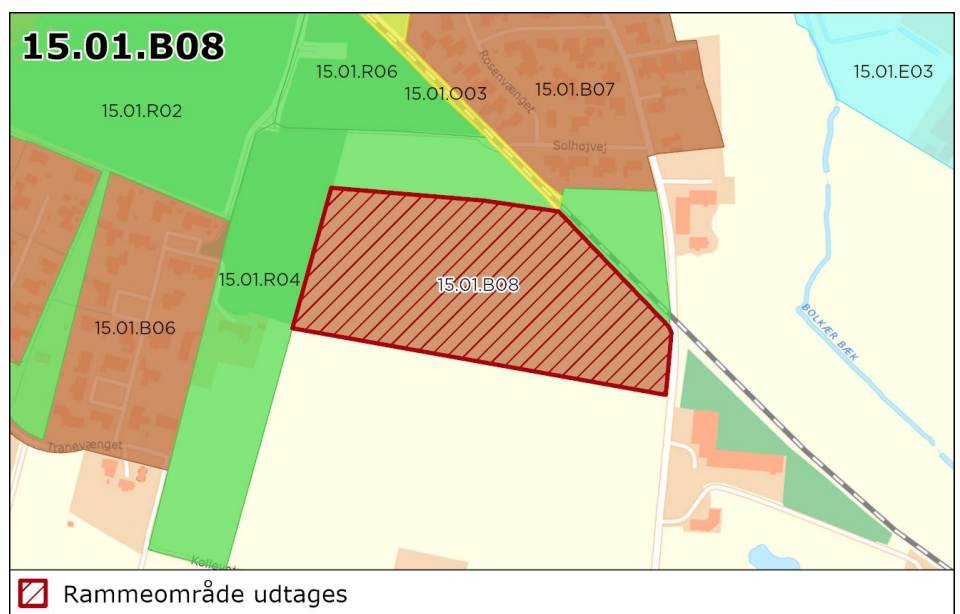


Figur 9-4 Rammeområde 12.01.B05 samt lokalplan 86.

Rammeområde 15.01.B08 – Nørre Nebel

Nørre Nebel er en af de større områdebyer i Varde Kommune med 1.311 indbyggere. Byen har haft en mindre befolkningstilvækst på 42 personer mellem 2014 og 2023, hvilket adskiller den fra mange andre lokalområder i kommunen, der oplever tilbagegang. Efterspørgslen på boliger er dog relativt begrænset, men der er fortsat visse behov for nye boliger. Interesserede boligkøbere søger primært parcelhuse og rækkehuse, men der er ligeledes nogen efterspørgsel på lejligheder. Nørre Nebel har haft 12 forespørgsler på byggegrunde og to faktiske salg, hvilket viser en vis interesse for udvikling. Behovsanalysen viser, at der i Nørre Nebel er et behov for mellem 100 – 133 nye boligenheder i den næste planperiode. /34/

Rammeområde 15.01.B08 ligger i den sydøstlige del af Nørre Nebel ved Kollevej og jernbanen, se Figur 9-5. Området fremstår som dyrket landbrugsjord, opdelt af læbælter.

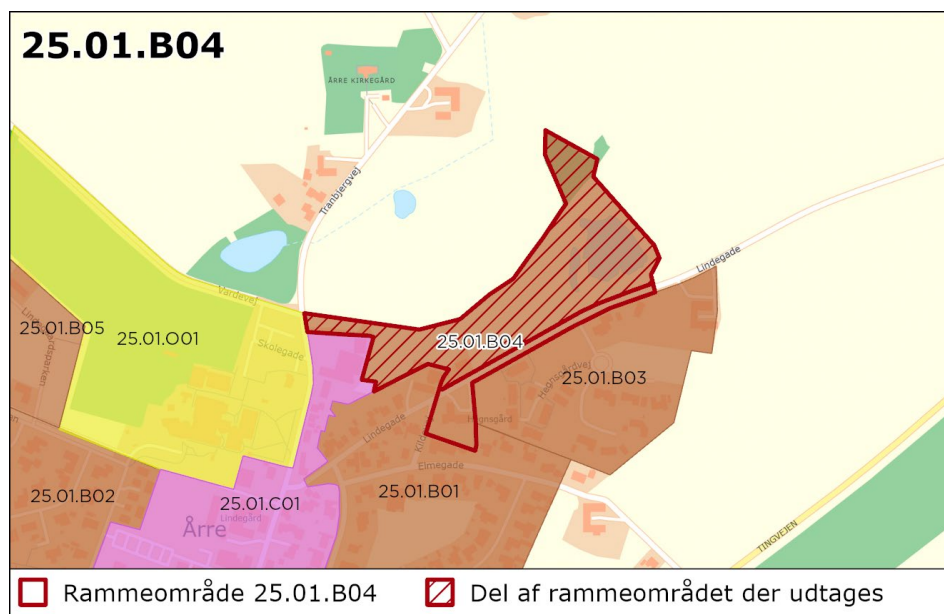


Figur 9-5 Rammeområdet 15.01.B08.

Rammeområde 25.01.B04 – Årre

Med 626 indbyggere er Årre en af de mindre byer i Varde Kommune, og byen har oplevet en negativ nettoflytning de seneste år. Efterspørgslen på boliger er forholdsvis lav, men der er dog fortsat nogen interesse, især for parcelhuse. I de seneste år er der solgt 13 byggegrunde, og der har været 9 forespørgsler på nye grunde, hvilket tyder på, at der er en vis bevægelse i boligmarkedet, selvom udviklingen ikke er omfattende. Behovsanalysen konkluderer, at der i næstkommende planperiode er behov for mellem 47 – 62 boligenheder i Årre. /34/

Rammeområde 25.01.B04 ligger nord for Lindegade, se Figur 9-6. Arealet rummer primært dyrkede landbrugsarealer, læbælter og mod øst en større beskyttet sø.



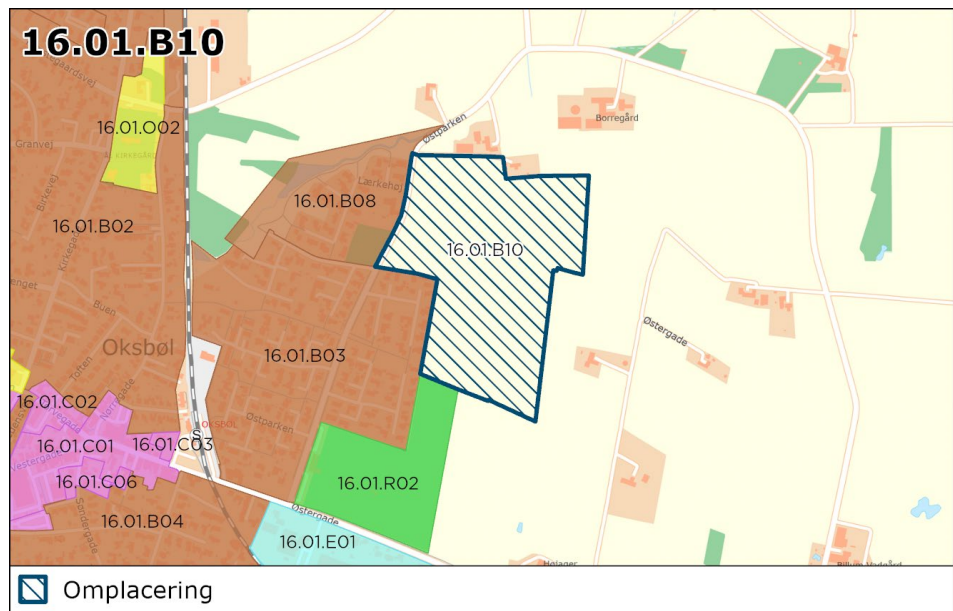
Figur 9-6 Rammeområde 25.01.B04.

Rammeområde 16.01.B10 – Oksbøl

Oksbøl er en af de større byer i Varde Kommune med 2.844 indbyggere, og byen har oplevet en positiv befolkningstilvækst på 86 personer. Byen er en af de mest eftertragtede i kommunen, og 6 % af de boligsøgende i Varde Kommune overvejer at bosætte sig her. Der er en moderat efterspørgsel efter nye boliger, hvor især rækkehuse og lejligheder er i fokus. Byens boligmarked er dynamisk med 32 solgte byggegrunde og 17 nye forespørgsler. Behovsanalysen viser et behov for mellem 270 – 358 boligenheder i den kommende planperiode. En væsentlig faktor i byens udviklingspotentiale er militære aktiviteter i Oksbøl Øvelsesterræn og Kaserne, hvilket kan føre til en øget efterspørgsel på boliger i fremtiden. /34/

Der foreslås udlagt et nyt rammeområde 16.01.B10 i den østlige del af byen ved Østparken, se Figur 9-7. Området ligger i landzone og fremstår som dyrket landbrugsjorde med flere eksisterende læbælter.

I forhold til trafik grænser området op til vejen Østparken. Området anvendes i dag til landbrugsjord og bidrager ikke med trafik af betydning til Østparken.



Figur 9-7 Rammeområde 16.01.B10.

9.1.3. Vurdering af påvirkninger

Erhvervsformål

I Varde Kommune er der størst efterspørgsel på erhvervsarealer i Varde (40-65 %), Ølgod (15-30 %), Oksbøl (10-15 %), Roust (5-10 %) og Alslev (4-5 %). I Ølgod efterspørges områder til produktions-, værksteds- og håndværksvirksomheder. I Roust er der grundet områdets attraktive beliggenhed ved det overordnede vejnet en stigende interesse fra især større produktionsvirksomheder. /35/

Der tages i behovsanalysen udgangspunkt i tre grundlæggende udviklingstendenser for at beregne arealbehovet for virksomheder. De tre grundlæggende udviklingstendenser omfatter basisudvikling, hvor der tages udgangspunkt i en grundlæggende positiv økonomisk udvikling og vækst i antallet af virksomheder i Varde Kommune. I perioden over de sidste 12 år (2009-2021) er antallet af virksomheder, der etablerer sig i Varde Kommune, inklusiv nettotilflytning til kommune, steget med 0,75 % pr. år, svarende til ca. 10 % over den 12-årige periode. Med baggrund i interviews med virksomheder og ejendomsmæglere samt data fra Varde Kommune vurderes det, at den interne vækst i Varde Kommune er på ca. 5-7 %. /35/

En anden udviklingstendens omfatter virksomheder i Varde Kommune, der forventer at udvide på eksisterende lokation eller på ny lokation i Varde Kommune. Med baggrund i de foretagne interviews med virksomheder konkluderes det, at ca. 12 % af virksomhederne i Varde Kommune forventer at udvide i løbet af de næste 12 år. /35/

Den tredje udviklingstendens er den positive nettotilflytning af virksomheder til Varde Kommune. Nettotilflytningen i antallet af virksomheder i miljøklasse 3-7 gennem de sidste 12 år har været ca. 2-3 %. Denne nettotilflytning skyldes den høje vækst i antallet af virksomheder i Esbjerg Kommune og de relativt høje kvadratmeterpriser i Esbjerg Kommune set i forhold til Varde Kommune. /35/

Ydermere peger analysen på, at Forsvarets aktiviteter og sommerhusudlejning i Varde Kommune har indirekte effekt på nettotilflytning af virksomheder. Udvidelsen af Rute 11 skaber ligeledes gode betingelser for nye virksomheder, som ønsker at etablere sig i den sydlige del af Varde Kommune. Ifølge analysen vil nettotilflytning af virksomheder være 3-4 % over de kommende 12 år. /35/

Behovsanalysen peger på, at den gennemsnitlige virksomhed i miljøklasse 3-7 efterspørger grunde på mellem 2.500-4.500 m², se Tabel 9-2. Størstedelen af disse kvadratmeter vil være i forhold til produktion, areal på terræn og til dels lager, logistik og transport. Arealbehovet er baseret på de virksomheder, der forventes at flytte til og/eller udvide i de kommende 12 år. /35/

Tabel 9-2 Fordeling af gennemsnitlige arealbehov fordelt mellem de enkelte virksomhedstyper. /35/

Areal type	Ca. andel	Gennemsnit
Kontor	5-10%	125-225
Produktion	35-45%	950-1.710
Laboratorium	0-3%	25-45
Lager	10-20%	250-450
Server park/IT	0-3%	25-45
Logistik/transport	5-15%	250-450
Arealer på terræn	35-40%	875-1.575
Antal kvadratmeter	100%	2.500-4.500

Med baggrund i ovenstående konkluderer behovsanalysen, at der i den kommende 12-årige planperiode er behov for 43-90 ha erhvervsarealer i Varde Kommune. Varde Kommunes arealopgørelse viser dog også, at der er en eksisterende restrummelighed til erhvervsformål på ca. 251 ha i Varde Kommune. Der er derfor behov for at udtage udlagte områder til erhvervsformål i Kommuneplan 2025 (omfordeling). Der skal i en idealsituation som minimum udtages i alt mellem ca. 161 – 208 ha af de eksisterende udlagte erhvervsområder i Varde Kommune.

I det følgende vil der ske en vurdering af udtagning af rammeområde 24.01.E18 i Ølgod samt rammeområde 25.02.E01 i Roust.

Rammeområde 24.01.E18 – Ølgod

Rammeområde 24.01.E18 udtages i sin helhed og udgør et areal på 12,3 ha. I Ølgod er der opgjort restrummelighed for erhvervsområderne efter udtagning af de arealer, som kommuneplantillægget omfatter:

- Rammeområde 24.01.E07: 1,3 ha.

- Rammeområde 24.01.E11: 3,4 ha.
- Rammeområde 24.01.E13: 14,4 ha.
- I alt: 19 ha.

Ølgod er én af kommunens strategisk vigtigste byer, der skal prioriteres, og her er tilvækst i forhold til bosætning og dermed også medarbejdere. Der er i Ølgod efter udtagning af arealer fortsat en del tilgængelige arealer til rådighed. Efterspørgsel på erhvervsjord til produktion, værksted og håndværk i Ølgod kan således fortsat efterkommes, selvom arealer udtages, da der er restrummelighed i andre allerede udlagte erhvervsrammer i Ølgod. Det vurderes derfor, at erhvervsudviklingen ikke er sårbar over for udtagningen af rammeområde 24.01.E18. Derudover er der mulighed for udlæg af nye arealer til erhverv, såfremt de øvrige erhvervsarealer bliver opbrugt efter planperioden på 12 år (reversibel). Det vurderes at have en **begrænset** påvirkning at udtage rammeområde 24.01.E18.

Rammeområde 25.02.E01 – Roust

Roust udgør en vigtig rolle i kommunens erhvervsudvikling, og kommunen oplever en stigende interesse for erhvervsarealer i Roust til større pladskrævende erhverv og erhverv med særlige beliggenhedskrav, herunder transport- og logistikvirksomheder grundet byens beliggenhed nær det overordnede vejnet. Den del af rammeområde 25.02.E01, der udtages, udgør et areal på 27,5 ha. Rammen udgør i dag en rummelighed på 54,3 ha, og der vil efter udtagning af rammeområdet være en restrummelighed på 27 ha. Der er ingen øvrige rammer til erhverv i Roust. Der vil således fortsat være en betydelig ledig rummelighed til at imødekomme efterspørgsel af erhvervsjord i Roust. Erhvervsudviklingen vurderes derfor ikke at være sårbar over for udtagning af 27,5 ha, og der er mulighed for udlæg af nye arealer til erhverv, såfremt den tilbageværende del af ramme 25.02.E01 bliver opbrugt efter planperioden på 12 år (reversibel). Med baggrund heri vurderes det, at der vil være en **begrænset** påvirkning ved delvist at udtage rammeområde 25.02.E01.

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 – Oksbøl

Rammeområde 16.01.E03 udtages i sin helhed med et areal på 5,2 ha, og der vil ske delvist afløsning af lokalplan 01.021.04. Arealet udtages, da det er en udfordring at udstykke til erhvervsarealer i Oksbøl grundet arkæologi, og arealet forventes ikke udbygget inden for planperioden.

Det vurderes, at Oksbøl er sårbar over for udtagning af rammeområdet grundet manglende restrummelighed. Der er kun en restrummelighed til erhverv på 0,9 ha inden for rammeområde 16.01.E02 (som ligger vest for det udtagne rammeområde 16.01.E03 samt lokalplanområdet 01.021.04). I Oksbøl kan det være vanskeligt at finde nye arealer til erhvervsudvikling grundet arkæologi, byens beliggenhed inden for kystnærhedszonen samt landskabs- og naturinteresser. Området ligger desuden inden for kulturarvsarealer. Den samlede påvirkning vurderes således at være **væsentlig**. Dog har arealet, som udtages, været lokalplanlagt siden 2004 og er ikke byggemodnet. Der er ikke kendskab til aktuelle ønsker om udbygning og derfor udtages arealet. Såfremt der opstår behov for udlæg af nye arealer til erhvervsformål inden for den 12-årige planperiode, må det undersøges, om der kan findes alternative arealer i Oksbøl.

Boligformål

Behovsanalysen for boliger peger på et behov for i omegnen af 3.400-4.500 boliger for en 12-årig periode. Arealopgørelsen viser, at der i Varde Kommune er en restrummelighed i eksisterende boligrammer på i alt ca. 1.898 boligenheder. Der er med baggrund heri behov for at udlægge nye arealer til boligformål, der kan rumme mellem 2.065 – 3.165 boligenheder i Varde Kommune. Med kommuneplantillægget foretages der en omfordeling. Med tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 udtages boligrammer,

der kan rumme 563 boligenheder, mens der udlægges nye arealer, der alene kan rumme 223 – 229 boligenheder. Med forslag til tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 gives mulighed for, at der enten kan udlægges et areal til boligformål i Ansager Vest, der kan rumme 18 boligenheder eller alternativt, at der udlægges et boligområde i Ansager Øst, der kan rumme 24 boligenheder. Der er således fortsat et underskud på ca. 1.842 – 2.942 boligenheder i forhold til det opgjorte behov, hvis det besluttet at udlægge boligområdet i Ansager Vest. Hvis det besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst vil der være et underskud på ca. 1.836 – 2.942 boligenheder. I Varde Kommune består den overvejende del af boligmassen af villaer og en forholdsvis stor andel heraf er af ældre dato. /34/

Der er ifølge behovsanalysen en stor overvægt af ældre, der efterspørger mindre, centralt beliggende boliger eksempelvis rækkehuse eller lejlighed og fortrinsvis som lejebolig. De ældre ønsker at fraflytte deres villa og flytte til større bysamfund med nærhed til indkøb, servicefunktioner og transportforbindelser. /34/

Analysen anbefaler, at Varde Kommune prioriterer at sikre arealer til boliger i de tre største byer herunder Varde, Ølgod og Oksbøl, samt at der gives mulighed for øget fortætning i byerne. Dette er for at imødekomme efterspørgsel på mindre, og centralt beliggende boliger til de ældre, som gerne vil fraflytte deres villa. En fortætning af byen kan medføre, at boligpriserne stiger, og borgerne vil dermed søge mod billigere områder. Dette vil gentage sig for områdebyer i forhold til lokalbyer. /34/

Realdania vurderer, at den kritiske masse i forbindelse med dobbelt urbanisering er ca. 3.000-3.500 indbyggere. Med baggrund heri anbefaler analysen, at der sikres vækst i Tistrup, Alslev og Ansager. Indbyggertallet i Tistrup ligger netop under kritisk masse, mens der forventes en tilvækst i indbyggertallet i Alslev og Ansager i den kommende periode. Alle tre byer ønskes i Kommuneplan 2025 fastholdt og udviklet som bosætningsbyer. /34/

Der er i Varde Kommune planer om at udtage 12 rammeområder til bolig, heraf er de tre væsentligste i forhold til miljøvurdering i henholdsvis Nordenskov, Nørre Nebel og Årre og tilhørende delvis aflysning af lokalplan i Nordenskov, mens der udlægges et nyt rammeområde i Oksbøl. I det følgende vil der ske en vurdering af de enkelte rammeområder, der udtages og omfordes, samt tilhørende lokalplan. /34/

Rammeområde 12.01.B05 og lokalplan 86 – Nordenskov

Den vestlige del af rammeområdet er ikke byggemodnet og udtages med et areal på 3,2 ha. I samme omfang aflyses lokalplan 86 delvist for området. Nordenskov er en mindre by med en befolkning på 699 indbyggere, som i forvejen har oplevet befolkningstilbagegang. Rammeområdet i sin helhed forventes ikke udbygget inden for en 12-årig planperiode, hvorfor del af området udtages med kommuneplantillægget. Rammeområdet rummer en restrummelighed på 130 boligenheder. Der er ikke andre rammeområder i Nordenskov med restrummelighed. Efter udtagning af 66 boligenheder vil der fortsat være en restrummelighed i Nordenskov på 64 boligenheder, hvilket vurderes at være tilstrækkelig for at dække det forventede boligbehov på mellem 43 – 57 boligenheder for den kommende planperiode. Påvirkningen er således **begrænset**.

Rammeområde 15.01.B08 – Nørre Nebel

Rammeområde 15.01.B08 udtages i sin helhed og udgør et areal på 4,6 ha. Rammen udgør et potentiale på 99 boligenheder. Nørre Nebel er en af de få mindre byer i kommunen, der har haft en svag befolkningstilvækst med 42 personer over de seneste år. Efterspørgslen efter nye boliger er dog relativt lav, men fortsat eksisterende. Jævnfør ovenfor viser behovsanalysen et behov for mellem 100 – 133 boligenheder i planperioden. Dog forventer Varde Kommune, at området ikke bliver udbygget inden for en 12-årig planperiode, hvorfor der vurderes at ske en **moderat** påvirkning i Nørre Nebel ved

at udtage rammeområdet. Arealopgørelsen over restrummeligheden i Nørre Nebel viser, at efter udtagning af rammeområde 15.01.08, vil der være en ledig restrummelighed på i alt 24 boligenheder i byen inden for rammerne 15.01.B01 og 15.01.B09. Med baggrund heri vil der være en underkapacitet i udbuddet af boligarealer. Dette kan dog medvirke til, at opførelse af nye boliger sker i mindre etaper og i takt med efterspørgsel. Det vurderes således, at priserne på boliger vil være mere stabile. Såfremt der viser sig behov for nye arealudlæg i planperioden, og der kan redegøres for behovet, kan der udlægges nye arealer til boligformål med et kommuneplantillæg.

Rammeområde 25.01.B04 – Årre

I den nordøstlige del af Årre udtages del af rammeområde 25.01.B04 med et areal på 3,5 ha, der rummer et potentiale på 68 boligenheder. Den del af rammen, der ligger syd for Lindevej fastholdes, da der her indenfor findes en eksisterende bolig. Årre har i forvejen en negativ befolkningstilvækst og et boligmarked med lav aktivitet. Der er således i forvejen begrænset efterspørgsel på nye boliger. Ifølge behovsanalysen vil der i den kommende planperiode være et behov på mellem 47 – 62 boligenheder. Efter udtagning af arealet, vil der i Årre være en samlet restrummelighed på 16 boligenheder inden for rammerne 25.01.B03 og 25.01.B05, hvilket ikke opfylder det forventede behov ifølge behovsanalysen. Dog forventer Varde Kommune, at området ikke bliver udbygget inden for en 12-årig planperiode, hvorfor arealet udtages. En underkapacitet i udbuddet af boligarealer kan medvirke til, at opførelse af nye boliger sker i mindre etaper og i takt med efterspørgsel. Det vurderes således, at priserne på boliger vil være mere stabile. Såfremt der viser sig behov for arealudlæg i planperioden, og der kan redegøres for behovet, kan der udlægges nye arealer til boligformål med et kommuneplantillæg. Påvirkningen ved udtagning af rammeområde 25.01.B04 vurderes således at være **moderat**.

Rammeområde 16.01.B10 – Oksbøl

Der foreslås udlagt et nyt rammeområde 16.01.B10 som en forlængelse af byen mod øst. Området omfatter et areal på 15,9 ha og forventes at kunne rumme 110 boligenheder. Oksbøl er en af de mest attraktive byer i Varde Kommune med 2.844 indbyggere, og byen er blandt de få lokalområder, der har oplevet befolkningstilvækst. Ifølge behovsanalysen vil der være et behov for mellem 270 – 358 boligenheder i den kommende planperiode. Der er ifølge arealopgørelsen en restrummelighed i Oksbøl på 36 boligenheder inden for rammeområde 16.01.B09. Selv om der udlægges nyt areal til boligformål, vil det opgjorte behov for planperioden ifølge analysen ikke kunne opfyldes. Det kan derfor være nødvendigt løbende at udlægge nye arealer til boligformål inden for planperioden. Med det nye boligudlæg 16.01.B10 kan byen få en yderligere vækst, da flere boligmuligheder vil kunne tiltrække både nuværende borgere, der ønsker at flytte internt, og nye tilflyttere. Oksbøl har en strategisk fordel i form af Forsvarets aktiviteter i området, som kan sikre en stabil efterspørgsel på boliger. Derudover vil flere borgere betyde en fremgang i den lokale økonomi, hvilket kan understøtte detailhandel, skoler og andre servicefunktioner. Det vurderes, at der vil ske en **væsentlig positiv** påvirkning ved at udlægge et nyt rammeområde i Oksbøl, da det vil være med til at dække det akutte behov for boliger i Oksbøl.

Trafiksikkerhed ved rammeområde 16.01.B10 – Oksbøl

Arealet grænser op til vejen Østparken, hvor området vil få vejadgang fra Østparken giver vejadgang til det centrale Oksbøl og til det overordnede vejnet. På modsatte side af Østparken mod vest ligger et boligområde ved Lærkehøj, som har vejoverkørsel til Østparken.

Østparken har et mindre sving på vejen ud for rammeområdet og et større sving umiddelbart nord for rammeområdet.

I forbindelse med den videre planlægning for etablering af et nyt boligområde med ca. 110 boliger med tilhørende vejoverkørsel til Østparken skal trafiksikkerheden prioriteres. Det vurderes at være muligt at opnå en tilfredsstillende trafiksikkerhed ved overkørslen til Østparken, da vejen svinger væk fra området mod syd, således der kan skabes tilstrækkelige oversigtsforhold ved udkørsel fra området. Mod nord svinger vejen ind mod området, men her er det muligt at sikre oversigt, da der ikke er placeret bebyggelse, som hindrer udsynet. Udsynet kan sikres ved tinglysning af en oversigtsservitut. Det vil muligvis være nødvendigt at fjerne en del af rækken af grantræer langs den østlige side af Østparken.

Det bør undgås at placere vejoverkørslen overfor Lærkehøj, da det vil danne et firbenet kryds, hvilket erfaringsmæssigt kan give en øget risiko for uheld ved at vigepligt ikke overholdes. Såfremt dette overholdes, vurderes der at ske en begrænset påvirkning af trafiksikkerheden, da der er tale om et miljøemne med høj sårbarhed (mennesker), men en lav intensitet med en lokal afgrænset udbredelse. Vejmyndigheden vil i deres sagsbehandling sikre, at vejadgangen etableres i henhold til gældende regler og forskrifter, derfor vurderes der ikke at være behov for at ændre i forslaget til kommuneplantillægget.



Figur 9-8 Rammeområde 16.01.B10 er placeret øst for Østparken. (Kilde: Klimadatastyrelsen)

9.1.4. Afværgetiltag og overvågning

Der vurderes ikke at være behov for afværgetiltag og overvågning i forbindelse med udtagning af erhvervs- og boligområderne.

9.1.5. Samlet vurdering

Erhvervsformål

Rammeområde 24.01.E18 udtages i sin helhed og udgør et areal på 12,3 ha. Der er i Ølgod efter udtagning af arealer fortsat en del tilgængelige arealer til rådighed. Efterspørgsel på erhvervsjord til produktion, værksted og håndværk i Ølgod kan fortsat efterkommes. Det vurderes, at der er en **begrænset** påvirkning ved at udtage rammeområde 24.01.E18.

Den del af rammeområde 25.02.E01, der udtages, udgør et areal på 27,5 ha. Der vil efter udtagning af rammeområdet være en restrummelighed på 27 ha. Der vil fortsat være ledig rummelighed til at imødekomme efterspørgsel af erhvervsjord i Roust. Det vurderes, at påvirkningen, ved delvis udtagning af rammeområde 25.02.E01, vil være **begrænset**.

Rammeområde 16.01.E03 udtages i sin helhed med et areal på 5,2 ha, og der vil ske delvis aflysning af lokalplan 01.021.04. Efter udtagning af rammeområdet vil der være en meget begrænset ledig restrummelighed til erhvervsformål i Oksbøl på 0,9 ha. Arealet udtages, da det er en udfordring at udstykke til erhvervsarealer i Oksbøl grundet arkæologi, og arealet forventes ikke udbygget inden for planperioden. Oksbøl er ligeledes begrænset i sine udvidelsesmuligheder mod syd grundet kystnærhedszonen samt landskab og natur ved Ho Bugt. Den samlede påvirkning vurderes således at være **væsentlig**. Hvis der på sigt opstår konkrete behov for udlæg af arealer til erhvervsudvikling, må det undersøges, om der kan findes alternative arealer. I så fald kan der udlægges arealer ved gennemførelse af et kommuneplantillæg.

Boligformål

Den vestlige del af rammeområde 12.01.B05 i Nordenskov er ikke byggemodnet og udtages med et areal på 3,2 ha. I samme omfang aflyses lokalplan 86 delvist for området. Rammeområdet forventes ikke udbygget inden for en 12-årig planperiode. Det vurderes, at der findes tilstrækkelige med øvrige arealer i Nordenskov, som kan benyttes til boligformål. Påvirkningen er således **begrænset**.

Rammeområde 15.01.B08 i Nørre Nebel udtages i sin helhed og udgør et areal på 4,6 ha. Efterspørgslen efter nye boliger er relativt lav, men fortsat eksisterende. Efter udtagning af arealet vil der være en underkapacitet i udbuddet af boligarealer i forhold til det forventede behov. Der kan i planperioden udlægges nye arealer, hvis der kan redegøres for behovet, hvorfor der vurderes at ske en **moderat** påvirkning.

I den nordøstlige del af Årre udtages del af rammeområde 25.01.B04 med et areal på 3,5 ha. Efter udtagning af arealet, vil der i Årre være en samlet restrummelighed på 16 boligenheder inden for rammerne 25.01.B03 og 25.01.B05, hvilket ikke opfylder det forventede behov ifølge behovsanalysen. Området forventes dog ikke udbygget inden for en 12-årig planperiode. Der kan i planperioden udlægges nye arealer til boligformål, hvis der kan redegøres for behovet. Påvirkningen ved udtagning af rammeområde 25.01.B04 vurderes at være **moderat**.

Der foreslås udlagt et nyt rammeområde 16.01.B10 som en forlængelse af byen mod øst. Området omfatter et areal på 15,9 ha. Det vurderes, at der vil ske en **væsentlig positiv** påvirkning ved at udlægge et nyt rammeområde i Oksbøl. Derudover vurderes der at ske en **begrænset** påvirkning af trafiksikkerheden.

9.2 DETAILHANDEL

9.2.1. Metode og afgrænsning

I Tabel 9-3 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Tabel 9-3 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Materielle goder	<u>Detailhandel</u> Ved udtagelsen af fire rammeområder til erhverv fjernes ligeledes muligheden for butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Påvirkningen af dette vurderes i miljørapporten og omfatter følgende rammeområder og lokalplaner, der aflyses: • 01.01.E03 Agerbæk • 16.01.E03 Oksbøl og LP 01.021.04 (delvist) • 21.01.E05 Tistrup og LP 2.1 + tillæg (delvist) • 21.01.E08 Tistrup og LP 2.6 (delvist)	Kvalitativ vurdering med baggrund i behovsanalyse og opgørelser over restrummelighed.

Som beskrevet i ovenstående afsnit 9.1.1 har Varde Kommune fået udarbejdet arealbehovsanalyser for henholdsvis byvækst til boligformål (opgjort i boligenheder) og byvækst til erhvervsformål (opgjort i ha.). Vurderingerne tager udgangspunkt i konklusionerne i disse analyser.

9.2.2. Miljøstatus

Der er i byerne Agerbæk, Oksbøl og Tistrup i kommuneplanens detailhandelsstruktur udpeget arealer til butikker til særligt pladskrævende varer, jævnfør retningslinje 5.4 i forslag til kommuneplan 2025 /40/. Arealer til butikker til særligt pladskrævende varer udlægges i forbindelse med eksisterende erhvervsområder og langs hovedindfaldsveje til byen med god trafikal tilgængelighed.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i områder til butikker med særligt pladskrævende varer må ikke overstige det i Kommuneplan 2025, tabel 5.1 fastsatte areal. Ligeledes angives i samme tabel det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik. Nedenfor i Tabel 9-4 er listet de rammer, der udtages helt eller delvist, og som berører detailhandelsstrukturen. For hvert rammeområde er oplistet maksimalt bruttoetageareal for området og maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik. Bemærk, at der for flere af de berørte rammeområder, er fastsat en maksimal samlet arealramme for flere rammeområder.

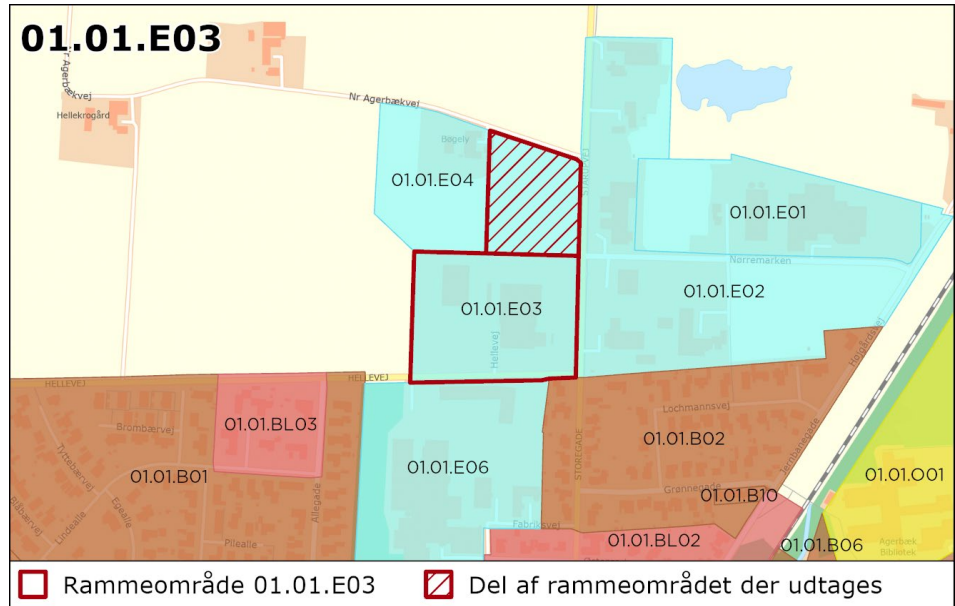
Tabel 9-4 Rammeområder, der berører kommuneplanens planudpegninger til butikker for særligt pladskrævende varer. For hver ramme er oplistet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål samt maksimal butiksstørrelse.

By	Rammenummer	Samlet ramme til butiksformål. Maks. bruttoetageareal i området (m ²)	Butiksstørrelse Maks. bruttoetageareal til den enkelte butik (m ²)
Agerbæk	01.01.E03	15.000 m ² .	5.000 m ² . Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer må ikke overstige 2.000 m ² .
Oksbøl	16.01.E03	10.000 m ² (samlet arealramme for 16.01.E01-16.01.E03).	5.000 m ² .
Tistrup	21.01.E05	10.000 m ² (samlet arealramme for 21.01.E05 og 21.01.E08).	5.000 m ² .
Tistrup	21.01.E08	10.000 m ² (samlet arealramme for 21.01.E05 og 21.01.E08).	5.000 m ² .

Med kommuneplantillægget udtages erhvervsrammer helt eller delvist, som ligger inden for kommuneplanens detailhandelsstruktur med mulighed for indretning af butikker til særligt pladskrævende varer.

Rammeområde 01.01.E03 – Agerbæk

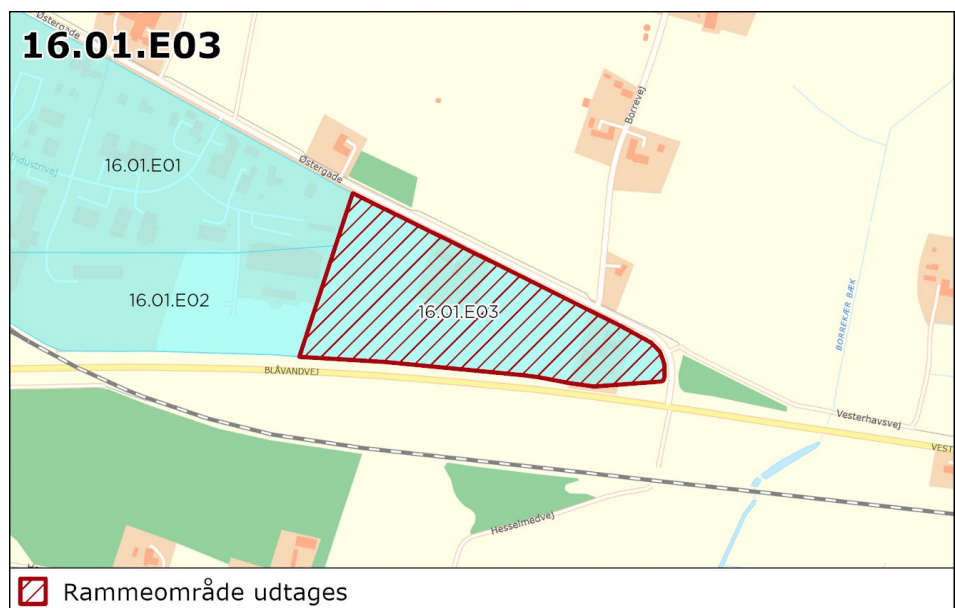
Rammeområde 01.01.E03 ligger nord for Hellevej og vest for Starupvej, se Figur 9-9. Området ligger inden for detailhandelsstrukturen udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Området, der udtages, ligger i landzone og fremstår som dyrket landbrugsjord.



Figur 9-9 Rammeområde 01.01.E03.

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 – Oksbøl

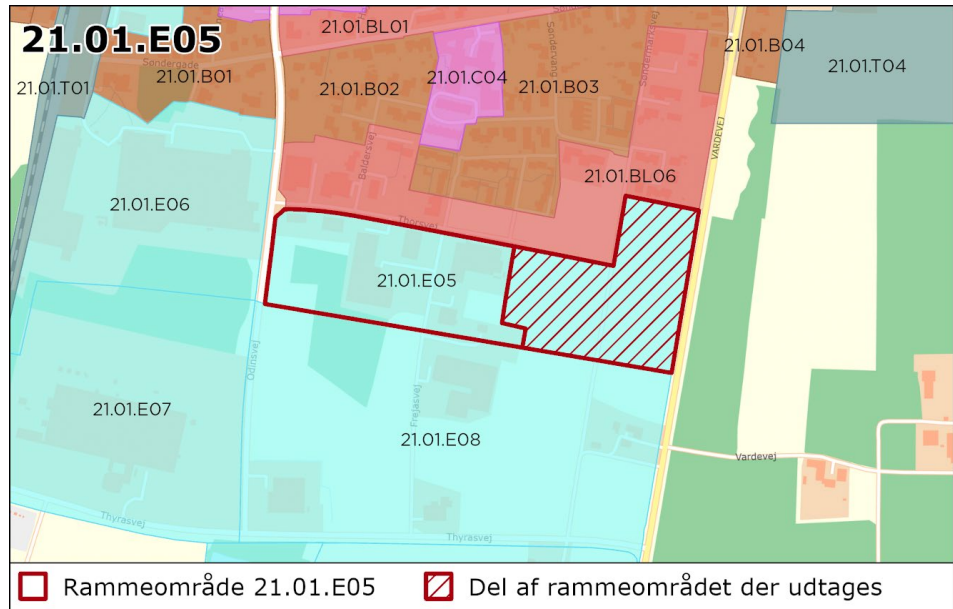
Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 ligger som nævnt ovenfor syd for Østergade i udkanten af byen mod øst, se Figur 9-10. Områdets specifikke anvendelse er fastlagt til lettere industri og håndværk og ligger desuden inden for detailhandelsstrukturen udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Størstedelen af området er beliggende i byzone og lokalplanlagt, dog med undtagelse af to ejendomme inden for området (matr. nr. 1ef og 1n, begge Hesselmed Hgd., Ål), der begge ligger i landzone. Området fremstår, med undtagelse af ovennævnte ejendomme, som dyrket landbrugsjord.



Figur 9-10 Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04.

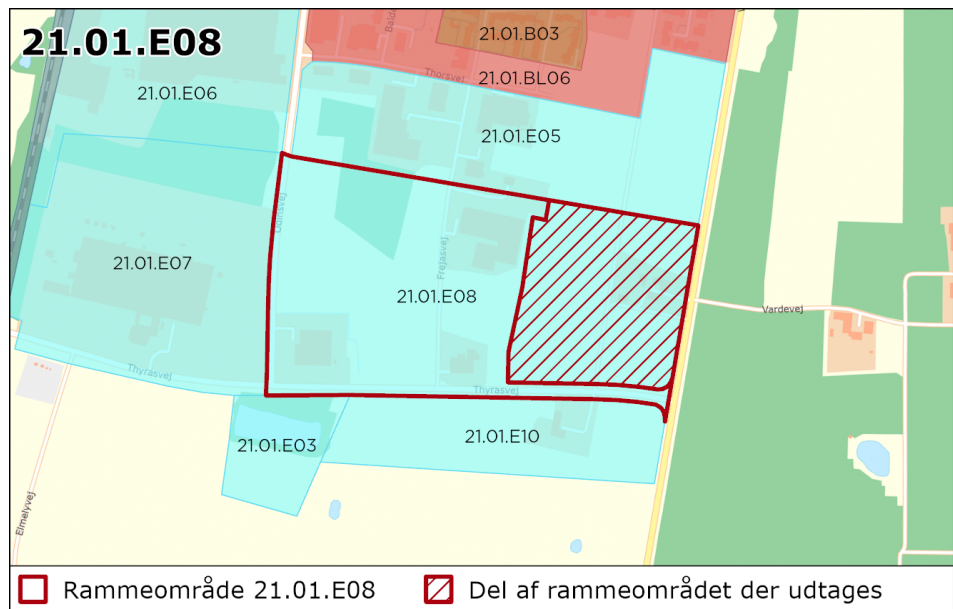
Rammeområde 21.01.E05, lokalplan 2.1 samt tillæg og rammeområde 21.01.E08 og lokalplan 2.6 – Tistrup

Rammeområde 21.01.E05, lokalplan 2.1 samt tillæg ligger i den sydøstlige del af byen ved Vardevej, se Figur 9-11. Området ligger i byzone og er lokalplanlagt, men fremstår som dyrket landbrugsjord.



Figur 9-11 Rammeområde 21.05.E05 og lokalplan 2.1 samt tillæg.

Rammeområde 21.01.E08 og lokalplan 2.6 ligger i den sydøstlig del af byen ved Vardevej, syd for kommuneplanramme 21.01.E05, se Figur 9-12. Området ligger i byzone og er lokalplanlagt. Størstedelen af området fremstår som dyrket landbrugsjord, men der findes også beplantning og et eksisterende stuehus inden for arealet.



Figur 9-12 Rammeområde 21.01.E08 og lokalplan 2.6.

9.2.3. Vurdering af påvirkninger

Rammeområde 01.01.E03 – Agerbæk

Det er alene den nordøstlige del af rammeområde 01.01.E03, der udtages med kommuneplantillægget. Arealet, der udtages, udgør et areal på 1,4 ha. Den reducerede ramme udgør et areal på 2,9 ha. Det vurderes, at området ikke forventes udbygget inden for en 12-årig planperiode. Bruttoetagearealet til detailhandel og rammerne for butiksstørrelser fastholdes.

Ifølge forslag til Kommuneplan 2025 er eksisterende bruttoetageareal til butiksformål inden for rammeområdet opgjort i januar 2025 til 3.726 m². Jævnfør Tabel 9-4 ovenfor, er der en samlet arealramme til butiksformål på 15.000 m². Dette medfører, at der er en restrummelighed til detailhandel på 11.274 m² inden for et reduceret areal på 2,9 ha. Området fremstår ubebygget. For at kunne opføre samme arealramme inden for det reducerede areal, er der behov for en fortættet koncentration af detailhandel i området. Påvirkningen vurderes at være **ubetydelig**, da der ikke ændres i arealrammen, og der fortsat er restrummelighed i Agerbæk. På den baggrund vurderes Agerbæk ikke at være sårbar over for en mindre reduktion af rammeområdet, og der er mulighed for at udvide rammeområdet på et senere tidspunkt efter planperioden på 12 år (reversibel).

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 – Oksbøl

Rammeområde 16.01.E03 udtages i sin helhed med et areal på 5,2 ha, og der vil ske delvist aflysning af lokalplan 01.021.04. For detailhandelsområdet, der omfatter rammerne 16.01.E01, 16.01.E02 og 16.01.E03, fastholdes bruttoetagearealet til detailhandel og butiksstørrelse.

Arealet udtages, idet det er en udfordring at udstykke til erhvervsarealer i Oksbøl grundet arkæologi, og arealet forventes ikke udbygget inden for planperioden. Desuden er Oksbøl begrænset i sine udvidelsesmuligheder mod syd grundet kystnærhedszonen samt landskab og natur ved Ho Bugt.

Der er ifølge forslag til Kommuneplan 2025 pr. januar 2025 opgjort et eksisterende etageareal til butiksformål på 2.017 m² inden for detailhandelsområdet, der omfatter både 16.01.E01, 16.01.E02 og 16.01.E03. Den samlede arealramme på 10.000 m² vil fremtidigt alene vedrøre rammerne 16.01.E01 og 16.01.E02. Dette medfører, at der fremtidigt er en restrummelighed til detailhandel for rammerne 16.01.E01 og 16.01.E02 på 7.983 m². Store dele af rammerne er allerede udbygget, hvorfor det må forventes, hvis arealrammen til detailhandel skal udnyttes, vil det forudsætte, at der sker ændret anvendelse af eksisterende ejendomme. Det vurderes, at Oksbøl er sårbar over for udtagning af rammeområdet grundet manglende restrummelighed. Der er kun en restrummelighed til erhverv på 0,9 ha inden for rammeområde 16.01.E02. Derudover er den øvrige tilbageværende del af detailhandelsområdet, efter udtagning af rammen, stort set udbygget. Det kan være vanskeligt at finde nye arealer til erhvervsudvikling i Oksbøl grundet arkæologi, beliggende inden for kystnærhedszonen, landskabs- og naturinteresser. Desuden ligger området inden for kulturarvsarealer. Den samlede påvirkning vurderes således at være **moderat**.

Rammeområde 21.01.E05, lokalplan 2.1 samt tillæg og rammeområde 21.01.E08 og lokalplan 2.6 – Tistrup

I Tistrup udtages del af ramme 21.01.E05 med et areal på 3,1 ha, mens rammeområde 21.01.E08 reduceres med et areal på 4,1 ha. Den reducerede ramme 21.01.E05 vil herefter udgøre et areal på 3,4 ha, mens den reducerede ramme 21.01.E08 vil udgøre et areal på 8,1 ha. Der vil ske delvist aflysning af lokalplan 2.1 og tillæg samt delvist aflysning af lokalplan 2.6. Begge områder forventes ikke udbygget inden for en 12-årig

planperiode. For begge rammer er der fastsat en maksimal arealramme til butiksformål på 10.000 m². Bruttoetagearealet til detailhandel og butiksstørrelse fastholdes for detailhandelsområdet.

For detailhandelsområdet, der i Kommuneplan 2025 omfatter rammerne 21.01.E05 og 21.01.E08, er det eksisterende etageareal til butiksformål ukendt, men ifølge BBR er der ikke registreret bygninger til butiksformål. Der er for detailhandelsområdet fastsat en samlet arealramme på 10.000 m². Dele af rammeområderne er udbygget, men der er også større ubebyggede arealer. En reduktion af den geografiske afgrænsning af detailhandelsområdet vil få den konsekvens, at såfremt arealet ønskes udnyttet til detailhandel, at der er behov for en fortættet koncentration af detailhandel i området. Påvirkningen vurderes at være **ubetydelig**, da der fortsat er større arealer, der kan anvendes til at udnytte rammen for særligt pladskrævende varegrupper (reversibel).

9.2.4. Afværgetiltag og overvågning

Der vurderes ikke at være behov for afværgetiltag og overvågning i forbindelse med detailhandel. Der er mulighed for at udvide rammerne på et senere tidspunkt efter planperioden.

9.2.5. Samlet vurdering

Rammeområde 01.01.E03 – Agerbæk

Den nordøstlige del af rammeområde 01.01.E03 i Agerbæk udtages med et areal på 1,4 ha, hvilket reducerer rammeområdet til 2,9 ha. Området forventes ikke udviklet inden for de næste 12 år. Bruttoetagearealet til detailhandel fastholdes, og der er en restrummelighed på 11.274 m² inden for butiksformål. Da området er ubebygget, kræver en eventuel udnyttelse en mere kompakt detailhandelsstruktur. Ændringen vurderes som **ubetydelig**, og der er mulighed for at udvide rammeområdet efter planperioden.

Rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 – Oksbøl

Rammeområde 16.01.E03 på 5,2 ha udtages helt, hvilket medfører en delvis afløsning af lokalplan 01.021.04. Bruttoetagearealet til detailhandel fastholdes for de resterende rammeområder 16.01.E01 og 16.01.E02. Udtagets begrundes med udfordringer ved erhvervsudstyknings i Oksbøl grundet arkæologi samt begrænsede udvidelsesmuligheder mod syd, kystnærhedszonen og naturområder. Fremover vil en arealramme på 10.000 m² alene gælde for 16.01.E01 og 16.01.E02, hvor restrummeligheden er 7.983 m². Oksbøl vurderes sårbar over for denne udtagning grundet begrænset restrummelighed til erhverv (0,9 ha i 16.01.E02) og få alternative udvidelsesmuligheder. Området ligger desuden inden for kulturarvsarealer. Den samlede påvirkning vurderes som **moderat**.

Rammeområde 21.01.E05, lokalplan 2.1 samt tillæg og rammeområde

21.01.E08 og lokalplan 2.6 – Tistrup

I Tistrup udtages 3,1 ha af rammeområde 21.01.E05, som herefter udgør 3,4 ha, og 4,1 ha af rammeområde 21.01.E08, der reduceres til 8,1 ha. Dette medfører delvis afløsning af lokalplanerne 2.1 og 2.6. Områderne forventes ikke udbygget inden for de næste 12 år. Detailhandelsområdet, der omfatter begge rammer, har en fastsat arealramme på 10.000 m², men der er ingen registrerede butiksbygninger ifølge BBR. Selvom dele af områderne er udbyggede, findes større ubebyggede arealer. Reduceringen kræver en fortættet detailhandelsstruktur, men vurderes at have en **ubetydelig** påvirkning, da der fortsat er plads til pladskrævende varegrupper.

9.3 VIRKSOMHEDERS UDVIKLINGSMULIGHEDER

9.3.1. Metode og afgrænsning

I Tabel 9-5 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det fremgår tydeligt, at arealudlægget i Ansager Øst udlægges som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest angives som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

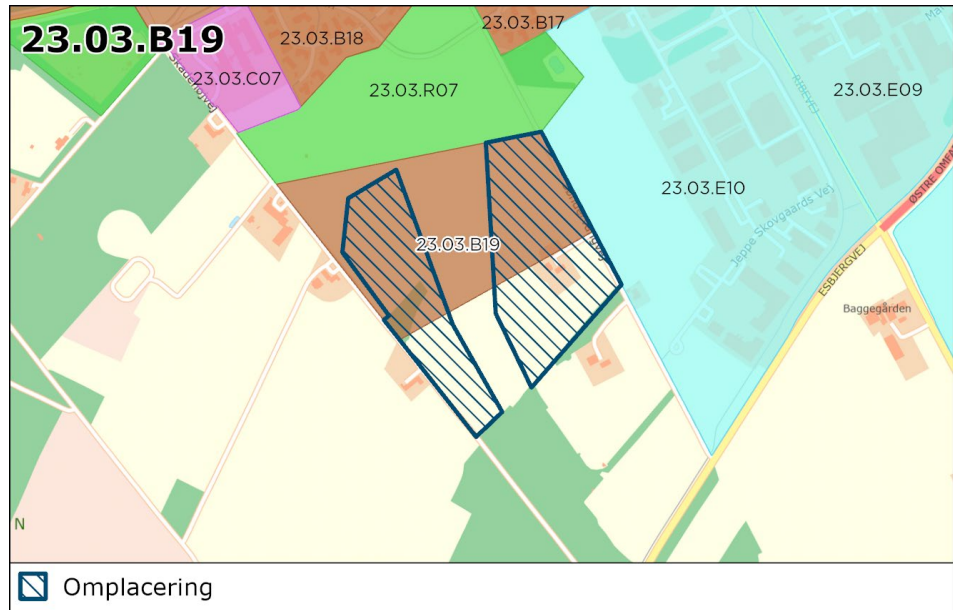
Tabel 9-5 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Materielle goder	<u>Virksomheders udviklingsmuligheder</u> Udlæg af nye rammer til boligformål, som grænser op til eksisterende virksomheder, kan potentielt påvirke virksomhedernes udviklingsmuligheder negativt. Det undersøges nærmere i miljøvurderingen for rammen i Varde Syd og perspektivarealet i Ansager: • 23.03.B19 (udvidelse af ramme) Varde Syd • Perspektivareal Ansager Vest	Kvalitativ vurdering med baggrund i behovsanalyse og opgørelser over restrummelighed.

9.3.2. Miljøstatus

Rammeområde 23.03.B19 – Varde Syd

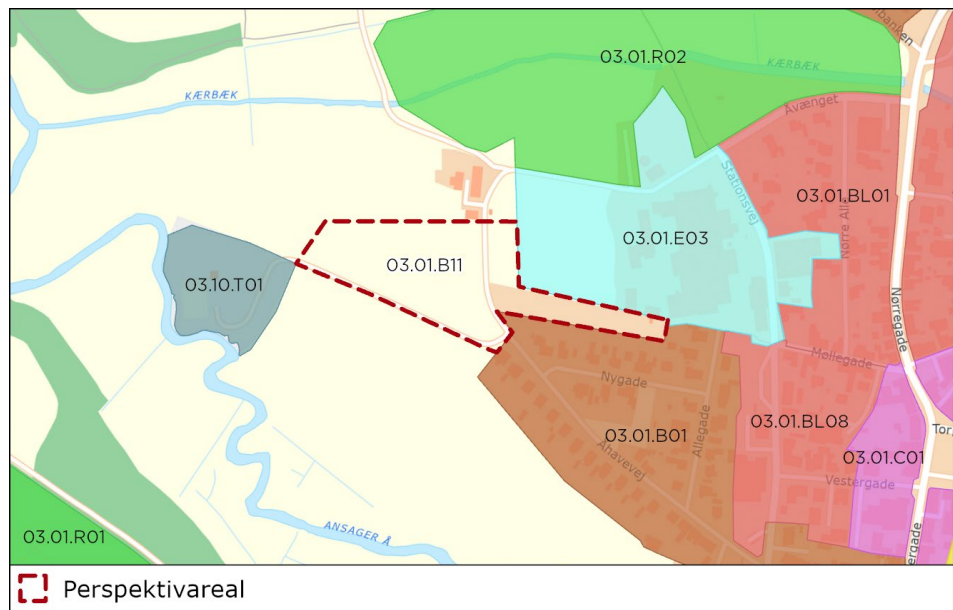
Rammeområde 23.03.B19 i Varde Syd grænser op til eksisterende erhvervsområde mod nordøst, se Figur 9-13. Rammeområde 23.03.E10 udlægger området til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer (særligt pladskrævende varer) /38/.



Figur 9-13 Rammeområde 23.03.B19.

Perspektivareal – Ansager Vest

For perspektivarealet i Ansager grænser området mod øst op til eksisterende udlagt erhvervsområde inden for rammeområde 03.01.E03, se Figur 9-14. Rammeområde 03.01.E03 udlægger området til slagteri /39/.



Figur 9-14 Perspektivareal i Ansager Vest.

9.3.3. Vurdering af påvirkninger

Rammeområde 23.03.B19 – Varde Syd

Der kan potentielt være en påvirkning af virksomhedernes udviklingsmuligheder inden for rammeområde 23.03.E10, hvis nye virksomheder ønsker at etablere sig i området, eller eksisterende virksomheder ønsker at udvide inden for rammeområdet. Som beskrevet i kapitel 6.5.3 vil virksomhederne i nærliggende rammeområder skulle overholde støjgrænseværdierne for boligområder. Dette kan derfor potentielt have en indvirkning på deres udviklingsmuligheder, hvis det drejer sig om støjende aktiviteter, der ikke vil kunne overholde de gældende grænseværdier. Planlovens bestemmelser sikrer

desuden, at der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse for eventuelt nyt boligområde, skal sikres, at boligområdet ikke er belastet af miljøgener. Senere udvidelser kan være en udfordring, hvis virksomheder udvider med mere støjende eller miljøbelastende aktiviteter end på tidspunktet for planlægningen for nyt boligområde. Der kan således være en **moderat** påvirkning af virksomhedernes udviklingsmuligheder.

Perspektivareal – Ansager Vest

Perspektivarealet grænser mod øst som nævnt op til eksisterende erhvervsramme 03.01.E03. Som nævnt i kapitel 6.5.3 har der tidligere ligget et slagteri på ejendommen, der er lukket og overtaget af Ansager Bygninger ApS, der udlejer bygningerne. Der foregår kun pakkeri/pakning på ejendommen, som er aktiviteter, der ikke kræver miljøgodkendelse eller miljøtilsyn. Der kan potentielt være en påvirkning af virksomhedens udviklingsmuligheder inden for rammeområde 03.01.E03, hvis perspektivarealet i fremtiden udlægges til støjfølsom anvendelse i kommuneplanen. Virksomhederne skal overholde de gældende støjgrænseværdier, hvilket kan have betydning for eventuelle nye og eksisterende virksomheder i området. Planlovens bestemmelser sikrer desuden, at der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse for eventuelt nyt boligområde, skal sikres, at boligområdet ikke er belastet af miljøgener. Senere udvidelser kan være en udfordring, hvis virksomheder udvider med mere støjende eller miljøbelastende aktiviteter end på tidspunktet for planlægningen for nyt boligområde. Der vurderes således at være en **moderat** påvirkning af virksomhedernes udviklingsmuligheder.

9.3.4. Afværgetiltag og overvågning

Der vurderes ikke at være behov for afværgetiltag og overvågning. Planlovens bestemmelser sikrer desuden, at der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse for eventuelt nyt boligområde, skal sikres, at boligområdet ikke er belastet af miljøgener.

9.3.5. Samlet vurdering

Virksomhedernes udviklingsmuligheder i rammeområde 23.03.E10 kan påvirkes, hvis nye virksomheder etableres, eller eksisterende virksomheder ønsker at udvide. Støjgrænseværdier for nærliggende boligområder kan begrænse støjende aktiviteter. Planloven sikrer, at nye boligområder ikke udsættes for miljøgener, hvilket kan gøre fremtidige udvidelser udfordrende. Den samlede påvirkning vurderes som **moderat**.

Perspektivarealet grænser op til erhvervsramme 03.01.E03 og omfatter en tidligere slagteriejendom, der nu udlejes til pakkeaktiviteter uden miljøkrav. Udlæg af området kan påvirke udviklingsmulighederne for virksomheder i 03.01.E03, da de skal overholde gældende støjgrænser. Planloven kræver, at et nyt boligområde ikke udsættes for miljøgener, hvilket kan begrænse fremtidige udvidelser af virksomheder med mere støjende eller miljøbelastende aktiviteter. Den samlede påvirkning vurderes som **moderat**.

9.4 KUMULATIVE PÅVIRKNINGER

9.4.1. Metode og afgrænsning

I Tabel 9-6 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Tabel 9-6 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Materielle goder	<u>Kumulative effekter</u> Der kan være en kumulativ påvirkning for alle rammeområderne, når der kigges på mulighederne for	Kvalitativ vurdering med baggrund i behovsanalyse, opgørelse af rest-rummelighed.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
	etablering af bolig og erhverv. Påvirkningen af dette vurderes samlet under emnet 'Materielle goder'.	

Der tages i vurderingen af de kumulative påvirkninger udgangspunkt i behovsanalysen samt opgørelse af restrummeligheden.

9.4.2. Miljøstatus

Erhvervsformål

Behovsanalysen konkluderer, at det vurderede behov for udlæg af erhvervsarealer, på 43-90 ha, er mindre end den eksisterende restrummelighed på ca. 251 ha. Kommunen har derfor et negativt nettobehov for udlæg af nye erhvervsområder, da forslag til Kommuneplan 2025 i forvejen rummer tilstrækkelige arealer, der kan dække behovet for arealer til erhvervsudvikling i den kommende 12-årige planperiode. Med baggrund i den fastlagte metode er der derfor behov for at udtage udlagte områder til erhvervsformål i Kommuneplan 2025 (omfordeling). Der skal i en idealsituation som minimum udtages mellem ca. 161 – 208 ha af eksisterende udlagte erhvervsområder, se Tabel 9-7.

Boligformål

Det konkluderes, at det vurderede behov for udlæg af arealer til boligformål, er større end den eksisterende restrummelighed. Kommunen har således et positivt nettobehov for udlæg af nye arealer til boligformål, og med baggrund i den fastlagte metode er der mulighed for at udlægge mellem ca. 2.065 – 3.165 boligenheder i Varde Kommune. Behovsanalysen anbefaler dog et underskud af udlæg til boligformål for at sikre at opførelse af boliger sker i mindre etaper, som kan sikre stabilitet i priserne på ejer- og lejeboliger, samt at udbygningen kan ske løbende i henhold til den konkrete efterspørgsel. For mange boliger kan medføre prisfald og dermed udfordringer for eksisterende ejere, udlejere, kommende investorer og Varde Kommune. Derfor udnyttes muligheden for at udlægge mellem ca. 2.065 – 3.165 boligenheder ikke fuldt ud.

9.4.3. Vurdering af påvirkninger

Erhvervsformål

På baggrund af opgørelsen af de uudnyttede byggemuligheder i eksisterende erhvervsområder har Varde Kommune udpeget 17 arealer til erhvervsformål, der med fordel kan udtages af kommuneplanen. Arealerne, der udtages, omfatter ubebyggede arealer, som af forskellige årsager ikke længere vurderes at være attraktive for erhvervsudvikling. Udtagning af de 17 rammeområder omfatter i alt et areal på 82 ha og dermed tilnærmes et udlæg af arealer, der svarer til et 12-årigt behov.

Dog fremgår af tabellen nedenfor, at der fortsat, efter udtag af arealer med et samlet areal på 82 ha, vil være en større restrummelighed i eksisterende kommuneplanrammer på ca. 169 ha. Varde Kommune vurderer, at det er vanskeligt at udtage yderligere arealer til erhvervsformål pga. arealernes placering. Udtagning af yderligere arealer vil medføre "huller i osten" og en planlægning, der vil være i strid med planlovens princip om, at byudvikling skal ske indefra og ud. Desuden er enkelte af de eksisterende rammeplanlagte erhvervsområder allerede byggemodnet og der har været for- dialog med mulige købere af erhvervsgrunde i enkelte rammeplanlagte områder.

Desuden anbefaler behovsanalysen, at der i Varde Kommune er en lille overkapacitet i udlagt areal til erhverv, da kommunen dermed kan sikre større fleksibilitet og give de virksomheder, som ønsker at etablere sig i Varde Kommune, bedre chance for at finde

den grund, der netop kan imødekomme virksomhedens behov. En relativ overkapacitet af arealudlæg til erhvervsformål vil ligeledes sikre, at priserne på erhvervsgrunde kan holdes på et fornuftigt niveau og tiltrække nye virksomheder til kommunen, fremfor at de vælger nabokommunen. Ved at have ledige erhvervsarealer til rådighed sikres det, at udviklingen ikke vil gå i stå, ved at der kan tilbydes de erhvervsjorder, som markedet efterspørger.

Med udtag af et større areal på ca. 82 ha. til erhvervsformål vil et arealudlæg svarende til 12-årigt behov tilnærmes. Samtidigt sikres en fleksibilitet, så det vil være muligt at imødekomme fremtidige ønsker til erhvervsudvikling i Varde Kommune.

Den samlede opgørelse over behovet for arealer til erhvervsformål efter udtagning fremgår af Tabel 9-7 nedenfor.

Tabel 9-7 Opgørelse af arealbehov og rummelighed.

Vurderet behov for udlæg af erhvervsareal i den kommende planperiode	43 – 90 ha
Restrummelighed i eksisterende udlæg	Ca. 251 ha
Minimums behov for udtagning	Ca. 161 – 208 ha
Arealer der udtages (omfordes)	82 ha
Restrummelighed efter udtagning	Ca. 169 ha
Overskud af udlagte erhvervsarealer ift. behov	Ca. 79 – 126 ha

Det fremgår af ovenstående tabel, at der er et overskud af på mellem ca. 79 – 126 ha udlagte erhvervsarealer i forhold til det opgjorte. Der er således fortsat et overskud af erhvervsarealer, selvom der omfordes en lang række arealer i hele kommunen. Som nævnt ovenfor skal dette medføre en større fleksibilitet og give virksomhederne, der ønsker at etablere sig i kommunen, bedre muligheder for at finde de arealer, som kan imødekomme virksomhedernes behov.

Det vurderes, at der sker en **begrænset** påvirkning, da der ikke sker påvirkning af miljømæssigt sårbare materielle goder, og påvirkningen er reversibel.

Boligformål

Med kommuneplantillægget udtages 12 rammeområder i Varde Kommune, der kan rumme i alt 562 boligenheder. Samtidigt udlægges der med kommuneplantillægget to nye rammer til boligformål i Ansager og Oksbøl, der foretages udvidelse af eksisterende boligramme i Varde samt en omdannelse af en erhvervsramme til boligformål i Outrup.

For Ansager er der behandlet to forslag til udlæg af areal – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Begge områder er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige arealudlæg. Sagen har været politisk behandlet af Byrådet den 24. juni 2025, hvor det blev politisk besluttet at udlægge et nyt areal i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest udlægges som perspektivareal. I den forbindelse er der sket konsekvensrettelser, således arealet i Ansager Øst fremgår som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest er behandlet som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne. Rammeudlægget i Ansager Øst kan rumme 24 boligenheder, og perspektivarealet i Ansager Vest kan rumme 18 boligenheder.

Med kommuneplantillægget udlægges der i alt areal, der kan rumme mellem 229 boligenheder. Der vil således være et forholdsvist stort underskud af boligenheder i forhold til det opgjorte behov. Dette er opgjort i Tabel 9-8 nedenfor. Af tabellen fremgår både scenarie for Ansager Øst og Ansager Vest. Byrådet har besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst.

Tabel 9-8 Samlet opgørelse over arealbehov, restrummelighed og omfordeling af boligenheder i Varde Kommune.

Vurderet behov for udlæg af areal til boligformål i den kommende 12-årige planperiode	3.400 – 4.500 boligenheder
Restrummelighed i eksisterende udlæg	1.898 boligenheder
Boligenheder der udtages med tillægget	562 boligenheder
Mulighed for nyudlæg (omfordeling)	2.065 – 3.165 boligenheder
Nyudlæg i tillægget (inkl. Ansager Øst)	229 boligenheder
Nyudlæg i tillægget (inkl. Ansager Vest)	223 boligenheder
Underskud ift. opgjort behov (inkl. Ansager Øst)	1.836 – 2.942 boligenheder
Underskud ift. opgjort behov (inkl. Ansager Vest)	1.842 – 2.942 boligenheder

Ved udlæg af arealet i Ansager Øst vil der være et underskud i forhold til det opgjorte behov for boliger på mellem 1.836 – 2.942 boligenheder. Som nævnt ovenfor stemmer dette overens med behovsanalysen, der anbefaler et underskud for at sikre at opførelse af boliger sker i mindre etaper, hvilket kan sikre en mere stabilitet i priserne på ejer- og lejeboliger, samt at udbygningen kan ske løbende i henhold til den konkrete efterspørgsel. Fordelingen af underskuddet i forhold til boliger medfører en kumulativ effekt i hele kommunen. Ifølge Tabel 9-8 er fordelingen opgjort for hele kommunen og ikke på udvalgte byer og områder. Det viser således en generel opgørelse i forhold til antallet af boligenheder.

Det fremgår ligeledes af ovenstående tabel, at der er et underskud i forhold til det opgjorte behov for boliger på mellem 1.842 – 2.942 boligenheder for perspektivarealet i Ansager Vest.

Ved at udlægge for få arealer til boligformål i forhold til behovsanalysen konklusioner, kan der i planperioden være behov for at lave tillæg til kommuneplanen for at muliggøre yderligere boliger. I den sammenhæng er det væsentligt, at planlægning for kommunale services, eksempelvis skoler og institutioner og den nødvendige infrastruktur, overvejes ved ændret kommuneplanlægning. Dette er en planmyndighedsopgave, som påses af Varde Kommune. Såfremt dette påses, vurderes det, at der er **begrænset** påvirkning for hele kommunen i forhold til arealregnskabet, hvis det viser sig, at der inden for den 12-årige periode skulle være behov for flere arealer til boligformål, end der er tiltænkt med nærværende kommuneplantillæg.

9.4.4. Afværgetiltag og overvågning

Der vurderes ikke at være behov for afværgetiltag og overvågning. Der vil løbende foretages en vurdering af arealbehovet. Hvis det viser sig nødvendigt for yderligere arealer til boligudvikling kan der med kommuneplantillæg udlægges nye arealer løbende.

9.4.5. Samlet vurdering

Erhvervsformål

Varde Kommune har identificeret 17 erhvervsarealer på i alt 82 ha, der ikke længere anses som attraktive for erhvervsudvikling, og som derfor udtages af kommuneplanen. Efter udtag af erhvervsarealer vil der fortsat være en restrummelighed på ca. 169 ha i eksisterende erhvervsområder. Kommunen vurderer, at yderligere udtag vil skabe planlægningsmæssige udfordringer og være i strid med planlovens principper.

En mindre overkapacitet af erhvervsarealer vurderes som fordelagtig, da det sikrer fleksibilitet for virksomheder, holder grundpriserne konkurrencedygtige og tiltrækker

nye virksomheder. Den samlede påvirkning af udtagningen vurderes dog som **begrænset**, da der ikke sker påvirkning af miljømæssigt sårbare materielle goder, og påvirkningen er reversibel.

Boligformål

Varde Kommune udtager 12 boligrammeområder med plads til 562 boligenheder og tilføjer samtidig 223 – 229 nye boligenheder i Ansager, Oksbøl, Varde og Outrup. Ved udlæg af arealet i Ansager Øst vil der være et underskud i forhold til det opgjorte behov for boliger på mellem 1.836 – 2.942 boligenheder. Hvis perspektivarealet var blevet udlagt, ville det medføre et betydeligt underskud af boligenheder på mellem 1.842 – 2.942 enheder ifølge behovsanalysen. Underskuddet er bevidst for at sikre en gradvis boligudbygning, der stabiliserer boligpriserne og matcher efterspørgslen. Hvis behovet for boliger overstiger det planlagte, kan der laves tillæg til kommuneplanen. Samtidig skal der tages højde for kommunale services og infrastruktur i planlægningen. Den samlede påvirkning vurderes som **begrænset**, hvis yderligere boligområder skulle blive nødvendige inden for den 12-årige planperiode.

10. KULTURARV

Kapitlet beskriver de sandsynlige påvirkninger af kulturarven ved udlæg af et nyt rammeområde 16.01.B10 i Oksbøl.

10.1 METODE OG AFGRÆNSNING

I Tabel 10-1 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

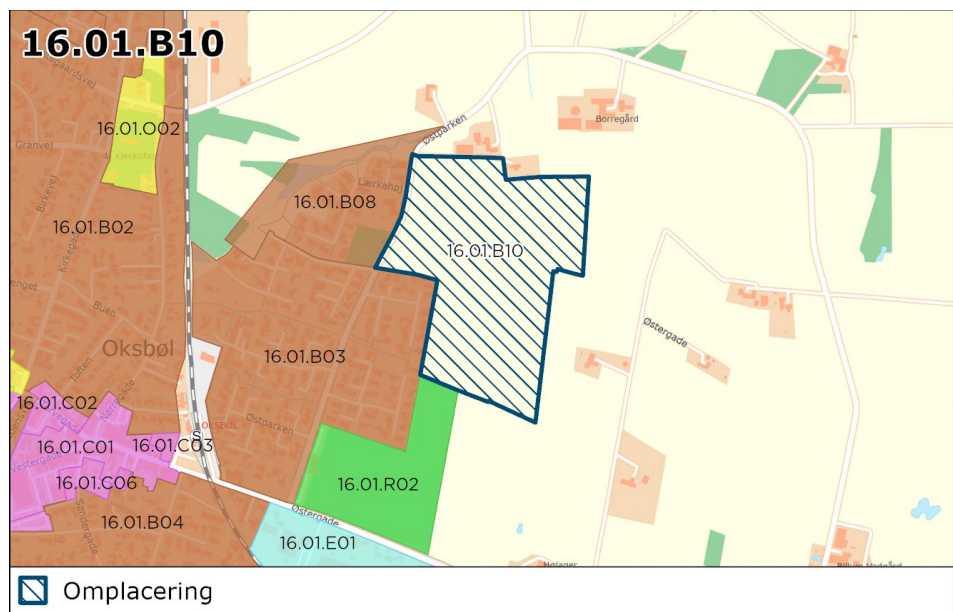
Tabel 10-1 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
Kulturarv	Der vurderes at være en ramme, der skal vurderes ift. kulturarv: 16.01.B10 (ny ramme) Oksbøl Arkæologiske undersøgelser viser, at et mindre område ikke må berøres, og påvirkningen af dette vurderes.	Kvalitativ vurdering på baggrund af viden fra den arkæologiske undersøgelse, databaser.

For at vurdere påvirkningen af rammeområde 16.01.B10 i forhold til kulturarven tages der udgangspunkt i eksisterende viden fra den arkæologiske undersøgelse samt tilgængelige databaser.

10.2 MILJØSTATUS

Der udlægges en ny ramme 16.01.B10 i Oksbøl i den østlige del af byen, se Figur 10-1. Området er i dag beliggende i landzone og benyttes til landbrugsdrift. Inden for området findes desuden nord-sydgående samt øst-vestgående læbælter.



Figur 10-1 Rammeområde 16.01.B10.

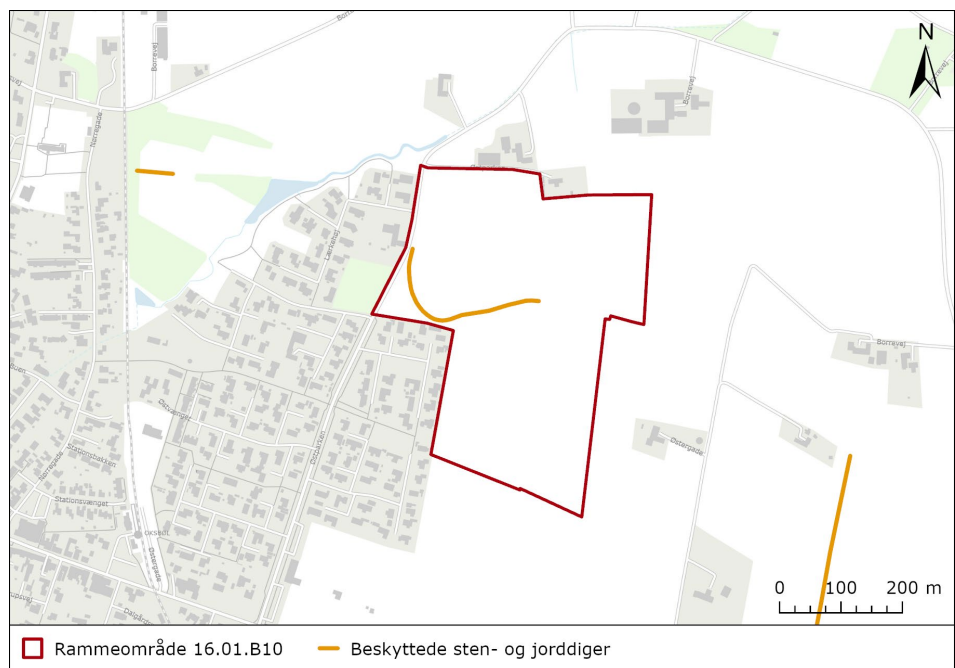
10.2.1. Sten- og jorddiger

Inden for området findes der i den nordvestlige del af rammeområdet et beskyttet sten- og jorddige, se Figur 10-2. Sten- og jorddiger er beskyttet efter museumslovens §29a /42/, som siger, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Sten- og jorddiger er beskyttede ud fra deres biologiske, landskabelige

og kulturhistoriske værdier. Ifølge lovgivningen er det forbudt at ændre, fjerne eller beskadige diget.

Diger eller dele af diger, der ligger i byzone eller sommerhusområde, er ikke beskyttede, medmindre de afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Hensigten med bestemmelsen er at undgå dobbeltadministration, da diger i byzone- og sommerhusområder kan beskyttes gennem lokalplanlægningen. Ved overførsel af et areal med beskyttede diger fra landzone til byzone ved vedtagelse af en lokalplan forventes det, at digernes fremtidige beskyttelse er vurderet i forbindelse med planlægningen af området. Denne vurdering skal fremgå af planen, idet bestemmelser for beskyttelsen er fastlagt i planen. Hvis lokalplanen forudsætter, at digerne ændres, skal der dispenseres fra beskyttelsen før planens vedtagelse, eller det skal fremgå af planen, at fjernelse og ændring kræver dispensation (fra museumslovens § 29a, jf. § 29 j, stk. 2). Planen kan realiseres, når en eventuel dispensation træder i kraft efter klagefristens udløb. /44/

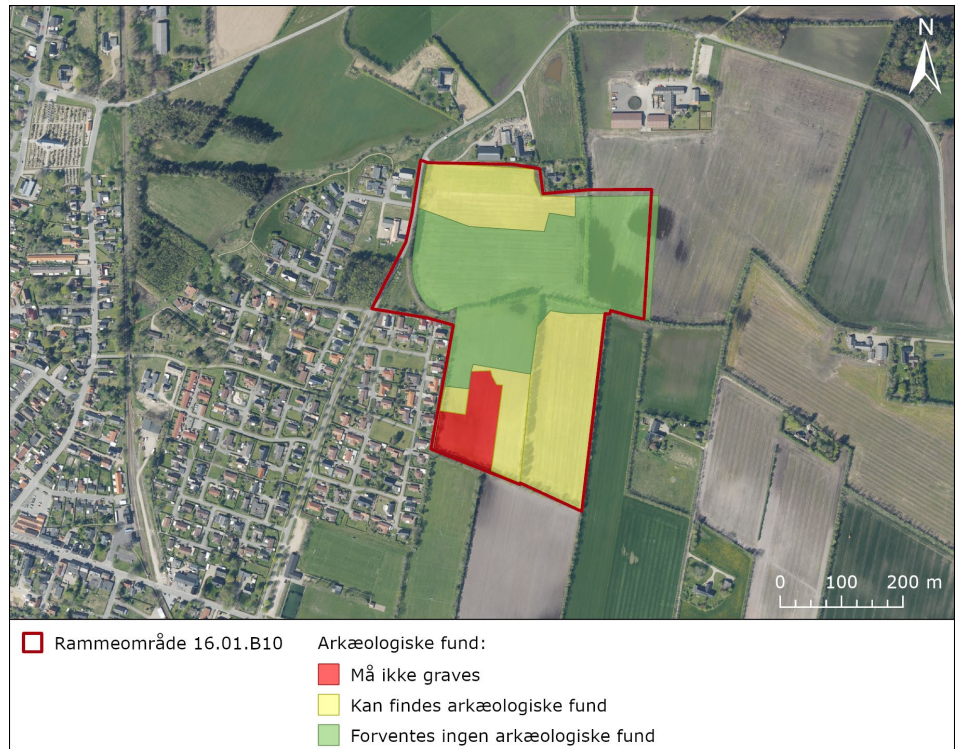
Sten- og jorddiger har ofte en historisk og kulturhistorisk værdi, da de typisk har fungeret som markskel, grænser eller elementer i ældre landbrugsstrukturer. De kan ligeledes have biologisk betydning som levesteder for planter og dyr, hvilket yderligere understøtter deres bevaringsværdi.



Figur 10-2 Sten- og jorddiger inden for rammeområdet.

10.2.2. Arkæologiske interesser

Derudover er der foretaget arkæologiske undersøgelser i området, som har vist, at der er flere arealer af arkæologiske interesser. Resultatet af undersøgelsen fremgår af Figur 10-3, som viser, hvilke områder der ikke må berøres, og hvilke områder der er af særlig arkæologiske interesser. /43/



Figur 10-3 Oversigt over arealer med arkæologiske fund. /43/

10.3 VURDERING AF PÅVIRKNINGER

10.3.1. Sten- og jorddiger

Ud fra den tilgængelige viden og kortmaterialet vurderes det, at diget i rammeområdet kan have en væsentlig bevaringsværdi. Det bidrager ikke kun til områdets kulturhistorie, men kan også have en økologisk funktion ved at fungere som korridor for biodiversitet, da det er en del af et "net" af flere læhegn øst for Oksbøl. Digets placering antyder, at det tidligere har haft en rolle i landskabsafgrænsningen, hvilket kan være relevant for forståelsen af områdets udvikling og brug over tid.

Der bør som hovedregel gives tilladelse til åbninger til gennemkørsler (digegennembrud) i beskyttede diger, hvis eksempelvis dyrkning af et tilkøbt areal indebærer kørsel på landevej eller en betydelig omvej. Dog bør antallet af gennembrud eller disses bredde og placering vurderes i hvert enkelt tilfælde. Placeringen bør ikke ødelægge strukturer som kryds og hjørner, hvor diger mødes eller sløre uregelmæssige forløb hos gamle diger. Et digegennembrud vil altid reducere digets funktion som spredningsvej og ledelinje. /44/

Rammeområdet vil i den senere lokalplanlægning overgå fra landzone til byzone, og i den forbindelse vil der, jævnfør vejledning om beskyttede sten- og jorddiger, skulle vurderes på digernes fremtidige beskyttelse i forbindelse med planlægningen af området. Det anbefales dog at respektere de gældende fredningsbestemmelser og undgå aktiviteter, der kan skade diget eller dets umiddelbare omgivelser, da det kan være sårbart over for ændringer. Ved at respektere sten- og jorddiger vurderes det, at der er en **begrænset** påvirkning herpå. Der kan dog være mulighed for digegennembrud for at sikre en udnyttelse af området, hvilket vil tages stilling til i den videre lokalplanlægning.

10.3.2. Arkæologiske interesser

Med baggrund i den ovennævnte arkæologiske undersøgelse vurderes en mindre del af området som værende et særligt beskyttet område, hvor der ikke må graves. Den arkæologiske betydning af området vurderes at være høj, og det anbefales derfor at

friholde denne del af rammeområdet for udlæg af boliger i den videre planlægning. Dette vil sikre, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af de arkæologiske interesser, som er til stede i området. Arealet kan med fordel indrettes til fælles opholdsarealer for det kommende boligområde.

Ved at friholde arealet kan der opnås en balance mellem udvikling og bevaring, således de arkæologiske ressourcer, som kan være sårbare over for ændringer, ikke bliver ødelagt eller beskadiget. Friholdelsen af arealer vil således beskytte de arkæologiske værdier samtidig med, at den øvrige udvikling af rammeområdet kan fortsætte uden væsentlige forstyrrelser. Påvirkningen vurderes således at være **ubetydelig**.

10.4 AFVÆRGETILTAG OG OVERVÅGNING

Det anbefales, at sten- og jorddiget respekteres. Der vil dog i den senere lokalplanlægning vurderes nærmere på digets fremtidige beskyttelse jævnfør vejledningen, herunder muligheder og behov for digegennembrud.

Arealet mod sydvest bør friholdes for bebyggelse og bør kun anvendes til fælles opholdsarealer eller lignende for boligområder grundet arkæologiske undersøgelser.

10.5 SAMLET VURDERING

Ved at respektere og undgå aktiviteter, der kan skade diget eller dets umiddelbare omgivelser, vurderes påvirkning på det beskyttede sten- og jorddige at være **begrænset**. Den arkæologiske undersøgelse viser, at en mindre del af området kan være et særligt beskyttet område, hvor der ikke må graves. Ved at friholde denne del af rammeområdet for udlæg af boliger, vurderes påvirkningen at være **ubetydelig**.

11. LANDSKAB

Kapitlet beskriver de sandsynlige påvirkninger af landskabet ved udlæg af boligområde i udkanten af Ansager.

11.1 METODE OG AFGRÆNSNING

I Tabel 11-1 præsenteres de forhold, der jævnfør afgrænsningen skal undersøges i miljøvurderingen.

Der er i forbindelse med miljørapporten vurderet på to arealer i Ansager – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Det er på byrådsmødet den 24. juni 2025 besluttet at udlægge arealet i Ansager Øst, mens arealet i Ansager Vest angives som perspektivareal. Begge arealer er behandlet i miljørapporten på lige fod med øvrige rammeudlæg. Der er sket konsekvensrettelser, således det fremgår tydeligt, at arealudlægget i Ansager Øst udlægges som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest er behandlet som et alternativ. Der er ikke sket ændringer i vurderingerne.

Tabel 11-1 Opsummering af afgrænsningsnotatet.

Påvirkning	Beskrivelse af miljøpåvirkning	Datagrundlag
	Der vurderes at være et rammeområde og et perspektivareal, hvor påvirkning af landskab skal vurderes. Det drejer sig om følgende: • 03.01.B05 (ny ramme) Ansager Øst • Perspektivareal Ansager Vest Rammeområde 03.01.B05 ligger delvist inden for åbeskyttelseslinjen. Rammeområdet ligger inden for udpegningen af dallandskab og grænser op til større sammenhængende landskaber. Det vurderes, at der kan være en potentiel væsentlig negativ påvirkning på landskabet, hvorfor emnet vurderes nærmere i miljøvurderingen. Perspektivarealet ligger inden for landskabstypen dallandskab, som udgør større sammenhængende landskaber og bevaringsværdige landskaber. Derudover ligger en del af området inden for åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Den landskabelige påvirkning skal undersøges nærmere i miljøvurderingen.	Kvalitativ vurdering med baggrund i landskabsanalyse.

Der er udarbejdet en landskabsanalyse ved Ansager /47/, som beskriver landskabet for de nye rammeområder ved Ansager. Der vil i miljøvurderingen tages udgangspunkt i denne landskabsanalyse samt eksisterende viden omkring landskabet i området.

11.2 MILJØSTATUS

Ifølge Forslag til Kommuneplan 2025 er landskabsplanlægningen opbygget af to forskellige former for udpegninger med tilhørende retningslinjer. Udpegningerne er henholdsvis landskabstyper og større sammenhængende landskaber.

Landskabstyper er betegnelsen for helt overordnede landskabstræk, der findes i det åbne land i Varde Kommune. Den enkelte landskabstype er særligt kendetegnet ved stor ensartethed i forhold til naturgrundlag og den dominerende arealanvendelse. Hver landskabstype rummer derfor nogle særligt karakteristiske og gennemgående landskabsstrukturer, der udgøres af karakteristiske landskabselementer. Derved skabes en tydelig landskabelig sammenhæng i hver landskabstype. /46/

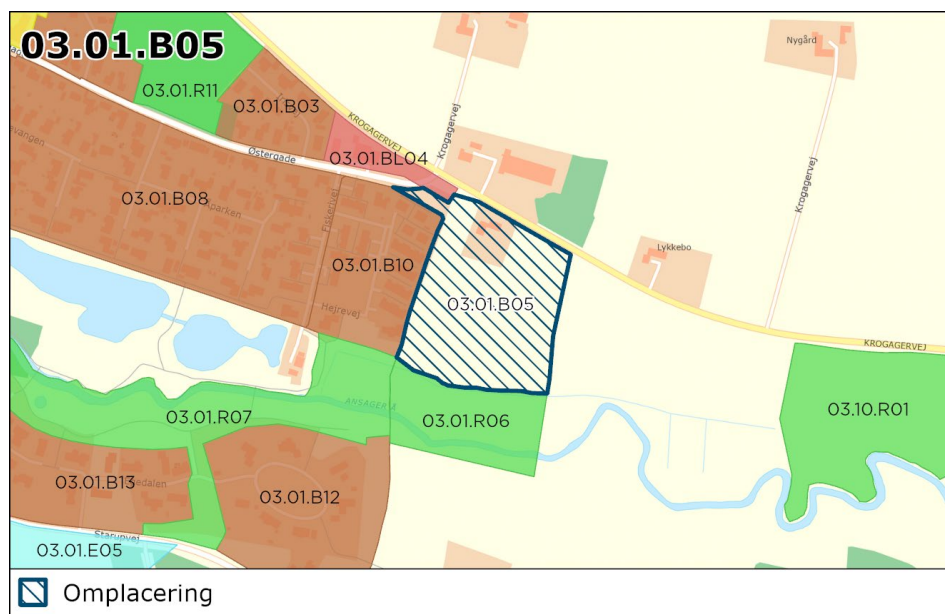
Landskabstyperne kan derfor ses som større sammenhængende landskaber, hvor formålet er at sikre landskabelige sammenhænge. Der findes i Varde Kommune tre landskabstyper: landbrugslandskab, dallandskaber og kystlandskaber, som dækker over udpegningen af bevaringsværdige landskaber. Bevaringsværdige landskaber er defineret som landskabstyperne dal-, kyst- og overgangslandskab og udgør ca. 55 % af kommunen. Landskabstyperne rummer de særligt værdifulde landskaber i Varde Kommune og er ofte særligt sårbare. /46/

Landskabstyperne kyst- og dallandskab er udpeget som større sammenhængende landskaber. Større sammenhængende landskaber er landskaber, der grundet geologiske dannelser, arealanvendelsesmæssige forhold og/eller hvor særlige oplevelsesværdier indgår i værdifulde sammenhænge. Større sammenhængende landskaber udpeges på baggrund af karaktergivende elementer og strukturer bestående af terræn, beplantning, byggeri, veje mv., der tilsammen skaber en sammenhængende helhed i en større skala. /46/

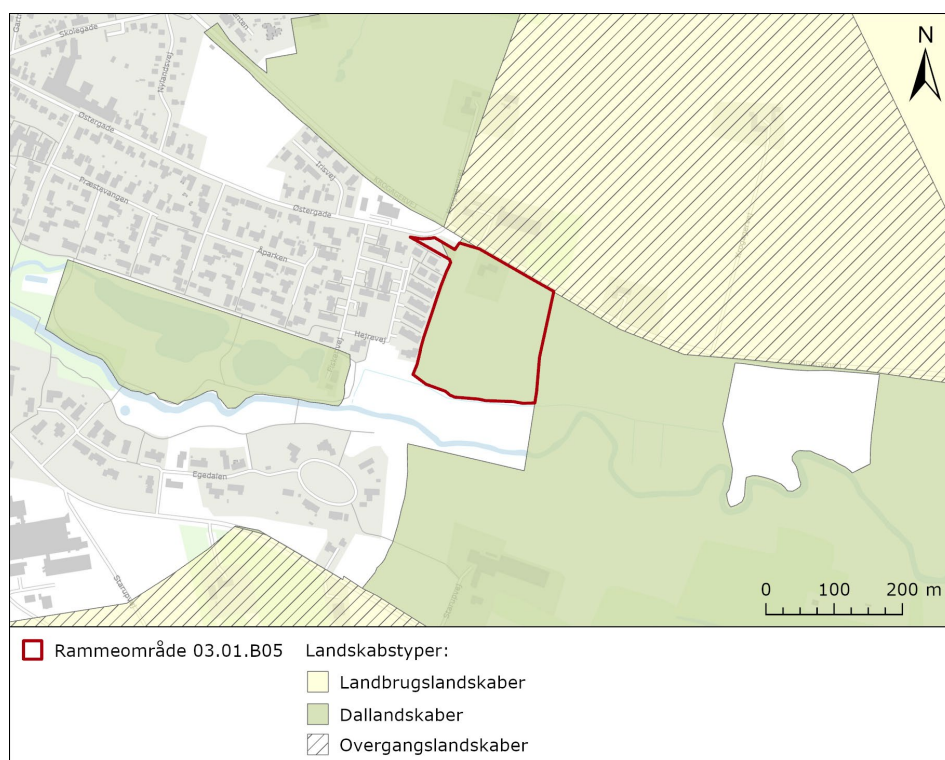
Kommuneplanens hovedstruktur fastsætter bestemmelser og retningslinjer for administration inden for de enkelte landskabstyper. Retningslinjerne skal medvirke til at beskytte både de fysiske og visuelle sammenhænge i landskabstyperne, herunder specielt i dal- og kystlandskaber, samtidig med, at der stilles større krav til den forvaltningsmæssige vurdering af konkrete projekter i overgangslandskaber. Kommuneplanens retningslinjer medvirker til at friholde dallandskaber for ny bebyggelse og anlæg, mens kystlandskaberne skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne dynamiske naturlandskaber, hvor nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter. /46/

11.2.1. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Rammeområde 03.01.B05 ligger i den østlige del af byen, se Figur 11-1. Rammeområdet er beliggende inden for udpegningen af dallandskaber (bevaringsværdigt landskab) og grænser mod øst op til større sammenhængende landskaber, se Figur 11-2. Dallandskaber er betegnelsen for de landskaber, der findes i kommunens store ådale. Dallandskaberne rummer særlige landskabsværdier og er samtidigt vigtige kerneområder for natur- og vandmiljø. Dallandskaberne i Varde Kommune er i en national sammenhæng meget værdifulde landskaber. Denne type af landskaber er sårbare overfor større tekniske anlæg ved, at de særlige visuelle oplevelsesmuligheder er knyttet til oplevelsen af det samlede dallandskab. Særligt vigtige er de landskabelige sigtelinjer, der findes på langs og tværs af dallandskaberne. Dermed er dallandskabet sårbart overfor tekniske anlæg i form af både markante bygninger og tracéer, der vil bryde de visuelle sammenhænge i landskabet og dermed ændre landskabsoplevelsen. /46/



Figur 11-1 Rammer i Ansager Øst.



Figur 11-2 Landskabstyper.

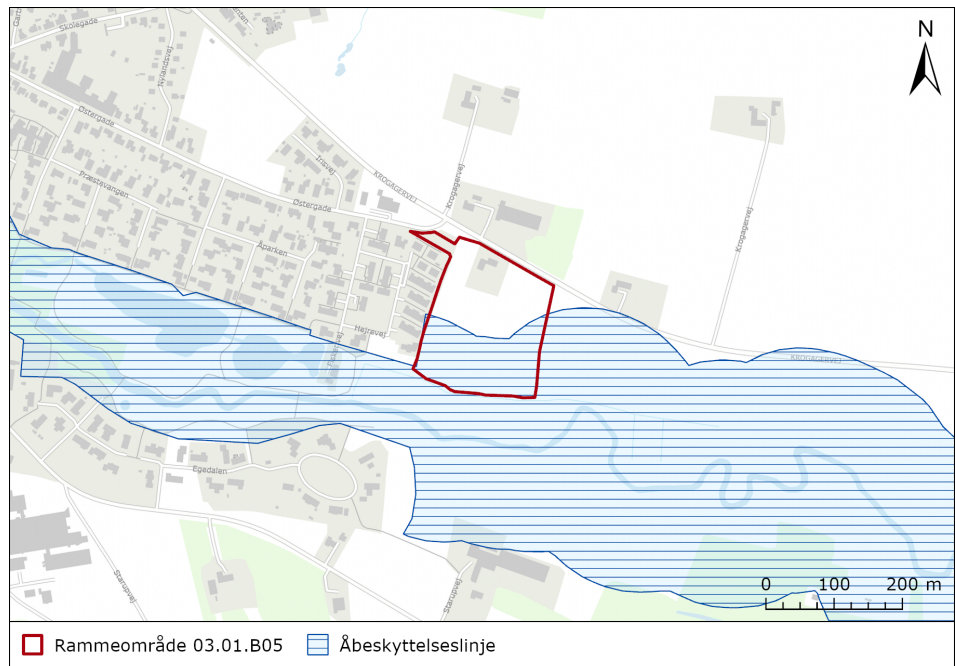
De større sammenhængende dallandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af en landbrugs- og skovejendom. /46/

Rammeområdet ligger i landskabstypen dallandskab, i landskabskarakterområdet Ansager og Grindsted Ådale. Øvrige landskabstyper og -karakterområder findes enten nord og/eller syd for ådalen ved Ansager by, se Figur 11-6. Ansager og Grindsted Ådale er et dallandskab, som betyder, at landskabskarakteren generelt præges af et karakte-

ristisk terrænprofil med en lavtliggende dalbund og jævne til stejle dalsider, som danner grænsen til de tilstødende landskaber. Landskabsstrukturerne afspejler tydeligt det underliggende naturgrundlag, hvad angår terræn, jordbund og hydrologi. Langs den øvre del af dallandskabet markerer høje og tætte bevoksninger dalprofilet. Bevoksningerne medvirker desuden til at afskærme dallandskabet mod tilstødende landbrugslandskaber. I dallandskabet er der et udpræget fravær af bebyggelse, men det er et karakteristisk træk, at gårde og husmandssteder gennem tiden er placeret på overgangen til dallandskabet. /47/

Langs Ansager Å er landskabet varieret med større lukkede bevoksninger og mindre trægrupper og pilebevoksninger langs strækninger af vandløbet. Åen gennemløber Ansager By og et tidligere dambrug, som er omdannet til et bynært rekreativt område med sø. /47/

Rammeområde 03.01.B05 er delvist omfattet af åbeskyttelseslinjen for Ansager Å se Figur 11-3. Der fastsættes i naturbeskyttelseslovens § 16 en 150 meter beskyttelseslinje omkring søer over 3 ha og vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje efter tidligere lovgivning. Formålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre åerne som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. Der må ikke placeres bebyggelse og lignende, etableres beplantning og foretages terrænnændringer inden for linjen. Der er inden for beskyttelseslinjen tale om et generelt forbud mod ændringer. /49//50/ Der er dog restriktiv praksis særligt for reduktion og dispensation fra åbeskyttelseslinjer, og der kan først tages endelig stilling til mulighederne herfor ved et konkret projekt. Vurdering i forhold til de naturmæssige hensyn bag åbeskyttelseslinjen findes i kapitel 6 og indgår således ikke i dette afsnit.

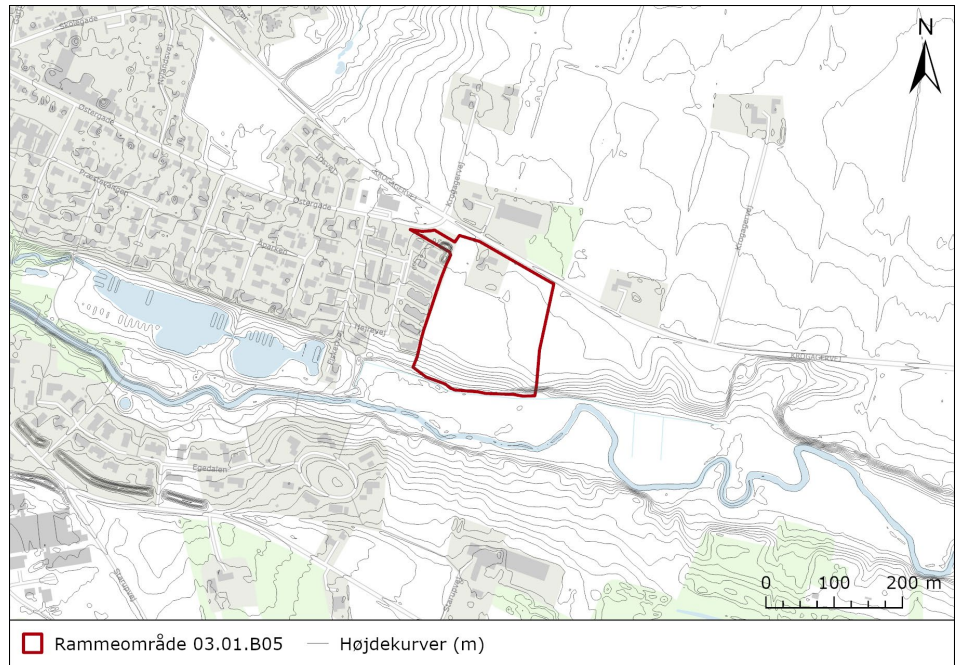


Figur 11-3 Åbeskyttelseslinje.

Landskabsanalyse

Rammeområde 03.01.B05 ligger øst for Ansager by, hvor dallandskabet er præget af mindre marker i omdrift, hovedsageligt græsmarker, på de øvre dele af dallandskabet. Landskabet er derudover præget af mindre skovbevoksninger, læhegn og pilekrat mv. langs vandløbet i bunden af dallandskabet. Derfor er dallandskabet på denne strækning særligt karakteriseret ved at være et lukket, enkelt sammensat dallandskab, i mindre skala, med enkelte gårdbebyggelser. /45/

Landskabet omkring rammeområde 03.01.B05 er karakteriseret ved at være areal i omdrift med en enkelt gårdbebyggelse med tilhørende bevoksning og med et terræn, som på størstedelen af området falder jævnt fra kote 24 ved vejen mod nord til kote 23 i den sydlige del af området, se Figur 11-4. Fra kote 23 falder terrænet mere til kote 19,5. Ved kote 19,5 ændrer arealanvendelsen sig til kratbevoksning i bunden af dallandskabet. Landskabet ved Ansager Å ligger i kote 18,5 på denne strækning. /45/



Figur 11-4 Terrænet inden for rammeområdet.

Arealudlægget ligger på den del af dallandskabet, som visuelt opleveres som en del af plateauet, og afgrænsningen af rammeområdet er desuden fastlagt, således den eksisterende byafgrænsning mod ådalen ved rammeområde 03.01.B10 mod vest fortsættes. /45/

Karaktergivende rumlige og visuelle forhold

Som nævnt ovenfor er dallandskabet præget af mindre marker i omdrift, hovedsageligt græsmarker. På de øvre dele af dallandskabet er landskabet desuden præget af mindre skovbevoksninger, læhegn og pilekrat langs vandløbet i bunden af dallandskabet. /45/

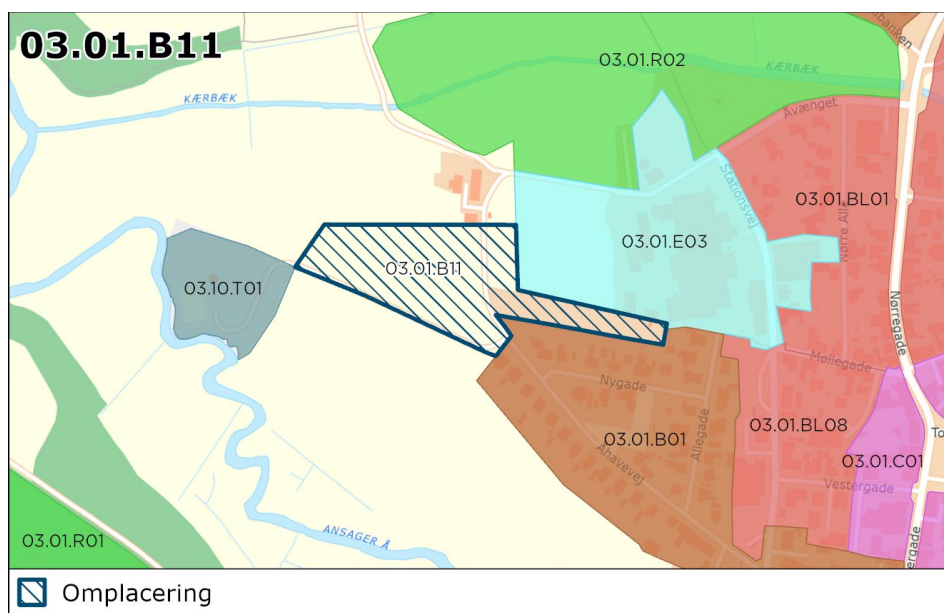
Som følge af varierende bevoksninger langs Ansager Å eksisterer der enkelte mindre visuelle barrierer, som medfører, at der ikke er frit udsyn i dalbunden langs Ansager Å. Mindre marker i omdrift, mindre skovbevoksninger og læhegn på plateauet og dalsiderne medfører, at der eksisterer visuelle barrierer, der gør, at der, på denne strækning, ikke er frit udsyn langs dalsiderne eller langs plateauerne nord og syd for Ansager Å. Som følge af terræn og visuelle forhold, er der enkelte steder sigtelinjer på tværs af ådalen, hvor der er åbne områder både nord og syd for Ansager Å. /45/

Oplevelsesrige delområder og enkeltelementer

Der findes særligt vigtige landskabelige sigtelinjer på langs og tværs af landskaberne. Ansager og Grindsted Ådales relativt urørte og intakte karakter samt den landskabelige sammenhæng med Varde Ådal, vest for Ansager By, vurderes samlet at være en særlig visuel oplevelsesmulighed. Ansager Å og Grindsted Å løber sammen til Varde Å ca. 2,5 km vest for Ansager By i fugleflugt. /45/

11.2.2. Perspektivareal – Ansager Vest

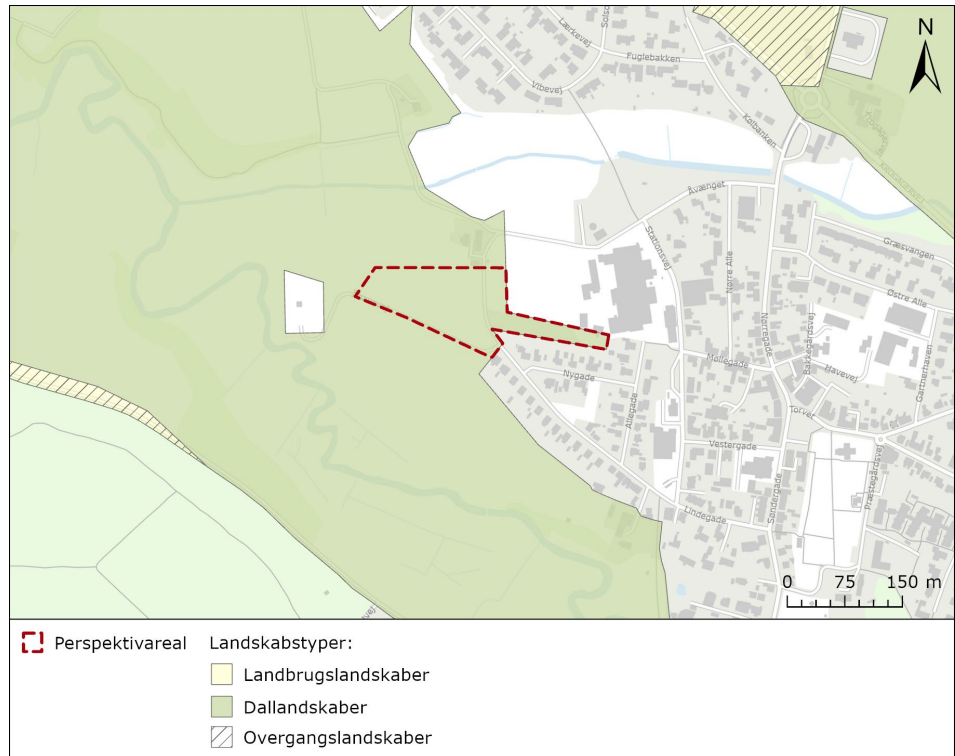
Perspektivarealet ligger i den vestlige del af byen, se Figur 11-5. Arealet er beliggende inden for udpegningen af dallandskaber (bevaringsværdigt landskab) og større sammenhængende landskaber, se Figur 11-6. Dallandskaber er betegnelsen for de landskaber, der findes i kommunens store ådale. Dallandskaberne rummer særlige landskabsværdier og er samtidigt vigtige kerneområder for natur- og vandmiljø. Dallandskaberne i Varde Kommune er i en national sammenhæng meget værdifulde landskaber. Denne type af landskaber er sårbare overfor større tekniske anlæg ved, at de særlige visuelle oplevelsesmuligheder er knyttet til oplevelsen af det samlede dallandskab. Særligt vigtige er de landskabelige sigtelinjer, der findes på langs og tværs af dallandskaberne. Dermed er dallandskabet sårbart overfor tekniske anlæg i form af både markante bygninger og tracéer, der vil bryde de visuelle sammenhænge i landskabet og dermed ændre landskabsoplevelsen. /46/



Figur 11-5 Rammer i Ansager Vest.

De større sammenhængende dallandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af en landbrugs- og skovejendom. /46/

Området ligger i landskabstypen dallandskab, i landskabskarakterområdet Ansager og Grindsted Ådale. Øvrige landskabstyper og –karakterområder findes enten nord og/eller syd for ådalen ved Ansager by, se Figur 11-6. Der henvises op til ovenstående afsnit for rammeområde 03.01.B05, hvor der er en nærmere beskrivelse af dallandskabet.

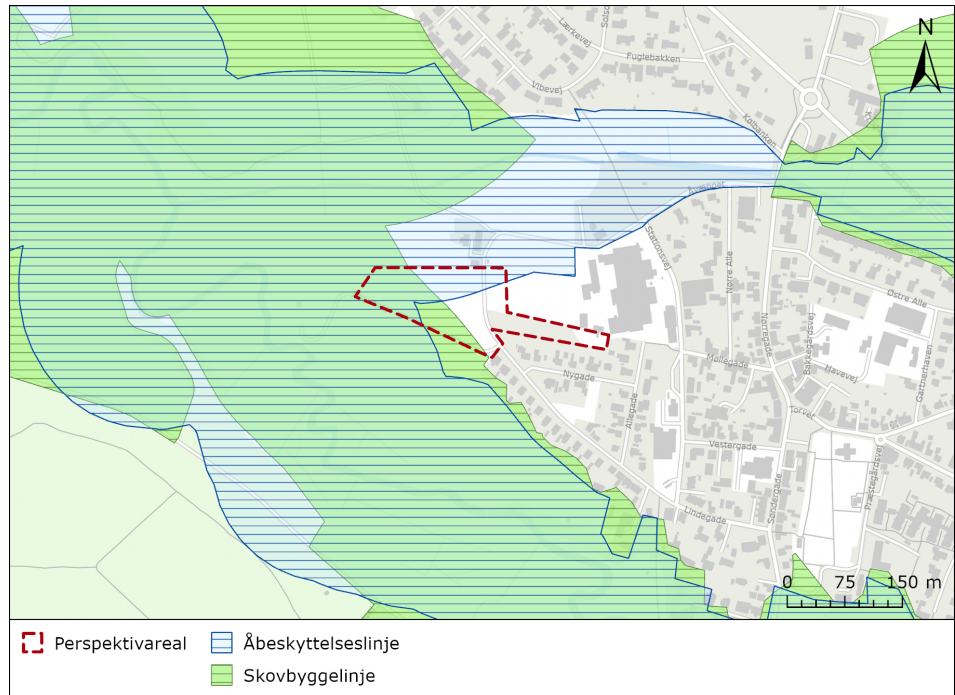


Figur 11-6 Landskabstyper.

Perspektivarealet er delvist omfattet af åbeskyttelseslinjen for Ansager Å og Kærbæk, se Figur 11-7. Der fastsættes i naturbeskyttelseslovens § 16 en 150 meter beskyttelseslinje omkring søer over 3 ha og vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje efter tidligere lovgivning. Formålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre åerne som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. /49//50/

En del af området er omfattet af skovbyggelinje, se Figur 11-7. I naturbeskyttelseslovens § 17 fastsættes en 300 meter byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Der må ikke placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen. /49//51/

For begge beskyttelseslinjer er der mulighed for at dispensere eller reducere beskyttelseslinjerne. Der er dog restriktiv praksis særligt for reduktion og dispensation fra åbeskyttelseslinjer, og der kan først tages endelig stilling til mulighederne herfor ved et konkret projekt. Vurdering af de naturmæssige hensyn bag beskyttelseslinjerne findes i kapitel 6.



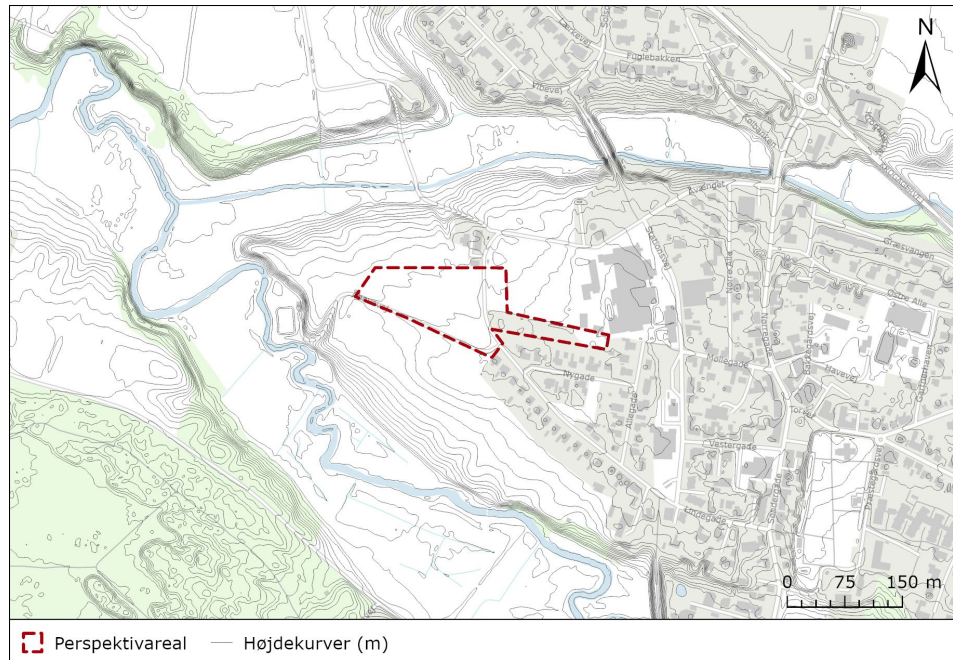
Figur 11-7 Åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

Landskabsanalyse

Perspektivarealet ligger vest for Ansager By, hvor dallandskabet er præget af middelstore marker i omdrift og læhegn på de øvre dele af dallandskabet samt mindre skovbevoksninger og pilekrat mv. langs vandløbet i bunden af dallandskabet. Dallandskabet er på denne strækning derfor særligt karakteriseret ved at være et lukket, enkelt sammensat dallandskab, i mindre skala, med enkelte gårdbebyggelser. /47/

Landskabet omkring området er karakteriseret ved at være en vedvarende græsmark med en enkelt gårdbebyggelse med tilhørende bevoksning. Terrænet er for størstedelen af området jævnt faldende fra kote 23 ved vejen mod øst til kote 22 i den vestlige del af området. Ved kote 22/21,5 begynder terrænet at falde mere stejlt til kote 16,5/16 i bunden af dallandskabet. Landskabet ved Ansager Å ligger i kote 16 på denne strækning, se Figur 11-8 for et overblik over terrænet inden for rammeområdet. /47/

Perspektivarealet ligger på den del af dallandskabet, der visuelt opleves som en del af plateauet, og afgrænsningen af rammeområdet er desuden fastlagt, således den eksisterende byafgrænsning mod øst og syd forlænges. /47/



Figur 11-8 Terrænet inden for rammeområdet.

Karaktergivende rumlige og visuelle forhold

Vest for Ansager By, ved perspektivarealet, er dallandskabet, som nævnt ovenfor, præget af middelstore marker i omdrift og læhegn samt mindre skovbevoksninger på de øvre dele af dallandskabet og pilekrat langs vandløbet i bunden af dallandskabet. /47/

Der findes varierende bevoksninger langs Ansager Å, som danner mindre visuelle barrierer, hvilket medfører, at der ikke er frit udsyn i dalbunden langs Ansager Å. Mindre marker i omdrift, mindre skovbevoksninger og læhegn på plateauet og dalsiderne medfører, at der er dannet visuelle barrierer. Barriererne medfører, at der på denne strækning ikke er frit udsyn langs dalsiderne eller plateauet langs Ansager Å. Der findes enkelte steder sigtelinjer på tværs af ådalen, hvor der er åbne områder nord og syd for byen. /47/

Oplevelsesrige delområder og enkeltelementer

De særlige visuelle oplevelsesmuligheder er knyttet til oplevelsen af det samlede dallandskab. Særligt vigtige er de landskabelige sigtelinjer, som findes på langs og tværs af landskaberne. Ansager og Grindsted Ådales relativt urørte og intakte karakter samt den landskabelige sammenhæng med Varde Ådal, vest for Ansager By, vurderes samlet at være en særlig visuel oplevelsesmulighed. Ansager Å og Grindsted Å løber sammen til Varde Å ca. 2,5 km vest for Ansager By i fugleflugt. /47/

11.3 VURDERING AF PÅVIRKNINGER

11.3.1. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Åbeskyttelseslinje

En del af rammeområdet er omfattet af åbeskyttelseslinjen for Ansager Å, som ligger ca. 60 meter syd for området. Det naturmæssige hensyn bag åbeskyttelseslinjen vurderes i kapitel 6 og fremgår således ikke i dette afsnit. Kommuneplanrammen giver mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på op til 30 % for åben-lav samt 40 % ved tæt-lav og etagebyggeri. Der skal i den videre lokalplanlægning tages stilling til, hvor og hvordan rammeområdet skal bebygges. Ved etablering af bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen vil der være behov for en dispensation eller reduktion af beskyttelseslinjen, efter der er vedtaget en lokalplan for området.

Det kan ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning ved etablering af selv mindre ny bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra de landskabelige beskyttelseshensyn er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke imødekommes. Det vurderes, at der inden for rammeområdet er mulighed for tilpasning af et byggeprojekt, hvor der bliver taget hensyn til beskyttelsen, da der er et regulært byggefelt uden for åbeskyttelseslinjen. Området ligger syd for en trafikeret vej, hvor der kun i begrænset omfang er mulighed for rekreativ færdsel. De ekstensive arealer ligger kun syd for rammeområdet. En del af rammeområdet uden for åbeskyttelseslinjen er dog lugtbelastet, hvilket besværliggør udnyttelsen af området, jævnfør afsnit 7.3.3.

Det bemærkes, at ved vurdering af landskabspåvirkning ved åbeskyttelseslinje, skal eksisterende beplantning ikke medtages i vurderingen i henhold til gældende praksis.

Landskabsvurdering

Rammeområde 03.01.B05 ligger inden for dallandskab, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab. De rumlige og visuelle forhold gør, at rammeområdet ikke vil være synligt fra en større del af dallandskabet, da dallandskabet er opdelt i mindre visuelle rum. Det vurderes derfor, at boligområdet ikke vil påvirke oplevelsen af det samlede dallandskab tilknyttet Ansager Ådal. Landskabet vurderes således ikke i større omfang at blive påvirket af arealudlægget, som er en naturlig forlængelse af den eksisterende by.

Rammeområdet afgrænses mod syd af eksisterende læbælter, der allerede på forhånd skærmer for indblikket til ådalen. Der er således ikke indblik ned til ådalen, hvorfor der ikke vurderes at være en væsentlig påvirkning på ådalen. Denne eksisterende kratbevoksning langs Ansager Å begrænser allerede udstrækningen af den visuelle påvirkning af rammeområde 03.01.B05 mod syd.

Etablering af boligområdet på plateauet og på dalsiden i form af rammeområde 03.01.B05 vil medføre en meget lokal visuel påvirkning af dalstrækningen. Bebyggelsen ved rammeområde 03.01.B05 vil blive synlig fra dalbunden lige ud for lokaliteten og fra plateauet fra den modsatte dalside ved rammeområde 03.01.B12 og ejendommen Starupvej 33, som tilsvarende ligger omkring kote 25. Eksisterende beplantning i ådalen medfører, at boligområdet ikke vil blive synligt fra den øvrige dalbund. Den eksisterende kratbevoksning langs Ansager Å, på strækningen for det nye rammeområde, begrænser udstrækningen af den visuelle påvirkning af rammeområde 03.01.B05 mod syd.

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning stilles der en række krav til afværgeforanstaltninger i rammebestemmelserne, der skal arbejdes med i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning for boligområdet. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet, samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige.

Der indskrives i rammebestemmelserne følgende:

- For at mindske den landskabelige påvirkning, skal der ved lokalplanlægning være fokus på placering og højde af bygninger, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning.

Det vurderes samlet set, at det nye rammeområde 03.01.B05 ikke vil blive synlig fra en større del af dallandskabet. Det vurderes, at landskabet ved Ansager ikke i større omfang vil blive påvirket af arealudlægget. Det vurderes, at rammeområdet ikke vil påvirke det større sammenhængende dallandskab væsentligt, da det ikke vil blive synligt fra flere dele af det større landskab. Landskabet er allerede opdelt i mindre visuelle rum. Ved lokalplanlægningen skal der være fokus på placeringen og højde af bygninger mv., som beskrevet ovenfor. Med implementering af dette vurderes påvirkningen på det større sammenhængende dallandskab at være **begrænset**, da den fremtidige udvikling inden for rammeområdet tilpasses landskabets skala.

11.3.2. Perspektivareal – Ansager Vest

Tilstanden af landskabskarakteren vurderes samlet at være middel. Landskabskarakteren vurderes at være intakt i forhold til dens oprindelse og de karaktergivende landskabselementer vurderes at være i vedligeholdelsesmæssig god stand. Dog sløres oplevelsen af landskabskarakteren flere steder af tilgroning langs vandløbet.

Ligesom de øvrige dallandskaber, er Ansager Å sårbare over for udvikling, der forstyrrer eller på anden måde bryder oplevelsen af det store sammenhængende halvkulturlandskab. Dalstrækningen både øst og vest for Ansager By er særligt karakteriseret ved at være et lukket, enkelt sammensat dallandskab, i mindre skala, med enkelte gårdbebyggelser. Dallandskabet vest for Ansager By er i lidt større skala end dallandskabet øst for Ansager By.

Et hovedopmærksomhedsområde i forhold til bevaring af dette dallandskab er området omkring Ansager By, hvor der er både rekreative og udviklingsmæssige interesser. De rekreative interesser knytter sig især til området omkring det "gamle dambrug" Søparken samt rammeområde 03.01.R03 og 03.01.R07 samt de øvrige rekreative rammeområder mod vest.

Åbeskyttelseslinje

En større del af området er omfattet af åbeskyttelseslinjen for Ansager Å og Kærbæk, som begge ligger ca. 90 meter vest og nord for området. Det naturmæssige hensyn bag åbeskyttelseslinjen vurderes i kapitel 6 og fremgår således ikke i dette afsnit. Kommuneplanrammen giver mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på op til 40 % ved tæt-lav og etagebyggeri. Der skal i en eventuel videre lokalplanlægning tages stilling til, hvor og hvordan arealet skal bebygges.

Der er i dag mulighed for færdsel fra Åvænget mod nordøst op til Åhavevej. Langs denne strækning er der frit udsyn over ådalen på nær ved gården med adressen Åhavevej 27. Derudover er der mulighed for færdsel på stien ved Eghøjvej 21 gående mod syd, hvor der ligeledes er udsigt over ådalen. Det vurderes, at der fra disse placeringer kan være en lokal **væsentlig** påvirkning ved udlæg af et nyt boligområde inden for åbeskyttelseslinjen. Dette skyldes, at området vest for Ansager imellem åerne Kærbæk og Ansager Å vil ændre karakter i form af ændret udsyn over ådalen. Etablering af bebyggelse medfører en irreversibel påvirkning på området. Området vil blandt andet på en strækning, ca. 500 meter sti vest for Ansager, opleves mere urbant.

Etablering af bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen vurderes at medføre en potentiel **væsentlig** påvirkning, da bebyggelse vil kræve dispensation fra et forbud i henhold til naturbeskyttelsesloven. Påvirkningen er potentiel, da områdets indretning ikke kendes på nuværende planniveau, men det kan ikke udelukkes, at der kan være en **væsentlig** påvirkning ved etablering af selv mindre ny bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen.

Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå dispensation/tilladelse til reduktion af beskyttelseslinjen, da dispensation fra åbeskyttelseslinjen kun kan opnås i særlige tilfælde, hvor der foreligger tungtvejende hensyn, der vejer tungere end beskyttelseshensyn. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra de landskabelige beskyttelseshensyn er behæftet med en procesrisiko, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke imødekommes. Ansager Vest er et mosaiklandskab med græsningsenge, levende hegn og naturområder i to ådale. Disse ekstensive arealer ligger henholdsvis nord, vest og syd for rammeområdet. Området er således kun i begrænset omfang blevet urbaniseret. Det bemærkes, at ved vurdering af landskabspåvirkning ved åbeskyttelseslinje, skal eksisterende beplantning ikke medtages i vurderingen i henhold til gældende praksis.

Skovbyggelinje

En mindre del af arealet ligger inden for skovbyggelinjen mod syd/sydvest, mens hovedparten af området ligger uden for. Det naturmæssige hensyn bag skovbyggelinjen vurderes i kapitel 6 og indgår således ikke i dette afsnit.

I en eventuel videre lokalplanlægning vil der skulle tages endelig stilling til bebyggelsens placering og udformning inden for området, og om der ønskes opført ny bebyggelse inden for skovbyggelinjen. Ny bebyggelse inden for den berørte del af skovbyggelinjen vil kræve en dispensation eller en reduktion af skovbyggelinjen. Etablering af bebyggelse inden for skovbyggelinjen vurderes at medføre en potentiel **væsentlig** påvirkning, da bebyggelse vil kræve dispensation fra et forbud i henhold til naturbeskyttelsesloven. Påvirkningen er potentiel, da områdets indretning ikke kendes.

Bebyggelsen inden for området vil være en forlængelse mod vest af den eksisterende by. Der gives alene mulighed for bebyggelse i 8,5 meter og begrænset bebyggelsestæthed. Området vil landskabsmæssigt opleves mere urbant fra de omkringliggende veje og stier i og omkring området. Ved færdsel langs Åhavevej gennem rammeområdet, vurderes der at ske en lokal **væsentlig** landskabelig påvirkning, da indblikket til skovbrynet reduceres. Dette gælder både for bebyggelse inden for og uden for skovbyggelinjen. Etablering af bebyggelse uden for skovbyggelinjen kræver ikke dispensation, men der kan være en indirekte påvirkning på skovbyggelseslinjen, da den nye bebyggelse kan være med til at sløre indblikket til skoven.

Landskabsvurdering

Området er som nævnt udpeget dallandskab (bevaringsværdigt landskab) i kommuneplanen. De rumlige og visuelle forhold gør, at området ikke vil være synligt fra en større del af dallandskabet. Derfor vurderes landskabet ved Ansager ikke i større omfang at blive påvirket af arealudlægget, som er en naturlig forlængelse af den eksisterende by. Ved en eventuel videre planlægning er det vigtigt at være opmærksom på den eksisterende bebyggelse og beplantning, som findes i de nærliggende rammeområder, samt eksisterende læhegn i området, der begrænser sigtelinjerne på langs og tværs af ådalen.

Marker i omdrift, skovbevoksninger og læhegn på plateauet og dalsiderne medfører, at der eksisterer visuelle barrierer, som medfører, at der ikke er frit udsyn i dalbunden langs Ansager Å. Barriererne gør, at der på denne strækning ikke er frit udsyn langs dalsiderne eller plateauet langs Ansager Å. Der er enkelte steder sigtelinjer på tværs af ådalen, hvor der er åbne områder både nord og syd for åen. Bebyggelsen på plateauet ved området vil blive synlig fra dalbunden et stykke vest for lokaliteten, indtil bevoksning langs Ansager Å blokerer for sigtelinjen i dalbunden. Syd for Ansager Å og dallandskabet eksisterer en større skovbevoksning, som i forvejen blokerer for sigtelinjer på tværs af ådalen. I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på den eksiste-

rende bebyggelse og beplantning i rammeområde 03.01.B01 lige syd for perspektivarealet og rammeområde 03.01.B09 samt eksisterende læhegn i området, som begrænser sigtelinjerne på langs og tværs af ådalen. /47/ Dette vurderes at medføre en **begrænset** landskabelig påvirkning, da der ikke er frit udsyn langs dalsiderne eller plateauet langs Ansager Å jævnfør landskabsanalysen. Påvirkningen er irreversibel, men påvirkningens intensitet er lav, grundet den eksisterende afskærmning fra eksisterende beplantninger, og der udlægges arealer til bebyggelse på plateauet, således ådal og tilhørende skrænter friholdes. Ydermere gives der kun mulighed for relative lave tætheder i bebyggelsen.

Etablering af et boligområde på plateauet i form af perspektivarealet vil medføre en meget lokal visuel påvirkning af dalstrækningen. Bebyggelsen på plateauet og dalsiden vil blive synlig fra dalbunden et stykke vest for området, indtil bevoksning langs Ansager Å skjuler sigtelinjen i dalbunden. Desuden vil eksisterende skovbevoksning, læhegn og boligområder begrænse den visuelle påvirkning af dalstrækningen. Der er tale om et afgrænset landskabsrum inden for området, der afgrænses af eksisterende beplantninger. Fra Åhavevej syd omkring rammeområdet vurderes der ikke at ske en væsentlig landskabelig påvirkning, da den eksisterende beplantning skærmer for indblikket til det nye rammeområde.

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning bør der i en eventuel videre planlægning stilles krav til afværgeforanstaltninger i rammebestemmelserne. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet, samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige.

Følgende bør derfor i en eventuel videre planlægning indskrives i rammebestemmelserne:

- For at mindske den landskabelige påvirkning, skal der ved lokalplanlægning være fokus på placering og højde af bygninger, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning.

Det vurderes samlet set, at perspektivarealet ikke vil blive synligt fra en større del af dallandskabet, da landskabet er opdelt i mindre visuelle rum. Det vurderes, at udlæg af boliger inden for rammeområdet ikke vil påvirke oplevelsen af det samlede dallandskab knyttet til Ansager Ådal. Det nye boligområde vil opleves som en del af den eksisterende by. Det vurderes, at området ikke vil påvirke det større sammenhængende dallandskab væsentligt, da det ikke vil blive synligt fra flere dele af det større landskab. Landskabet er allerede opdelt i mindre visuelle rum. Ved en eventuel fremtidig lokalplanlægning skal der være fokus på placeringen og højde af bygninger mv., som beskrevet ovenfor. Med implementering af dette vurderes påvirkningen på det større sammenhængende dallandskab at være **begrænset**, da den fremtidige udvikling inden for området tilpasses landskabets skala.

11.4 AFVÆRGETILTAG OG OVERVÅGNING

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning stilles der en række krav til afværgeforanstaltninger i rammebestemmelserne for rammeområde 03.01.B05, der skal arbejdes med i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning for boligområdet. Disse afværgeforanstaltninger skal sikre, at den fremtidige udvikling inden for rammeområdet indpasses de lokale landskabsforhold i dallandskabet i forhold til landskabets skala, samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige. Der indskrives i rammebestemmelserne følgende:

- For at mindske den landskabelige påvirkning, skal der ved lokalplanlægning være fokus på placering og højde af bygninger, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning.

Afværgeforanstaltningerne bør ligeledes indskrives for perspektivarealet, hvis det ønskes udlagt i fremtiden.

11.5 SAMLET VURDERING

11.5.1. Rammeområde 03.01.B05 – Ansager Øst

Rammeområde 03.01.B05 ligger inden for dallandskab, som også er udpeget som bevaringsværdigt landskab. De rumlige og visuelle forhold gør, at rammeområdet ikke vil være synligt fra en større del af dallandskabet, da dallandskabet er opdelt i mindre visuelle rum. Det vurderes derfor, at boligområdet ikke vil påvirke oplevelsen af det samlede dallandskab tilknyttet Ansager Ådal. Landskabet vurderes således ikke i større omfang at blive påvirket af arealudlægget, som er en naturlig forlængelse af den eksisterende by. Det vurderes, at rammeområde 03.01.B05 kun i begrænset omfang vil være synligt og derfor ikke væsentligt vil påvirke det større dallandskab ved Ansager. Landskabet er i forvejen opdelt i mindre visuelle rum. Ved lokalplanlægningen skal der lægges vægt på bygningers placering og højde, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning for at sikre, at udviklingen tilpasses landskabets skala. Ved implementering af disse afværgeforanstaltninger vurderes den landskabelige påvirkning at være **begrænset** i forhold til bevaringsværdigt landskab.

Rammeområde 03.01.B05 er delvist omfattet af åbeskyttelseslinjen. Der skal i den videre lokalplanlægning tages stilling til, hvor og hvordan rammeområdet skal bebygges. Ved etablering af bebyggelse inden for beskyttelseslinjerne vil der være behov for en dispensation eller reduktion af linjen, efter der er vedtaget en lokalplan for området. Det kan ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning ved etablering af selv mindre ny bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen. Det vurderes, at det er en potentiel påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af rammeområdets indretning til boligformål. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af bygge- og beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra de landskabelige beskyttelseshensyn er behæftet med en procesrisiko, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke imødekommes. Det vurderes, at der inden for rammeområdet er mulighed for tilpasning af et byggeprojekt, hvor der bliver taget hensyn til beskyttelsen, da der er et regulært byggefelt uden for åbeskyttelseslinjen. Området ligger syd for en trafikeret vej, hvor der kun i begrænset omfang er mulighed for rekreativ færdsel. De ekstensive arealer ligger kun syd for rammeområdet. En del af rammeområdet uden for åbeskyttelseslinjen er dog lugtbelastet, hvilket besværliggør udnyttelsen af området.

11.5.2. Perspektivareal – Ansager Vest

Perspektivarealet i Ansager er beliggende inden for udpegningen af dallandskaber (bevaringsværdigt landskab) og større sammenhængende landskaber. De rumlige og visuelle forhold ved området gør, at området ikke vil blive synligt fra en større del af dallandskabet. Derfor vurderes landskabet ved Ansager ikke i større grad at være påvirkeligt over for arealet, som er en naturlig forlængelse af den eksisterende by. Ved en eventuel fremtidig lokalplanlægning skal der lægges vægt på bygningers placering og højde, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning for at sikre, at udviklingen tilpasses landskabets skala. Ved implementering af disse afværgeforanstaltninger vurderes den landskabelige påvirkning i forhold til bevaringsværdigt landskab at være **begrænset**.

Arealet er delvist omfattet af både åbeskyttelses- og skovbyggelinjen. Der skal i en eventuel videre lokalplanlægning tages stilling til, hvor og hvordan området skal bebygges. Ved etablering af bebyggelse inden for beskyttelseslinjerne vil der være behov for en dispensation eller reduktion af linjerne, efter der er vedtaget en lokalplan for

området. Det kan ikke udelukkes, at der kan være en potentiel **væsentlig** påvirkning ved etablering af selv mindre ny bebyggelse inden for åbeskyttelses- og skovbyggelinjen. Det vurderes, at det er en potentiel påvirkning, da påvirkningen vil være afhængig af arealets indretning til boligformål. Det vurderes, at det kan være vanskeligt at opnå den nødvendige dispensation/tilladelse til reduktion af bygge- og beskyttelseslinjen, da især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Der kan desuden først ske dispensation eller reduktion efter en lokalplan. En dispensation eller ansøgning om reduktion fra de landskabelige beskyttelseshensyn er behæftet med en procesrisiko, hvis der ikke kan opnås dispensation, hvis kommunens dispensation bliver påklaget, eller ansøgning om reduktion ikke imødekommes.

Der vurderes at være en lokal **væsentlig** påvirkning fra enkelte placeringer ved færdsel fra Åvænget til Åhavevej samt fra Eghøjvej, da området imellem åerne Kærbæk og Ansager Å vil ændre karakter i form af ændret udsyn over ådalen. Etablering af bebyggelse medfører en irreversibel påvirkning på området.

Bebyggelsen inden for perspektivarealet vil være en forlængelse mod vest af den eksisterende by. Området vil landskabsmæssigt opleves mere urbant fra de omkringliggende veje og stier i og omkring området. Ved færdsel langs Åhavevej gennem rammeområdet, vurderes der at ske en lokal **væsentlig** landskabelig påvirkning, da indblikket til skovbrynet reduceres.

12. KUMULATIVE PÅVIRKNINGER

Kumulative effekter, det vil sige planforslagenes påvirkninger i samspil med kendte planer eller projekters mulige miljøpåvirkninger, skal vurderes som en del af miljørapporten. Kumulative effekter kan være det, som akkumuleres gradvist over tid, og som forstærkes ved sammenspillet imellem flere projekter.

Der er jævnfør afgrænsningen vurderet, at der ikke kumulative påvirkninger mellem planforslagene og kendte planer eller projekters mulige miljøpåvirkninger.

13. MANGLENDE VIDEN

Det skal, jævnfør miljøvurderingsloven, beskrives, hvilke metoder, der er anvendt til identificeringen af de væsentlige virkninger på miljøet, herunder oplysninger vedrørende eventuelle vanskeligheder, f.eks. tekniske mangler eller manglende viden.

Metoder til vurdering af miljøpåvirkningerne er beskrevet tidligere i rapporten under hvert miljøemne.

For udlæg af nye områder vil der først i den videre planlægning tages endelig stilling til indretningen af områderne. Der er derfor foretaget en overordnet vurdering ved udlæg af rammeområder og altså ikke en endelig tilkendegivelse af, hvordan områderne indrettes. Generelt vurderes datagrundlaget til vurderingerne af de forskellige rammeområder og tilhørende lokalplaner at være fyldestgørende i vurderingerne.

14. REFERENCER

Forbindelse til anden planlægning

- /1/ Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Natura 2000, <https://sgav-mst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/natura-2000>.
- /2/ Planhabitatbekendtgørelsen, BEK nr. 1383 af 26/11/2016.
- /3/ Varde Kommune 2025. Forslag til Kommuneplan 2025.

Miljøvurderingens indhold og metode

- /4/ Miljøvurderingsloven, LBK nr. 4 af 03/01/2023.
- /5/ Habitatdirektivet, Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1991 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planer.
- /6/ Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BEK nr. 1383 af 26/11/2016.
- /7/ Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BEK nr. 1098 af 21/08/2023.
- /8/ Vandrammedirektivet, Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/60/EF af 23. oktober 2000 om fastlæggelse af en ramme for Fællesskabets vandpolitiske foranstaltninger, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/HTML/?uri=CELEX%3A32000L0060>.
- /9/ Indsatsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 797 af 13. juni 2023.
- /10/ Bekendtgørelse om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand, BEK nr. 796 af 13/06/2023.
- /11/ Miljø- og Ligestillingsministeriet, Miljøstyrelsen, Danmarks Havstrategi II, <https://mst.dk/erhverv/rent-miljoe-og-sikker-forsyning/vandmiljoe/havet/danmarks-havstrategi-ii>. Tilgået d. 10.12.2024.
- /12/ Havstrategidirektivet, EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV 2008/56/EF af 17. juni 2008 om fastlæggelse af en ramme for Fællesskabets havmiljøpolitiske foranstaltninger (havstrategirammedirektivet), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0056&from=EL>.
- /13/ Havstrategiloven, LBK nr. 123 af 01/02/2024.

Flora, fauna og biologisk mangfoldighed

- /14/ Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Natura 2000, <https://sgav-mst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/natura-2000>.
- /15/ Planhabitatbekendtgørelsen, BEK nr. 1383 af 26/11/2016.
- /16/ Miljøstyrelsen, Natura 2000-basisanalyse 2022-2027 – Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage, <https://mst.dk/media/zldfcycn/n84-kallesm-revideret-basisanalyse-2022-27.pdf>.
- /17/ Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Udpegningstyperne under Grønt Danmarkskort, <https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/groent-danmarkskort/udpegningstyperne>.
- /18/ Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Bygge- og beskyttelseslinjer. <https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer>.
- /19/ Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Sø- og åbeskyttelseslinjen (§ 16). <https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/soe-og-aabeskyttelseslinjen>.
- /20/ Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Skovbyggelinjen (§ 17). <https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/skovbyggelinjen>.

- /21/Miljøstyrelsen, Natura 2000-plan 2022-2027, Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde, <https://sgavmst.dk/media/klfhjinp/n88-natura-2000-plan-2022-27-noerho.pdf>.
- /22/Arter.dk, <https://arter.dk/landing-page>.
- /23/Varde Kommune 2025. Forslag til Kommuneplan 2025.
- /24/Nævnenes Hus 2022. Planklagenævnet orienterer nr. 25 – Undersøgelse af yngle- og rasteområder for flagermus i forbindelse med planvedtagelser.
- /25/DCE 2024. Opdatering af: Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, del 2 – Odder og flagermus.

Befolkning og menneskers sundhed

- /26/Varde Kommune 2021, Planhæfte for Varde, Kommuneplan 2021, https://varde-kommune.dk/wp-content/uploads/2021/12/29.09.21_Samlet-planhaefte-Varde.pdf.
- /27/Varde Kommune 2021, Planhæfte for Ansager, Kommuneplan 2021, https://varde-kommune.dk/wp-content/uploads/2021/12/29.09.21_Samlet-planhaefte-Ansager.pdf.
- /28/Miljøstyrelsen 1984. Vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder, https://mst.dk/media/a3nbn1q3/ekstern_stoej_fra_virksomheder_1984.pdf.
- /29/Planloven. LBK nr. 572 af 29/05/2024.
- /30/Autoværkstedsbekendtgørelsen, BEK nr. 908 af 30/08/2019.
- /31/Styrelsen for Grøn Arealplanlægning og Vandmiljø, Lugtberegning ved lokalplanlægning, <https://husdyrvejledning.dk/helpdesk/soeg-i-helpdeskvar/2020/ja-nuar/lugtberegning-ved-lokalplanlaegning>.

Jordbund og jordarealer

- /32/Jordforureningsloven. LBK nr. 282 af 27/03/2017.
- /33/Miljøstyrelsen. Jordforureningsloven.

Materielle goder

- /34/Quantic 2024, Boligudvikling i Varde Kommune. Link: [Behovsanalyser for arealer til henholdsvis bolig og erhverv - Varde Kommune](#)
- /35/Quantic 2024, Erhvervsudvikling i Varde Kommune. Link: [Behovsanalyser for arealer til henholdsvis bolig og erhverv - Varde Kommune](#)
- /36/Bekendtgørelse om planlægning af byvækst. BEK nr. 940 af 26/06/2017.
- /37/Erhvervsstyrelsen 2017. Vejledning om byvækst. https://www.plst.dk/Media/637904497094770086/vejledning_om_byvaekst_erhvervsstyrelsen_17.pdf.
- /38/Varde Kommune 2021, Planhæfte for Varde, Kommuneplan 2021, https://varde-kommune.dk/wp-content/uploads/2021/12/29.09.21_Samlet-planhaefte-Varde.pdf.
- /39/Varde Kommune 2021, Planhæfte for Ansager, Kommuneplan 2021, https://varde-kommune.dk/wp-content/uploads/2021/12/29.09.21_Samlet-planhaefte-Ansager.pdf.
- /40/Varde Kommune 2025. Forslag til Kommuneplan 2025.
- /41/Planloven. LBK nr. 572 af 29/05/2024.

Kulturarv

- /42/Museumsloven. LBK nr. 358 af 08/04/2014.
- /43/Rambøll 2022. Teknisk notat – Regnvandshåndtering for LP1601L104 Oksbøl.
- /44/Kulturarvsstyrelsen 2009. Vejledning om beskyttede sten- og jorddiger. https://slks.dk/fileadmin/user_upload/0_SLKS/Fotos/Fortidsminder_Diger/Sten_jorddiger/digevejledning.pdf.

Landskab

- /45/Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Landskaber og geologi, <https://www.plst.dk/plan-temaer/natur-miljoe-og-landskab-mv/landskaber-og-geologi>.
- /46/Varde Kommune 2025. Forslag til Kommuneplan 2025.
- /47/Varde Kommune 2021. Landskabsanalyse ved Ansager. https://vardekom-mune.dk/wp-content/uploads/2021/12/29.09.21_bilag_1_til_miljoevurdering_landskabsanalyse_ansager_samlet_26.04.2021.c.pdf.
- /48/Varde Kommune 2021. Kommuneplan 2021 – Hovedstruktur. <https://vardekom-mune.dk/wp-content/uploads/2021/12/02.-Hovedstruktur-Endelig-vedtagelse.pdf>.
- /49/Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Bygge- og beskyttelseslinjer. <https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer>.
- /50/Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Sø- og åbeskyttelseslinjen (§ 16). <https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/soe-og-aabeskyttelseslinjen>.
- /51/Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Skovbyggelinjen (§ 17). <https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/skovbyggelinjen>.

15. BILAGSOVERSIGT

- a) Afgrænsningsnotat.



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk