

Arealregnskab

Dato 26. juni 2025
Dok.nr. 9042633
Sagsnr. GEO-2024-05492

Afgrænsning af miljøvurdering af Tillæg 01 til Kommuneplan 2025 for Varde Kommune og aflysning af tilhørende lokalplaner

Samlet revision af arealer til henholdsvis bolig og erhverv i Varde Kommune

Indhold

Indhold	1
1. Indledning	2
2. Høring	2
3. Planforslagernes indhold og formål	3
4. Referencescenarie og alternativer	4
5. Miljørapportens indhold	4
8. Øvrige oplysninger	13
9. Den videre proces	13
Bilag A – Oversigt over rammeændringer og lokalplaner	14

1. Indledning

Varde Kommune er ved at udarbejde et kommuneplantillæg for en samlet revision af arealer til henholdsvis bolig og erhverv i Varde Kommune.

Bestemmelserne i kommuneplantillægget fastsættes i henhold til lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024). I tilknytning til indholdet i kommuneplantillægget skal en række lokalplaner helt eller delvist aflyses.

Kommuneplantillægget 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, og at planforslaget ikke er at betragte som en mindre ændring af eksisterende plangrundlag. Derfor er det Varde Kommunes vurdering, at forslaget til kommuneplantillæg og aflysning af lokalplanerne skal miljøvurderes.

Varde Kommune skal ifølge miljøvurderingsloven § 11 indlede miljøvurderingen med en afgrænsning af miljørapportens indhold. Afgrænsningen har til formål at beskrive, hvilke miljøtemaer der skal behandles i miljøvurderingen.

Nærværende afgrænsningsnotat er opbygget efter kravene til miljørapportens indhold, som beskrevet i miljøvurderingslovens bilag 4. Miljørapporten udarbejdes således med udgangspunkt i nærværende afgrænsningsnotats opbygning. Særligt afsnit 5, 6 og 7 vil blive udvidet og detaljeret i miljørapporten.

2. Høring

Høring

I henhold til miljøvurderingslovens § 32 skal Varde Kommune sikre, at berørte myndigheder informeres tidligt i beslutningsprocessen og får mulighed for at kommentere på beslutningen om miljøvurderingspligt og det forventede indhold i miljørapporten

Nærværende udkast til afgrænsningsnotat er oprindeligt sendt i høring hos:

- Varde Kommune: (er hørt ifm. intern høring): Beskyttet natur, vandløb og miljøgener fra virksomheder.
- Region Syddanmark (kontakt@rsyd.dk): Jordforurening
- Slots- og Kulturstyrelsen (post@slks.dk): Kulturmiljø
- Ribe Stift: (kmrib@km.dk) : Kirkeomgivelser
- Varde Museerne (vam@vardemuseerne.dk) : Arkæologi
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (mail@sgav.dk): Skovbyggelinje, åbeskyttelseslinje, landskab, grønt danmarkskort, klima, natur, fredsskov, skovrejsning og grundvand
- Plan- og Landdistriktsstyrelsen (plst@plst.dk) : Arealregnskab og metode, detailhandel og statslige interesser i planlægning.
- Forsvarets Ejendomsstyrelse (fes@mil.dk) Støjkonsekvenszone.

Varde Kommune har modtaget høringssvar fra museerne vedrørende ny boligramme i Oksbøl (16.01.B10), udvidelse af boligramme Varde Syd (23.03.B19) og perspektivarealet i Ansager Vest, men at disse ikke har givet anledning til ændring af miljørapportens indhold.

Miljørapporten behandler emnet Kulturarv for ny ramme i Oksbøl, idet der er lavet arkæologiske undersøgelser i området, der viser, at et mindre område ikke må berøres af byudvikling. Miljørapporten konkluderer, at del af rammeområdet ikke må bebygges, men kan anvendes til grønne friarealer for boligområdet.

I Varde Syd er der en del kendte fortidsminder, dels en række kendte fortidsminder, overpløjede gravhøje, gammel hulvej og en pansergrav. Museet kan ikke med sikkerhed udtale sig om fortidsmindernes væsentlighed og udstrækning uden en forundersøgelse. Idet kun en mindre del af den nye, udvidet boligramme i Varde Syd, vurderes at kunne blive berørt af arkæologi, vurderes miljøpåvirkningen at være mindre væsentligt. Det vurderes, at størstedelen af rammen kan anvendes til fremtidigt boligområde. Ved detailplanlægning vil der foretages nærmere arkæologiske undersøgelser og hensyntagen til arkæologi sikres med hjemmel i Museumsloven.

Museet udtaler, at der ikke er registreret kendte fortidsminder i Ansager Vest, men at de ikke kan udelukke, at der kan være skjulte fortidsminder på arealet. Det vil dog undersøges nærmere ved en eventuel detailplanlægning og vil håndteres med hjemmel i Museumsloven. Det vurderes, at perspektivarealet i Ansager ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning på kulturarv.

Varde Kommune har også modtaget høringssvaret fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse som 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.

Supplerende høring

Varde Kommune blev opmærksom på, at DIN Forsyning og Sydvest Brandvæsen ikke var blevet hørt i forbindelse med den oprindelige høring, og derfor blev afgrænsningen sendt i supplerende høring ved disse.

Høringsperioden for den supplerende høring var fra og med 14. april 2025 til og med 30. april 2025. Bemærkninger skal være modtaget hos Varde Kommune senest d. 30. april 2025.

Den supplerende høring blev sendt til:

- DIN Forsyning (post@dinforsyning.dk)
- Sydvestjysk Brandvæsen (post@svjb.dk)

I den forbindelse fremsendte DIN forsyning et høringssvar omhandlende 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 en ændret konklusion af afgrænsningen.

Planen vurderes ikke at få grænseoverskridende indvirkninger på miljøet, og der skal derfor ikke foretages høring af andre stater efter miljøvurderingslovens § 38.

3. Planforslagenes indhold og formål

På baggrund af at skulle sikre balance i behov og udbud af arealer til bolig og erhverv i Varde Kommune, har Varde Kommune fået udarbejdet behovsanalyser til henholdsvis bolig og erhverv.

Varde Kommune vil på baggrund af analyserne, konkret forholde sig til bolig- og erhvervsjorder, der i forvejen er udlagt i kommuneplanen. Kommunen vil i videst mulig udstrækning, og med baggrund i behovsanalyserne, tilnærme sig et udlæg i kommuneplanen svarende til et 12-årigt behov. Varde Kommune har desuden opgjort de ikke udnyttede byggemuligheder i eksisterende bolig- og erhvervsområder.

Med tillægget udtages 29 rammeområder, henholdsvis 12 områder til boligformål, i alt ca. 562 boligenheder (46,6 ha.) og 17 områder til erhverv i alt ca. 82 ha. Derudover ændrer et enkelt rammeområde i Outtrup anvendelse fra erhvervsformål til boligformål, en enkelt ramme i Varde Syd udvides og der lægges op til udlæg af to nye rammeområder til boligformål i henholdsvis Oksbøl og i Ansager, samlet op til mellem ca. 223 – 229 boligenheder (ca. 32 ha.), som reelt er omfordeling af allerede eksisterende arealer til byvækst.

For Ansager er der behandlet to forslag til udlæg af areal – Et i den østlige del og et i den vestlige del. Begge områder behandles 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. Rammeudlægget i Ansager Øst kan rumme 24 boligenheder, og perspektivarealet i Ansager Vest kan rumme 18 boligenheder. Med baggrund i vurderingerne af områdernes miljøpåvirkninger, har politikerne på et oplyst grundlag truffet beslutning om, hvilket af de to arealer i Ansager, de foreslår udlægges til boligformål.

Med de foreslåede ændringer vil der være udlagt ca. 1.558 – 1.564 boligenheder og 169 ha. til erhverv. Se desuden bilag A, Oversigt over rammeændringer og lokalplaner.

Som konsekvens af de rammeændringer, der foretages med tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025, foretages der ændringer af planudpegningerne, der vedrører temaerne Erhverv og beskæftigelse, Detailhandel, Landskab, Naturområder og Skovrejsning. Der foretages inden ændringer af retningslinjer.

Desuden foretages der som konsekvens af udtagning af rammeområderne til bolig- og erhvervsformål ændring af kommuneplanens redegørelse vedrørende rækkefølgebestemmelser i lokalplanlægningen. Der foretages en opdatering af rækkefølgebestemmelserne for både bolig- og erhvervsrammer.

Derudover sker der hel eller delvis aflysning af 12 lokalplaner, som er geografisk sammenfaldende med de rammeområder, der udtages. Se bilag A, Oversigt over rammeændringer og lokalplaner.

4. Referencescenarie og alternativer

I miljørapporten skal der indgå en beskrivelse af den aktuelle miljøstatus, hvilket udgør referencescenariet, samt en kort beskrivelse af dens sandsynlige udvikling, hvis planforslagene ikke gennemføres. Beskrivelsen af referencescenariet har til formål at danne et sammenligningsgrundlag, når miljøpåvirkningerne skal vurderes.

Referencescenariet er den mest sandsynlige udvikling, hvis kommuneplantillægget ikke gennemføres og den nuværende situation fastholdes.

I den situation bibeholdes de nuværende kommuneplanrammer, hvor hovedparten udgøres af landbrugsområder. Samt der vil kunne ske bebyggelse og anvendelser i overensstemmelse med de gældende lokalplaner.

Der har i offentlighedsfasen ikke været enighed om, hvilket areal i Ansager, der foretrækkes af de to foreslåede områder henholdsvis vest og øst i byen. Der er i miljøvurderingen vurderet på begge arealer i Ansager. 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 har ikke været peget på andre relevante alternativer i forbindelse med Kommuneplantillæg nr. 01.

5. Miljørapportens indhold

Der er krav om, at miljørapporten forholder sig til et bredt miljøbegreb, hvorved tabellen i det nedenstående er opdelt i miljøemner. Miljørapportens indhold kan derved afgrænses til at forholde sig til de relevante miljøemner, der kan give en sandsynlig væsentlig påvirkning.

Miljørapporten vil generelt opfylde de krav, der fremgår af miljøvurderingslovens § 12 og bilag 4. Rapporten vil blandt andet indeholde følgende punkter:

- **Miljøbeskyttelsesmål:** Relevante internationale og nationale mål medtages under de enkelte miljøkapitler.
- **Afværgetiltag og overvågning:** Ved væsentlige påvirkninger overvejes afværgetiltag for at undgå eller minimere miljøpåvirkningen samt et overvågningsprogram
- **Ikke teknisk resume:** Der skrives et ikke teknisk resume af miljørapporten i et læsevenligt sprog.
- **Forhold til anden planlægning:** Der forholdes til forbindelserne til andre relevante planer og programmer.

Emne	Afgrænsning	Metode
1. 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 samt særligt værdifuldt naturområde. 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 og vandløb og delvist indenfor åbeskyttelseslinje samt delvist inden for skovbyggelinje. Derudover ligger området ca. 85 meter fra habitatområde nr. H77, Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Området ligger endvidere inden for potentielt økologisk forbindelse og potentielt naturområde. Det vurderes, at påvirkningen kan være potentielt væsentlig negativ og behandles derfor i miljøvurderingen. Øvrige rammeområder og lokalplanområder vurderes ikke at påvirke flora, fauna og biologisk mangfoldighed. Mange områder er eksisterende landbrugsarealer, der nu bibeholdes til landbrug.	Kvalitative vurderinger af tilgængelig kvantitative data, herunder tilgængelige databaser.
2. 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	Kvalitative vurderinger af tilgængelig kvantitative data, herunder databaser, kortmateriale og miljølovgivning.

	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 potentiel væsentlig positiv for de omkringliggende boliger, at rammeområdets anvendelse ændres fra erhverv til bolig (ramme 17.01.E01). Omvendt kan der være en potentiel væsentlig negativ påvirkning for det kommende boligområde, 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 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 eksisterende erhvervsområde, hvilket kan give lokale miljøgener, der vurderes at være potentielt væsentligt negative. Derfor undersøges det nærmere i miljøvurderingen. Med udvidelse af rammeområde i Varde Syd vurderes, at det ikke kan udelukkes, at boligområdet vil belastes med miljøgener fra eksisterende erhvervsområde mod nordøst, og der kan ske en potentiel væsentlig negativ påvirkning. Derfor behandles det i miljøvurderingen. Der kan være en mindre lokal positiv påvirkning ift. miljøgener, støj, luft og lugt, hvis erhvervsrammerne og lokalplanområder, der ligger op ad eksisterende boligområder, rekreative områder og blandede bolig og erhverv bliver udtaget. Det drejer sig om boligrammer i Ansager, Billum, Lunde, Tistrup og Árre, rekreativt område i Outrup samt blandede bolig og erhvervsområder i Ølgod og Roust. I tilknytning hertil vil lokale miljøgener i anlægsfasen ikke opstå. Det vurderes, at påvirkningerne ikke er væsentlige, og behandles derfor ikke i miljøvurderingen.	
--	---	--

	Tilsvarende vil der med udtagelse af rammeområde til bolig i Billum og aflysning af lokalplan 04.01L02 blive længere til eksisterende erhvervsområde. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentligt og behandles derfor ikke i miljøvurderingen.	
6. Jordbund og jordarealer	Et enkelt rammeområde vurderes at kunne påvirke jordbund og jordarealer. Det drejer sig om området: 17.01.E01 Outrup (ændring fra erhverv til boliger) Der kortlagt jordforurening, V2-kortlagt på et større areal inden for området. Dette undersøges nærmere i miljøvurderingen. Øvrige rammers jordbundsforhold vurderes ikke på dette niveau at give anledning til væsentlige påvirkninger. 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.
7. Vand	<u>Grundvand</u> Der er flere af rammeområderne, der ligger inden for særlige drikkevandsinteresser, OSD-områder. Der vurderes derfor at være en positiv påvirkning for grundvandet, at områderne udtages. Enkelte rammeområder til boliger og let erhverv ligger også i OSD, men da de ikke vurderes at være grundvandstruende, vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig. Enkelte rammeområder er dog udlagt til grundvandstruende virksomhedstyper, men idet eksisterende rammebestemmelser sikrer grundvandshensyn, vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig. <u>Håndtering og afledningen af regnvand/overfladevand i forbindelse med omplacering og ændret arealanvendelse.</u> Følgende rammeområder og perspektivareal omplaceres eller ændrer arealanvendelse: 17.01.E01 Outrup (ændring fra erhverv til boliger) 03.01.B05 (ny ramme) Ansager Øst Perspektivareal Ansager Vest 16.01.B10 (ny ramme) Oksbøl 23.03.B19 (udvidelse af ramme) Varde Syd	-

	Med kommuneplantillægget fastsættes ikke rammerne for håndtering af overfladevand for nye omplacerede rammeområder. Det vurderes, at planforslaget ikke i sig selv har nogen indvirkning på overfladevandområder. I forbindelse med planlægning for de konkrete arealudlæg til byudvikling skal det sikres, at miljømålene fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.	
8. Luft	En realisering af kommuneplantillægget og aflysning af lokalplaner vurderes ikke at påvirke luftkvaliteten væsentligt. Der udtages rammeområder til erhverv og aflyses tilhørende lokalplaner, men mængden af erhverv, der vil etablere sig forventes ikke at ændre sig væsentligt.	-
9. Klimatiske faktorer	<u>Udledning af CO₂</u> Realisering af rammeområderne vil både udlede CO₂ i anlægsfase og driftsfase. Da mængden af rammeområder tilpasses kommunens behov, vurderes udledningen af CO₂ ikke at ændres. Emnet indgår ikke i miljøvurderingen. <u>Risiko for oversvømmelse</u> Der vurderes ikke at kunne ske væsentlige påvirkninger i forhold til oversvømmelser fra havvandsstigninger, stormflod, nedbør, vandløb og grundvand, da der ikke udlægges nye rammeområder inden for oversvømmelsestruede områder. Ingen af de arealer, som omplaceres og udlægges til boligformål med kommuneplantillægget, ligger inden for områder med høj risiko for oversvømmelser, på nær mindre dele af rammeområde 16.01.B10 – Oksbøl. Tidligere udført vandhåndteringsplan for arealet i Oksbøl viser, at vandhåndtering kan løses ved etablering af større forsinkelsesbassiner og derfor ikke giver anledning til væsentlige påvirkninger Ingen af arealerne, der omplaceres, ligger inden for områder, der vurderes at være særlig udsat for højtstående grundvand og med baggrund i jordartskort vurderes, at der kan være mulighed for nedsivning af overfladevand i områderne. Med kommuneplanens retningslinje om Oversvømmelse og kysterosion sikres, at der ved lokalplanlægning tages hånd om	-

	oversvømmelsesrisiko og sikring af bygninger og evt. andre anlæg. Stort set alle de eksisterende rammer, der udtages, ligger inden for planudpegningen for oversvømmelse og erosion, men berøres alene delvist af mindre risiko for oversvømmelse. To rammeområder (03.01.E05 og 25.02.E01) berøres delvist af høj risiko for oversvømmelse. Det vurderes, at udtagning af arealerne ikke har betydning for planudpegningen og vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer. Det vurderes at være hensigtsmæssigt at udtage arealerne, der ligger inden for høj risiko for oversvømmelse. Der vurderes således ikke på oversvømmelse i miljørapporten.	
10. 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 er der 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 for rammeområderne til erhverv i Ølgod, Roust og Oksbøl, hvor der udtages henholdsvis 12,3, 27,5 og 5,2 ha. 24.01.E18 Ølgod 25.02.E01 Roust 16.01.E03 Oksbøl + LP 01.021.04 De øvrige rammeområder til erhverv er på mellem 0,9-5,2 ha, og vurderes enkeltvis ikke at være væsentligt, da der fortsat vil være restrummelighed i de enkelte byer til erhvervsområder. 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 rammeområde i Oksbøl, vurderes der desuden på trafiksikkerheden ved vejoverkørslen til området. Også i Varde udtages et større antal boligenheder	Kvalitativ vurdering med baggrund i behovsanalyse og opgørelser over restrummelighed.

	på 100, men samtidigt udlægges der et andet areal der kan rumme ca. 75-80 boligenheder. De øvrige rammer til boligformål vurderes ikke enkeltvist at give en væsentlig påvirkning. Kumulativt beskrives bolig- og erhvervsmulighederne under punkt 13 <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) <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 Lige nord for rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst findes et husdyrbrug. Da der allerede findes eksisterende boligområder nær husdyrbruget, er dette allerede begrænset i sine udviklingsmuligheder. Dette indgår således ikke i miljøvurderingen. <u>Mulighed for landbrugsdrift</u> Udtag af arealer og aflysning af lokalplaner kan potentielt påvirke muligheder for fremtidig landbrugsdrift af arealerne nedenfor: 11.01.B01 Lunde og LP 43 (delvist) Udtagning af del af rammeområde 11.01.B01 og delvis aflysning af lokalplan 43 medfører ingen ændringer af eksisterende fysiske forhold. Arealet fremstår i dag som et grønt område med vejadgang fra Markvænget. Vejadgangen kan ikke godkendes som adgang til landbrugsareal. Selvom arealet udtages af kommuneplanens rammer og eksisterende lokalplan aflyses for arealet, vil arealet heller ikke fremadrettet blive omfattet af landbrugspligt og arealet kan forsat være et grønt område, idet området udgør et areal mindre end 2 ha. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske påvirkning på materielle goder. Dette indgår	
--	---	--

	således ikke i miljøvurderingen. 12.01.B05 og LP 86 (delvist) Et mindre areal på ca. 3,2 ha udtages af kommuneplanens rammer og tilbageføres til landzone. Arealet fremstår ved planens udarbejdelse som et græsareal og er pålagt landbrugspligt. Selvom arealet tilbageføres til landzone, er der ikke krav om, at arealer skal dyrkes intensivt, men arealerne kan henlægges som f.eks. græsareal. Umiddelbart kan der ikke findes vejadgang for landbrugsmaskiner til arealet. Der er ikke i dag eller tidligere indenfor de seneste 10 år været vejadgang til arealet for landbrugsmaskiner fra Sønderskovvej. Såfremt der ikke kan findes vejadgang til arealet for landbrugsmaskiner, vil arealet også fremtidigt kunne anvendes til græsareal. Det vurderes, at der ikke vil ske påvirkning på materielle goder. Derfor behandles dette ikke i miljøvurderingen. 14.01.B05 og LP 14.01.L01 (delvist) Arealet der udtages af kommuneplanens rammer og tilbageføres til landzone fremstår ved planens udarbejdelse som intensivt dyrket landbrugsjord. Området udgør et areal på ca. 4,9 ha og arealet er pålagt landbrugspligt. Selvom arealet er pålagt landbrugspligt, er der ikke krav om intensiv drift. Landbrugsarealet har ved planens udarbejdelse adgang via stamvejen til boligområdet nord for. Denne stamvej kan ikke fremadrettet benyttes som adgang for landbrugsmaskiner til landbrugsarealet, jf. vejmyndigheden. Såfremt der ikke kan findes alternativ vejadgang for landbrugsmaskiner til arealet, kan arealet ikke dyrkes til intensiv landbrugsdrift. Der kan ske en mindre påvirkning på materielle goder, hvis arealet ikke fremtidigt kan dyrkes, men idet der er tale om et mindre areal vurderes påvirkningen ikke at være væsentligt og behandles derfor ikke i miljøvurderingen. <u>Oversvømmelse af anlæg og bygninger</u> Jf. pkt. 9 er der ingen af de omplacerede arealer, der udlægges inden for områder med risiko for oversvømmelser. Med baggrund heri vurderes, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning på materielle goder i form af oversvømmelse af anlæg og bygninger. Derfor vurderes der ikke på dette forhold i miljøvurderingen.	
11. 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.

	Flere af rammerne og lokalplanområderne er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier i form af kirkeomgivelser. Enkelte områder indeholder beskyttede diger og kulturmiljøer og ligger ud til fredede gravhøje. Ændring af rammeområder vurderes ikke at påvirke kulturarv væsentlig og miljøemnet behandles derfor ikke for øvrige rammeområder og lokalplanområder.	
12. Landskab	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 (bevaringsværdigt landskab) 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 større sammenhængende landskaber og op ad bevaringsværdige landskaber. Derudover ligger en del af området inden for åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Den landskabelige påvirkning skal undersøges nærmere i miljøvurderingen. Øvrige ændringer af rammeområder og aflysning af lokalplaner vurderes at ændre udformningen af afgrænsningerne af byerne, men grundet landskabelige udpegninger, placering af udlæggene mm vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig.	Kvalitativ vurdering med baggrund i landskabsanalyse.
13. Kumulative effekter og indbyrdes forhold mellem faktorerne	Der kan være en kumulativ påvirkning for alle rammeområderne, når der kigges på mulighederne for etablering af bolig og erhverv. Påvirkningen af dette vurderes samlet under emnet 'Materielle goder'. 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.

8. Øvrige oplysninger

Følgende dokumenter har dannet grundlag for kommunens afgrænsning af miljøvurderingen:

- Information fra arealinformation og lignede
- Konfliktanalyser
- Kommuneplan 2021

Varde Kommune står selvfølgelig til rådighed, såfremt der skulle være spørgsmål om de foreliggende miljøoplysninger. Oplysninger kan fås ved henvendelse til:

Plan, GIS og Bæredygtig Udvikling, Varde Kommune
Suzi Fuglsang Lynn-Pedersen, tlf.: 7994 7431 eller
Henrik S. Rasmussen, tlf.: 7994 6458.

9. Den videre proces

Når høringen er gennemført, udarbejder Varde Kommune en miljørapport sideløbende med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og aflysningsdokumenter til aflysning af aktuelle lokalplaner. Efter politisk behandling sendes planforslaget og miljørapporten i offentlig høring.

Bilag A – Oversigt over rammeændringer og lokalplaner

Rammeområde - udtag (Erhverv)	By	Antal ha.	Lokalplan	Byzone til landzone	Hel eller delvis aflysning af LP
01.01.E03	Agerbæk	1,4			
01.01.E04	Agerbæk	2,1			
03.01.E05	Ansager	1,7	X – Lokalplan 3.5	X	Delvis afl.
04.01.E02	Billum	1,9			
05.01.E01	Blåvand	2,8			
10.01.E01	Janderup	0,9	X – L302	X	Delvis afl.
11.01.E01	Lunde	2,3	X – 13 Lunde	X	Delvis afl.
16.01.E03	Oksbøl	5,2	X – 01.021.04	X	Delvis afl.
17.01.E02	Outrup	2,2	X – 52 Outrup	X	Hel
21.01.E05	Tistrup	3,1	X – 2.1 + tillæg	X	Delvis afl.
21.01.E08	Tistrup	4,1	X – 2.6	X	Delvis afl.
21.01.E10	Tistrup	3,5			
24.01.E06	Ølgod	3			
24.01.E17	Ølgod	2,9			
24.01.E18	Ølgod	12,3			
25.01.E02	Årre	5,1			
25.02.E01	Roust	27,5			
Sum=		= 82	=7		

Rammeområde - udtag (Bolig)	By	Antal grunde/ha.	Lokalplan	Byzone til landzone	Hel eller delvis
04.01.B06	Billum	30/ 3,3	X – 04.01.L02	X	Hel
10.01.B02	Janderup	2/ 0,1		X	
11.01.B01	Lunde	24/ 1,1	X – 87 Lunde og 43 Lunde	X	Delvis afl.
12.01.B05	Nordenskov	66/ 3,2	Lokalplan 86	X	Delvis afl.
14.01.B05	Næsbjerg	48/ 4,9	X – 14.01.L01	X	Delvis afl.
15.01.B08	Nørre Nebel	99/ 4,6			
17.01.B05	Outrup	18/ 1,1			
17.01.B06	Outrup	49/ 2,3			
17.01.B09	Outrup	16/ 1,8			
23.02.B30	Varde	100/ 18,8			
24.01.B17	Ølgod	42/ 1,9			
25.01.B04	Årre	68/ 3,5			
Sum		= 562 grunde/46,6 ha	= 4 (5)		

Arealer til omplacering – nyt	By	Antal grunde/ha.	Lokalplan
Ny ramme 03.01.B05	Ansager	24/3,4	
Ny ramme 16.01.B10	Oksbøl	110/15,9	
17.01.E01 → Bolig 17.01.B05	Outrup	15/ 2,1	
Udvidelse af ramme 23.03.B19	Varde	80/11,4	
Sum		229//32,8 ha	

Samlet anbefalet udtag	Erhverv	Bolig	Lokalplaner
33 rammeændringer	= 82 ha	562 grunde = ca. 46,6 ha.	= 12
		ca.13,8 ha.	