

## **Forslag til Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til Tillæg 01 til Kommuneplan 2025 og Forslag til aflysning af 12 lokalplaner i Varde Kommune samt udkast til vurdering af disse**

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Tillæg 01 til Kommuneplan 2025 og Forslag til aflysning af 12 lokalplaner i Varde Kommune, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Ribe Stift (indkommet 11.07.2025)
2. Brink System ApS ved Jørn Brink Nielsen (indkommet 29.07.2025)
3. Lars Lønborg (indkommet 29.07.2025)
4. Torben Enghøj Jensen (indkommet 14.08.2025)
5. Billum Sogneforening og Udviklingsråd for Varde Opland ved Walther Bech Sørensen (indkommet 22.08.2025)
6. Forsvaret, ETABLISSEMENT- OG TERRÆNKOMMANDOEN (indkommet 20.08.2025). Ingen bemærkninger.
7. DIN Forsyning (indkommet 22.08.2025)
8. Lars Nielsen (indkommet 29.08.2025)
9. Ove Clausen (indkommet 29.08.2025)
10. Kristine Faber Krog (indkommet 31.08.2025)
11. Bøgh Jensen Udvikling ApS ved Martin Bøgh (indkommet 31.08.2025)
12. Ansager Byudvikling, Ansager Borgerforening og Skovlund-Ansager Udviklingsråd (indkommet 03.08.2025)
13. Norlax A/S ved Shuang Winkel (indkommet 28.08.2025 ifm. ordinær kommuneplan)
14. VJ-Huse Aps ved Anni Jørgensen (indkommet 11.08.2025)
15. Anton Baun (Indscannet 10.09.2025)

### **Hensyntagen til kirkerne**

Ribe Stiftsøvrighed har ingen indvendinger mod de aktuelle planer. De henstiller dog til, at kommunen også fremadrettet inddrager de kirkelige myndigheder i det videre planlægningsarbejde samt i forbindelse med eventuelle ændringer i planlægningen. Stiftsøvrigheden forbeholder sig samtidig retten til at fremsætte yderligere bemærkninger i det videre planarbejde, særligt i forhold til de kirkelige interesser.

### **Vurdering:**

Varde Kommune noterer sig, at stiftsøvrigheden fortsat ønsker sig at blive inddraget i planarbejdet, når dette omhandler planlægning, der kan have indflydelse på kirkens område.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Tistrup**

Virksomheden Brink System ApS har netop erhvervet ejendommen beliggende Frejasvej 7 i Tistrup med henblik på, at der kan foretages en udvidelse af deres virksomhed mod øst og syd. Arealet, der ønskes reserveret til fremtidig udvidelse, er vist på oversigtskortet, bilag 1, til høringssvaret. Virksomheden ønsker, at dette areal bibeholdes i kommuneplanramme 21.01.E08.

### **Vurdering:**

Det bemærkes, at arealet mod syd allerede indgår i kommuneplanramme 21.01.E08, jf. forslag til Forslag til Tillæg 01 til Kommuneplan 2025. Forvaltningen vurderer, at ønsket om at fastholde arealet mod øst, der udgør ca. 1.465 m<sup>2</sup>, til erhvervsformål i rammeområde 21.01.E08 kan imødekommes. Virksomheden har konkrete planer om at udvide sin virksomhed og har derfor aktuelt brug for arealet. Fastholdelse af arealet på ca. 1.465 m<sup>2</sup> er uden betydning for arealregnskabet.

Forvaltningen har været i dialog med virksomheden om ændringen. Varde Kommune ejer i dag det areal, der ønskes bibeholdt i rammeområdet.

### **Afledte justeringer:**

Rammeområde 21.01.E08 tilpasses ønsket fra virksomheden, således at et mindre areal af matr. nr. 3bm Tistrup By, Tistrup indgår i rammeområdet. Ligeledes vil arealet fastholdes i byzone, og lokalplan 2.6 ophæves kun for den del af rammeområdet, som udtages.

Som konsekvens af ændringen af afgrænsningen af rammeområde 21.01.E08, vil der også blive foretaget konsekvensrettelser af planudpegningen for område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, detailhandelsområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, landskabstypen landbrugslandskab og skovrejsning ønsket.

## **Oksbøl**

Lars Lønborg er bekymret for, at udlæg af nyt boligområde, rammeområde 16.01.B10, i Oksbøl vil medføre en øget trafik og påvirke trafiksikkerheden på Østergade, da han mener, at vejen i forvejen er ret trafikeret. Borgeren henviser til, at vejen bliver brugt af skolebørn og han ønsker, at hastigheden nedsættes til 60 km/t på vejstrækningen. Der henvises til, at der i og omkring Oksbøl er strækninger, med fastsat en hastighedsbegrænsning på 60 km/t.

### **Vurdering:**

Hastighedsnedsættelse behandles ikke i forbindelse med kommuneplantillægget. Myndigheder på dette område er Politiet og Vejmyndigheden. Ved konkrete ønsker om hastighedsnedsættelse kontaktes Vej og Park som indgår til en sådan forespørgsel/ansøgning.

### **Afledte justeringer:**

Ingen. Ønske om hastighedsnedsættelse på Østergade noteres og videresendes til planlægger til fremtidig lokalplanlægning for området.

## **Oksbøl (justering af geografi)**

Forvaltningen er i løbet af den offentlige høring blevet opmærksom på, at afgrænsning af kommuneplanramme 16.01.B10 ikke stemte helt overens med det ønskede ift. fremtidig lokalplanlægning. De berørte borgere herefter blevet partshørt og de mindre ændringer i kommuneplanrammens geografi tilrettes ved endelig vedtagelse af tillæg 01.

Med den endelige vedtagelse af Tillæg 01 ændres den geografiske afgrænsning af rammeområde 16.01.B10 i Oksbøl således, at en mindre del af rammen mod nord udgår, mens rammen udvides med et

mindre areal mod øst. Arealets størrelse er stort set uændret og vil fortsat kunne rumme 110 grunde (Miljøvurdering side 59).

## **Ansager Vest**

### *Høringssvar nr. 4*

Ejer af ejendommen beliggende Åhavevej 27, Torben Enghøj Jensen, som også ejer det omtalte område i Ansager Vest, gør indsigelse mod, at der udlægges nyt boligområde i Ansager Vest. Ejeren påpeger, at udlæg af området til boligformål vil ødelægge naturen og landskabet omkring vandløbet Kærbæk og vil mindske borgernes muligheder for at benytte arealet rekreativt. Ejeren påpeger, at erhvervsgrunde slet ikke kan komme på tale. Ejeren ønsker heller ikke, at der bygges shelters, andet byggeri eller at der anlægges stier. Torben Enghøj Jensen påpeger, at områdets natur rummer mange sjældne dyre- og plantearter og henviser til, at området ikke har været pløjet i ca. 50 år. Det oplyses, at der er observeret odder ved Kærbæk og oplyser, at der er ved at blive foretaget undersøgelser af, om der i området forefindes birkemus. Det bemærkes, at der i området også er observeret flagermus.

Desuden påpeger ejeren, at i forlængelse af Åhavevej ligger rensningsanlæg, som påvirker nærområdet med lugtgener.

Ejeren foreslår, at eventuelle byggegrunde i Ansager Vest rykkes længere mod syd. Ejeren prioriterer dog, at der i stedet planlægges for nye boliger i den østlige del af Ansager ved Kroagervej, øst for Hejrevej.

### *Høringssvar nr. 11*

Ansager Byudvikling, Ansager Borgerforening og Skovlund-Ansager Udviklingsråd prioriterer fortsat, at der i Ansager udlægges ny kommuneplanramme i den vestlige del af Ansager, da de mener, at området har en meget attraktiv beliggenhed, og derfor hurtigt vil kunne sælges. De foreslår, at området forskydes mod syd, således at det halve af udstykningen placeres syd for eksisterende grusvej til det gamle renseanlæg. Foreningerne mener ikke, at udstykningen, placeret i forlængelse af Åhavevej og i samme niveau, vil ændre væsentligt på den visuelle påvirkning på ådalen.

Foreningerne påpeger dog, at hvis udlæg af arealet i Ansager Vest medfører en længere beslutningsproces, er de indstillet på, at arealet i Ansager Øst udvikles først, mens området i Ansager Vest bliver perspektivområde.

## **Vurdering:**

Forvaltningen vurderer, at forslag om at udlægge arealet i Ansager Vest i ny kommuneplanramme til boligformål ikke bør imødekommes, men at arealet bør fastholdes som perspektivområde.

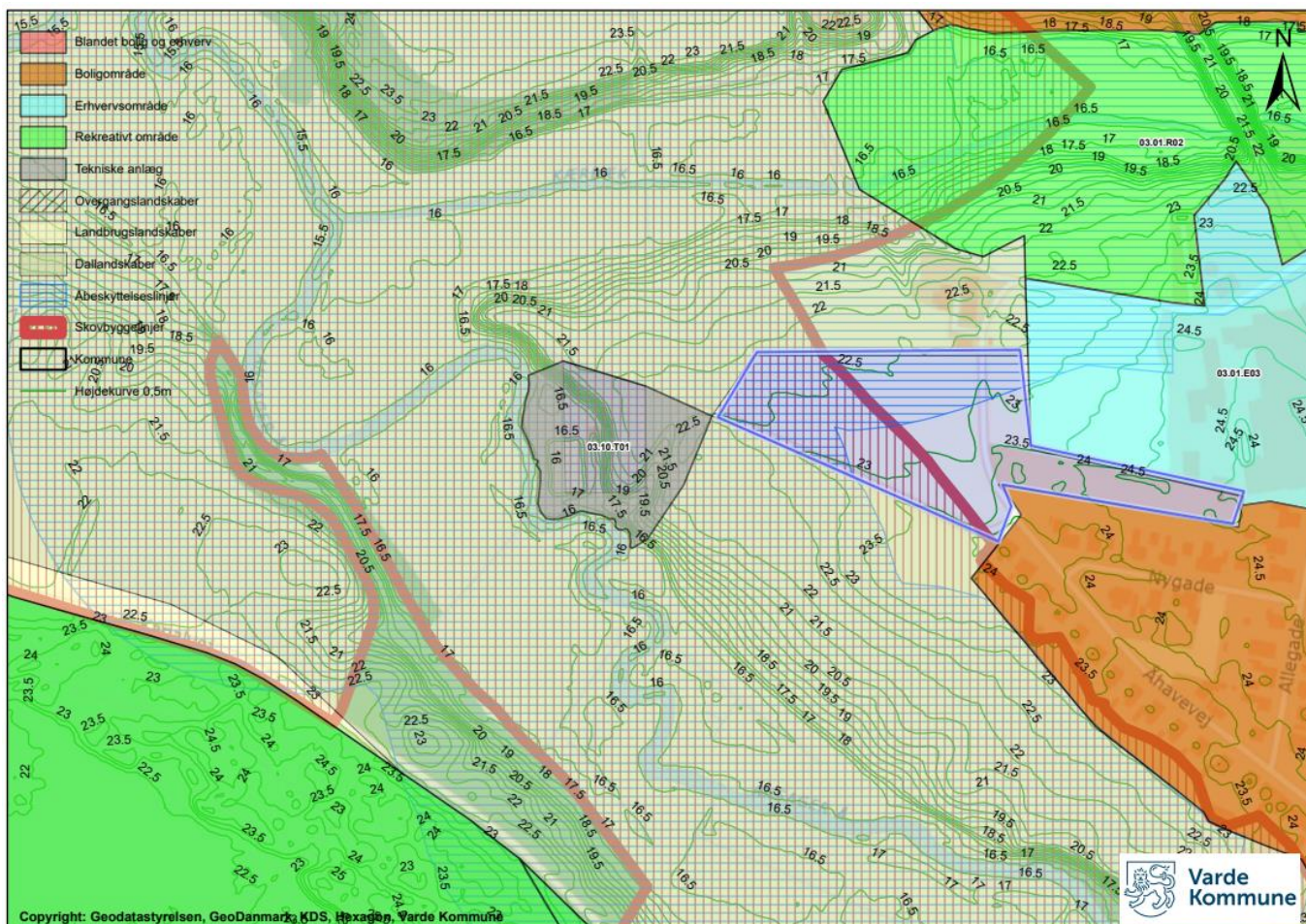
Det skal understreges, at der med forslag til Tillæg 01 til Kommuneplan 2025 ikke udlægges nyt boligområde i Ansager Vest og at matr.nr. 16d Ansager By, Ansager ikke inddrages til egentlig byudvikling.

Arealet i den vestlige del af Ansager har tidligere i planprocessen, forud for vedtagelse af Forslag til Tillæg 01 til Kommuneplan 2025, været i spil/undersøgt i forhold til byudvikling. Byrådet besluttede med baggrund i forslag til Tillæg 01 til Kommuneplan 2025, den tilhørende miljørapport, samt forvaltningens anbefaling den 24. juni 2025, at der i planforslaget udlægges et nyt areal i Ansager Øst (rammeområde 03.01.B05), og at arealet i den vestlige del af Ansager alene udpeges som perspektivareal. Forinden udsendelse af planforslaget i offentlig høring blev planforslaget konsekvensrettet iht. beslutningen.

Området i Ansager Vest blev valgt fra, da det vurderedes, at udlæg af arealet til boligformål kunne medføre en væsentlig påvirkning på flora, fauna og biologisk mangfoldighed samt landskab, mens området i den østlige del af Ansager vurderes mindre sårbart over for byudvikling.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan være vanskeligt at udnytte arealet i den vestlige del af Ansager til boligudvikling. Dette gør sig også gældende selv om arealet forskydes mod syd, således at det omfatter arealer både nord og syd for den eksisterende grusvej. Dog skal hertil bemærkes, at det umiddelbart ser ud til, at arealet syd for grusvejen har været dyrket på det seneste og derfor har knapt så stort et potentiale til at vokse sig ind i en § 3 beskyttelse. Desuden vil en forskydning af arealet mod syd medføre, at arealet placeres med lidt større afstand fra de § 3 beskyttede eng- og overdrevsarealer mod nord, men til gengæld nærmere de beskyttede engarealer mod syd. Arealet nord for grusvejen er endnu ikke vokset ind i en beskyttelse iht. naturbeskyttelseslovens § 3, men arealet har stort potentiale for udvikling af en god naturtilstand og forventes med tiden at vokse ind i en beskyttelse. Derfor kan det blive vanskeligt at realisere en fremtidig bebyggelse i området, hvis det viser sig, at arealet vokser ind i en beskyttelse iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Naturbeskyttelseslovens § 3 skal administreres restriktivt, og der gives kun i særlige tilfælde dispensation til at foretage tilstandsændringer.

Området i den vestlige del af Ansager berøres også af åbeskyttelseslinjer fra henholdsvis Ansager Å mod vest og Kærbæk mod nord. Endvidere er der også hensyn at tage til skovbyggelinjer, der afkastes af skoven mod vest og skoven mod nord. Dette gælder også, selvom arealet forskydes mod syd. En forskydning af arealet mod syd vil medføre, at dele af arealet flyttes en smule væk fra Kærbæk mod nord, men til gengæld rykker nærmere Ansager Å mod syd. Hvis arealet forskydes i sydlig retning, vil en større del af planområdet være omfattet af skovbyggelinjen. Arealet blev valgt fra, da det ikke kan udelukkes, at udvikling af arealet til boligformål vil medføre en væsentlig påvirkning på landskabet, særligt inden for de arealer, der berøres af bygge- og beskyttelseslinjerne. Selvom arealet forskydes, vurderes det, at der vil være en lokal væsentlig påvirkning på landskabet, da området fortsat vil ligge meget nær vandløbene og ændre udsynet over ådalen. De landskabelige hensyn er i høj grad de samme for bevaringsværdige landskaber, og det vurderes at være vanskeligere at gennemføre en planlægning for et nyt boligområde, der ligger tættere på åen og dermed længere nede i selve ådalen, som det bevaringsværdige landskab er udpeget på baggrund af. Udnyttelse af arealerne inden for bygge- og beskyttelseslinjerne til boligformål forudsætter, at der kan opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17 eller alternativt ske reduktion af bygge- og beskyttelseslinjerne, hvilket vurderes kan være vanskeligt at opnå. Kun i særlige tilfælde kan der meddeles dispensation fra beskyttelseslinjerne og især åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Se miljøvurdering side 31-41 og 94-103.



Arealet i det vestlige Ansager udpeges alene som perspektivområde. Anvisning af arealet som perspektivareal er ikke egentlig planlægning, men blot en indikation af, hvor udvikling kunne tænkes at finde sted i fremtiden. Med kommuneplantillægget er der altså ikke entydigt taget stilling til, at der på sigt vil ske egentlig byudvikling af området. Eventuel senere udlæg af arealet i Ansager Vest til boligformål forudsætter ny planlægning. I denne planlægning vil der foretages en ny vurdering af, om arealet kan udnyttes til boligformål. Herunder om arealet rummer væsentlige natur- og landskabsværdier, om arealet påvirkes af miljøgener fra virksomheder osv. og om disse hensyn vil være forenelige med byudvikling.

#### Afledte justeringer:

Ingen.

#### Billum

Billum Sogneforening og Udviklingsråd Varde Opland accepterer, at rammeområderne 04.01.B06 og rammeområde 04.01.E02 udtages. Til gengæld ønsker de, at en del af rammeområde 04.01.E01, herunder del af matr. nr. 5a og evt. del af matr. nr. 5ak og 5ai alle Billum By, Billum i stedet udlægges til boligformål. Der henvises til, at der er indsendt et andet og bedre forslag til udlæg af nyt erhvervsområde langs Vesterhavsvej (obs. er indsendt og behandlet ifm. ordinær kommuneplanrevision).

Foreningerne påpeger, at der ikke er solgt erhvervsgrunde de sidste 25 år. Samtidigt er der iht. foreningerne mangel på mindre boliger og gerne lejeboliger i Billum. Foreningerne mener, at der på matr. nr. 5a Billum By, Billum kan etableres mellem 20-25 boliger, afhængigt af boligtype, der kan være med til at samle byen og fremme bosætning i Billum.

Der henvises til, at friskolen i Billum vokser, hvilket er en indikation på, at flere børnefamilier flytter til, mens der også er ældre i byen, der gerne vil blive boende. Der henvises til behovet for grøn boligrotation, hvor de ældre flytter ud af deres parcelhuse og i en mindre bolig, således at der frigives større boliger til nye familier (se evt. 'Vejledning til landsbyer og kommuner om grøn boligrotation' udarbejdet af Landdistrikternes Fællesråd, 2023).

Foreningerne foreslår, at eventuelle støjgener fra virksomhederne kan undgås ved etablering af støjvold og beplantning på matr.nr. 5ak og 5ai, begge i Billum By, Billum. Desuden mener foreningerne, at der kan forekomme støj fra trafik på Tarphagevej grundet øget trafik, men foreslår, at hastigheden nedsættes, og at der etableres rundkørsel.

I høringsbrevet oplyses, at bygningerne på ejendommen matr.nr. 5a Billum By, Billum fremstår forfaldne, og ifølge foreningerne er ejeren indstillet på at sælge til boligområde. Foreningerne henleder opmærksomheden på nedrivningspuljen og håber, at Varde Kommune vil hjælpe til med at få bygningerne fjernet, inden der sker ulykker.

### **Vurdering:**

Forvaltningen vurderer, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at ændre anvendelse fra erhvervsformål til boligformål inden for del af rammeområde 04.01.E01, hvorfor forslaget fra foreningerne ikke bør imødekommes.

Med Lokalplan 04.01.L03, der gælder for rammeområde 04.01.E01, gives mulighed for, at den vestlige del af området kan benyttes til erhvervsformål inden for miljøklasse 2-4. For miljøklasse 4 virksomheder anbefales en mindste afstand til åben-lave boliger på mindst 100 m. Indretning af boliger i den østlige del af rammeområde 04.01.E01, grænsende op til eksisterende virksomheder, kan medføre miljøkonflikter. Desuden kan indretning af boliger i området få konsekvenser for virksomheders fremtidige udviklingsmuligheder, der begrænses og i værste fald presses virksomhederne ud af området.

Varde Kommune er af den opfattelse, at der fortsat er efterspørgsel på erhvervsgrunde i området i Billum. Der er senest i 2022 truffet politisk beslutning om ikke at arbejde for boliger i området.

[Behovsanalysen](#) viser, at der kan være behov for mellem 50 – 66 nye boliger i den kommende planperiode (12 år) i Billum. I Billum er der en restrummelighed inden for eksisterende rammeområde 04.01.B04 på 8 boligheder. Med kommuneplantillægget udtages boligområdet rammeområde 04.01.B06, da området ikke forventes udbygget inden for en 12-årig planperiode. Jf. behovsanalysen anbefales et underskud af arealer til boligformål, der skal sikre stabilitet i boligpriser og give mulighed for løbende udbygning tilpasset behovet og efterspørgsel.

Hertil skal gøres opmærksom på, at der pt. pågår planlægning for ca. 12 tæt-lave boliger inden for den del af kommuneplanramme 04.01.C02, der ikke er udviklet. Området ligger centralt i Billum og ved omdannelse og fortætning kan behovet for mindre, centralt beliggende, boliger til eksempelvis ældre borgere imødekommes.

Eventuel nedrivning af bygninger på ejendommen matr.nr. 5a Billum By, Billum vil ske i dialog med ejeren. Forvaltningen har aftalt med repræsentanter fra byen, at der planlægges møde i Billum for at besigtige ejendommen. Næste ansøgningsrunde til Landsbyfornyelsespuljen (nedrivningspuljen) ventes at blive fastsat til marts/april 2026.

## **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Overfladevand- og spildevandshåndtering**

DIN Forsyning har ingen kommentarer til rammeområderne, der udtages.

DIN Forsyning henviser til, at rammeområderne, der omfordes i Ansager Øst, Oksbøl, Varde Syd og Outrup, alle delvist ligger inden for områder med mindre eller høj risiko for oversvømmelse og DIN Forsyning bemærker, at de ser positivt på, at der på kommuneplanniveau angives konkrete retningslinjer for, hvordan udfordringer med oversvømmelser skal forebygges i lokalplanarbejdet. DIN Forsyning indgår gerne i samarbejde og dialog om vandhåndtering og kloakforsyning af de nye områder.

Det undrer DIN Forsyning, at eksisterende anlæg til håndtering af regnvand inden for kommuneplanramme 23.03.R07 ikke sikres ved oprettelse af en konkret ramme for anlægget.

DIN Forsyning oplyser, at man gerne indgår i samarbejde og dialog om vurdering af spildevandsforhold og vandhåndtering for perspektivområderne.

Det fremgår af høringsbrevet fra DIN Forsyning, at håndtering af overfladevand i miljøvurderingen beskrives for de omfordelte arealer i Ansager. Herunder fremgår: *"Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til, hvordan overfladevand håndteres. Der kan dog i en eventuel udledningstilladelse stilles vilkår til udledningen, hvis overfladevand ledes til vandløb, således at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning"*. Der refereres til EU's vandrammedirektivet.

DIN Forsyning oplever stigende udfordringer med at opnå tilladelser til udledning af separat regnvand, hvor recipienterne ikke opfylder deres målsætning. Forsyningen mener, at miljøvurderingen for perifert håndterer og forholder sig til denne problematik.

## **Vurdering:**

Varde Kommune noterer sig DIN-Forsynings tilkendegivelse vedrørende samarbejde og dialog om vandhåndtering og kloakforsyning af de nye rammeområder og perspektivområder.

Forvaltningen vurderer, at ønsket fra DIN Forsyning, om at sikre eksisterende anlæg til håndtering af regnvand ved at udlægge særskilt ramme til det tekniske anlæg, ikke bør imødekommes. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af rammeområde 23.03.R07 således, at den tilpasses den ændrede afgrænsning af boligrammen 23.03.B19. Rammeområde 23.03.R07 rummer fortsat det eksisterende regnvandsbassin og med rammebestemmelserne for rammeområdet sikres, at området fortsat kan indeholde regnvandsbassin og tilhørende tekniske anlæg. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at kommuneplantillægget ikke forhindrer, at regnvandsbassinet kan opretholdes.

Det er korrekt, at håndtering af overfladevand og eventuel udledning til recipient ikke behandles i miljøvurderingen, og det nævnes alene i forbindelse med vurdering af påvirkning på bilag IV-arter. Forvaltningen er opmærksom på, at der er stigende udfordringer med at opnå tilladelse til udledning af separeret regnvand til recipienter.

På tidspunktet for udarbejdelse af kommuneplantillægget vides ikke, hvordan overfladevand fra nye omplacerede rammeområder vil skulle håndteres. Det kan løses på flere forskellige måder, herunder f.eks. ved tilslutning til kloak, nedsivning eller udledning til recipient. Der vil først tages konkret stilling til

vandhåndtering ved nærmere detailplanlægning. Derfor fastsætter kommuneplantillægget ikke rammerne for håndtering af overfladevand for nye omplacerede rammeområder og det er derfor ikke muligt, at foretage en vurdering af påvirkning på vand. 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 fastsat i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Med kommuneplantillægget kan der ikke fastsættes bestemmelser om, hvordan overfladevandet skal håndteres, og det kan heller ikke reguleres med lokalplanen. Af planklagenævnsspraksis fremgår, at det på kommuneplanniveau ikke er en retlig mangel at undlade at vurdere på forholdet til overfladevand og fremtidige udledninger i en miljøvurdering af planforslaget, da de nærmere detailkrav til udledning af overfladevand stilles i forbindelse med udledningstilladelse. Disse krav kan ikke reguleres af hverken kommune- eller lokalplan. Men det bør bemærkes i planen, at forholdet vil blive behandlet i forbindelse med lokalplanlægning og udstedelse af de nødvendige tilladelser efter miljøbeskyttelsesloven og indsatsbekendtgørelsen. Fastlæggelse af principperne for vandhåndtering, og hvor vandet skal ledes hen, reguleres med spildevandsplanen. I en senere udledningstilladelse kan der stilles krav om f.eks. anvendelse af [bedst anvendelig teknologi \(BAT\)](#).

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Varde Syd**

##### *Høringssvar nr. 8*

Lars Nielsen mener, at vejadgang til boligområdet i Varde Syd, rammeområde 23.03.B19, ikke bør ske fra Søndervangvej, men foreslår, at området i stedet vejbetjenes fra Skadehøjvej, hvor der er et nyetableret lyskryds. Borgeren mener, at vejadgang fra Søndervangvej er uhensigtsmæssig, da vejadgangen vil foregå gennem grønne og fredede områder. Desuden påpeges, at Søndertoften i forvejen lider under alt for meget uvedkommende gennemgående trafik, og ved at benytte Søndervangvej mener borgeren, at man skal passere min. 2 ud af 3 private fællesveje for at få adgang til det nye boligområde.

##### *Høringssvar nr. 10*

Kristine Faber Krog er imod omplacering af rammeområde 23.03.B30 (Varde Nord) til rammeområde 23.03.B19 (Varde Syd). I høringssvaret påpeges, at der i behovsanalysen ikke er et dokumenteret behov for at omplacere rammeområde 23.03.B30 (Varde Nord) til rammeområde 23.03.B19 (Varde Syd). Borgeren påpeger, at analysen peger på et behov for bynære boliger for ældre og henviser til, at rammeområde 23.03.B19 placeres i udkanten af byen. Der henvises til, at der i kommuneplantillægget argumenteres for, at udlæg af området i Varde Syd skal tilgodese børnefamilier og sikre elevoptag på Lykkesgårdskolen, hvilket ifølge borgeren ikke harmonerer med behovsanalysen.

I høringssvaret henvises til, at en planlægning for området forudsætter en dispensation fra skovbyggelinjen og desuden gøres opmærksom på, at et nyt byområde placeret tæt på fredsskov kan forstyrre og skade naturens vildt. Hertil bemærkes, at der i området er vildt, der græsser. Borgeren foreslår, at rammeområde 23.03.B19 reduceres således, at rammen ikke medtager arealer syd for matr. nr. 144f, Varde Markjorder, hvilket sikrer en afstand til fredsskoven mod syd på næsten 300 m.

Det påpeges, at ved udvidelse og ændring af ramme 23.03.B19 vil en økologisk mark inddrages. Borgeren mener, at det er bedre at udbygge byen på ikke-økologisk mark.

Kristine Faber Krog oplyser, at der på den nordligste del af ejendommen, beliggende Søndermarksvej 18, drives en håndværkervirksomhed, hvorfra der kan forekomme støj.

Det oplyses, at området ofte besøges af rovfugle, herunder musvåger og spurvehøge, hvilket ifølge borgeren indikerer, at duehøgen bruger området til at yngle i.

Det fremgår af høringssvaret, at borgeren mener, at Varde Kommune i stedet bør fastholde udlæg af rammeområde 23.02.B30 i Varde Nord. Dette med baggrund i, at der i Varde Nord ikke er samme naturhensyn at tage, ikke mistes økologisk landbrugsjord, ikke er virksomheder der kan blive lukningstruet og ikke findes bilag IV-arter.

Hvis Varde Kommune fastholder at udlægge arealet i Varde Syd, foreslår Kristine Faber Krog, at den grønne kile (rammeområde 23.03.R07) forlænges mod øst til den rammer Søndervangsvej. Hun foreslår, at en grøn kile i den sydlige del af rammeområde 23.03.B19 udlægges med en bredde på mindst 30 m og lader denne kile indeholde en væsentlig forhøjning af jord, der beplantes.

Hun påpeger, at rovfuglene ofte ses ved de større træer vest for Søndervangsvej/syd for Søndertoften (rammeområde 23.03.R07). Borgeren opfordrer kommunen til at genoverveje, om hele området syd for Søndertoften (rammeområde 23.03.B19 og 23.03.R07) skal fjernes fra al lokal- og kommuneplanlægning og i stedet udpege området til skovrejsning ønskes.

#### *Høringssvar nr. 15*

Anton Baun, ejer af ejendommen beliggende Skadehøjvej 10 er bekymret for, om Skadehøjvej vil anvendes som adgangsvej til det nye boligområde og i den forbindelse bekymret for, om anvendelse af vejen evt. vil medføre behov for at fjerne læhegnet langs vejskellet mod øst. Desuden frygter han, at der på sigt kan opstå planer, om at forlænge vejen ud til Esbjergvej for at lette trafikafviklingen i Varde Syd.

Anton Baun finder det urimeligt, at kommunen tidligere har affejet hans forslag om at flytte afgrænsningen med 55 m vest for Skadehøjvej således, at der kan udstykkes et mindre antal byggegrunde på markerne mellem ejendommene nr. 8 og 10 og mellem nr. 10 og 14.

Der henvises til, at begrundelsen for ikke at imødekomme hans tidligere fremsendte forslag var, at der ikke må bygges boliger vest for Skadehøjvej pga. støjbeskyttelseslinien for militærets skydebane.

Borgeren undrer sig over, at man ikke for længst har flyttet skydebanen længere ud på øvelsesterrænet, da store dele af Varde Syd ligger tættere på skydebanen end hele Skadehøjvej, og derfor må formodes at være støjramte i højere grad end den sydlige del af Skadehøjvej.

Han er uforstående overfor, at den største del af det eventuelt kommende boligkvarter beliggende på "den rigtige side af støjbeskyttelseslinien" er tættere på skydebanen end eventuelle boliger vest for Skadehøjvej vil være.

Et oversigtskort er vedlagt høringssvaret, hvorpå borgeren har indtegnet støjbeskyttelseslinje, som kegleform fra skydebanen til skovgrænsen. I den sydlige del af Skadehøjvej, er indtegnet areal der udlægges til boligformål samt arealer vest for Skadehøjvej, som borgeren ønsker udlægges til boliggrunde.

#### **Vurdering:**

Høringssvarene nr. 8, 10 og 15 vedrører alle udvidelse af eksisterende boligramme 23.03.B19 i Varde Syd. Nedenfor behandles høringssvarene efter de emner, som de tre høringssvar vedrører.

### *Vejadgang og trafikale forhold*

Af hørings svarene fremgår, at der er forskellige synspunkter ift. vejbetjening af boligområdet i Varde Syd. Forvaltningen vurderer, at ønsket om at fastsætte vejadgangen til nyt boligområde via Skadehøjvej med kommuneplantillægget ikke bør imødekommes.

Med kommuneplantillægget fastsættes ingen rammebestemmelser om vejadgang for rammeområde 23.03.B19. Boligområdet opdeles af en grøn nord-syd gående kile, hvilket skal indtænkes ved planlægning af vejadgang. Da området løbende er under udvikling, og da der for nyligt er etableret lyskryds ved Skadehøjvej, vurderer forvaltningen, at fastlæggelse af vejadgang for boligområdet på dette planniveau er uhensigtsmæssigt. Der kan vise sig at være andre og bedre egnede adgange på tidspunktet for udvikling af området og mulighederne vurderes derfor at skulle holdes åbne frem mod detailplanlægning. Dog skal det bemærkes, at Søndervangvej er lukket. Den endelige vejføring vil dog først fastsættes i en lokalplanproces og vil bero på en samlet behandling og vurdering af, hvordan området bedst muligt vejbetjenes.

Der er på nuværende tidspunkt ingen planer om vejadgang til det nye boligområde via Esbjergvej.

### *Arealbehov*

Behovsanalysen anbefaler et underskud af arealer til boligformål for at sikre stabilitet i boligpriser og muliggøre en løbende udbygning tilpasset behov og efterspørgsel. Derfor er der med kommuneplantillægget et forholdsvis stort underskud af boligheder ift. det opgjorte behov samlet set i Varde Kommune. Dog peger behovsanalysen på, at der er behov for at udlægge nye arealer til boligformål og anbefaler, at Varde Kommune prioriterer at sikre arealer til boliger i de tre største byer, heriblandt Varde, samt at der gives mulighed for en øget fortætning i byerne. En øget fortætning i byerne skal imødekomme efterspørgslen på centralt beliggende boliger til ældre, som størrelsesmæssigt er tilpasset behovet. I Varde by er der inden for rammeområde 23.01.C18 en restrummelighed på 68 boligheder, som forventes udnyttet til byomdannelse og fortætning. Med kommuneplantillægget foretages der en udvidelse af boligramme 23.03.B19 i Varde Syd, som vurderes at kunne rumme ca. 80 boliggrunde. Behovsanalysen peger på, at der i Varde vil være et behov på mellem 1.616 – 2.139 boligheder i den kommende planperiode. På trods af, at der i Varde findes flere rammeområder med ledig rummelighed, vil behovet ikke kunne opfyldes og der vil være behov for løbende udvikling af nye boligområder i Varde.

### *Skovbyggelinje og dyreliv*

Forvaltningen vurderer, at ønsket om reduktion af ramme 23.03.B19, således at rammen ikke medtager arealer syd for matr. nr. 144f Varde Markjorder, ikke bør imødekommes.

*Det fremgår af forslag til Tillæg 01 til Kommuneplan 2025, at det vurderes, at der med en omplacering af ekstra areal til rammeområdet, kan ske en bedre planlægning for områdets anvendelse. Byrådet har besluttet at fastholde udlæg af området til boligformål, men der tages forbehold for bygge- og beskyttelseslinjer, og i forbindelse med lokalplanlægning kan afgrænsningen mellem rammeområderne ændres af hensyn til at sikre grøn passage mellem områderne samt af hensyn til placering af vandløb og vandhåndtering.*

Inden for kommuneplanramme 23.03.R07 er der en mindre kommunalt ejet skov på 0,7 ha, som afkaster en skovbyggelinje. Skoven ligger øst for Søndervangvej og skovbyggelinjen berører bl.a. rammeområde 23.03.B19. Ved de tidligere byudviklingsprocesser er der søgt om en reduktion af skovbyggelinjen omkring denne skov. Eftersom der planlægges for byudvikling i tilknytning til et eksisterende byområde, kan det komme på tale at få reduceret skovbyggelinjen på ny. Det vil der blive

taget stilling til i forbindelse med en fremtidig lokalplanlægning. Udvidelse af rammen vurderes ikke at have negativ indflydelse på mulighederne for skoven.

Den sydlige del af kommuneplanramme 23.03.B19 er også omfattet af en skovbyggelinje på grund af nærheden til Sønder Heden Plantage. En mulig byudvikling her vil ligeledes kræve en afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Erfaringsmæssigt kan der ved større skove ikke forventes en reduktion til mindre end 30 m til skovbrynet. Formålet er at sikre skovbrynets funktion som ledelinje og levested for fauna.

Rammeområde 23.03.R07 omfatter ligeledes et beskyttet overdrev, hvor der er et forbud mod tilstandsændringer. Overdrevet vil således blive bibeholdt ved en fremtidig lokalplanlægning. Hertil skal bemærkes, at rammeområdet udlægges til rekreativt område og der kan kun i begrænset omfang opføres bebyggelse i tilknytning til arealets anvendelse og til tekniske anlæg.

Eftersom området fortsat vil have ovennævnte naturlige biotoper, overdrev og skov, samt en afstand på ca. 30 m fra Sønder Heden Plantages skovbryn, hvor der ikke kan etableres beboelse, vurderes det, at planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på de arter, der i dag forekommer i området. Det vægtes især, at en stor del af rammeområdet i dag er landbrugsjord i omdrift, hvor der er få til ingen levesteder til truede dyrearter. Der er tale om et bynært område, hvor der kan forventes en del menneskelig forstyrrelse.

I høringssvaret henvises der til mulig forekomst af bilag IV-arter, herunder rovfugle. Fugle er ikke omfattet af [Habitatdirektivet, men beskyttes igennem Fuglebeskyttelsesdirektivet](#). Bilag IV-arter er samtlige flagermusarter, padder (såsom spidssnudet frø og strandtudse), stor vandsalamander, guldsmede (såsom grøn kølleguldsmed og grøn mosaikguldsmed), og pattedyr (såsom odder og marsvin). Varde Kommune vurderer umiddelbart, at rammeområdet ikke indeholder yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, men det vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med en konkret lokalplanlægning og eventuel dertilhørende miljøvurderingsproces. Udskydelsen af vurderingen skyldes, at mange bilag IV-arter er pionerarter, hvis levesteder hele tiden kan ændre sig. En vurdering i dag vil derfor formentlig ikke være retvisende om 5 eller 10 år, hvor der kan være opstået nye levesteder. Beskyttelsen vil således blive varetaget ved en senere detailplanlægning.

I forhold til fugle, vurderer Varde Kommune, at arealet ikke udgør et væsentligt fourageringsområde for yngle- og trækfugle på udpegningsgrundlaget for det nærmeste fuglebeskyttelsesområde F49 *Engarealer ved Ho Bugt*. Der er ikke observeret fuglearter fra udpegningsgrundlaget i området, og fuglenes ynglepladser er knyttet til strandenge, rørskov og vådområder i tilknytning til kysten, som ikke findes i området.

For de øvrige fuglearter, som ikke er på udpegningsgrundlaget for et fuglebeskyttelsesområde, gælder der en generel beskyttelse efter Fuglebeskyttelsesdirektivet Artikel 3. I høringssvaret er der bemærkninger til mulig forekomst af rovfugle i og nært rammeområdet. Varde Kommune har ikke kendskab til ynglende eller rastende rovfugle i nærområdet, men kan ikke afvise det. I forbindelse med en senere detailplanlægning vil der kunne tages stilling til, om der er egnede levesteder for fugle, som skal bevares. Som udgangspunkt bevares de naturlige biotoper, overdrev og skov, hvormed de mest egnede lokaliteter for rovfugle bliver bevaret. Landbrugsarealer i omdrift har generelt lav værdi for rovfugle, om end de kan bruges til fouragering. Men denne type biotop er så udbredt i Danmark, at det ikke er en begrænsende faktor for de naturligt forekommende rovfugle.

*Støj fra håndværkervirksomhed på ejendommen Søndermarksvej 18 og forslag om grøn kile med støjvold i den sydlige del af rammeområdet*

Forvaltningen vurderer, at ønsket om udlæg af ekstra areal til grøn kile med støjvold ikke bør imødekommes.

Med rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.B19 er opmærksomheden henledt på, at det ved lokalplanlægning skal belyses (og sikres), at støj fra virksomheder, jævnfør Miljøstyrelsens grænseværdier, kan overholdes i boligområdet. Hertil skal bemærkes, at ved lokalplanlægning gælder forbuddet i planlovens § 15a. Planlovens § 15a bestemmer, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Højest sandsynligt vil der være behov for en form for afskærmning i forbindelse med etablering af nyt boligområde. Der vil ikke blive tale om en afskærmning, som den der ønskes i høringssvaret. Planlægning af afskærmning vil ske ifm. detailplanlægning.

Senere udvidelser af håndværkervirksomheden kan være en udfordring, hvis virksomheden udvider med mere støjende eller miljøbelastende aktiviteter end på tidspunktet for planlægning for nyt boligområde.

*Fastholdelse af boligområde i Varde Nord (rammeområde 23.02.B30) frem for udvidelse af boligramme i Varde Syd (rammeområde 23.03.B19)*

Jf. afsnittet *Arealbehov* ovenfor, udlægges der langt fra det antal boliggrunde, som der i princippet forventes at være behov for i den kommende planperiode i Varde by. På trods af, at der i Varde findes flere rammeområder med ledig rummelighed, vil behovet ikke kunne opfyldes og der vil være behov for løbende udvikling af nye boligområder i Varde. I Varde Syd er der på nuværende tidspunkt alene få ledige byggegrunde, mens der i Varde Nord findes flere ledige grunde. Varde Kommune ønsker at kunne udbyde byggegrunde i flere dele af Varde by.

*Udvidelse af rammeområde 23.03.B19 mod vest og støj fra skydebanen*

Forvaltningen vurderer, at ønsket om at udvide rammeområde 23.03.B19 til at omfatte arealer i en bræmme på 55 m langs med og vest for Skadehøjvej til udstykning af byggegrunde mellem ejendommene beliggende Skadehøjvej 8 og 10 og mellem ejendommen Skadehøjvej 10 og 14, ikke bør imødekommes.

Ejendommene, der ønskes inddraget til byggegrunde vest for Skadehøjvej ligger inden for støjkonsekvensområdet for Varde Kasernes Skydebane og inden for arealer, der er belastet af støj fra Varde Kaserne, herunder fra skydebanen og øvelsesterræn. Derfor vil det være i strid med forbuddet i planlovens § 15a at udlægge arealerne til boligformål, da arealerne er støjbelastet. Arealerne ligger nærmere Varde Kasernes Skydebane end rammeområde 23.03.B19.

Jf. kommuneplanens retningslinje 29.4 må der ikke planlægges for nye bebyggelser med støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvensområdet omkring Forsvarets skydebane og skyde- og øvelsesterræn.

Rammeområde 23.03.B19 er netop tilpasset således, at arealet ikke berøres af arealer, der er belastet af støj fra Varde Kaserne. Kun et mindre areal mod nordvest ligger inden for konsekvensområdet omkring Forsvarets skydebane og skyde- og øvelsesterræn. Med Tillæg 01 fastsættes for rammeområde 23.03.B19 bestemmelser om, at der ikke må placeres støjfølsomme anvendelser inden for støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes Skydebane. Varde Kommune har været i dialog med Forsvaret om udlæg og afgrænsning af arealet.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Nordenskov**

Ove Clausen, ejer af ejendommen matr. nr. 16cb Øse By, Øse, gør indsigelse mod forslag om at tilbageføre bl.a. hans ejendom til landzone. Ejeren oplyser, at han vil rejse erstatningskrav mod Varde Kommune, hvis det besluttet at tilbageføre arealet til landzone.

Ove Clausen henviser til, at Varde Kommune i forslag til Tillæg 01 foreslår, at 22 ud af oprindeligt 81 parceller, der blev udstykket, uden hensyntagen til hans ejendom i byzone, tages ud af kommuneplanramme 12.01.B05 og tilbageføres til landzone. Han mener, at kommunen bør fastholde et par enkelte parceller i byzone således, at hans ejendom kan opretholdes i byzone i sammenhæng med eksisterende byzone i den vestlige del af Nordenskov. Ejeren henviser til, at kommunen på høringsmøde afholdt den 14. august 2025, har oplyst, at idet del af matr. nr. 16a tilbageføres til landzone, og hans ejendom derfor ligger adskilt fra fremtidig byzone, kan hans ejendom ikke opretholdes i byzone.

Ejeren henviser til, at hans ejendom har været beliggende i byzone siden 1977, og hans betingelse for at købe ejendommen for 40 år siden var netop, at ejendommen lå i byzone.

Ove Clausen mener ikke, at Varde Kommune har grundlag for at tilbageføre hans ejendom til landzone og henviser til, at ejendommen er bebygget og frigiver ikke arealer til andre nyudstykningskninger.

Desuden mener ejer, at det er misvisende, at hans ejendom er anført som en del af "Rønnehaven".

## **Vurdering:**

Forvaltningen vurderer, at ønsket fra ejeren af matr. nr. 16cb Øse By, Øse, om at fastholde hans ejendom i byzone ikke bør imødekommes.

Forvaltningen har været i dialog med borgeren og spurgt mere ind til, grunden til, at han ønsker at fastholde sin bolig i byzone. Borgeren mener efter samtale med ejendomsmægler, at det vil kunne nedsætte værdien af hans bolig betragteligt, hvis ejendommen overgår fra byzone til landzone. Ove Clausen mener, at han vil miste mulighed for at udstykke til yderligere boliger på egen grund. Han oplyser desuden, at han i mange år har betalt grundskyld med en forventning om, at dette kan have en værdi ved fremtidigt salg af ejendommen.

Jf. planlovens § 45, stk. 1 kan kommunalbestyrelsen beslutte at tilbageføre arealer fra byzone til landzone i overensstemmelse med kommuneplanen. Det fremgår af Vejledningen om Kommuneplanlægning, at byzonearealer, der ikke forventes at blive udnyttet inden for kommuneplanens 12-årige planperiode, bør tilbageføres til landzone. Hertil skal bemærkes, at kommunen til enhver tid kan ændre planlægningen i overensstemmelse med planlovens regler, hvor der vurderes at være en planlægningsmæssig begrundelse for ændringen.

Ejendommen matr. nr. 16cb Øse By, Øse ligger inden for kommuneplanramme 12.01.B05. En del af rammeområdet er lokalplanlagt som Boligområde Rønnehaven. Med kommuneplantillægget udtages den vestlige del af rammeområdet der ikke er byggemodnet samt ejerens ejendom matr. nr. 16cb Øse By, Øse med et areal på 3,2 ha. Nordenskov er en mindre by, der oplever befolkningstilbagegang. En del af rammeområdet udtages, da området ikke forventes byggemodnet inden for en 12-årig planperiode. Efter udtagning af del af rammeområdet vil der fortsat være en restrummelighed i Nordenskov på 64 boligenheder, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt for at dække det forventede boligbehov på mellem 43-57 boligenheder i den kommende planperiode. Forvaltningen vurderer med baggrund heri, at der

ikke er et planlægningsmæssigt grundlag for at udvide byen mod vest og forvaltningen fastholder, at der ikke er behov for det pågældende areal til byudvikling.

Ejers ejendom har ikke nogen fysisk sammenhæng med den eksisterende by og der er tale om en enlig beliggende bolig, der bør ligge i landzone. Arealet er ikke relevant i forhold til byens struktur og sammenhænge og der er ikke behov for det pågældende areal til byudvikling. Alene arealer til egentlig byudvikling skal ligge i byzone. Desuden skal det bemærkes, at fastholdelse af ejendommen i byzone, kan begrænse landbrugets udviklingsmuligheder.

Planlovens § 45 giver mulighed for, at kommunen med baggrund i et kommuneplantillæg kan tilbageføre arealer fra byzone til landzone. Byzonearealer, der ikke forventes udnyttet inden for kommuneplanens 12-årige planperiode, bør tilbageføres til landzone.

Hvis der træffes afgørelse om, at ejers ejendom tilbageføres til landzone, vil ejerne blive oplyst om reglerne om erstatning fastsat i planlovens § 46 og § 46a.

Ifølge planlovens § 46 kan der ydes erstatning for dokumenterede udgifter, som ejeren har afholdt med henblik på at udnytte arealet i byzone, eksempelvis byggemodning. Derudover fremgår det af planlovens § 46a, at eventuel tidligere betalt frigørelsesafgift kan tilbagebetales til ejeren, forudsat at denne også var ejer på tidspunktet for arealets overførsel til byzone. En frigørelsesafgift var en særlig afgift, der tidligere blev opkrævet, når landbrugsjord blev overført fra landzone til byzone eller til sommerhusområde. Afgiften havde til formål at regulere værdistigningen, som opstod ved ændringen af arealets anvendelse. Afgiften blev ophævet i 2004, men reglerne kan stadig være relevante i visse sager fx ved tilbageførsel til landzone.

Varde Kommune har ikke kendskab til, at nogen af de ovennævnte tilfælde gør sig gældende i den aktuelle sag.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Outrup**

Virksomheden NORLAX A/S har indsendt høringssvar, hvori de spørger ind til konsekvenserne for deres virksomhed, hvis lokalplan nr. 52 ophæves og byzonearealet tilbageføres til landzone. Herudover foretages reducere af rammeområde 17.01.E02. Virksomheden spørger konkret ind til, om de vil kunne købe arealet og bygge til deres fabrik, hvis eventuelt senere behov opstår.

#### **Vurdering:**

Forvaltningen har været i dialog med virksomheden. Virksomheden har fået oplyst hvilke konsekvenser en vedtagelse af Tillæg 01, ophævelse af lokalplan nr. 52 samt tilbageførsel af byzonearealet til landzone har for deres virksomhed. Virksomheden har fået oplyst, at selvom erhvervsarealet i Outrup udtages, betyder det ikke, at det ikke senere kan udlægges igen, såfremt der er et konkret behov for evt. udvidelse af virksomheden.

Det vurderes, at udtagning af erhvervsarealet bør fastholdes, idet ejer af arealet ikke har gjort indsigelse og da virksomheden ikke på nuværende tidspunkt har konkrete udvidelsesplaner.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## Varde nord

Bøgh Jensen Udvikling ApS gør indsigelse mod, at arealet i Varde Nord, del af rammeområde 23.02.B30 udtages med Tillæg nr. 01.

Selskabet ejer ca. 40 pct. af det areal, der foreslås udtaget og har option på at købe resten af arealet. Selskabet gør opmærksom på, at den del af rammeområdet, der er omfattet af lokalplan 23.02.L05, er vedtaget den 17. april 2023.

Det oplyses, at den sydlige del af rammeområdet er byggemodnet og fremstår med 63 parcelhusgrunde iht. lokalplan 23.02.L05 og flere boliger er under opførelse.

Selskabet er ikke enig med Varde Kommune i, at arealet, der foreslås udtaget, ikke forventes udbygget inden for en 12-årig periode. Det oplyses, at der pr. 1. august 2025 er 6 boliger under opførelse og 7 grunde er solgt. Desuden er der reserveret yderligere 6 parcelhusgrunde i området.

Det påpeges, at området er velegnet til flere forskellige typer boliger for både børnefamilier og seniorer og der er nem adgang til både skole, børnehave, fritidsaktiviteter. Der er relativt kort afstand til indkøb, lægehus mv.

Selskabet forventer en stor efterspørgsel på grunde i området og forventer, at alle 63 grunde vil være solgt inden for de næste 4 år. De forventer, at det vil være relevant at tage hul på en lokalplanproces for fase 2 (det areal, der foreslås udtaget) i 2027. Der henvises til, at hvis arealet udtages af kommuneplanen, kan det være nødvendigt at anmode kommunen om igangsættelse af planproces allerede i løbet af 2026.

Det påpeges, at der i området er foretaget betydelige offentlige og private investeringer som også tilgodeser den nordlige del af ramme 23.02.B30. Herunder nævnes, at der er udført en forbindelsesvej fra Ortenvej til Lerpøtvej (Bøgeallé), ny stiforbindelse fra Frelloskolen og Varde Fritidscenter til det lokalplanlagte boligområde i 23.02.B30. Frelloskolen er opført i 2021, mens der pt. foretages udvidelse og renovering af Varde Fritidscenter. Der henvises til, at Varde Kommune projekterer helleanlæg i krydset ved Bøgeallé og Lerpøtvej med mulighed for rundkørsel og forlængelse af cykelsti fra midten af Bøgeallé til Lerpøtvej.

Selskabet har også investeret i område 23.02.B30, herunder bl.a. projektering og udførelse af vejanlæg forberedt på en fremtidig udvidelse af boligområdet inden for rammeområdet. Der er til høringssvaret vedlagt en samlet plan for boligområdet. Der henvises til, at det af lokalplan 23.02.L05 fremgår, at rammeområde 23.02.B30 ses som ét samlet boligområde ift. byudvikling.

Der henvises til, at boligområdet indrettes med større fælles- og grønne arealer end nødvendigt og der er oprettet sikre skoleveje i samarbejde med Varde Kommune. Principperne er funderet i Varde Kommunes strategier *"Vi i Naturen"* og *"Vild med vækst, hverdag og Varde"*.

Hvis Varde Kommune ønsker at fastholde, at arealet udtages af kommuneplanen, mener selskabet, at arealerne der udtages, bør overgå til landbrugslandskaber, som arealerne på den anden side af vejen. De mener ikke, at arealerne skal tilbageføres til dallandskab og overgangslandskab med deraf følgende begrænsninger. De henviser til, at boligområdet – fase 2 af rammeområde 23.02.B30, vil indrettes med grønnere principper end standarden og en fremtidig udvikling af området vil have samme grønne og naturfokuserede principper som fase 1. De mener, at arealerne bør fastholdes som almindelige landbrugslandskaber, som de er i dag og gerne uden ønske om skovrejsning.

Selskabet beder kommunen om at genoverveje, om det er strengt nødvendigt at udtage arealet for at leve op til de krav, der er til kommunen og kommuneplanen i forhold til det samlede arealudlæg.

### **Vurdering:**

#### *Arealbehov*

Forvaltningen har været i dialog med projektudvikler. Varde Kommune anerkender, og ser det som en positiv information, at udviklingen vurderes at ske hurtigere end tidligere vurderet. På trods af, at behovsanalysen viser, at der er behov for udlæg af arealer til boligformål i Varde, vurderer forvaltningen, at ønsket om at fastholde rammeområde 23.02.B30 til boligformål ikke bør imødekommes.

Såfremt at Byrådet ønsker at imødekomme ønske fra projektudvikler om ikke at reducere rammeområde 23.03.B30 og fastholde rammeområdet til boligformål vurderes, at der er tale om en så væsentlig ændring af det offentliggjorte planforslag, at der reelt foreligger et nyt planforslag, der bør offentliggøres på ny iht. planlovens § 24-26. Arealet, der foreslås udtaget, udgør et areal på 18,8 ha og kan rumme 100 boligenheder, hvilket udgør en forholdsvis stor andel af det samlede areal, der udtages. Det kan have betydning for borgerne, at der ved en ændring af det offentliggjorte planforslag gives mulighed for 100 nye byggegrunde i Varde Nord.

Som det også fremgår af høringssvaret, er der i området foretaget investeringer i infrastruktur og fremtidig byudvikling vil helt sikkert også ske i Varde Nord. Derfor vurderer forvaltningen, at selv om rammeområde 23.02.B30 udtages med Tillæg 01 til Kommuneplan 2025, sker det med det forbehold, at der inden for en kortere årrække forventes at ske planlægning for området. Til den tid vil det være muligt at igangsætte en principsag med henblik på at udarbejde et kommuneplantillæg og tilhørende lokalplan for den ønskede udvikling af området.

#### *Landskabsudpegninger*

Forvaltningen vurderer, at ønsket om at tilbageføre arealerne (den del af rammeområde 23.02.B30 der udtages) til landbrugslandskab ikke bør imødekommes. Forvaltningen fastholder med baggrund i, at der ikke er sket ændringer af det eksisterende landskab, at den nordlige del af området tilbageføres til landskabsudpegningen dallandskab i tilknytning til ådalen længere mod nord, mens den sydlige del af området tilbageføres til overgangslandskab. Begge landskabsudpegninger er en del af planudpegningen for bevaringsværdigt landskab, som arealerne før det blev udlagt til byudvikling i ramme 23.02.B30 var en del af. Landskabet vurderes ikke at have ændret karakter siden arealet blev udlagt.

#### *Skovrejsning*

Forvaltningen vurderer, at ønsket om at tilbageføre arealerne (den del af rammeområde 23.02.B30 der udtages) til skovrejsning uønsket ikke bør imødekommes.

Forvaltningen fastholder, at den nordlige del af området – svarende til landskabsudpegningen for dallandskab fastholdes til skovrejsning uønsket, mens den sydlige del af området – svarende til landskabsudpegningen for overgangslandskab udpeges til skovrejsning ønsket. Dette svarer til normal praksis for landskabsudpegningerne samt emnet skovrejsning.

### **Afledte justeringer:**

Arealet, der udtages markeres som perspektivareal for fremtidig udvikling, og at det være muligt at igangsætte en principsag på baggrund af en konkret ansøgning med henblik på at udarbejde et kommuneplantillæg og tilhørende lokalplan for den ønskede udvikling af området.

## **Janderup**

VJ-Huse Aps ejer 3 ejendomme på Tinksmedevej i Janderup. Virksomheden påpeger, at hvis matr. nr. 19p Janderup By, Janderup udtages af byzonen, vil det betyde, at der ikke længere er mulighed for at erhverve grunde for nye interesserede købere og udvikling af erhvervsområdet vil stoppe. Virksomheden anbefaler, at ovennævnte parcel ikke udtages af byzonen.

Yderligere kan det oplyses, at arealet er reserveret med henblik på køb og udnyttelse til erhverv.

## **Vurdering:**

Forvaltningen vurderer, at forslag om ikke at aflyse lokalplan nr. L302 og fastholde arealet - matr. 19p Janderup By, Janderup i byzone, bør imødekommes.

Der er i forslaget til kommuneplantillægget peget på at udtage 0,9 ha i Janderup, da der i en længere periode ikke er oplevet efterspørgsel på erhvervsgrunde og det var derfor ikke forventet, at arealet ville blive udnyttet inden for planperioden. Ejendommen matr. nr. 19p Janderup By, Janderup udgør et areal på 1.749 m<sup>2</sup>.

Samlet set udtages der 82 ha arealer til erhvervsformål i Varde Kommune, og der er fortsat et overskud af erhvervsarealer i kommunen. Arealet i Janderup udgør derfor en ubetydelig del af det samlede areal til erhvervsformål, der udtages. Da arealet allerede er reserveret til erhvervsformål og snarest forventes udnyttet, vil arealet ikke belaste restrømmeligheden.

## **Afledte justeringer:**

Som konsekvens af ændringen vil ejendommen matr. nr. 19p Janderup By, Janderup fastholdes i kommuneplanramme, i byzone, og lokalplan L302 vil ikke blive aflyst. Planudpegninger konsekvensrettes