



Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 – Tilpasning af Varde Kommunes

Skriv dato her

**Varde
Kommune**



Indhold

Høringssvars ID :1 Myndighed Ribe Stift	3
Høringssvars ID :2 Virksomhed Ejendomsselskabet Frejas vej 7	3
Høringssvars ID :3 Privatperson.....	4
Høringssvars ID :4 Privatperson.....	4
Høringssvars ID :5 Forening/Organisation Billum Sogneforening og Udviklingsråd Varde Opland	5
Høringssvars ID :6 Myndighed Forsvaret, ETABLISSEMENT- OG TERRÆNKOMMANDOEN.....	6
Høringssvars ID :7 Virksomhed DIN Forsyning.....	6
Høringssvars ID :8 Privatperson.....	7
Høringssvars ID :9 Privatperson.....	8
Høringssvars ID :10 Privatperson.....	8
Høringssvars ID :11 Virksomhed Bøgh Jensen Udvikling ApS	8
Høringssvars ID :12 Foreninger - Ansager Byudvikling, Ansager Borgerforening og Skovlund-Ansager Udviklingsråd.....	9
Høringssvars ID :13 Virksomhed Norlax A/S.....	9
Høringssvars ID :14 Virksomhed VJ-huse	9
Høringssvars ID :15 Privatperson.....	10

Høringssvars ID :1 | Myndighed Ribe Stift

Adresse:

Navn: Ioana Nitu

Til Varde Kommune

Vedrørende revision af arealregnskab

Ribe Stiftsøvrigheden har den 2. juli 2025 modtaget forslag til tillæg 01 til Kommuneplan 2025 i høring.

Stiftet afgav den 3. april 2025 et høringssvar til kommunen vedrørende følgende tre hovedforhold:

- Udtægning af områder af kommuneplanen (Agerbæk, Ansager, Billum, Blåvand, Janderup, Lunde, Nordenskov, Næsbjerg, Nørre Nebel, Oksbøl, Outrup, Tistrup, Varde Nord, Varde Syd, Ølgod, Årre og Roust).
- Omplacering af områder (Ansager, Oksbøl, Outrup og Varde Syd).
- Ændret anvendelse fra erhverv til bolig i Outrup.

Af planen fremgår følgende:

Med tillæg nr. 01 udtages i alt 29 rammeområder. Flere af disse, der udlægges til boligformål, er beliggende inden for udpegede kirkeomgivelser.

Kommunen anfører selv, at der "inden for kirkeomgivelserne ikke kan forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab." Stiftsøvrigheden fremsender hermed sit høringssvar til forslaget.

Ribe Stiftsøvrigheds høringssvar:

Stiftsøvrigheden har vurderet, at de foreslåede ændringer i arealanvendelsen (rammeområderne) ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af kirkerne.

Stiftet har derfor ingen indvendinger mod planen.

Stiftsøvrigheden 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, som stiftet er forpligtet til at varetage i henhold til gældende lovgivning.

Det er en kommunal forpligtelse at varetage særlige hensyn til kirkeomgivelserne, jf. kirkebyggelinjen, udpegede kirkeomgivelser og Provst Exner-fredninger.

Disse hensyn har til formål at sikre, at kirker fortsat fremstår som markante og synlige kulturhistoriske pejlemærker i både bymæssige og landskabelige sammenhænge.

Udpegede kirkeomgivelser skal medvirke til at bevare kirkens arkitektoniske og landskabelige sammenhæng med sine omgivelser.

Det handler ikke alene om afstand, men om den samlede visuelle oplevelse og ind- og udsyn til og fra kirken. Særligt væsentlig er fastholdelsen af kirkeomgivelserne, som understøtter kirkens synlighed over større afstande.

Indgreb som store bygninger, master, vindmøller m.m. kan forstyrre dette visuelle samspil og dermed svække kirkens fremtræden i landskabet.

Menighedsrådene og provsti modtager denne mail til orientering.

Link til plandokumentet:

https://dokument.plandata.dk/12_12104124_1751455257155.pdf

Med venlig hilsen

Ioana Nitu

Stiftsmedarbejder

Ribe Stift

Bilag :

Høringssvars ID :2 | Virksomhed Ejendomsselskabet Frejas vej 7

Adresse:

Navn: Jørn Brink Nielsen

Da vi lige har erhvervet Ejendomsselskabet Frejas vej 7 i Tistrup og placeret vores virksomhed Brink System

ApS på matriklen med håb om udvikling og udbygning i fremtiden, ser vi med stor bekymring på denne sag.

Vi vil derfor gerne reservere området mod øst og syd for vores virksomhed, så det stadig ligger i industriområde.

Bilag : Bilag-1.pdf;

Høringssvars ID :3 | Privatperson

Adresse:

Navn: Lars Lønborg

Østergade er en meget trafikeret vej. Plan med nye byggegrunde vil kun give mere trafik, men er jo nødvendigt for at få flere byggegrunde.

Der er skolebørn der cykler langs Østergade hverdag.

Vi har et stort ønske om at få hastighedsnedsættelse på Østergade. Forslag til dette vil være 60 km/t zone.

Vi sammenligner Baunhøjvej, Hannevangvej og et stykke af Nybrovej. Her er det kun Hannevangvej der ikke har cykelsti, som er 60 km/t zone.

Det nye varmekær og genbrugspladsen giver også en del tungt trafik på Østergade.

Her vil 60 km/t være en mere passende hastighed.

Bilag :

Høringssvars ID :4 | Privatperson

Adresse: Åhavevej 27, 6823 Ansager

Navn: Torben Enghøj Jensen

Ansager - 14. august 2025

Jeg er interesseret i at bevare den skønne natur omkring Ansager.

Jeg synes at det er en skam at ødelægge den skønne natur som består af bakket landskab ned til åen. Det er den sidste uberørt sted i Ansager tæt ved byen.

Som byens folk elsker at nyde med en god gåtur.

Det er den sidste åndehul som i Ansager som folk har til byen som ligger i grøn område med skøn natur. Derfor forstår jeg slet ikke denne plan.

Erhvervsgrunde kan slet ikke komme på tale fra min side af. Hvis det bliver en realitet vil det vil en kæmpe stor forringelse for min ejendom og stuehus.

Det er en mere hensigtsmæssig idet at rykke byggegrundene mod syd.

Så vil det ikke komme så tæt på min ejendom og stuehus.

Det synes jeg at i skal overveje i jeres kommende plan så i ikke ødelægger en hel ejendom, stuehus og den skønne natur omkring den. Det må aldrig komme så tæt på mine bygninger.

Jeg synes i skal forsætte øst for Ansager ved Kroagervej ved de nye huse som i er startet på.

Jeg vil komme med en bemærkning til rekreativ område ned til Kærbæk vandløb. Det ligger allerede i naturlig grøn område med bakker og åen og sådan skal den bevares fremover.

Det har ikke min interesse at der bliver bygget shelter, stier og andet byggeri.

Det vil ødelægge min ejendom, stuehus og den skønne natur med dyreliv.

Den skønne natur område består af mange sjældent dyrearter og blomstre arter da området ikke har været pløjet i cirka 50 år.

Åen ned til min ejendom som er Kærbæk Å er der set Odder som er EU fredet og Verdens naturarv. Der er undersøgelser igang med Birkemus som er en sjælden muse art. Vi har også flagermus.

Alle dyr og blomster vil blive påvirket af nyt byggeri og nye stier i området både ned til Kærbæk Å og naturen i området.

Derfor fredes mit mod øst ned til Kærbæk Å.

Jeg forstår slet ikke at i ikke nævner rensning anlægget ved forsættelse af Åhavevej som lugter forfærdeligt og grimt.

Bilag :

Høringssvars ID :5 | Forening/Organisation Billum Sogneforening og Udviklingsråd Varde Opland

Adresse: Kirkebyvej 26, 6852 Billum

Navn: Walther Bech Sørensen

Tillæg nr 01 til kommuneplan 2025.

Vedr. Billum

Vi accepterer udtagelse af ramme områder 0401B06 og 0401E02, men til gengæld ønsker vi at en del af 0401E01 nærmere betegnet matr nr 5a og måske en del af 5ak og 5ai til bolig område, som før har været udlagt til erhvers område.

Der er indsendt fra anden side et forslag , et andet og bedre forslag til til et nyt erhvers område , placeret langs Vesterhavs vej , og da derpå nuværende areal ikke er solgt en grund de sidste mindst 25 år , og samtidig er mangel på boliger (grøn bolig rotation) dvs mindre boliger og gerne leje boliger og deraf bolig forening

Vi tænker her på matr nr 5a ca kan være 20 til 25 boliger af hængning af bolig type , vi er overbevist om at det både med til at samle byen , (som Varde kommune ønsker)men også være med til at fremme bosætning i Billum.

Vi har en voksende privat skole , dvs børnefamilie der gerne vil flytte her til , men mangler boliger til dem , og det er her Grøn bolig rotation kommer ind , den ældre generation flytter ud og i en mindre bolig og gir plads til nye børnefamilier

De ældre borger som gerne vil blive boende i Billum , skal ha lov til at blive boende og derfor er presset stort

Det med støjgener fra de eksisterende virksomheder , kan blive afledt ved en støjvold og beplantning med træer på matr nr 5ak og 5ai. Og det er ikke støjen fra virksomhederne der larmer mest , men den øgede trafik mængde og hastighed på Tarpbage vej, men ved at sænke farten vil det også med virke til lavere støj, og det kan vi kun ud fra den bedste løsning som er en Rundkørsel , en glidende afvikling af trafikken som ved den anden rundkørsel i Billum .

På matr nr 5a Kirkebyvej 28 ligger der i dag en ejendom i forfalden stand , ejeren har gjort os bekendt med at han meget gerne vil sælge det til bolig område

Vi ved godt at det koster penge at fjerne sådanne bygninger, men der håber og tror vi på at Varde kommune vil være behjælpelig med Nedrivnings puljen, også inden der sker ulykker.

Vi håber og tror at Varde kommune også kan se der er en potentiale i at også at udvikle I Billum , tæt ved

grænsen til Esbjerg med masser af arbejds pladser

Det er også her i Billum vi tør tage ansvar for det vi gør

På vegne af Billum sogneforening og

Varde oplands udv. Råd

Walther Bech Sørensen

Bilag :

Høringssvars ID :6 | Myndighed Forsvaret, ETABLISSEMENT- OG TERRÆNKOMMANDOEN

Adresse: Bouet Møllevej 5, 9400 Nørresundby

Navn: Charlotte Grøn Andersen

Til Varde Kommune

Att.: Suzi Fulgsang Lynn-Pedersen

Mrk.: "Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 – Tilpasning af Varde Kommunes Arealregnskab"

Høringssvar vedrørende Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 – Tilpasning af Varde Kommunes Arealregnskab

Se venligst vedhæftede høringssvar.

Med venlig hilsen

Charlotte Grøn Andersen

Specialkonsulent

ETABLISSEMENT- OG TERRÆNKOMMANDOEN

Natur- og Plansektionen

Bouet Møllevej 5

DK-9400 Nørresundby

Telefon: + 45 7281 3122/mobil: +45 6120 6693

E-mail: fes-nps25@mil.dk

www.ejendomsstyrelsen.dk

Bilag : Bilag-2.pdf;

Høringssvars ID :7 | Virksomhed DIN Forsyning

Adresse: Ulvsundvej 1, 6715 Esbjerg N

Navn: Anna Krog

Høringssvar til Tillæg 01 KP 2025

DIN Forsyning Spildevand har ikke kommentarer til rammeområder, der udtages.

For rammeområder, der omfordes, ses at boligrammeområder 03.01.B05 (Ansager øst), 16.01.B10 (Oksbøl) og 23.03.B19 (Varde) samt 17.01.B05 (Outrup, ændret anvendelse) jf. tillæggets afsnit om KP2025 Tema 13 – Oversvømmelse og kysterosion, alle delvist er inden for område med mindre eller høj risiko for oversvømmelse. Vi henviser til DIN Forsyning Spildevands Høringssvar ved høring af KP2025 18. juli 2025 vedr. Tema 13:

Tema 13: Oversvømmelse og kysterosion

DIN Forsyning ser det som meget positivt at der på kommuneplanniveau angives konkrete retningslinjer for, hvordan udfordringer med oversvømmelser skal forebygges i lokal-planarbejdet. DIN Forsyning indgår gerne i samarbejder, som kan bidrage til robust og bæredygtig vandhåndtering i nye områder og i forbindelse med DIN Forsynings kloakfornyelse. DIN Forsyning bidrager gerne til løsninger indenfor forsyningens lovmæssige rammer.

Inden for rammeområde 23.03.R07 (Varde, udvidelse af rekreativ ramme) findes eksisterende regnvandshåndteringsanlæg og vi henviser ligeledes til Høringssvaret til KP2025, afsnit om Spildevandsanlæg s. 11 om sikring af ramme for anlægget:

DIN Forsynings håndtering af regnvand i bassiner og lignende anlæg bør vægtes højt jf. temaerne 13, 15 og 26. Det undrer derfor, at anlæg til håndtering af regnvand ikke er sikret (og prioriteret højere) under Kommuneplanen - ved oprettelse af konkrete rammer for de enkelte anlæg.

For perspektivområderne, hvor der endnu ikke udlægges mere konkrete rammer i kommuneplanen, indgår DIN Forsyning gerne i en evt. kommende planproces i samarbejder om vurdering af spildevandsforhold og robust og bæredygtig vandhåndtering. Vi bidrager gerne så tidligt som muligt i planprocessen i disse samarbejder.

Miljøvurdering af Tillæg nr. 01

Håndtering af overfladevand er alene beskrevet for omfordelte områder i Ansager: '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' og ved reference /8/ Vandrammedirektivet.

DIN Forsyning (og forsyninger i Danmark generelt) oplever stigende udfordringer med at opnå tilladelser til udledning af separat regnvand, hvor recipienterne ikke opfylder deres målsætning. Vi finder, at miljøvurderingen for perifert håndterer forholder sig til denne problematik.

Der henvises også til vores høringssvar til KP2025 vedr. tema 26.

Bilag :

Høringssvars ID :8 | Privatperson

Adresse: Søndertoften 104, 6800 Varde
Navn: lars nielsen

Jeg prøver lige igen da jeg aldrig fik en email kvittering fra tidligere svar.

Jeg mener helt bestemt ikke adgangen til det nye område kan foregå via Søndervangsvej, dels fordi det så vil skulle foregå igennem grønne og fredede områder, men også fordi både den private og den kommunale del af

Søndertoften i forvejen lider under alt for meget uvedkomne gennemgående trafik.

ved at benytte Søndervangsvej skal man passere min. 2 ud af 3 private fællesveje for at få adgang. fra hhv. de 2 ovenstående lokalplaner og selve Søndervangsvej.

Adgangen til er evt. kommende område kan derfor kun ske via. den kommunale

Skadehøjvej og med det nyetablerede lyskryds og allerede anlagt asfalt må den siges at være eneste mulighed.

Hvis det ikke kan gives noget garanti for dette på forhånd, er jeg direkte imod projektet. det er ikke rigtigt brubart at sige "Vurdering af tilkørselsforhold vil der tages stilling til ved lokalplanlægning for området" da det har så stor indvirkning på de nuværende boligområder og næved liggende huse til Søndervangsvej

Bilag :

Høringssvars ID :9 | Privatperson

Adresse: Sønderskovvej 114, Nordenskov, 6800 Varde
Navn: Ove Clausen

Vi gør indsigelse mod, at Varde Kommune beslutter at ændre vores matrikel 16 cb, Øse By, Øse til landzone.

Ifald det gennemføres, vil der blive rejst et større erstatningskrav mod Varde Kommune.

Varde Kommune vil udtage 22 ud af oprindeligt 81 parceller, der blev udstykket, se bilag, og vælger hvilke uden at tage hensyn til, at vores grund er i byzone.

Hvis man havde valgt 2 parceller anderledes, hænger kommende byzone sammen med vores grund.

Dette skrivebordsforslag afstedkommer, at det bliver landzone fra vores østside og dermed opstår en afstand til kommende byzone. Dette blev på høringsmødet d. 14/8 25 oplyst at være begrundelsen for, at det er nødvendigt at ændre matrikel 16 cb til landzone.

Matriklen har været byzone siden ca. 1977 og har været byzone længe før, vi købte den for 40 år siden. Vores betingelse for at erhverve ejendommen var netop, at den var i byzone.

Vores ejendom er bebygget og frigiver ikke arealer til andre nyudstyknings, som er grundlaget for Varde Kommunes forslag. Argumentet for at ændre 16 cb til landzone er derfor ikke til stede.

Det er misvisende, at vi er anført som en del af "Rønnehaven", hvilket vi ikke er, se bilag. Der har generelt været problemer med Kommunens kortmateriale på området.

Bilag : Bilag-6.pdf;Bilag-5.pdf;Bilag-4.pdf;Bilag-3.pdf;

Høringssvars ID :10 | Privatperson

Adresse: Søndervangvej 18, Sdr Marken, 6800 Varde
Navn: Kirstine Faber Krog

Høringssvar er vedhæftet i PDF-filen "Høringssvar 31.08.2025"

Bilag : Bilag-8.pdf;Bilag-7.png;

Høringssvars ID :11 | Virksomhed Bøgh Jensen Udvikling ApS

Adresse: Ortenvej 80, 6800 Varde
Navn: Martin Bøgh Jensen

Kære Henrik og Suzi,

Høringssvar er vedhæftet som PDF og sendt særskilt via email.

Ser frem til at høre fra jer.

Mvh Martin Bøgh

Bilag : Bilag-9.pdf;

Høringssvars ID :12 | Foreninger - Ansager Byudvikling, Ansager Borgerforening og Skovlund-Ansager Udviklingsråd

Adresse: Diverse

Navn: Sørensen, Thisted og Johansen

Høringssvar vedhæftet

Bilag : Bilag-10.pdf;

Høringssvars ID :13 | Virksomhed Norlax A/S

Adresse: Gartnervænget 31, 6855 Outrup

Navn: Shuang Winkel

Svar til Offentlig Høring vedr. Ophævelse af Lokalplan nr. 52, Varde kommune

Vi har modtaget et forslag til aflysning af lokalplan nr. 52 i offentlig høring tilbage i juli måned. Som økonomiansvarlig for virksomhed har jeg ringet og sendt en mail til Helle Lauridsen for at høre nærmere om sagen og hvad konsekvens denne forslag indebærer for os.

Helle har lovede at undersøge sagen nærmere og vende tilbage. Men jeg har ikke hørt noget fra hende endnu. Nu er d.d. den 28/8, ringede jeg igen og fik at vide at hele afdeling er ikke til træffe indtil mandag den 1/9-2025.

Jeg ser mig nødsaget til at sende denne indsigelse, simpelthen af den grund, at vi kender ikke hvad konsekvens vil vi få efter ophævelse af lokalplan nr. 52.

Jeg vil meget gerne have noget mere info. før vi kan tage stilling til forslaget. Hvad er konsekvens for os hvis området ændres fra byzone til landzone. Må vi senere købe den og bygge til vores fabrik såfremt behov opstå?

Jeg kan kontaktes på mail SW@NORLAX.COM eller på tlf. 30647117.

På forhånd mange tak.

MVH

Shuang Winkel

CFO

NORLAX A/S

Høringssvars ID :14 | Virksomhed VJ-huse

Adresse: Tinksmelvevej 46

Navn: Anni Jørgensen

Høringssvar vedhæftet

Bilag : Bilag-11.pdf; (Bilag 1 i høring om Lokalplan 302)

Høringssvars ID :15 Privatperson
Adresse: Skadehøjvej 10 Navn: Anton Baun Høringssvar vedhæftet Bilag : Bilag-12.pdf;





Varde Kommune (vardekommune@varde.dk)
Plan, Gis og Bæredygtig Udvikling
Att.: Suzi Fulgsang Lynn-Pedersen (slyn@varde.dk)

Mrk.: "Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 – Tilpasning af Varde Kommunes Arealregnskab".

Høringssvar vedrørende Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 - Tilpasning af Varde Kommunes arealregnskab

Etablissement- og Terrænkommendoen (tidligere Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse) har den 2. juli 2025 modtaget Varde Kommunes høring vedrørende Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 - Tilpasning af Varde Kommunes arealregnskab.

Etablissement- og Terrænkommendoen har ingen bemærkninger til Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025.

Eventuelle henvendelser i sagen bedes rettet til sagsbehandler Charlotte Grøn Andersen pr. mail: fes-nps25@mil.dk eller pr. telefon: 728 13122.

Med venlig hilsen

Jane Bech
Chefkonsulent
Chef for Natur- og Plansektionen

Dato: 18. august 2025

Enhed: Forvaltningsafdelingen
Sagsbeh.: FES-NPS25
Sagsnr.: 2025/009963
Dok.nr.: 1404013
Bilag: Ingen

Etablissement- og
Terrænkommendoen
Arsenalvej 55
9800 Hjørring

Tlf.: +45 7281 3000
E-mail: fes@mil.dk
www.forsvaret.dk/etk

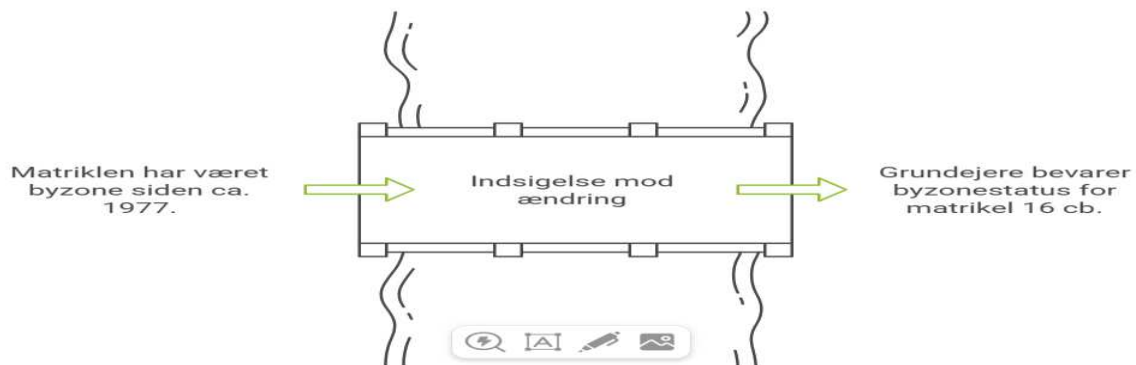
EAN: 5798000201286
CVR: 16 28 71 80

Sagsbehandleren direkte:
Tlf.: +45 7281 3122
E-mail: fes-nps25@mil.dk

Intern fordeling:

CHFVA; CHNPS.

Indsigelse mod Varde Kommunes beslutning om ændring af matrikel 16 cb, Øse By, Øse til landzone.



Høringsvar:

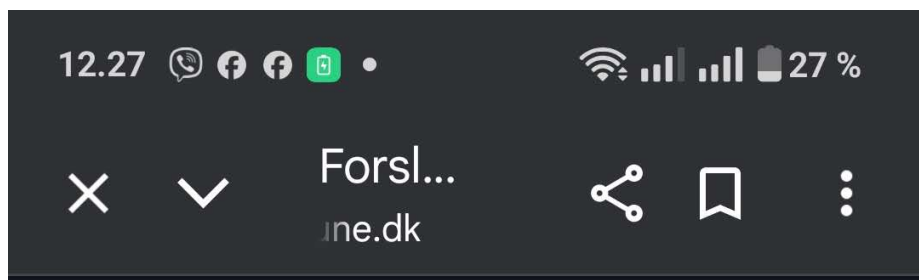
Vi gør indsigelse mod, at Varde Kommune beslutter at ændre vores matrikel 16 cb, Øse By, Øse til landzone.

Ifald det gennemføres, vil der blive rejst et større erstatningskrav mod Varde Kommune.

Varde Kommune vil udtage 22 ud af oprindeligt 81 parceller, der blev udstykket, se bilag, og vælger hvilke uden at tage hensyn til, at vores grund er i byzone. Hvis man havde valgt 2 parceller anderledes, hænger kommende byzone sammen med vores grund. Dette skrivebordsforslag afstedkommer, at det bliver landzone fra vores østside og dermed opstår en afstand til kommende byzone. Dette blev på høringsmødet d. 14/8 25 oplyst at være begrundelsen for, at det er nødvendigt at ændre matrikel 16 cb til landzone. Matriklen har været byzone siden ca. 1977 og har været byzone længe før, vi købte den for 40 år siden. Vores betingelse for at erhverve ejendommen var netop, at den var i byzone.

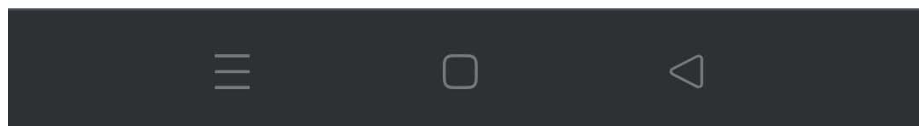
Vores ejendom er bebygget og frigiver ikke arealer til andre nyudstyknings, som er grundlaget for Varde Kommunes forslag. Argumentet for at ændre 16 cb til landzone er derfor ikke til stede.

Det er misvisende, at vi er anført som en del af "Rønnehaven", hvilket vi ikke er, se bilag. Der har generelt været problemer med Kommunens kortmateriale på området.

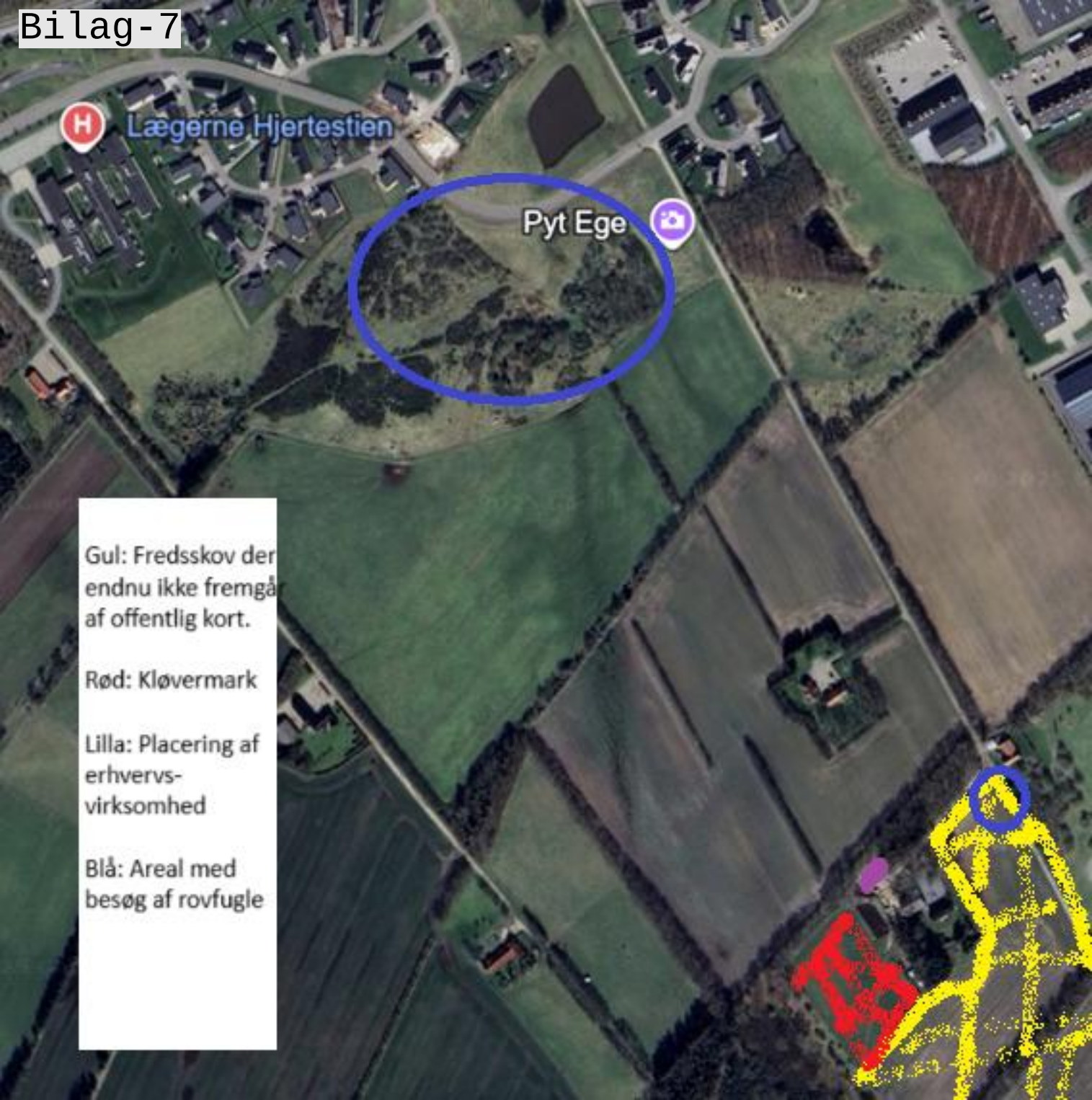


Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025

		jorde. Området forventes ikke udbygget inden for en 12-årige planperiode. Arealet tilbageføres til landzone.
Janderup	10.01.B02	<i>Boligområde ved Åkirkevej</i> Området er beliggende i den sydlige del af byen, øst for Åkirkevej. En mindre del af rammeområdet udtages med et areal på 0,1 ha. Arealet dyrkes ved planens udarbejdelse som landbrugsjord. Området forventes ikke udbygget inden for en 12-årige planperiode. Den nordlige del af arealet, der udtages, ligger i byzone. Arealet tilbageføres til landzone.
Lunde	11.01.B01	<i>Boligområde ved Parkalle</i> Rammeområdet omfatter et større område nordvest og sydøst for Parkalle. En mindre del af den sydøstlige del af rammeområdet, beliggende mellem Nørlundvej mod nordøst og Præstevænget mod sydvest udtages med et areal på 1,1 ha. Området forventes ikke udbygget inden for en 12-årige planperiode. Arealet, der udtages, har karakter af rekreativt område. Arealerne ligger i byzone, men vil tilbageføres til landzone.
Nordenskov	12.01.B05	<i>Boligområde Rønnehaven</i> Rammeområdet ligger i den vestlige del af Nordenskov, nord for Sønderkovvej. Den vestlige del af rammeområdet er ikke byggemodnet og udtages med et areal på 3,2 ha. Området forventes ikke udbygget inden for en 12-årige planperiode. Den vestlige del af området fremstår med græsarealer, læbælte og klynge af beplantning. Indenfor ejendommen længst mod vest findes en eksisterende bolig. Størstedelen af ejendommen med undtagelse af et mindre areal mod nordvest ligger i byzone. Byzonearealet tilbageføres til landzone.
Næsbjerg	14.01.B05	<i>Boligområde Krohøjen</i> I den vestlige del af Næsbjerg er der udlagt et større boligområde syd for Krovej. Kun den nordlige del af området er byggemodnet, mens den sydlige del af området dyrkes til landbrugsdrift. Den sydlige del af området, der ikke er byggemodnet udtages med et areal på 4,9 ha. Området forventes ikke udbygget inden for en 12-årige planperiode. Arealet ligger i sin helhed i byzone og vil tilbageføres til landzone.



Bilag - 7



Gul: Fredsskov der endnu ikke fremgår af offentlig kort.

Rød: Kløvermark

Lilla: Placering af erhvervs-virksomhed

Blå: Areal med besøg af rovfugle

Vi er imod omplaceringen af rammeområde 23.02.B30 (Varde Nord) til rammeområde 23.03.B19 (Varde Syd). I det følgende redegøres for hvorfor omplaceringen er en dårlig idé.

Punkt 1.1: Forkert udledning af behovsanalyse/arealregnskab.

Der er i behovsanalysen fra QUANTIC IKKE et dokumenteret behov for at omplacere rammeområde 23.02.B30 (Varde Nord) til rammeområde 23.03.B19 (Varde Syd).

Behovsanalysen indikerer et behov for bynære boligerne for ældre. Rammeområde 23.03.B19 vil blive placeret i udkanten af byen og med en mindst lige så lang afstand til de faciliteter som de ældre efterspørger som der er i rammeområde 23.02.B30.

I Varde Kommune´s arealregnskab (Tillæg 01 til kommuneplan 2025) side 71 argumenteres for at udlægningen i Varde Syd skal tilgodese børnefamilier og sikre elevoptag på Lykkegårdsskolen. Dette harmonerer ikke med behovsanalysen. Så enten er Behovsanalysen forkert eller også er arealregnskabet det – hvis ikke begge.

Punkt 2.1: Naturens kvalitet falder:

Ved denne omplacering skal en evt. lokalplan have en dispensation til at bryde Naturstyrelsens bestemmelser for Skovbyggelinjen.

Ved at placere et byområde så tæt på Fredsskov vil det forstyrre og skade naturens vildt. Udover skov indeholder Søndervangvej 18 også en kløvermark hvorpå vildtet græsser hele året samt på rammeområde 23.03.B19 efter høst.

Rammeområde 23.03.B19 bør derfor max strække sig til læbæltet mellem matrikelene 144f og 44i. Dette giver næsten de 300 m til skovbyggelinjen.

Se derudover punkt 4.1. angående Bilag IV-arter.

Punkt 2.2: Økologisk landbrugsjord forsvinder:

Derudover vil boligområdet i Varde Syd blive placeret på en økologisk mark. De økologiske marker bør vi værne om. Så er det bedre at udbygge på en ikke økologisk mark i Varde Nord.

Punkt 2.3: Kan forårsage lukning af en virksomhed.

I den nordligere del af Søndervangvej 18 (skællet til rammeområde 23.03.B19) drives der erhverv fra en håndværkervirksomhed. Ligesom resten af branchen starter dagens arbejde ved kunden typisk kl. 07.00 om morgenen. Derfor forekommer der lyd og lys fra ca. 06.30 flere gange ugentlig. Også om aftenen efter kl. 18.00 kan dette forekomme.

Punkt 4.1: OBS: Bilag IV-arter

Området er ofte besøgt af Rovfugle (Bilag IV-arter). Musvågerne jager ofte bytte i hønsegården på matrikel 136av (nordøstlige hjørne af matrikel 136av). I området har vi også ofte bemærket Spurvehøge.

Sidste besøg af musvågen i hønsegården var i juli/august samt hyppige besøg i månederne forinden. Dette kan indikere at duehøgen bruger området til at yngle i.

Punkt 5.1: Med denne viden er der ingen grund til at omplacere et boligområde fra Varde Nord hvor:

- En behovsanalyse ikke dokumenterer en omplacering, men nærmere modsiger arealregnskabet
- der ikke er de samme natur-hensyn at tage
- der ikke mistes økologisk landbrugsjord
- det ikke kan gøre en virksomhed lukningstruet
- der ikke er Bilag IV-arter at tage hensyn til

Punkt 5.2: Såfremt Varde Kommune fortsat vægter en unødvendig omplacering højere end hensyn til natur, miljø og lokalt erhvervsliv, vil vi foreslå følgende som en nødløsning:

- Den grønne kile (rammeområde 23.03.R07) forlænges mod øst til den rammer Søndervangvej. Bredden bør være mindst 30 meter bred på 23.03.B19 og indeholde en væsentlig forhøjning af jord der beplantes.

Til nærmere overvejelse:

I tillæg til punkt 4.1:

Rovfuglene ses også ofte ved de store træer vest for Søndervangvej/syd for Søndertoften (rammeområde 23.03.R07).

Det bør genovervejes om hele området syd for Søndertoften (23.03.B19 og 23.03.R07) skal fjernes fra al lokal- og kommunalplanlægning. I stedet kan området hvor skovrejsning er ønsket udvides i nordlig retning.

Hvis Rammeområde 23.03.B19 kommunalplanlægges er det ikke længere mulige at rejse skov på noget som helst af området.

Varde Kommune

Plan, GIS og Bæredygtig Udvikling

Varde, den 31. August, 2025

Vedr. Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 – Tilpasning af Varde Kommunes arealregnskab

Kære Kommune

Via selskabet, Bøgh Jensen Udvikling ApS (BJU) ejes ca. 40% af det areal i Varde Nord, der i tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 benævnes område 23.02.B30 og nu planlægges udtaget af kommuneplanen. BJU har option på at købe de resterende ca. 60% af arealet 23.02.B30.

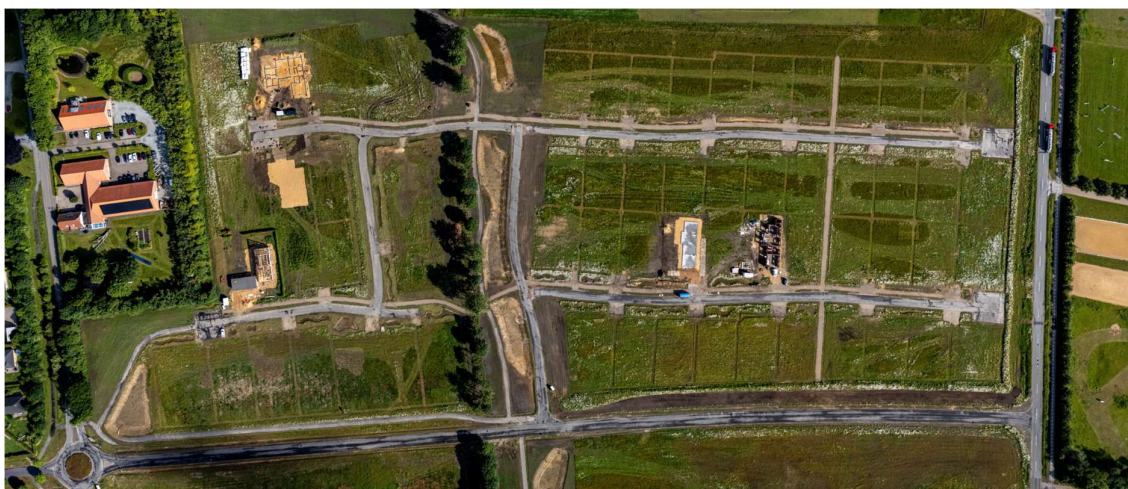
Areal 23.02.B30 var tidligere et langt større areal, men en del af arealet er nu omfattet af lokalplan 23.02.L05, som blev vedtaget den 17. april 2023 (herefter "fase 1 af 23.02.B30"). BJU har siden da udviklet boligområdet med veje og forsyning til i alt 63 parcelhusgrunde klar til byggeri. BJU ejede oprindeligt ca. 40% af denne del af området og erhvervede den resterende del af området den 30. juni 2020 med henblik på udvikling af boligområde jf. kommuneplanen.

Vi har følgende bemærkninger til punkt 2.1.2. Varde – område 23.02.B30 (side 13 og 14) i det plangrundlag, som er sendt i høring:

1. Byggemodning af den sydlige del

Der skrives i Tillæg 01 side 13, at "Den sydlige del af rammeområdet er lokalplanlagt og udstykket til parcelhusgrunde, men dog ikke byggemodnet."

Dette er ikke korrekt (længere). Den "sydlige del" (fase 1 af 23.02.B30) er således byggemodnet til 63 parcelhusgrunde iht. lokalplan 23.02.L05. Se hertil figur 1 hvoraf fremgår, at der er anlagt veje, etableret forsyningsledninger, LAR-anlæg og vejbelysning mv. samt at der er flere boliger, der allerede er under opførelse.



Figur 1: Dronefoto af område 23.02.B30 (fase 1) - juni 2025

2. Udbygningshastighed

Der skrives i tillæg 01 side 14, at "Arealet forventes ikke udbygget indenfor en 12-årig periode."

Vi er ikke enig heri. Der er i område 23.02.B30 (fase 1) pt. 6 boliger under opførelse og yderligere 7 grunde er solgt pr. den 1. august 2025. Derudover er 6 parcelhusgrunde reserveret. Status på salg fremgår af figur 2.



Figur 2: Danboligs oversigt over status på salg af grunde pr. 25. august 2025

Område 23.02.B30 (fase 1 og 2) er velegnet til både åben lav og tæt lav bebyggelse og vil give både børnefamilier og seniorer let adgang til henholdsvis skole, børnehave og fritidsaktiviteter i og omkring Varde Fritidscenter og Frello Skolen. Der er endvidere relativ kort afstand til indkøb, lægehus mv.

Med det faldende renteniveau forventer vi ikke et fald i efterspørgslen på parcelhusgrunde i dette område. Tværtimod forventes en vækst i efterspørgslen i de kommende år også grundet tæt beliggenhed på ny skole og et fritidscenter i udvikling. Det er derfor vores forventning, at samtlige af de 63 parcelhusgrunde i område 23.02.B30 (fase 1) vil være solgt indenfor 4 år og at det derfor allerede i 2027 vil være relevant at tage hul på lokalplanlægningsprocessen for fase 2. Hvis der forinden lokalplanlægning kan ske, skal udarbejdes og vedtages et nyt tillæg til kommuneplanen, fordi område 23.02.B30 (fase 2) ved tillæg 01 er taget ud af kommuneplanen, kan det være nødvendigt at anmode kommunen om at sætte denne proces i gang allerede i løbet af 2026. Dette særligt henset til, at det erfaringsmæssigt kan tage flere år at få et kommuneplantillæg og et lokalplansforslag vedtaget (endeligt) for området.

3. Nyttiggørelse af allerede foretagne investeringer

Der er allerede foretaget betydelige offentlige og private investeringer i området omkring område 23.02.B30 (fase 1) som tilgodeser område 23.02.B30 (fase 2), som nu foreslås udtaget af kommuneplanen.

I 2024 og 2025 har Varde Kommune således brugt betydelige ressourcer på at udføre en forbindelsesvej fra Ortenvej til Lerpøtvej (Bøgeallé) inden for fase 1 af 23.02.B30. Varde Kommune har dertil brugt ressourcer på en ny stiforbindelse fra Frelloskolen og Varde Fritidscenter til det lokalplanlagte boligområde i 23.02.B30.

Frelloskolen er nyopført i 2021 og er nabo til 23.02.B30. Varde fritidscenter udvides og renoveres fortsat og er ligeledes nabo til 23.02.B30. Varde Kommune projekterer helleanlæg i krydset ved Bøgeallé og Lerpøtvej med mulighed for en rundkørsel. Desuden projekterer kommunen en forlængelse af cykelstien fra midten af Bøgeallé til Lerpøtvej.

Også BJU har foretaget betydelige investeringer i område 23.02.B30 (fase 1) med henblik på og i tillid til, at område 23.02.B30 (fase 2) kunne udvikles successivt i forhold til område 23.02.B30 (fase 1), herunder henset til at det fremgår af lokalplan 23.02.L05, at rammeområde 23.02.B30 (fase 1 og 2) ses som ét samlet boligområde ift. byudvikling.

BJU har således projekteret og udført vejanlæg, mv. inden for 23.02.B30 (fase 1) med dimensionering og henblik på fremtidig udvidelse af boligområdet indenfor 23.02.B30 (fase 2). BJUs samlede plan for området fremgår af illustrationerne/projektet på figur 3.



Figur 3: Illustration fra projektmateriale for område 23.02.B30 (fase 1 og 2)

Der er således foretaget betydelige både offentlige og private investeringer i fase 1 af 23.02.B30 som tilgodeser fase 2 af 23.02.B30, som nu foreslås udtaget af kommuneplanen.

BJU har ageret i tillid til og forventning om, at område 23.02.B30 (fase 2) kunne udvikles successivt i forhold til område 23.02.B30 (fase 1) og inden et andet område i Varde Nord åbnes op for planlægning, idet det fremgår af lokalplan 23.02.L05, at rammeområde 23.02.B30 ses som ét samlet boligområde ift. byudvikling.

4. Område 23.02.B30 bidrager til kommunens planstrategier

Det nyudviklede område (fase 1 af 23.02.B30) og det fremtidige boligområde (fase 2 af 23.02.B30) benytter større fælles- og grøntarealer end nødvendigt. Der praktiseres "Vild med Vilje", LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og der er oprettet sikre skoleveje i samarbejde med Varde Kommune. Disse principper er funderet i og bidrager til Varde Kommunes planstrategier "Vi i Naturen" og "Vild med vækst, hverdag og Varde".

5. Arealets registrering, hvis det tages ud af kommuneplanen

Hvis kommunen fastholder at fase 2 af 23.02.B30 skal udtages af kommuneplanen på nuværende tidspunkt, så bør de påvirkede arealer overgå til landbrugslandskab som arealerne på den anden side af vejen. Henset til den hidtidige dialog med kommunen om udviklingen af område 23.02.B30 (fase 1 og 2) synes det kontraproduktivt at lade arealet overgå til "dallandskab" og "overgangslandskab". Området omfattet af Lokalplan 23.02.L05 benytter betydeligt grønnere principper end standarden og en fremtidig udvikling af fase 2 af 23.02.B30 vil have samme grønne og naturfokuserede principper som fase 1. Det er derfor ikke nødvendigt at udlægge området som overgangslandskab med deraf følgende særlige begrænsninger. Arealerne bør fastholdes som de almindelige landbrugsarealer de er i dag og gerne uden et ønske om skovrejsning.

6. En sidste appel...

Vi beder kommunen genoverveje, om det er strengt nødvendigt at udtage område 23.03.B30 af kommuneplanen for at leve op til de krav, der er til kommunen og kommuneplanen i forhold til det samlede arealudlæg.

Område 23.02.B30 har været i proces i mange år og er nu langt om længe godt under udvikling og udbygning. Både Kommunen og Lodsejer har brugt og bruger fortsat betydelige ressourcer i dette område så lad os i fællesskab gøre så meget nytte af disse investeringer i de kommende år som muligt.

Med håb om et fortsat positivt samarbejde.

Med Venlig Hilsen

Bøgh Jensen Udvikling ApS

Martin Bøgh Jensen

26 11 45 59

mb@bjfi.dk

Høringssvar vedr. tillæg til kommuneplan 2025 – Udlægning af nye byggegrunde i Ansager, rammeområde 03.01.B11

Ansager Byudvikling, Ansager Borgerforening og Skovlund-Ansager Udviklingsråd skal hermed indgive høringssvar vedrørende udlægning af byggegrunde i Ansager.

Vi prioriterer fortsat rammeområde 03.01.B11 som førsteprioritet, ud fra en meget attraktiv beliggenhed, der hurtigt vil føre til salg af grundene. Dog med et ønske om at rykke det halve af udstykningen syd for den eksisterende grusvej til det gamle renseanlæg, således der vil ligge en række parceller, på begge sider af vejen. Der således tale om en forskydning, og ikke en udvidelse af området.



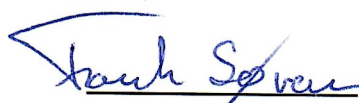
Udstykningen vil ligge i en naturlig forlængelse af Åhavevej, i samme niveau, og vil ikke væsentlig ændre den visuelle påvirkning i selve ådalen.



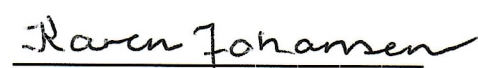
Udsyn fra ådalen mod Åhavevej og foreslået udstykning.

Dog er hastighed for en ny udstykning af byggegrunde af største vigtighed, så hvis en beliggenhed i rammeområde 03.01.B11 medfører en væsentlig længere beslutningsproces, går vi ind for at første etape byggegrunde bliver i rammeområde 03.01.B05 øst for Hejrevej, mens rammeområde 03.01.B11 i forlængelse af Åhavevej, bliver perspektiv område.

Med venlig hilsen


Ansager Byudvikling


Ansager Borgerforening


Skovlund/Ansager udviklingsråd.

Til Plan, GIS og Bæredygtig udvikling

Varde Kommune,

Bytoften 2

6800 Varde

D. 11.8.2025.

Vedr. forslag til delvis ophævelse af Lokalplan L302 i Janderup.

Som ejer af 3 ejendomme på Tinksmedevej, 6851 Janderup, følger vi sagen med stor interesse og har følgende bemærkninger til høringen:

Hvis **matr. nr. 19P Janderup By** udtages af byzonen, vil det betyde, at der ikke længere vil være en mulighed for at erhverve grund for nye interesserede købere. Det vil betyde, at der ikke vil være mulighed for at etablere nye virksomheder i på vejen, og at der stoppes for byudviklingen.

Derfor anbefaler vi, at ovennævnte parcel IKKE tages ud af byzonen, således at det også fremover bliver muligt og attraktivt at starte virksomhed på Tinksmedevej i Janderup.

Venlig hilsen

f. VJ-Huse Aps



Anni Jørgensen

Varde Kommune

Høringssvar vedr. offentlig høring af tillæg nr 01 til kommuneplan 2025.

Jeg er som ejer af Skadehøjvej 10 bekymret over, om planerne vil betyde, at Skadehøjvej påtænkes anvendt som adgangsvej til det kommende boligområde. Hvis det sker, vil det betyde, at læhegnet i skellet øst for og langs Skadehøjvej vil forsvinde. Det vil i givet fald ødelægge den attraktive beliggenhed min ejendom har. Jeg frygter også, at der kan opstå planer om at forlænge vejen ud til Esbjergvej for at lette på trafikafviklingen i Varde Syd, hvis Skadehøjvej allerede i forbindelse med det påtænkte boligkvarter er forlænget til eller forbi nr. 14.

Uanset om Skadehøjvej anvendes som adgangsvej eller ej, finder jeg, at det var urimeligt, at affeje mit tidligere indsendte forslag om, at flytte afgrænsningen af det påtænkte boligkvarter fra langs med Skadehøjvej til 55 m vest for Skadehøjvej, så der kunne udstykkes et mindre antal byggegrunde på markerne mellem ejendommene nr. 8 og 10, og mellem nr. 10 og 14.

Kommunens begrundelse var, at der ikke må bygges boliger vest for Skadehøjvej grundet støjbeskyttelseslinien for militærets skydebane.

For det første er det underligt, at man ikke for længst har flyttet skydebanen længere ud på øvelsesterrænet, da store dele af Varde Syd er beliggende tættere på skydebanen end hele Skadehøjvej, og derfor må formodes at være støjramte i højere grad end den sydlige del af Skadehøjvej.

For det andet er det uforståeligt, 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 ville være.

Der vedlægges kortudsnit.

På kortet er indtegnet med grøn markering den nuværende støjbeskyttelseslinie (i forhold til militærets skydebane), der forløber langs Skadehøjvej. Med rødt er anført en kegle startende ved skydebanen og forløbende til skovgrænsen i den sydlige ende af Skadehøjvej. Med blå farve er anført det areal mellem Skadehøjvej og Søndervangvej, som i kommuneplanen er påtænkt anvendt som forventet boligområde.

Som 1, 2 og 3 er anført de arealer vest for Skadehøjvej, som ikke er omfattet af beskyttelseslinien, der forbyder byggeri tættere på end 55 m vest for Skadehøjvejs vejmidte. Denne beskyttelseslinie forhindrer boligbyggeri længere end 55 m vest for Skadehøjvej på grund af Nato depotet.

Felterne 1 og 2 er en del af min ejendom.

Med Venlig Hilsen

Anton Baun

42 22 09 87
mail: anton@afdbau.dk og mail: som

