



Varde
Kommune



SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE TIL MILJØVURDERING

AF TILLÆG 01 TIL KOMMUNEPLAN 2025 SAMT TILHØRENDE (HELE
OG DELVISE) LOKALPLANAFLYSNINGER

Afsender: Varde Kommune

Projekttitel: Sammenfattende redegørelse til Kommuneplantillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 og aflysninger af 11 lokalplaner i Varde Kommune

Dokument: Sammenfattende redegørelse

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

Kvalitetssikring: KRV/LRW

Projektnr: 2501821

Version: 2.0

Dato: 11-11-2025



LE34 Miljø, Plan og Jura
Gasværksvej 30R
9000 Aalborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning og baggrund.....	1
2. Miljøhensyn i planforslagene.....	2
2.1 Flora, fauna og biologisk mangfoldighed.....	2
2.2 Befolkning og menneskers sundhed.....	3
2.3 Jordbund og jordarealer.....	3
2.4 Materielle goder.....	3
2.5 Kulturarv.....	5
2.6 Landskab.....	5
3. Høringssvar.....	6
3.1 Perspektivområde Ansager Vest.....	6
3.2 Overfladevand- og spildevandshåndtering.....	6
3.3 Varde Syd.....	6
3.4 Janderup.....	8
3.5 Konsekvensrettelser af geografier.....	8
4. Rimelige alternativer.....	10
5. Overvågning.....	11

Bilagsliste:

Bilag: Samlede høringssvar samt bilag fra offentlig høring

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

På Byrådsmøde den 24. juni 2025 blev det besluttet, at Forslag til Tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 blev fremlagt i 8,5 ugers offentlig høring. Den medfølgende miljøvurdering blev udsendt i høring samtidig med planforslagene.

Den offentlige høring forløb i perioden den 2. juli til 31. august 2025. I høringsperioden har der været afholdt borgermøde den 14. august 2025.

Formålet med plangrundet er at udtage 29 rammeområder med henblik på, at det samlede arealudlæg i kommunen svarer til det forventede 12-årige behov. 12 af rammerne er udlagt til boligformål, og 17 af rammerne er udlagt til erhvervsformål. Derudover ændres der med kommuneplantillægget anvendelse fra erhvervsformål til boligformål for et enkelt område i Outrup, og der sker omplacering af arealudlæg i to nye rammeområder til boligformål i Ansager og Oksbøl for at imødekomme akut mangel på nye arealer til boliger. I Varde Syd foretages en mindre udvidelse og tilpasning af en eksisterende boligramme samt rekreativ ramme med tilknytning til boligrammen.

Med kommuneplantillægget foretages ligeledes mindre ændringer af kommuneplanens planudpegninger, som vedrører temaerne erhverv og beskæftigelse, detailhandel, landskab, naturområder og skovrejsning som konsekvens af rammeændringerne. Sideløbende med kommuneplantillægget foretages hel eller delvis aflysning af 12 lokalplaner (på baggrund af høringssvar udgår en lokalplanaflysning – se side 11), som er geografisk sammenfaldende med flere af de rammeområder, der udtages. Miljørapporten har derfor både behandlet kommuneplantillægget og aflysningsdokumenterne for de 12 lokalplanområder, der alle tilbageføres til landzone.

Planforslagene er omfattet af miljøvurderingsloven¹, og der er udarbejdet en miljørapport, der omfatter en vurdering af de miljømæssige konsekvenser ved planforslagenes realisering.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af planerne, skal der efter miljøvurderingslovens § 13, stk. 2 udarbejdes en sammenfattende redegørelse for:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planerne eller programmet,
2. hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning,
3. hvorfor de godkendte eller vedtagne planer eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planerne eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal således redegøre for, hvorledes miljøvurderingen og de gennemførte høringsprocedurer har påvirket planerne og beslutningen om at vedtage planerne, samt det endelige overvågningsprogram.

Den sammenfattende redegørelse skal indgå i grundlaget for den endelige politiske vedtagelse af planerne og miljørapporten.

Denne sammenfattende redegørelse er udarbejdet af LE34 i samarbejde med Varde Kommune.

¹ Miljøvurderingsloven, LBK nr. 4 af 03/01/2023.

2. MILJØHENSYN I PLANFORSLAGENE

Gennem udarbejdelse af Forslag til kommuneplantillæg 01 og afløsning af 12 lokalplaner er der indarbejdet en række miljøhensyn i plangrundlaget.

Miljøvurderingen har omfattet følgende miljøemner:

- Flora, fauna og biologisk mangfoldighed
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordbund og jordarealer
- Materielle goder
- Kulturarv
- Landskab

Miljøvurderingen har ligeledes givet anledning til afværgetiltag for at afhjælpe miljøpåvirkningerne, og der er i det efterfølgende redegjort for de eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger, der er behov for på dette planniveau. Afværgetiltagene er indarbejdet i planforslagene.

2.1 FLORA, FAUNA OG BIOLOGISK MANGFOLDIGHED

For rammeområde 05.01.E01 i Blåvand er det vurderet, at ophævelse af rammeområdet vil styrke naturbeskyttelse, reducere potentiel menneskelig forstyrrelse og forbedre betingelserne for biodiversiteten inden for området. Det vurderes, at der ved udtagning af rammeområdet vil ske en begrænset positiv påvirkning, hvorfor der ikke er indarbejdet afværgetiltag eller overvågning for området.

For rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst vurderes det, at der vil ske en begrænset påvirkning af Natura 2000, bilag IV-arter og den økologiske forbindelse syd for rammeområdet. Der er i rammebestemmelserne for rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst indarbejdet vilkår om, at der ikke må etableres anlæg nærmere det til enhver tid beskyttede moseareal end 10 meter for at undgå en påvirkning af arealets naturtilstand.

Arealer inden for åbeskyttelseslinjen ved Ansager Øst vil være sårbare over for tilstandsændringer. Der vurderes at være en potentiel væsentlig påvirkning. Der vil i den videre planlægning tages hensyn til åbeskyttelseslinjen ved placering og udformning af ny bebyggelse jævnfør anden lovgivning.

Perspektivarealet i Ansager Vest ligger inden for åbeskyttelses- og skovbyggelinjen. Det kan for de to beskyttelseslinjer ikke udelukkes, at der kan være en potentiel væsentlig påvirkning, afhængig af, hvordan rammeområdet indrettes.

Perspektivarealet i Ansager Vest vurderes inden for en kortere årrække at vokse ind i § 3-beskyttelsen. Der vil her ske en væsentlig påvirkning af arealer med potentiel god naturtilstand ved at udlægge arealet til boligformål. Hvis arealet i fremtiden udlægges, bør der udlægges erstatningsarealer som "potentiel værdifuld natur", da der ikke findes tilsvarende arealer med det samme potentiale for naturudvikling.

Det vurderes, at en ændret anvendelse til boligformål i Ansager Vest ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter på udpegningsgrundlaget eller øvrige bilag IV-arter. Det kan ikke udelukkes, at træerne i området kan udgøre potentielle yngle- og rasteområde for flagermusarter. Hvis træerne i forbindelse med en fremtidig planlægning ønskes fældet, skal det undersøges nærmere, om de udgør et potentielt yngle- og rasteområde for flagermus.

2.2 BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED

Det vurderes, at støjgrænseværdierne kan overholdes for alle omplacerede og nye rammeområder i Outrup, Varde Syd og Ansager. I miljørapporten er det vurderet, at der vil være en begrænset støjpåvirkning for rammeområderne 17.01B.05 i Outrup, 03.01.B05 i Ansager Øst og perspektivarealet i Ansager Vest, mens der vil være en ubetydelig påvirkning for rammeområde 23.03.B19 i Varde Syd. For rammeområderne i Outrup og Ansager skal der tages højde for en eventuel potentiel støjpåvirkning fra autoværkstedet, og der er i rammebestemmelserne indskrevet, at der skal være en opmærksomhedszone i forhold til autoværkstedet.

Der findes ligeledes nord for rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst et eksisterende husdyrbrug, hvorfor der periodevist kan være en væsentlig lugtpåvirkning fra husdyrbruget, og i andre perioder er der en mindre påvirkning. Der er i rammebestemmelserne indskrevet, at der i den videre planlægning skal tages højde for lugtpåvirkningen i rammeområdet.

2.3 JORDBUND OG JORDAREALER

Inden for rammeområde 17.01.B05 i Outrup er der registreret jordforurening. Da jordforurening håndteres gennem gældende lovgivning og tilhørende bekendtgørelse vurderes påvirkningen at være begrænset. Der er derfor ikke indarbejdet afværgetiltag eller behov for overvågning.

Der sker en omfordeling af arealer, udlæg af nye rammer samt aflysning af lokalplaner. Udtagning af arealerne kan føre til en mere fortættet byudvikling. Det kan på den ene side skabe mere kompakte og sammenhængende byområder med mindre jordforbrug, og på den anden side kan det give udfordringer med plads til grønne områder, infrastruktur og rekreative arealer. Det vurderes, at der vil ske en begrænset positiv kumulativ påvirkning, da udviklingen primært fortsætter eksisterende mønstre.

2.4 MATERIELLE GODER

2.4.1. Mulighed for etablering af boliger og erhverv

Erhvervsformål

For rammeområderne 24.01.E18 i Ølgod og 25.02.E01 i Roust vurderes der at være en begrænset påvirkning ved udtagning af områderne. Der vil for begge byer fortsat være tilgængelige arealer til rådighed, der kan imødekomme efterspørgslen.

For rammeområde 16.01.E03 og lokalplan 01.021.04 i Oksbøl vurderes påvirkningen at være væsentlig ved udtagning af arealer. Hvis der på sigt opstår konkrete behov for udlæg af nye arealer til erhvervsudvikling, må det undersøges, om der kan findes alternative arealer. Der vil kunne udlægges nye arealer ved gennemførsel af et kommuneplantillæg.

Miljørapporten har ligeledes forholdt sig til de kumulative påvirkninger ved udtagning af 17 erhvervsarealer. Der er en mindre overkapacitet af erhvervsarealer, hvilket vurderes som fordelagtig, da det sikrer fleksibilitet for virksomheder, holder grundpriserne konkurrencedygtige og tiltrækker nye virksomheder. På baggrund af dette vurderes der at være en begrænset kumulativ påvirkning.

Boligformål

Rammeområde 12.01.B05 og lokalplan 86 i Nordenskov forventes ikke udbygget inden for en 12-årig planperiode. Baseret herpå vurderes påvirkningen at være begrænset, da der findes tilstrækkelige arealer i Nordenskov, som kan benyttes til boligformål.

Rammeområde 15.01.B08 i Nørre Nebel udtages, og der vil være en underkapacitet i udbuddet af boligarealer i forhold til det forventede behov. Der vurderes at være en moderat påvirkning. Der kan i planperioden udlægges nye arealer, hvis der kan redegøres for behovet.

For rammeområde 25.01.B04 i Årre er påvirkningen ligeledes vurderet værende moderat, da restrummeligheden i øvrige rammeområder ikke opfylder det forventede behov ifølge behovsanalysen. Der kan dog udlægges nye arealer til boligformål, hvis der kan redegøres for behovet.

Der vil ske en omplacering og foreslås areal til et nyt rammeområde 16.01.B10 i Oksbøl. Dette vurderes at medføre en væsentlig positiv påvirkning for byen. Der vurderes at ske en begrænset påvirkning af trafiksikkerheden ved at udlægge området.

Der udtages 12 boligrammeområder med plads til 562 boligheder og samtidigt tilføjes 229 nye boligenheder. Dette medfører et betydeligt underskud af boligenheder, hvilket er bevidst for at sikre en gradvis boligudbygning, som stabiliserer boligpriserne og matcher efterspørgslen. Der kan laves tillæg til kommuneplanen, hvis behovet for boliger overstiger det planlagte, hvorfor den kumulative påvirkning vurderes at være begrænset.

2.4.2. Detailhandel

Der vurderes at være en ubetydelig påvirkning ved at udtage en del af rammeområde 01.01.E03 i Agerbæk, da området ikke forventes udviklet inden for de næste 12 år.

I Oksbøl udtages rammeområde 16.01.E03 i sin helhed, og der sker delvist aflysning af lokalplan 01.021.04. Oksbøl vurderes sårbar over for denne udtagning grundet begrænset restrummelighed til erhverv og få alternative udvidelsesmuligheder, hvorfor den samlede påvirkning vurderes at være moderat.

I Tistrup udtages en del af rammeområde 21.01.E05 og en del af rammeområde 21.01.E08, hvilket medfører delvis aflysning af lokalplanerne 2.1 og 2.6. Disse områder forventes ikke udbygget inden for de næste 12 år, og påvirkningen vurderes at være ubetydelig.

2.4.3. Virksomheders udviklingsmuligheder

Rammeområde 23.03.B19 i Varde Syd ønskes omplaceret til boligformål. Der vurderes at være en moderat påvirkning af virksomhedernes udviklingsmuligheder i rammeområde 23.03.E10, hvis nye virksomheder etableres, eller eksisterende virksomheder ønsker at udvide.

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

2.4.4. Kumulative påvirkninger

Erhvervsformål

Behovsanalysen konkluderer, at det vurderede behov for udlæg af erhvervsarealer på 43-90 ha er mindre end den eksisterende restrummelighed på 251 ha. Kommunen har derfor et negativt nettobehov for udlæg af nye erhvervsområder, da forslag til Kommuneplan 2025 i forvejen rummer tilstrækkelige arealer, der kan dække behovet for arealer til erhvervsudvikling i den kommende 12-årige planperiode. Varde Kommune har identificeret 17 erhvervsarealer på i alt 82 ha, der ikke længere anses som attraktive for erhvervsudvikling, og som derfor udtages af kommuneplanen. Trods dette større udtag vil der fortsat være en restrummelighed på ca. 169 ha i eksisterende erhvervsområder. Kommunen vurderer, at yderligere udtag vil skabe planlægningsmæssige udfordringer og være i strid med planlovens principper.

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

kan et stort overskud af erhvervsarealer komplicere investeringer i infrastruktur og føre til økonomiske og miljømæssige konsekvenser. Den samlede påvirkning af udtagningen vurderes dog som begrænset, da der ikke sker påvirkning af miljømæssigt sårbare materielle goder.

Boligformål

Det vurderede behov for udlæg af arealer til boligformål er større end den eksisterende restrummelighed. Kommunen har et positivt nettobehov for udlæg af nye arealer til boligformål, og med baggrund i den fastlagte metode er der mulighed for at udlægge mellem ca. 2.065 – 3.165 boligenheder i Varde Kommune. Varde Kommune udtager 12 boligrammeområder med plads til 562 boligenheder og tilføjer samtidig 229 nye boligenheder i Ansager, Oksbøl, Varde og Outrup. Dette medfører et betydeligt underskud af boligenheder på mellem 1.842 – 2.942 boligenheder. Underskuddet er bevidst for at sikre en gradvis boligudbygning, der stabiliserer boligpriserne og matcher efterspørgslen. Hvis behovet for boliger overstiger det planlagte, kan der laves tillæg til kommuneplanen. Samtidig skal der tages højde for kommunale services og infrastruktur i planlægningen. Den samlede påvirkning vurderes som begrænset.

2.5 KULTURARV

Inden for rammeområde 16.01.B10 i Oksbøl findes et beskyttet sten- og jorddige. Ved at respektere og undgå aktiviteter, som kan skade diget eller dets umiddelbare omgivelser, vurderes påvirkningen at være begrænset. Det anbefales, at sten- og jorddiget respekteres, hvilket der dog først i den senere lokalplanlægning vil vurderes nærmere. Der er ligeledes foretaget en arkæologisk undersøgelse, som viser, at en mindre del af området kan være særligt beskyttet område, hvor der ikke må graves. Ved at friholde denne del af arealet for udlæg af boliger vurderes påvirkningen at være ubetydelig.

2.6 LANDSKAB

Rammeområde 03.01.B05 i Ansager Øst ligger inden dallandskab, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Området vil ikke være synligt fra en større del af dette landskab, da landskabet er opdelt i mindre visuelle rum. Rammeområdet vil kun i begrænset omfang være synligt og vil derfor ikke væsentligt påvirke det større dallandskab ved Ansager. For at mindske den landskabelige påvirkning, er der i rammebestemmelserne indskrevet, at der ved lokalplanlægning skal være fokus på placering og højde af bygninger, ensartet materialer og farve, lysforhold og beplantning.

Rammeområdet er ligeledes delvist omfattet af åbeskyttelseslinjen, og det vurderes, at der kan være en potentiel væsentlig påvirkning ved etablering af selv mindre ny bebyggelse inden for beskyttelseslinjen. Det vurderes, at der inden for området er mulighed for tilpasning af et byggeprojekt, hvor der tages hensyn til beskyttelsen.

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

Perspektivarealet er delvist omfattet af både åbeskyttelses- og skovbyggelinjen. Hvis arealet ønskes udnyttet skal der tages stilling til, hvor og hvordan rammeområdet skal bebygges. Ved etablering af bebyggelse inden for beskyttelseslinjerne vil der være behov for en dispensation eller reduktion af linjerne, efter der er vedtaget en lokalplan for området. Der kan være en lokal væsentlig påvirkning fra enkelte placeringer ved færdsel i området. Området vil landskabsmæssigt opleves mere urbant fra de omkringliggende veje og stier i og omkring området.

3. HØRINGSSVAR

Varde Kommune har i høringsperioden modtaget 15 høringsvar. Høringsvarene vedrører både forslag til tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2025 og forslag til aflysning af 12 lokalplaner. Høringsvarene er blevet behandlet, og i bilag ses en oversigt over høringsvarene, og om de giver anledning til ændringer i planforslagene. I nedenstående fremgår en beskrivelse af de høringsvar, som er relevante for miljøvurderingen, nærmere uddybning af høringsvarene og behandling heraf fremgår i bilaget "Samlede høringsvar samt bilag fra offentlig høring".

3.1 PERSPEKTIVOMRÅDE ANSAGER VEST

Der er i høringsperioden indkommet høringsvar angående udlæg af arealerne i Ansager. Der er i miljøvurderingen foretaget en vurdering af to arealer i Ansager – et i Ansager Vest og et i Ansager Øst. Af høringsvarene fremgår det, at der har været et ønske om, at arealet i Ansager Vest ikke udlægges til boligformål. Samtidigt har der været et ønske om, at arealet rykkes længere mod syd. Det blev, som beskrives nærmere i kapitel 4, besluttet, at arealet i Ansager Vest skulle udlægges som et perspektivareal. Ved at forskyde arealet mod syd, således at arealet både omfatter arealer nord og syd for den eksisterende grusvej, vil det medføre, at perspektivarealet placeres i lidt større afstand fra de § 3-beskyttede eng- og overdrevsarealer mod nord, men til gengæld placeres perspektivarealet nærmere de beskyttede engarealer mod syd. Som det fremgår af miljøvurderingen forventes arealet inden for kort tid at vokse ind i §3-beskyttelsen, og det kan derfor være vanskeligt at udnytte arealet til byudvikling. Derudover er arealet omfattet af åbeskyttelses- og skovbyggelinjen og ved at flytte arealet længere mod syd, vil større dele af arealet være omfattet af skovbyggelinjen. Der er i miljøvurderingen ligeledes foretaget en vurdering af åbeskyttelses- og skovbyggelinjen for arealet i Ansager Vest. Her fremgår det også, at udnyttelse af arealerne inden for bygge- og beskyttelseslinjerne til boligformål forudsætter, at der kan opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17, eller der alternativt skal ske en reduktion af bygge- og beskyttelseslinjerne. Det vurderes i miljørapporten, og nærmere beskrevet i kapitel 4, at arealet i Ansager Øst er bedre egnet til egentlig byudvikling end arealet i vest. Høringsvaret har ikke givet anledning til ændringer af miljørapportens indhold.

3.2 OVERFLADEVAND- OG SPILDEVANDSHÅNDTERING

I høringsperioden er der indkommet et høringsvar om, at overfladevand og eventuel udledning til recipienten ikke håndteres i miljøvurderingen. Som det fremgår af bilaget "Samlede høringsvar samt bilag fra offentlig høring", er der ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af kommuneplantillægget kendskab til, hvordan overfladevand fra nye omplacerede rammeområder vil håndteres. Der findes forskellige måder til håndteringen, hvilket først vil tages stilling til ved nærmere detailplanlægning. Af planklagenævnspraksis fremgår det ligeledes, at det på kommuneplanniveau ikke er et retlig mangler 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. Høringsvaret har derfor ikke givet anledning til ændringer af miljørapportens indhold.

3.3 VARDE SYD

3.3.1. Eksisterende håndværkervirksomhed

I forhold til Varde Syd er der indkommet høringsvar angående en eksisterende håndværkervirksomhed, som ligger syd for det nye rammeområde 23.03.B19. Der er i miljørapporten foretaget en vurdering af det eksisterende erhvervsområde mod nord og øst (rammeområde 23.03.E10), hvorfor der i rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.B19 er indskrevet, at støj fra virksomheder ved lokalplanlægning skal belyses nærmere, og det skal sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier kan overholdes i boligområdet. Denne rammebestemmelse gælder ikke kun for virksomhederne inden for rammeområde 23.03.E10, men for alle virksomheder nær det udvidede boligområde. Det betyder, at alt støj fra virksomheder skal håndteres inden for boligområdet, og støjgrænseværdierne skal overholdes inden for området. Der er således allerede taget hånd om

støj fra håndværkervirksomheden i rammebestemmelserne, således at miljøkonflikter undgås. Bestemmelserne i planlovens § 15a medfører desuden, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Reglerne skal forhindre, at der ved lokalplanlægning tillades opført eksempelvis boliger i et område, der er belastet med støj fra erhvervsvirksomheder, vejtrafik mv. Reglerne sikrer samtidig de eksisterende virksomheder mod at blive presset væk af boliger. Det betyder dermed, at den eksisterende håndværkervirksomhed kan fortsætte uhindret med den tilladte støjpåvirkning, som virksomheden har i dag.

Der er i miljøvurderingen ligeledes foretaget en vurdering af virksomhedernes udviklingsmuligheder inden for rammeområde 23.03.E10. Hvis nye virksomheder ønsker at etablere sig i området, eller eksisterende virksomheder ønsker at udvide inden for rammeområdet, kan der være en potentiel påvirkning på deres udviklingsmuligheder. Virksomhederne vil skulle overholde støjgrænseværdierne for boligområder. Dette kan derfor potentielt have en indvirkning på deres udviklingsmuligheder, hvis det drejer sig om støjende aktiviteter, der ikke vil kunne overholde de gældende grænseværdier. Senere udvidelser kan være en udfordring, hvis virksomheder udvider med mere støjende eller miljøbelastende aktiviteter end på tidspunktet for planlægningen for nyt boligområde. Dette gør sig ligeledes gældende for håndværkervirksomheden lige syd for rammeområde 23.03.B19. Samlet set har høringssvaret ikke givet anledning til ændringer af miljørapportens indhold.

3.3.2. Støj fra skydebane

Rammeområde 23.03.B19 er tilpasset, således at arealet ikke berøres af arealer, der er støjbelastet af støj fra Varde Kasserne. En mindre del af arealet mod nordvest ligger inden for konsekvensområdet omkring Forsvarets skydebane samt skyde- og øvelsesterræn. Med Tillæg 01 fastsættes for rammeområde 23.03.B19 bestemmelser om, at der ikke må placeres støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvensområdet fra Varde Kassernes skydebane. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i indholdet af miljørapporten.

3.3.3. Skovbyggelinje og dyreliv

I rammeområde 23.03.R07 ligger en lille kommunalt ejet skov, som afkaster en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen berører blandt andet område 23.03.B19, hvor der tidligere har været søgt reduktion i forbindelse med byudvikling. En ny reduktion kan blive aktuel, men skoven forventes bibeholdt i fremtidig planlægning. Den sydlige del af rammeområde 23.03.B19 er ligeledes omfattet af skovbyggelinje fra Sønder Heden Plantage, hvor en eventuel reduktion ikke kan forventes under 30 meter fra skovbrynet.

Området rummer også et beskyttet overdrev, som ifølge lovgivningen skal bevares. Det udlægges til rekreativt formål med begrænset mulighed for byggeri, hvorfor der ikke vurderes at ske en påvirkning på naturtypen.

Da store dele af området er landbrugsjord uden væsentlige levesteder, vurderes planlægningen ikke at påvirke truede arter nævneværdigt. Mulig forekomst af bilag IV-arter vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med senere lokalplanlægning, da deres levesteder ændrer sig over tid.

Det er vurderet, 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 øvrige fuglearter, der ikke er på udpegningsgrundlaget, gælder en generel beskyttelse efter Fuglebeskyttelsesdirektivets Artikel 3. Varde Kommune har ikke kendskab til ynglende eller rastende rovfugle i nærområdet, men dette kan ikke afvises. Der vil med en senere detailplanlægning 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. Samlet set har høringssvaret ikke givet anledning til ændringer i miljørapportens indhold.

3.4 JANDERUP

3.4.1. Kumulative påvirkninger

Varde Kommune har modtaget et høringssvar om at bibeholde matr. nr. 19p Janderup By, Janderup til erhvervsformål inden for kommuneplanramme 10.01.E01. Kommunens Køb og Salg oplyser, at ejendommen er reserveret til erhvervsformål og med baggrund heri fastholdes ejendommen til erhvervsformål og arealet udtages ikke af rammeområde 10.01.E01.

Der er i forslaget til kommuneplantillægget peget på at udtage 0,9 ha i Janderup, da der ikke opleves efterspørgsel på erhvervsgrunde og arealet ikke forventes udnyttet inden for planperioden. Ejendommen matr. nr. 19p Janderup By, Janderup udgør et areal på 1.749 m², hvilket svarer til ca. 20 % af det samlede areal til erhvervsformål, der udtages i Janderup. Kommunen ønsker at imødekomme ønsket om at bibeholde arealet, da der er et konkret ønske om etablering af erhverv på ejendommen. 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 restrummeligheden. Denne ændring vurderes ikke at have indflydelse på vurderingerne i miljørapporten.

Som konsekvens af ændringen vil ejendommen matr. nr. 19p Janderup By, Janderup fastholdes i byzone og lokalplan L302 vil ikke aflyses. Som konsekvens af ændringen vil der foretages mindre justering af landskabstypen overgangslandskab, således at matr. nr. 19p Janderup By, Janderup ikke inddrages heri, men alene den øvrige del af ramme 10.01.E01, der udtages, overgår til overgangslandskab. Ligeledes vil arealet ikke indgå i planudpegningen skovrejsning uønsket. Ejendommen ligger inden for planudpegningen for geologiske områder og nationale kystlandskaber som skal friholdes for ny bebyggelse, gravning, anlæg eller beplantning, der vil sløre områdernes indbyrdes overgange og sammenhænge og/eller sløre værdifulde profiler, herunder kystprofiler. Janderup ligger som helhed inden for udpegningen. Matr. nr. 19p Janderup By, Janderup ligger i direkte forlængelse og tilknytning til eksisterende erhvervsområde og etablering af erhverv på grunden vurderes ikke at påvirke områdets geologiske værdier. Det vurderes, at ændringer er uden betydning for miljøemner eller konklusioner i miljøvurderingen.

3.5 KONSEKVENSRettelser af GEOGRAFIER

3.5.1. Oksbøl

For rammeområde 16.01.B10 i Oksbøl er der foretaget en konsekvensrettelse af rammeområdets geografi. Dette medfører, at en mindre del af rammen mod nord udgår og en mindre udvidelse mod øst.

Der er for rammeområdet vurderet på kulturarv og arkæologiske interesser. Der er lavet arkæologiske forundersøgelser i området. Der forventes ikke arkæologiske fund i den oprindelige geografi mod vest. Dette forventes ligeledes at være gældende ved den mindre udvidelse af geografien. Det vurderes derfor, at udvidelsen af rammeområdet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på de arkæologiske interesser i området. Denne konsekvensrettelse vurderes desuden ikke at påvirke øvrige miljøemner eller konklusionerne i miljøvurderingen.

3.5.2. Tistrup

Der foretages i Tistrup for rammeområde 21.01.E08 en konsekvensrettelse af geografien. Dette betyder, at et mindre areal af matr. nr. Tistrup By, Tistrup indgår i rammeområdet. Arealet vil ligeledes fastholdes i byzone, og lokalplan 2.6 ophæves kun for den del af rammeområdet, der udtages. Som konsekvens af ændringen af afgrænsningen af rammeområde 21.01.E08, vil der foretages mindre justeringer af planudpegningen for område til virksomheder med særlig beliggenhedskrav, detailhandelsområde til butikker med særlig pladskrævende varegrupper, landskabstypen landbrugslandskab og skovrejsning ønsket. Det vurderes, at denne konsekvens-

rettelse ikke vil medføre væsentlige ændringer af miljørapportens vurderinger. En mindre ændring af geografien vil ikke have indflydelse på vurderingen af detailhandel og detailhandelsstrukturen, hvorfor konsekvensrettelsen ikke har givet anledning til ændring af konklusionerne i miljøvurderingen.

4. RIMELIGE ALTERNATIVER

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

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

På byrådsmødet den 24. juni 2025 blev det 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 af miljørapporten, at arealudlægget i Ansager Øst udlægges som hovedareal, mens arealet i Ansager Vest angives som et alternativ. Dette har ikke givet anledning til ændringer i vurderingerne.

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

5. OVERVÅGNING

Miljøvurderingsloven stiller krav om overvågning af væsentlige påvirkninger i forbindelse med udarbejdelse af miljørapporter.

Miljørapporten og sammenfattende redegørelse skal indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planernes eller programmets gennemførelse.

Der vurderes ikke at være behov for at iværksætte noget program for overvågning af påvirkning af miljøet som følge af planerne.



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk