

Miljørapport

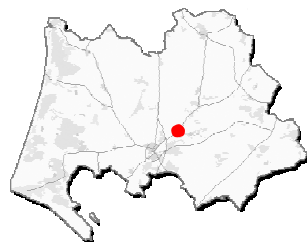
Miljøvurdering og Natura 2000-konsekvensvurdering



Forslag til Lokalplan 18.01.L03 – Boligområde ved Vesterbækvej i Sig

og

Forslag til Kommuneplantillæg 21 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune



Indledning

I forbindelse med udstykning af et areal i Sig, der ligger ned til Varde Ådal, har Varde Kommune udarbejdet forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013 og forslag til Lokalplan 18.01.L03 – Boligområde ved Vesterbækvej i Sig. Planforslagene udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt naturområde.

Da det ikke kan udelukkes, at planernes realisering kan medføre en væsentlig indvirkning på omgivelserne, er der sideløbende med planlægningen udarbejdet denne miljørapport med en vurdering af planernes sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Lovgrundlag

Miljøvurderingen er udarbejdet på baggrund af bestemmelserne i lov nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer.

Planer og programmer for projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er altid omfattet af loven, mens det for planer for mindre områder på lokalt plan afgøres efter en konkret vurdering - en screening, jf. lovens § 3.

Idet lokalplanområdet ligger ned til EF-habitatområde 77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m² af selve lokalplanen indgår i dette naturbeskyttelsesområde, skal der i henhold til BEK nr. 188 af 26. februar 2016, § 6 i redegørelsen til planforslaget indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale beskyttelsesområde. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages. I miljøvurderingen fremgår det, at udstykning af boliger på matr. nr. 8b, 8bd, 8a1, 8aæ, 8ap og en del af 7t Sig By, Thorstrup, kan gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområdet og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, såfremt der foretages afværgeforanstaltninger. Med baggrund i nævnte vurdering vil der blive indarbejdet retningslinjer til sikring af naturinteresserne.

Ikke-teknisk resume

Sig er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget som en lokal by med potentiale inden for bosætning og turisme. Derfor er det et ønske, at der udarbejdes et forslag til en lokalplan for et boligområde ved Vesterbækvej i Sig.

I miljørapporten er der taget stilling til påvirkningen af følgende emner:

- Landskabelige forhold
- Natur, herunder Natura 2000-område og bilag IV-arter.

En af miljøvurderingens væsentligste konklusioner er, at der i lokalplanen skal indskrives såkaldte afværgestiltninger for henholdsvis landskabs- og naturinteresserne i området, således at planlægningen tilpasser sig områdets landskabelige forhold og naturen.

Planernes indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at udvikle et nyt boligområde i den østlige del af Sig ved Vesterbækvej. Formålet er at skabe et attraktivt boligområde, der er i overensstemmelse med Byrådets ønske om at sikre et attraktivt og varieret boligudbud i kommunen.

Lokalplanen har til formål at skabe det planmæssige grundlag for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning samt materiale- og farvevalg med henblik på at skabe en harmonisk bebyggelse tilpasset de landskabelige forhold. Endvidere er det formålet at fastlægge retningslinjer for lokalplanområdet, der sikrer, at planen kan gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Det berørte område

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Sig mellem den nordgående jernbane og Varde Ådal. Området afgrænses af Vesterbækvej mod nord, jernbanen mod vest, landbrugsarealer mod syd og et bredt engområde/vådområde på dalbunden langs Varde Å mod øst. Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 3,7 ha.

Området har vejadgang fra Vesterbækvej ad en grusvej, som i dag giver adgang til 4 eksisterende boliger i områdets nordlige del. Øst og vest for adgangsvejen fremstår området som et åbent græsareal. I lokalplanens østlige del skræner terrænet kraftigt ned mod ådalens bund. Den østlige del af området mod Varde Ådal henligger som et uglejet, forholdsvis tilgroet areal og den sydøstlige del af lokalplanområdet rummer en blandet løvtræsbevoksning med høje træer i forskellige aldre, mens den nordøstlige del er et åbent græsareal med enkelte buske og træer.

På toppen af skråningen står to rækker markante træer. Den vestlige række er seljerøn, der er plantet i skellet op mod markerne. Den anden række består af bøgetræer, hvoraf en del fremtræder som flerstammede bøgerøller.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,8 ha og omfatter matr. nr. 8b, 8bd, 8al, 8aæ, 8ap og en del af 7t Sig By, Thorstrup.

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og ved vedtagelse af lokalplanen overføres hele området til byzone.



Figur 1: Planområdets beliggenhed er vist med den røde streg

Alternativer

Ved vurderingen af lokalplanforslagets påvirkninger af miljøet er det vurderet, om realiseringen af lokalplanforslaget vil afstedkomme en påvirkning af miljøet, der er væsentligt anderledes og kraftigere, end den påvirkning den hidtidige anvendelse har givet anledning til.

0-alternativ

Hvis planforslaget ikke vedtages vil området fortsat indeholde 4 fritliggende boliger.

Høring af parter

Før kommunen træffer afgørelse om, hvorvidt planen er omfattet af bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal andre myndigheder, hvis område berøres af forslaget til planen høres.

Screening/scoping

Der er foretaget en indledende screening af projektet. På baggrund heraf kan det ikke udelukkes, at planen kan få væsentlig indflydelse på miljøet. Der er derfor behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Varde Kommune har derfor besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er sideløbende med lokalplanforslag 18.01.L03 udarbejdet et forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013, der udlægger området til boligformål.

I screeningen blev der fokuseret særligt på natur og landskab.

Lokalplanområdet grænser op til Varde Ådal og er således delvist beliggende i dallandskab, som er udpeget i Kommuneplan 2013. Lokalplanen ligger ned til EF-habitatområde nr. 77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m² af selve lokalplanen indgår i dette naturbeskyttelsesområde.

Følgende emner vil blive belyst i denne miljørapport:

- Landskabelige forhold
- Natura 2000-område og bilag IV-arter.

Miljøvurdering

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen. I miljøvurderingen er der lagt særligt vægt på vurdering af naturinteresser og landskabelige forhold. Varde Kommune har foretaget en Natura 2000-konsekvensvurdering samt en landskabskarakteranalyse for området, og det er med baggrund i disse, at miljørapporten er udarbejdet.

Konklusionen i miljørapporten er, at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter, såfremt de anbefalede afværgeforanstaltninger iværksættes i planen. Varde Kommune vurderer, at de angivne afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

Den påtænkte udstykning kan endvidere gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning i landskabet, såfremt en række afværgeforanstaltninger, der vil reducere den æstetiske landskabspåvirkning, iværksættes. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at et kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet.

Natura 2000

Lokalplanområdet grænser op til Varde Ådal, hvoraf en del er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000-område. Lokalplanområdet ligger ned til EF-habitatområde nr. 77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m² af selve lokalplanområdet indgår i dette naturbeskyttelsesområde.

Der er udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering for det samlede projekt. Heri vurderes projektets påvirkninger af Natura 2000-området og af en række særligt strengt beskyttede arter – bilag IV-arterne. Ingen af de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77, findes i selve lokalplanområdet.

Følgende arter, som er udpeget i EF-habitatdirektivets bilag IV, kan have en mulig forekomst inden for området: grøn kølleguldsmed, langøret flagermus, sydflagermus, spidssnudet frø og birkemus. Bilag IV-arterne snæbel og odder, der tillige indgår i habitatområdets udpegningsgrundlag, kan forekomme i åen/ådalen tæt på lokalplanområdet.

Habitatområdets udpegningsgrundlag

Følgende arter og naturtyper indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77:

Flodperlemusling (1029)
Grøn kølleguldsmed (1037)
Havlampret (1095)
Bæklampret (1096)
Flodlampret (1099)
Laks (1106)
Snæbel (1113)
Odder (1355)

Indlandsklitter med lyng og visse (2310)
Indlandsklitter med lyng og revling (2320)
Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene (2330)
Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden (3130)
Kalkrige søer og vandhuller med kransnålalger (3140)
Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks (3150)

Vandløb med vandplanter (3260)
Våde dværgbusksamfund med klokkelyng (4010)
Tørre dværgbusksamfund (4030)
Enekrat på heder, overdrev eller skrænter (5130)
Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund (6230)
Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop (6410)
Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn (6430)
Hængesæk og andre kærersamfund dannet i flydende vand (7140)
Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv (7150)
Kilder og væd med kalkholdigt (hårdt) vand (7220)
Rigkær (7230)
Bøgeskove på morbund uden kristtorn (9110)
Bøgeskove på muldbund (9130)
Egeskove og blandeskove på mere eller mindre rig jordbund (9160)
Stilkegeskove og krat på mager sur bund (9190)
Skovbevoksede tørvemoser (91D0)

Relevante naturtyper på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77

Følgende naturtyper findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for lokalplanområdet mod øst:

Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Der er ikke foretaget detaljeret botanisk undersøgelse af elle-skoven neden for projektområdet, men det vurderes, at naturtypen er eller vil kunne udvikle sig i retning af naturtype 910E.

Vandløb med vandplanter

Naturtypen vurderes at findes i Varde Å ud for lokalplanområdet.

Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn

Naturtypen vurderes til at kunne udvikle sig i nærområdet, selv om den for nuværende på grund af artssammensætningen ikke er fuldt repræsenteret i nærområdet.

Naturtypen omfatter et fugt- og kvælstofelskende plantesamfund domineret af flerårige mere eller mindre høje urter i

bræmmer langs vandløb eller langs skyggende skovbryn. Planterne vokser frit i højden uden græsning eller slåning. Bortset fra alm. mjøldurt er der ikke registreret andre arter inden for naturtypen.

Rigkær

Naturtypen findes i moser og enge med konstant vandmættet jordbund, hvor grundvandet er mere eller mindre kalkholdigt, således at den særlige rigkærsvegetation opstår. Hvis arealet græsses eller slås, vil vegetationen være åben og lavtvoksende som regel med mange små starrer og mosser. Uden græsning eller slåning udvikles mere højtvoxede og tilgroede typer, som efterhånden ændres til krat eller sumpskov.

Samlet vurdering af projektets betydning for naturtyperne:

Projektet vil ikke medføre fysisk påvirkning eller arealmæssige indskrænkninger i de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77. Ingen af de nævnte naturtyper findes inden for projektområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Den del af EF-habitatområde 77, som indgår i projektområdet, er botanisk set uden større værdi, da der er tale om en bevoksning domineret af stor nælde. Området er arealmæssigt meget beskedent (333 m²).

Da der ikke vil ske separat udledning af spildevand, deponering af jordmaterialer og lignende – hverken under eller efter bygearbejdet – vurderes det, at projektet ikke vil få miljømæssige konsekvenser for de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget. Påvirkningen af åens økosystem som følge af ekstra mængde behandlet spildevand og ekstra overfladevand fra det nye boligområde vurderes at blive begrænset i forhold til den nuværende belastning fra Sig.

Relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77

Udover eventuelle fouragerende voksne individer af grøn kølleguldsmed, findes ingen af de nævnte arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77 i lokalplanområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Følgende arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet.

Flodperlemusling

Arten er i nyere tid kun kendt fra Varde Å øst for Varde. I forbindelse med restaurering af en strækning af Varde Å i 1990'erne blev der kun fundet ældre individer. Dette er et tegn på, at arten ikke er i stand til at reproducere sig og den nationa-

le bevaringsstatus vurderes derfor som ugunstig.

Bæklampret

Bæklampret er en standfisk, som hovedsageligt lever i mindre vandløb. Den kendes dog også fra Varde Å. Bæklamprettens bevaringsstatus skønnes at være gunstig, fordi der til stadighed sker forbedringer i vandløbenes fysiske tilstand og vandkvalitet.

Havlampret

Havlampret lever som voksen i havet men trækker op i vandløb for at gyde. Larverne opholder sig i vandløbene 3-5 år, inden de vandrer ud i havet. For at sikre bestanden, er det nødvendigt at havlampretterne kan bevæge sig frit mellem deres gyde- og opvækstområder.

Flodlampret

Som havlampretten lever flodlampretten det meste af sit liv i havet og trækker kun op i vandløbene for at gyde. I dag findes arten oftest i vestjyske vandløb, blandt andet Varde Å. Flodlampretten er afhængig af, at der er fri passage mellem opvækst- og gydeområderne.

Laks

For at sikre en naturlig bestand af laks, skal arten kunne vandre frit i vandsystemet mellem gydeområderne og opvækstområderne. Laksens nationale bevaringsstatus betegnes som ugunstig.

Snæbel

Snæblen gyder i Vidåen, Ribe Å, Varde Å, Brede Å, Kongeåen og Sneum Å.

Også snæblen er afhængig af fri passage mellem gyde- og opvækstområde. Snæblens nationale bevaringsstatus betegnes som ugunstig.

Samlet vurdering af projektets betydning for flodperlemusling og fiskearterne

De nævnte arter er alle knyttet til selve vandløbet (Varde Å), som ikke vil blive påvirket af lokalplanens realisering. Der vil derfor heller ikke ske nogen påvirkning af disse arter.

Grøn kølleguldsmed

Arten er under stadig udbredelse, og den er registreret på lokaliteter tæt på Sig, hvorfor det må anses som sandsynligt, at den allerede forekommer i ådalen ud for lokalplanområdet. Arten yngler i vandløb med solåbne strækninger med hurtigstrømmende, rent vand og sandet bund. Larven lever nedgravet i sand eller grus. De voksne guldsmede opholder sig på andre slags lokaliteter såsom solåbne skovlysninger.

Samlet vurdering af projektets betydning for grøn kølleguldsmed

Den påtænkte udstykning vil ikke påvirke artens ynglemuligheder i Varde Å. Det kan ikke udelukkes, at voksne individer vil

opholde sig/fouragere i det påtænkte lokalplanområde, men den påtænkte udstykningsplan vil ikke forringe artens fourageringsmuligheder eller på anden måde forringe artens bevaringsstatus.

Odder

Odderen lever i tilknytning til forskellige vådområder og findes i både saltvand og ferskvand. Arten er primært nataktiv og har brug for store områder som levested. Der skal være store søflader eller op til 10 km vandløb for, at der kan opretholdes en levedygtig bestand. Er arealerne ikke optimale, kræver arten et endnu større territorium.

Varde Kommune har i de seneste år registreret spor af odder langs Varde Å ud for lokalplanområdet.

Odderen er følsom over for menneskelige forstyrrelser, men hvis der er gode skjulesteder er den mere tolerant. Der er dog tegn på, at odderen gradvis bliver mere tolerant over for mennesker. I de senere år er der fundet spor af odder langs vandløb, der fører gennem centrum af flere byer, herunder Varde.

Samlet vurdering af projektets betydning for odder

I forhold til de eksisterende aktiviteter langs åen (lystfiskeri, sejlad og spadsereture) forventes ingen nye eller akkumulerede forstyrrelses effekter, som kan have væsentlig negativ indflydelse på odderen.

De planlagte boligudstyknings vil komme til at ligge mindst 100 meter fra de mest oplagte opholdssteder for odderen i og langs med åen og på engene (den gamle åslyngning). Hertil kommer, at odderen hovedsagelig er nataktiv, og at arten i stigende grad har vist sig i stand til at kunne tilpasse sig menneskelige forstyrrelser.

Relevante bilag IV-arter

Følgende bilag IV-arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet og/eller i lokalplanområdet.

Langøret flagermus

Arten er tilknyttet det åbne skov- og parklandskab og bebyggelse med haver og andre steder med spredte træer og en frodig vækst af buske og urter. Sommerkvarteret er hule træer og bygninger, på lofter og i udhuse. I projektområdet er der ikke fundet hule gamle træer, der er velegnede som yngle- eller rastelokaliteter for arten. Det kan ikke udelukkes, at arten kan benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis den findes i området. Artens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

Sydflagermus

I det meste af Danmark, med undtagelse af Nordøstsjælland og

Jylland nord for Limfjorden, er sydflagermus en almindeligt forekommende art. Sydflagermusen er tilknyttet bebyggelse, og udhuse udgør både sommerkvarterer og vinterkvarterer for arten. Der er ikke egnede yngle- eller rastelokaliteter for arten i projektområdet. Føden jager flagermusene om natten i 5-20 meters højde over åbent terræn eller i skovkanten. Det kan ikke udelukkes, at arten kan benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis den findes i området. Sydflagermusens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

Samlet vurdering af projektets betydning for langøret flagermus og sydflagermus

Der er ikke fundet hule træer eller lignende, som kan være egnede som yngle- eller rastelokaliteter for flagermus i projektområdet. Projektet vil ikke medføre en væsentlig forringelse af flagermusenes mulighed for at benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis de ellers forekommer i området. Derfor vurderes det samlet set, at en negativ påvirkning af mulige bestande af flagermus vil være udelukket eller meget begrænset.

Birkemus

Den sjældne birkemus er blevet registreret på lokaliteter i Varde Ådal både op- og nedstrøms Sig, og det kan på den baggrund ikke udelukkes, at arten også forekommer ved Sig. Både ådalen ud for lokalplanområdet og selve lokalplanområdet rummer habitater, der er velegnede for birkemus.

Birkemusen lever i mange forskellige naturtyper, blandt andet i høje urter i fugtige områder, samt i levende hegn og lysåbne skove med rig undervegetation. Desuden bruger den frostfrie områder, blandt andet på skrånninger og braklagte arealer, til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder.

Eng- og mosearealet i ådalen ud for lokalplanområdet er fugtigt og med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af buske og træer. Den lave skrånning og plateauet i det rødt indrammede felt på figur 1 er ligeledes et lysåbent areal domineret af høje urter og med spredt opvækst af træer og buske.

Det vurderes, at kombinationen af de fugtige mose- og engarealer, den lave soleksponerede skrånning og det tørre lysåbne plateau med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af træer og buske samlet set udgør optimale betingelser for birkemus. Her er raste- og fourageringsmuligheder under både fugtige og mere tørre forhold, ligesom der er velegnede forhold til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder.

Skovarealet har derimod et tæt sammenhængende kronelag og er derfor næsten uden undervegetation. Det vurderes på den baggrund, at skovarealet næppe er et egnet leve- eller overvintringssted for arten. Markerne på det høje plateau vurderes ligeledes at være uden væsentlig betydning for arten.

Der er ikke konkret kendskab til, om birkemusen forekommer i lokalplanområdet. På baggrund af artens udbredelsesmønster i denne del af kommunen og på baggrund af områdets egnethed

for arten vurderes det, at der er stort potentiale for, at birkemus faktisk forekommer i det rødt indrammede felt, jf. figur 2 og i ådalen ud for lokalplanområdet. Derfor er det på det foreliggende vidensgrundlag nødvendigt, at konsekvensvurdere ud fra antagelsen om forekomst af arten.



Figur 2

Blå streg: Lokalplanområdet

Rød streg: Område der skal opretholde sin økologiske funktion for birkemus.

Grøn skravering: Habitatområde

Samlet vurdering af projektets betydning for birkemus

Inddragelse af det røde felt (jf. figur 1) til haveanlæg eller lignende vil kunne være problematisk for arten. For at sikre, at området kan opretholde sin økologiske funktion for birkemus forudsættes det, at følgende afværgeforanstaltninger for det rødt indrammede område indarbejdes i lokalplanen:

- Området må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og opvækst af træer og buske.
- Området må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet.
- Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation i området skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroingsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand.
- Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på arealet.
- I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg, haveanlæg eller lignende i den øvrige del af lokalplanområdet, må området ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende.

Odder

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77.

Spidssnudet frø

I forbindelse med besigtigelse af området er der ikke observeret spidssnudet frø. Det kan dog ikke udelukkes, at arten findes i området. Frøerne kan overvintrere ved at grave sig ned i jorden, og skrænten mod øst kunne være et muligt overvintringssted. Spidssnudet frø yngler i solbeskinnede, lavvandede vandhuller, men findes uden for yngletiden mest i enge og moser.

Samlet vurdering af projektets betydning for spidssnudet frø

Det vurderes, at det nye boligområde ikke vil få negative konsekvenser for mulige bestande af spidssnudet frø. Byggeriet vil ikke medføre tab af vandhuller og dermed potentielle ynglesteder for padder. Fysiske ændringer af skrænten behøver ikke at begrænse paddernes eventuelle muligheder for at overvintrere i området. Hertil kommer, at padder ofte kan finde velegnede overvintringssteder ved huse og i haver. Området kan eventuelt også bruges af padder til fødesøgning, bekræftet ved fund af butsnudet frø. Spidssnudet frø er imidlertid mere bundet til fugtige enge og vådområder end butsnudet frø.

Snæbel

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77.

Grøn kølleguldsmed

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77.

Konklusion

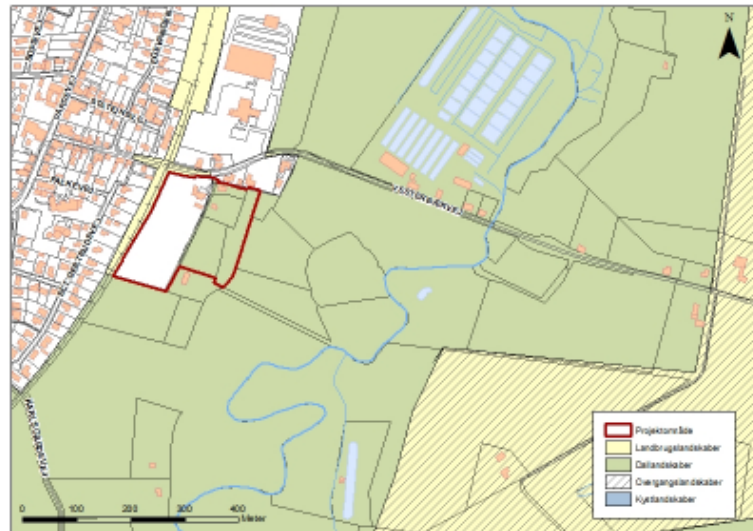
Varde Kommune vurderer, at de angivne afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

De anbefalede afværgeforanstaltninger er alle indarbejdet i lokalplanen, som gælder for lokalplanens delområde 2A svarende til det rødt indrammede felt i figur 1.

I forbindelse med de tilladelser og dispensationer, som Varde Kommune efterfølgende vil meddele til projektet, vil der blive stillet vilkår om etablering af de relevante dele af afværgeforanstaltningerne.

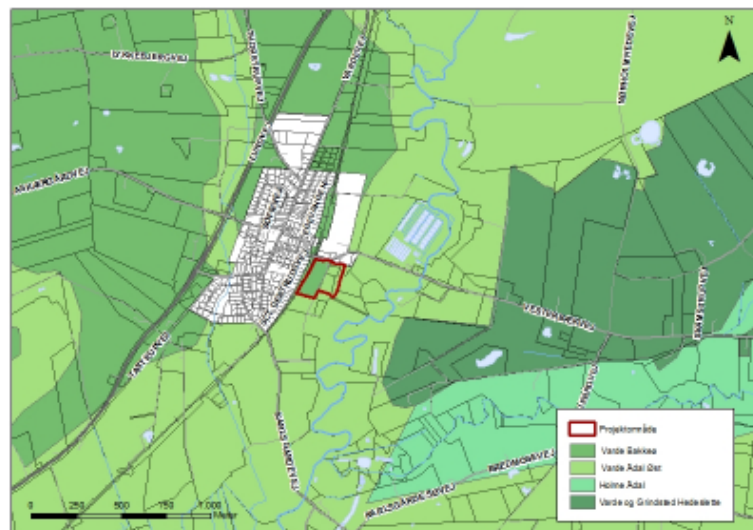
Landskab

Som en del af miljørapporten er der udarbejdet en analyse af de landskabelige påvirkninger for hele lokalplanområdet samt for det nærliggende område. Analysen peger på områdets styrker, eventuelle visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed.



Figur 3: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabstyper fastlagt i Kommuneplan 2013

Hver landskabstype er opdelt i landskabskarakterområder, se figur 3 og 4. Et landskabskarakterområde er karakteriseret ved det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag og arealanvendelse samt de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller det fra omkringliggende landskaber.



Figur 4: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabskarakterområder fastlagt i Kommuneplan 2013.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landskabstypen dal-landskab, i landskabskarakterområdet Varde Ådal, Øst. Øvrige landskabstyper og landskabskarakterområder er først at finde enten øst for ådalen eller vest for selve Sig by.

Karaktergivende landskabselementer

Varde Ådal Øst er et dallandskab, hvilket betyder, at landskabskarakteren generelt præges af et karakteristisk terrænprofil med en lavtliggende dalbund og jævne til stejle dalsider, der danner grænsen til de tilstødende landskaber.

I dalbunden løber oftest et naturligt slyngende vandløb. Det er endvidere et gennemgående træk, at landskabsstrukturene tydeligt afspejler det underliggende naturgrundlag, hvad angår terræn, jordbund og hydrologi. Langs den øvre del af dallandskabet markerer høje og tætte bevoksninger dalprofilet og gør landskabet mere dramatisk. Bevoksningerne medvirker desuden til at afskærme dallandskabet mod tilstødende landbrugslandskaber. I dallandskabet er desuden et udpræget fravær af bebyggelse, men det er et karakteristisk træk, at gårde og husmandssteder gennem tiden er placeret på overgangen til dallandskabet.

I Varde Ådal Øst er landskabet overordnet set særligt karakteriseret ved at være et åbent, ubebygget og enkelt sammensat dallandskab, i mellemstor skala, der afgrænses af terrænet og tæt beplantning. Landskabet omkring Vesterbækvej er karakteriseret ved at have stejle dalsider øst for Varde Å og mere jævne dalsider vest for Varde Å. Dalstrækningen har et meget karakteristisk og velbevaret terrænprofil og er karakteriseret med varierende bevoksninger af krat og småskov syd for projektområder og læhegnsbevoksning indenfor projektområdet. Se figur 5, 6 og 7.



Figur 5: Lokalplanområdet set fra øst mod vest fra Vesterbækvej. Af billedet kan ses den eksisterende bebyggelse på dalsiden, og at bevoksningen inden for lokalplanområdet har mere præg af læhegnsbevoksning end krat og småskov.



Figur 6: Den vestlige dalside lige syd for lokalplanområdet set fra Vesterbækvej mod syd. Bevoksningen på denne strækning er småskov og kratbevoksning.



Figur 7: Den østlige dalside af ådalen set fra Vesterbækvej mod syd. Bevoksningen på den vestlige dalside er småskov og kratbevoksning.

Projektområdet er beliggende på østsiden af Varde Å og syd for Vesterbækvej både på selve plateauet og på de stejle dalsider. Denne del af dalstrækningen er karakteriseret med bevoksning bestående af et læhegn på overgangen mellem dalsiden og plateauet men ellers ingen bevoksning med højde på dalsiden. Se figur 5. På selve plateauet er der græsmarker og projektområdet afgrænses på plateauet af eksisterende boliger mod syd og nord samt af en jernbane mod øst. Se figur 8, 9 og 10.



Figur 8: Lokalplanområdet set mod nordvest fra midten af projektområdet langs en eksisterende grusvej. På billedet ses, at arealanvendelsen på plateauet er græsmark, og at plateauet afgrænses af et eksisterende læhegn fra dalsiden. Ligeledes ses eksisterende boliger på dalsiden nord for projektområdet.



Figur 9: Lokalplanområdet set mod sydvest fra midten af projektområdet langs en eksisterende grusvej.



Figur 10: Lokalplanområdet set mod vest fra midten af projektområdet langs en eksisterende grusvej med afgrænsning mod øst af en jernbane og Sig By.

I dallandskabet umiddelbart vest for Sig ved Vesterbækvej er bebyggelsen ikke udelukkende placeret på overkanten af dallandskabet, hvilket ellers er karakteristisk for dallandskaber. På nuværende tidspunkt eksisterer der bebyggelse på både dalsiden og i selve dalbunden. Et dambrug, Sig Fiskeri, ligger nord for Vesterbækvej i selve dalbunden i øst/vestgående retning. Den tilhørende bebyggelse og beplantning bevirker, at dallandskabet visuelt opdeles i nord/sydgående retning på denne lokalitet. Se figur 11 og 12. Syd for Vesterbækvej ligger et sammenhængende mindre boligområde langs Vesterbækvej på hele dalsiden ned mod Varde Å. En enkelt bolig er beliggende i selve ådalen og danner afslutningen på det sammenhængende boligområde. Den eksisterende bevoksning i boligområdet langs Vesterbækvej slører ikke bebyggelsen fra dalbunden, men derimod slører den eksisterende bevoksning af småkrat og skov den enkeltliggende bolig syd for projektområdet. Se figur 5.



Figur 11: Ådalen set fra Vesterbæk ved afslutning af Sig By mod øst. Af billedet ses, at Sig Fiskeri med tilhørende bebyggelse og beplantning er placeret på tværs af ådalen. Bebyggelsen og beplantning udgør dermed en visuel barriere fra selve dalbunden mod nord.



Figur 12: Ådalen set fra Vesterbæk ved afslutning af Sig By mod øst. Af billedet ses, at Sig Fiskeri med tilhørende bebyggelse og beplantning er placeret på tværs af ådalen. Bebyggelsen og beplantning udgør dermed en visuel barriere fra selve dalbunden.

Arealanvendelsen i dalbunden ved Sig By varierer mellem intensive og ekstensive dyrkede dalstrækninger. Arealanvendelsen varierer hovedsagelig mellem græsmarker til slæt og afgræsning helt ned til Varde Å med enkelte varierende bevoksning af krat og småtræer. Derfor er de bærende og karaktergivende landskabsstrukturer og –elementer på denne dalstrækning:

- Græsmarker til slæt, hvor terrænet tillader opdyrkning eller indhegnede græsningsenge langs både dalsiderne og i dalbunden, der kan anvendes til græssende dyr eller hvor græsarealerne slås med maskiner. Se figur 6 og 7.
- Varierende bevoksninger af krat og småskov på de stejle dalpartier langs dalsiderne. Se figur 6 og 7.
- Spredte linje- og punktstrukturer af træer og trægrupper langs vandløbet. Se figur 6.
- Punktstrukturer af bebyggelse langs dalsiderne, helt ud til dalsidernes øverste kant. Se figur 5.

De bærende og karaktergivende landskabsstrukturer og -elementer på dalstrækningen omkring projektområdet adskiller sig fra et karakteristisk dallandskab i Varde Kommune som følge af den eksisterende bebyggelse på dalsiden syd for Vesterbækvej og bebyggelsen i selve ådalen i form af Sig Fiskeri nord for Vesterbækvej, se figur 5, 11 og 12. Bebyggelsen på dalsiden og i dalbunden er et landskabselement, som er med til at definere dette landskab.

Terrænforhold

Terrænet inden for lokalplanområdet varierer overordnet set fra kote 13 til kote 6. På selve plateauet varierer terrænet fra kote 13 til 12,5. Herefter falder terrænet fra kote 12,5 til kote 6 i dalbunden. Disse terrænforhold skal ses i en større sammenhæng med det omkringliggende dallandskab, som er kendetegnende ved et karakteristisk terrænprofil, hvor netop sådanne terrænforhold er en del af de karaktergivende landskabsstrukturer.

Karaktergivende rumlige og visuelle forhold

De rumlige og visuelle forhold, som karakteriserer dalstrækningen omkring projektområdet, varierer alt afhængig af om udgangspunktet er dalbunden, dalsiden eller plateauet. Derfor vil de rumlige og visuelle forhold, der påvirker sigtelinjer på langs og tværs af ådalen også være forskellige.

Fra Vesterbækvej i dalbunden afgrænses dalstrækningen visuelt fuldstændigt mod nord af bebyggelsen og beplantningen ved Sig fiskeri, se figur 11 og 12. Mod syd er dalstrækningen fra Vesterbækvej derimod ikke visuelt afgrænset. Som følge af varierende bevoksninger langs Varde Å eksisterer der dog en mindre visuel barriere, som medfører, at der ikke er frit udsyn i dalbunden langs Varde Å. Derfor eksisterer der ikke en uhindret sigtelinje på langs og tværs af dalbunden fra Vesterbækvej mod syd, men der eksisterer sigtelinjer på tværs og langs i dalbunden, som er kendetegnede for et dallandskabet med ekstensivt dyrkede arealer, se figur 6 og 7.

Dalsiderne i lokalplanområdet afgrænses delvist visuelt mod nord af eksisterende bebyggelse langs Vesterbækvej og mod syd af eksisterende bolig med bevoksning, se figur 5.

Plateauet i lokalplanområdet afgrænses visuelt mod nord af ek-

sisterende bolig med beplantning langs Vesterbækvej, se figur 5 og 8. Mod syd afgrænses plateauet i projektområdet delvist også af eksisterende bebyggelse og beplantning på overkanten mellem dalsiden og plateauet samt af en juletræskultur, se figur 5 og 9. Mod øst afgrænses plateauet fuldstændigt af jernbanen og Sig By, se figur 10. Plateauet afgrænses på nuværende tidspunkt af et eksisterende læhegn mod vest ud over ådalen, se figur 8 og 9. Derfor eksisterer der på nuværende tidspunkt ingen sigtelinjer på tværs af ådalen ved projektområdet, men det antages, at dele eller hele læhegnet med etablering af ny beplantning i forbindelse med realisering af projektet vil blive fjernet. Derfor vil der opstå enkelte sigtelinje på tværs af ådalen i øst/vestgående retning. Bebyggelsen på plateauet og dalsiden i projektområdet vil derfor blive synlig fra dalbunden fra Vesterbækvej og fra den modsatte dalside. I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at eksisterende bebyggelse og beplantning ved Sig Fiskeri i dalbunden begrænser udstrækningen af den visuelle påvirkning mod nord.

Oplevelsesrige delområder og enkeltelementer

Hele karakterområdet Varde Ådal, Øst, er overordnet vurderet til at være en særlig visuel oplevelsesmulighed. De særlige visuelle oplevelsesmuligheder er knyttet til oplevelsen af det samlede ådalslandskab, der understøttes af sigtelinjer, der findes på langs og tværs af landskabet i ådalen.

Som følge af de visuelle forhold omkring lokalplanområdet og i samspil med det eksisterende terræn er det kun muligt at opleve det samlede ådalsforløb syd for Vesterbækvej. Her er det til gengæld også muligt at opleve betydelige sigtelinjer på tværs og langs i dalbunden, som er kendetegnende for et dallandskab med ekstensivt dyrkede arealer, se figur 6 og 7. Nord for Vesterbækvej forhindrer bebyggelse og beplantning ved Sig Fiskeri at opleve sigtelinjer på tværs og langs af ådalen i nordlig retning, og der er intet samspil med dallandskabet omkring lokalplanområdet og Nørholm Hede, som ligger i nordlig retning i ådalen. Se figur 11 og 12.

Vurdering

Landskabskarakterens styrke

Landskabskarakteren vurderes at være karakteristisk i og med, at de karaktergivende landskabselementer for ekstensive dalstrækninger fremstår tydeligt. Det drejer sig om elementerne:

- Indhegnede græsningsenge langs både dalsiderne og i dalbunden, der kan anvendes til græssende dyr eller hvor græsarealerne slås med maskiner
- Varierende bevoksninger af krat og småskov på de stejle dalpartier langs dalsiderne

- Spredte linje- og punktstrukturer af træer og trægrupper langs vandløbet og punktstrukturer af bebyggelse langs dalsiderne, helt ud til dalsidernes øverste kant.

Men der er sket en udvikling i landskabet omkring projektområdet, som har mindsket tydeligheden af landskabets oprindelig karakter og karakteristiske elementer uden dog at ændre landskabet så markant, at der ikke længere er et tydeligt samspil mellem naturgrundlaget og den kulturhistoriske brug af ådalen. Det drejer sig om bebyggelsen på dalsiden syd for Vesterbækvej og bebyggelsen i selve ådalen i form af Sig Fiskeri nord for Vesterbækvej. Denne udvikling omkring projektområdet betyder, at landskabet her adskiller sig fra et karakteristisk dalskabslandskab i Varde Kommune.

Tilstand

Landskabets tilstand omkring projektområdet vurderes samlet at være middel. De karaktergivende landskabselementer vurderes at være i god tilstand. Dette gælder både selve dalbunden med græsningsenge eller enge til slæt samt kratbevoksningerne på dalsiderne og enkeltstående træer og pilebuske langs vandløbet. Derimod er landskabets intakthed ændret med bebyggelsen på dalsiden syd for Vesterbækvej og med Sig Fiskeri i selve ådalen nord for Vesterbækvej. Bebyggelsen betyder samlet, at intaktheden af ådalen er dårlig og forstyrret i forhold til, at dalsiderne i ådalen generelt er karakteriseret ved varierende bevoksninger af krat og småskov, og at bebyggelsen består af punktstrukturer langs dalsiderne, helt ud til dalsidernes øverste kant.

Sårbarhed

Landskabskarakterområdet Varde Ådal Øst rummer overordnet set imponerende dallandskaber og betydelige landskabskvaliteter samt særlige visuelle oplevelsesmuligheder, der er knyttet til oplevelsen af det samlede ådalslandskab, som understøttes af sigtelinjer, der findes på langs og tværs af landskabet i ådalen. Ådalen er derfor generelt sårbar overfor udvikling, der ændrer eller slører de karaktergivende landskabstræk.

Landskabet omkring lokalplanområdet rummer stadigvæk et imponerende landskab med betydelige landskabskvaliteter eller særlige oplevelsesmuligheder i sydlig retning i selve dalbunden. Her er der mulighed for at opleve et samlet ådalslandskab i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og med sigtelinjer på tværs af ådalen og i sydlig retning. Derimod indeholder landskabet ikke betydelige landskabskvaliteter eller særlige oplevelsesmuligheder i nordlig retning i selve dalbunden eller på selve dalsiden lige syd Vesterbækvej som følge af bebyggelsen. Den eksisterende bebyggelse påvirker som tidligere nævnt de visuelle forhold i sådan en grad, at der ikke er sammenhæng mellem landskabet syd og nord for denne bebyggelse.

De æstetiske landskabskonsekvenser

Landskabet omkring lokalplanområdet vil overordnet set være sårbart for en udvikling på dalsiderne og i dalbunden i sydlig retning, der ændrer eller slører de karaktergivende landskabs-træk for en ådal. Etableringen af et boligområde på den vestlige side af ådalen, der strækker sig fra plateauet ned ad dalsiden til dalbunden vil ikke i væsentlig grad forringe landskabsoplevelsen yderligere. Se figur 13.

Landskabet omkring projektområdet har gennem tiden udviklet sig således, at intaktheden af ådalen er dårlig og forstyrret i forhold til en karakteristisk ekstensiv dyrket dalstrækning i Varde Kommune. Etablering af boligområdet på plateauet og på dalsiden vil stadigvæk medføre en visuel påvirkning af dalstrækningen, men boligområdet vil blive etableret i forlængelse af den eksisterende by og vil være afgrænset mod nord af eksisterende bebyggelse på dalsiden og mod syd af en fritliggende bolig på overgangen mellem dalsiden og plateauet.



Figur 13: Visualisering af det nye boligområde set fra ådalen

Vilkår til byggeriet i lokalplanområdet

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning stilles en række afværgeforanstaltninger, som er indarbejdet i lokalplanen. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige.

Placering og højde af bygninger:

Med hensyn til afværgeforanstaltning omkring bebyggelsens etageantal, anbefales at

- Bygningerne i lokalplanområdet maksimalt må have to etager.
- Bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, eventuelt fordelt på flere plateauer således, at bebyggelsen følger det eksisterende terræn.
- Der ikke må etableres bebyggelse på sandpuder eller lignende, der hæver bebyggelsen over det eksisterende terræn.

Kravet om at bebyggelsen maksimalt må have to etager kombineret med et krav om, at bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, giver bedre mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. Derved kommer bebyggelsen til i højere grad at følge det eksisterende terræn, hvorved også den landskabelige påvirkning bliver reduceret sammenlignet med bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. En bebyggelse med udnyttet tagetage vil ikke have mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer.

Valg og ensartethed af materialer og farver

- Bygninger skal opføres i samme materialevalg og farve ved valg af facader og tag i bebyggelsen på overgangen mellem plateauet og dalsiden.
- Facaderne skal fremstå i en mørk jordfarve og bestå af ikke reflekterende materialer.
- Tagbeklædningen skal være naturtegl eller have en glans under 10 samt fremstå i en mørk mat jordfarve. Eventuel overfladebehandling må ikke være synlig eller reflekterende.
- Større vinduespartier eller glasfacader skal antirefleksbehandles og placeres i bygningens facade.
- Solenergianlæg kan tillades under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion og ikke vender ud mod ådalen. Ligeledes skal solenergianlæg være ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som overfladen det placeres på.
- Fritstående solenergianlæg tillades ikke.

Lysforhold

For at sikre, at der ikke sker en lysforurening af nattehimlen, vil der blive fastsat vilkår for lysforhold. Vilkårene skal mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre, at området ikke bliver for synligt over længere afstande fra syd og øst:

- Der må ikke etableres ovenlysvinduer langs tagryggen.
- Der må ikke etableres store fremhævede glaspartier ud mod ådalen, der ikke følger bygningens facadelinje.

- Alle udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler. Dette gælder også belysning i haveanlæg generelt.
- Der må ikke etableres udendørs belysning på bygningernes facadeside, der vender mod ådalen.
- Der må ikke etableres udendørs belysning i haveanlæg, der er beliggende på dalsiden mellem plateauet og dalbunden og dermed vender mod øst ud mod ådalen.

Beplantning

For at integrere boligområdet mest muligt i det lokale landskab, skal beplantningsstruktur og plantevalg sikres:

- Der skal opstilles vilkår om at etablere en afskærmende bevoksning i grupper bestående af buske og træer, der visuelt opdeler bebyggelsen på dalsiden i mindre dele.
- Bevoksningen skal være tilpasset områdets vækstbetingelser og være hjemmehørende og repræsenteret i den naturlige vegetation i området.
- Bevoksningen skal visuelt fremstå som kratbevoksning og småskov, hvilket er karakteristisk for en dalstrækning.

Konklusion

De angivne afværgeforanstaltninger vil reducere den æstetiske landskabspåvirkning ved etablering af boligområdet og det vurderes at den samlede landskabspåvirkning set i sammenhæng med det eksisterende byggeri vil være begrænsede.

Sammenfatning

Den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområdet samt uden væsentlig negativ påvirkning af landskabet, såfremt de fremførte afværgeforanstaltninger indarbejdes i lokalplanen.

I lokalplanforslaget er alle afværgeforanstaltninger for natur indarbejdet. Jf. det røde felt i figur 2, som betegner området der skal opretholde sin økologiske funktion for birkemus, er der i lokalplanen indarbejdet et delområde (*delområde 2A*), der svarer

til dette felt. Inden for delområdet er der således indarbejdet de nævnte afværgeforanstaltninger for birkemus.

De anbefalede afværgeforanstaltninger i forhold til landskabet er ligeledes alle indarbejdet i lokalplanen. Lokalplanen begrænser dog antirefleks behandlede vinduer til kun at gælde dem, der vender ud mod ådalen, da det vurderes, at det er disse der er væsentlige for landskabsoplevelsen i ådalen. Derfor vurderes det, at forslaget kan vedtages uden negative påvirkninger af naturtyper og arter samt landskabet.

Tiltag indarbejdet i planforslaget

Med baggrund i miljøvurderingen er følgende indarbejdet i lokalplanforslaget til imødegåelse af de miljømæssige konsekvenser af planforslaget:

I lokalplanforslaget indskræpes det, at fældning af træer begrænses mest muligt. Lokalplanen opstiller dog den betingelse, at fældede træer mellem boligbebyggelse i delområde 2 skal erstattes af buske samt flerstammede og opstammede træer med en angivet placering, således at dalsiden vil fastholde sin karakter.

For at sikre, at lokalplanens delområde 2A sikres sin økologiske funktion for birkemus stiller lokalplanen krav om, at følgende retningslinjer for delområdet overholdes:

- Delområdet må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og opvækst af træer og buske.
- Arealet må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet.
- Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroningsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand.
- Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på arealet.
- I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg, haveanlæg eller lignende i den øvrige del af lokalplanområdet må delområdet ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende.

For at sikre at bebyggelsen i lokalplanområdet tilpasses landskabet, stilles der i lokalplanen krav om bebyggelsens udseende og placering.

De anbefalede afværgeforanstaltninger fra landskabskarakteranalysen er alle indarbejdet i lokalplanen. Lokalplanen begrænser dog antirefleks behandlede vinduer til kun at gælde dem, der vender ud mod ådalen, da det vurderes, at det er disse der er væsentlige for landskabsoplevelsen i ådalen.

Hvad angår landskabsanalysens afværgeforanstaltning omkring bebyggelsens etageantal, anbefaler analysen to muligheder; bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage og bebyggelse i to etager. Kravet om at bebyggelsen maksimalt må have to etager kombineret med et krav om, at bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, giver bedre mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. Derved kommer bebyggelsen til i højere grad at følge det eksisterende terræn, hvorved også den landskabelige påvirkning bliver reduceret sammenlignet med bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. En bebyggelse med udnyttet tagetage vil ikke have mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer.

På baggrund af dette giver lokalplanen mulighed for at bygge i op til 2 etager på overgangen mellem plateau og dalside samtidig med at det sikres at der bebyggelsen skal følge terrænet.

Overvågningsprogram

Overvågningen af planens indvirkning på miljøet sker gennem en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner.

Overvågningen af virkninger på omgivelser i anlægsfasen vil ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med større anlægsarbejder.

Der vil ikke i forbindelse med denne lokalplan blive iværksat andre selvstændige programmer til overvågning af lokalplanens miljøpåvirkning.