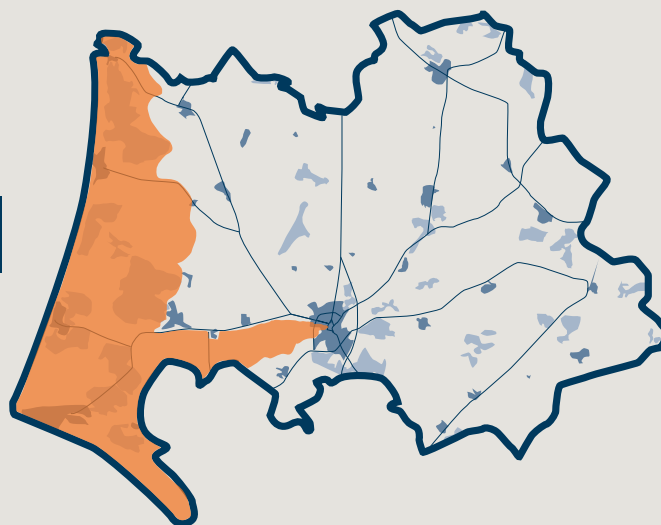




TEMA **PLANSTRATEGI**

KYSTTURISME OG NYT
SOMMERHUSOMRÅDE



Varde
Kommune



Indhold

Planstrategi - side 3

Planstrategien er kommunalbestyrelsens strategi for de kommende års prioriteringer, handlinger og tiltag.

Redegørelse - side 8

Redegørelsen indeholder et overblik over planlægningen siden sidst og en vurdering af udviklingen.

BAGGRUND

Baggrunden for denne temaplanstrategi for emnerne kystturisme og nyt sommerhusområde, er en henvendelse fra Erhvervsministeren med en invitation til udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder, herunder mulighed for udlæg af op til 1.000 nye sommerhusgrunde på landsplan.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at igangsætte arbejdet med udpegning af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

En eventuel tilladelse til nye udpegninger forudsætter dog en vedtaget planstrategi, der beskriver, hvordan egnede sommerhusområder kan understøtte vækst og udvikling lokalt. Det er et krav, at nye sommerhusområder ikke udpeges inden for områder med naturbeskyttelsesinteresser og landskabsinteresser, ligesom der ikke må udlægges i områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, klitfredningslinjen eller i §3 klitfremmede områder. Derudover skal de placeres i sammenhæng med eksisterende sommerhusområder eller feriecentre med ferieboliger.

Som et led i strategien skal kommunerne gennemgå eksisterende ubebyggede sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen og vurdere, om de kan tilbageføres.

Planstrategien handler derfor alene om temaerne kystturisme og nyt sommerhusområde.



Kystturisme og nyt sommerhusområde

AKTUEL UDVIKLING

Varde Kommune er en del af Partnerskab for Vestkystturisme og arbejder aktivt sammen med de øvrige parter om at udvikle Vestkysten til en af Europas førende kystdestinationer.

I Business Region Esbjerg samarbejder Varde Kommune med de øvrige sydvestjyske kommuner om turismeudvikling i Vadehavsområdet og drage nytte af områdets status som naturverdensarv.

I samarbejde med aktørerne i Legoland-Bilund-Resort synliggøres området som et attraktivt feriemål for børnefamilier.

I samarbejde med Ringkøbing-Skjern etableres en stærk turismevækstklynge bestående af de to kommuner, deres turismefremmeorganisationer og turismeerhvervet i de to kommuner. Vækstklyngen skal arbejde med udvikling af oplevelser og udvikling af overnatningskapacitet.

I 2016 havde Varde Kommune 3,9 mio. kommercielle turismeovernatninger og de sidste år har Varde Kommune haft vækst i antallet af turister. Det er fremgangen i antallet af sommerhusovernatninger, der står for hovedparten af turismevæksten i Varde Kommune.

Sommerhuset er med 2,9 mio. årlige overnatninger og 74% af det samlede antal overnatninger den vigtigste overnatningsform. De internationale gæster foretrækker også sommerhuset. I 2016 var der 2,6 mio. internationale sommerhusovernatninger i Varde Kommune.

På landsplan udlejes i gennemsnit 20 % af alle

sommerhuse. I Varde Kommune er andelen af feriehusene til udlejning 50 %. Altså udlejes cirka halvdelen af de i alt 8.360 sommerhuse i Varde Kommune. Den høje udlejningsprocent i Varde Kommune koblet med de seneste års vækstrater betyder, at Varde Kommune har de bedste forudsætninger for at få maksimalt økonomisk og vækstmæssigt udbytte af nye sommerhusområder.

I højsæsonen oplever kystdestinationerne mangel på feriehusene til udlejning. Det vurderes, at feriehuskapaciteten i tilknytning til kystbyerne er fuldt udnyttet i 10 uger i højsæsonen. Tirpitz museet som åbner juni 2017 forventes at styrke området tiltrækningskraft yderligere.

NB. Tirpitz museet har siden åbning haft dobbelt så mange besøgende som forventet.



Kystturisme og nyt sommerhusområde



MÅL

I den nationale turismestrategi er målet en årlig vækst i dansk kystferieturisme på 2,2% målt på antal overnatninger. Det forventes, at størstedelen af den vækst sker på Vestkysten. Vækstmålet for Vestkysten er en årlig tilvækst i antallet af kommercielle overnatninger på 3,3%.

Varde Kommune har gode forudsætninger for at bidrage til realisering af vækstmålene. Det kan realiseres gennem etablering af yderligere overnatningskapacitet.

Det er Varde Kommunes mål at have et varieret markedsrelevant udbud af overnatningsformer, som giver mulighed for kortferier og ferier udenfor hovedsæsonen.

Da sommerhuset er den foretrukne overnatningsform for områdets mange turister, ønsker Varde Kommune at fastholde og udvikle udbuddet af sommerhuse og fritidshuse. Varde Kommune vil gerne udnytte de nye muligheder for at udlægge nye sommerhusområder i tilknytning til eksisterende kystferieområder.

Varde Kommune arbejder samtidig med udvikling af nye oplevelser med henblik på at fastholde nuværende målgrupper og tiltrække nye målgrupper. Målet er at give gæsterne en god oplevelse og styrke deres ferieforbrug og dermed den samlede besøgsøkonomi.

Kystturisme og nyt sommerhusområde

STRATEGI

Varde Kommune arbejder for udvikling af mere markedsrelevant overnatningskapacitet for at muliggøre de ønskede vækstrater.

Der arbejdes med at styrke udnyttelsen af den eksisterende kapacitet, dels ved oplevelsesudvikling, der kan styrke efterspørgslen udenfor højsæsonen og dels ved at understøtte feriehusudlejerens indsats for at få flere sommerhuse til udlejning.

Varde Kommune understøtter muligheden for at konvertere helårsboliger til flexbolig, så boligen kan anvendes som bolig nr. 2 samt sættes til udlejning, hvilket vil bidrage til at øge overnatningskapaciteten.

Der arbejdes med at udvikle ny markedsrelevant kapacitet i tilknytning til kystbyerne. Mulighederne for udlæg af nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende kystbymiljøer, sommerhusområder eller arealer udlagt til ferie- og fritidsformål undersøges.

NYE SOMMERHUSOMRÅDER

Det er Varde Kommunes mål, at ansøge Erhvervsministeren om udlæg af flere kystnære sommerhusområder. I den forbindelse ønsker Varde Kommune at ansøge om et areal, der opfylder forudsætningerne for udlæg jf. planloven. Arealet ved Henne Strand er nærmere beskrevet på de følgende sider. .



Kystturisme og nyt sommerhusområde

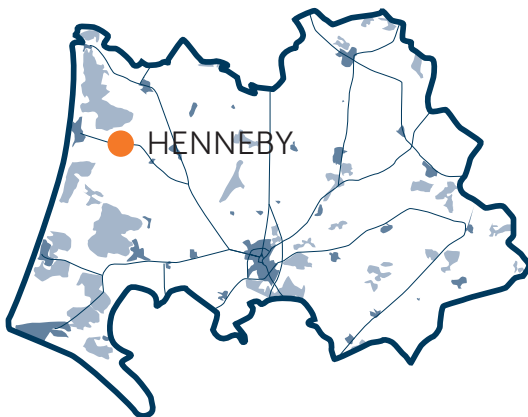
HENNEBY

Arealet ligger i tilknytning til Henne Strand der på grund af sin turismemæssige volumen er udpeget som ét af de 20 særlige feriesteder i Danmark. Henne Strand har en attraktiv bymidte og gode adgangsforhold til stranden, der er den primære attraktion for området mange gæster.

Gæsteundersøgelser viser, at gæstetilfredsheden er høj og mange af områdets gæster peger på den naturgenoprettede Filsø som et attraktivt besøgsmaal. Det udpegede areal ligger tæt på Filsø og på Henne Kirkeby og Henne Kirkeby Kro, der har to stjerner i årets Guide Michelin.

I et nyt landsplandirektiv vil antallet af nye grunde i hvert nyt område fremgå, hvor udgangspunktet vil være en gennemsnitsstørrelse på minimum 1200m² eksklusiv veje, fællesarealer mm.

Området er på ca. 18 ha. og vil med en minimumsgrundstørrelse på 1.200 m² kunne indeholde ca. 110 sommerhuse.



LEDIGHED AF SOMMERHUSOMRÅDER

Varde Kommune har som følge af henvendelse fra Erhvervsministeren screenet for ledige sommerhusområder inden for kystnærhedszonen.

Varde Kommune har ingen udlagte sommerhusområder, hverken kommuneplanrammer eller lokalplaner, som ikke er udnyttet og mangler derfor muligheder i forhold til efterkomme efterspørgslen.

PLANLÆGNING SIDEN SIDST

Varde Kommune har siden Kommuneplan 2013 planlagt følgende for nye anvendelser og aktiviteter til udvikling af kystturismen, heriblandt rammeudlæg og lokalplaner til rekreative og offentlige formål samt sommerhusområder uden for kystnærhedszonen. Ifølge planlovens §5b må der ikke udlægges nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen.

Varde Kommune har derfor ikke udlagt kystnære sommerhusområder. Ændret planlægning for sommerhusområder omhandler alene ændring af rammebestemmelser.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Tillæg 02: *Område ved museet Tirpitz – offentlige formål*

Tillæg 08: *Dyrepark ved Nørre Nebel – Rekreative formål*

Tillæg 09: *Ridecenter ved Lønne – Rekreative formål*

Tillæg 11: *Hotel ved Hvidbjerg Strand – Rekreative formål*

Tillæg 12: *Camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand - Rekreative formål*

Tillæg 15: *Dansk flygtningemuseum i Oksbøl - Rekreative formål*

Tillæg 28: *Rekreativt område ved Lønne Feriepark - Rekreative formål*

LOKALPLANER

05.01.L02: *Camping feriecenter ved Hvidbjerg Strand, Blåvand*

05.01.L05: *Hotel ved Hvidbjerg Strand i Blåvand*

05.02.L02: *Sommerhusområder ved Vejers Strand*

05.10.L01: *Museet ved Tirpitz i Blåvand*

07.02.L02: *Sommerhusområde ved Henne Strand*

07.03.L01: *Bed&Breakfast ved Henneby*

08.01.L01: *Feriecenter ved Ho*

13.03.L01: *Feriecenter ved Lønne*

13.10.L01: *Ridecenter ved Lønne*

15.10.L01: *Dyrepark ved Nørre Nebel*

15.01.L03: *Flygtningemuseum i Oksbøl*

UDVIKLINGSPLANER

Varde Kommune har udarbejdet udviklingsplaner for kommunens kystbyer. Siden 2013 har Byrådet vedtaget udviklingsplaner for Blåvand, Henne Strand, Nymindegab og Vejers Strand. Varde Kommunes målsætning med udviklingsplanerne er et fokus på den enkelte bys strategiske potentiale samt en tydeliggørelse af de unikke stedslige kvaliteter som udgangspunkt for den fremtidige planlægning.

Det er ligeledes målet, at udviklingen af nye initiativer skal fastholde Varde Kommunes stærke position inden for kystturismen. Udviklingsplanen fungerer som et idékatalog over projekter, der hver især og samlet vil udvide og styrke turistoplevelsen på det enkelte feriested.

VURDERING AF UDVIKLINGEN I KYSTTURISMEN

Det seneste to år har Varde Kommune oplevet fremgang i antallet af kommercielle overnatninger på henholdsvis 8% (2015) og 5% (2016). Væksten kan primært tilskrives vækst i antallet af kommercielle som-

merhusovernatninger. Byrådet vurderer, at fastholdelsen af de aktuelle vækstrater er ønskværdige for den fortsatte udvikling af Varde Kommune.

Fortsat vækst i turismen i Varde Kommune er afgørende, hvis man skal indfri vækstmålene i Partnerskab for Vestkystturisme og i den nationale turismestrategi. Etableringen af Tirpitz har tilført området en ny stor oplevelsesattraktion, hvilket har styrket områdets tiltrækningskraft og motiverer flere gæster til at holde ferie i kommunen.

I højsæsonen er der mangel på feriehus til udlejning. Det vurderes, at der er behov for styrke udbuddet af markedsrelevant overnatningskapacitet, hvis de nuværende vækstrater skal fastholdes.

VURDERING AF UDVIKLINGEN AF SOMMERHUSOMRÅDER

Varde Kommune har i planperioden siden Kommuneplan 2013 oplevet en stigende interesse for ændret anvendelse af de kystnære arealer. Dette ses bl.a. gennem ansøgninger om etablering af feriecentre og et bredt udvalg af aktiviteter og oplevelser for turisterne. Idet der ikke tillades nye arealudlæg til kystnære sommerhuse opleves en stigning i ansøgninger om fortætning af eksisterende sommerhuse gennem udstykning.





**Varde
Kommune**

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

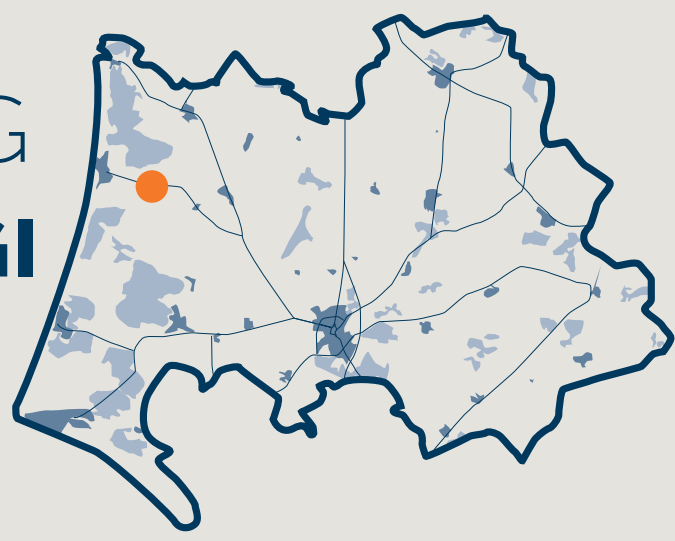
www.vardekommune.dk



MILJØVURDERING

TEMAPLANSTRATEGI

KYSTTURISME OG NYT
SOMMERHUSOMRÅDE



Varde
Kommune



Matr. 1a, 12a, 5bi, Henne By, Henne (6854 Henne)

Miljøvurdering

Nye arealudlæg

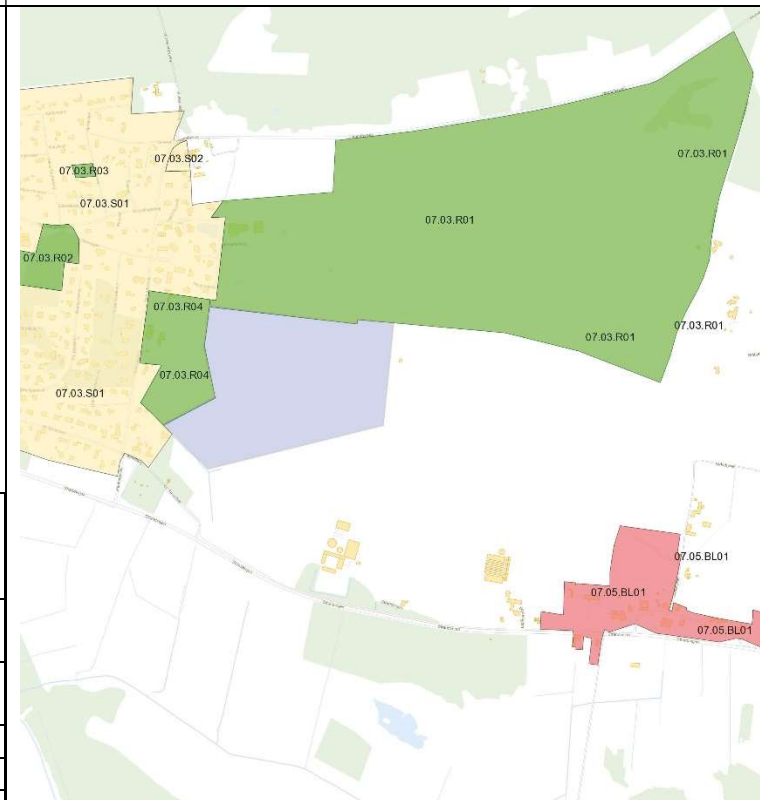
Området grænser op til rammeområde 07.03.R01, til rekreative formål, der anvendes som golfbane. Mod vest er rammeområde 07.03.R04 til rekreative formål, der anvendes som campingplads. Ligeledes mod vest er det eksisterende sommerhusområde 07.03.S01 ved Henneby. Mod syd og øst grænser området op til landbrugsarealer i omdrift.

Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende kan det ikke udelukkes, at udlæg og efterfølgende realisering af sommerhusområdet kan få en mindre indflydelse på miljøet alt afhængig af udførelsen. Derfor skal der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området udarbejdes en miljøscreening, hvor miljøforholdene undersøges nærmere. Hermed kan der sideløbende ske en tilpasning af planforslaget til det lokale miljøforhold.

Miljøparameter	Sammenfattet miljøpåvirkning V: Væsentlig påvirkning M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen I: Ingen væsentlig påvirkning	Særlige forhold
Natur	I/M	Afstand til Natura2000-område Beskyttet vandløb
Befolkningen og materielle goder	I/M	Lugtgener fra landbrug
Sundhed	I	
Jordbund	I	
Vand	I	
Luft og klima	I	
Landskab	I/M	Landskabstype
Kulturarv	I/M	Bevaringsværdigt kulturmiljø Beskyttede sten- og jorddiger Fredede fortidsminder
Ressourcer	I	50 kv elledning

Kortudsnit



Beskyttede sten- og jorddiger

På tværs af udpegningen mod nord, er der et beskyttet sten- og jorddige. Diget bør friholdes og sikres (jvf. Museumsloven §29a), men der vurderes, at være mulighed for at dispensere til et eller måske to mindre gennembrud. De(t) mindre gennembrud af diget vurderes i dette tilfælde ikke at påvirke området i større grad.

Natura 2000, Ramsar og §3 beskyttet natur

Syd for området, på den anden side af Strandvejen, er der eksisterende Natura 2000- og ramsarområder og et §3 beskyttet overdrev. Der er minimum 180 meter til Natura 2000- og Ramsarområde. Mod sydvest grænser udpegningen op mod §3 beskyttet natur. Inden etablering af sommerhusområde vurderes det, at der skal foretages en nærmere vurdering af, hvorvidt det kunne have en negativ indflydelse på Natura 2000- og ramsarområdet, hvilket gøres i forbindelse med miljøscreeningen af lokalplanen, hvor også påvirkningen af faunaens bevægelighed (herunder områdets store krondyrbestand) vurderes nærmere. Varde Kommune vurderer, at det ved detailplanlægning er muligt at tage hensyn til områdets naturbeskyttelse og sikringen af faunaens bevægelighed.

§3 vandløb

Mod sydvest er der et vandløb, som er §3 beskyttet. Vandløbet skal bevares og indeholder en bufferzone omkring, som skal friholdes for bebyggelse. Det er muligt at etablere vej på max. 9,0 meter over vandløbet. Det vurderes, at det ved detailplanlægning er muligt at bibeholde gode forhold for § 3 vandløbet.

Bevaringsværdige kulturmiljøer

²/₃ af området indgår i det udpegede i bevaringsværdige kulturmiljø *17 Filsø*.

Kulturmiljøet for Filsø omhandler anlægget med afvandingskanaler, grøfter og pumpehuse, som er med til at fortælle historien om, hvordan landbruget i slutningen af 1800-tallet var i stand til at øge produktionen ved at inddrage nye arealer til dyrkning. Ansøgningsområdet ligger i grænseområdet for kulturmiljøet og har ikke været inddraget til dyrkning og indeholder ikke kulturhistoriske spor. Ansøgningsarealet vurderes derfor ikke at påvirke kulturmiljøet og dets formidling negativt.

Fredede fortidsminder

Varde Kommune har modtaget skriftlig svar fra Arkæologi Vestjylland i forbindelse med scoping af det oprindelige ansøgningsareal. I sammenhæng med kulturmiljøerne i området skal man være opmærksom på, at området omkring Henne Kirkeby, øst for tilrettede ansøgningsareal er meget rigt på

oldtidsminder.

Der er på en afstand af ca. 20 meter af det nye ansøgningsareal registeret en rundhøj med tilhørende afstandskrav til nærmeste bebyggelse, men ikke egentlige registrerede fortidsminder i det nye ansøgningsareal.

Varde Kommune vurderer, at der ikke er fortidsminder i ansøgningsområdet, men da det ikke kan afvises, at der i lokalområdet kan forekomme kulturhistorisk indhold, vil der i forbindelse med lokalplanlægning skulle foretages yderligere arkivalske undersøgelser af området.

Ud fra disse punkter vurderer Varde Kommune på nuværende tidspunkt, at det er muligt at indrette et eventuelt sommerhusområde, således at områdets fredede fortidsminder ikke berøres.

Højspændingsledning

Ansøgningsarealet ligger inden for en bufferzone på 50 meter af en 50 kV højspændingsledning. Den tilhørende bufferzone friholdes for byggeri og beplantning med dybe rødder.

Kirkeomgivelser

Den østligste del af det nye ansøgningsområde er omfattet af kirkeomgivelserne til Henne Kirke. Indenfor kirkeomgivelser kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab. Udsynet til kirken fra det nye ansøgningsareal er, grundet blandt andet læhegn og terrænforhold, i forvejen mindre god og dette forhold vurderes ikke at blive påvirket.

Kystnærhedszonen

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszonen.

Landskabstype

Overgangslandskab:

Arealudlægget ligger i landskabstypen overgangslandskab med ca. 200m til udpeget kystlandskab. Kommuneplanretningslinjen for overgangslandskaber fastlægger, at nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra kystlandskabet, skal tilpasses landskabets karakter særligt med hensyn til beplantning, udformning og materialevalg. Kystlandskabet mod syd kan være sårbart overfor den visuelle påvirkning som sommerhusområdet kan have på omgivelserne. Ved konkret planlægning for området er det således vigtigt, der tages hensyn til overgangen fra sommerhusområdet mod kystlandskabet ved, at der

foretages en landskabelig bearbejdning i forhold til beplantning i og omkring området, så sommerhusområdet ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet i særlig grad. Samtidig kan der eventuelt gives mulighed for at sikre kik mod det åbne landskab. Ved den videre planlægning skal der tages hensyn til overgangen fra sommerhusområdet mod kystlandskabet og samtidig skal det åbne udblik bevares i størst mulig grad. Det vurderes, at området til sommerhusbyggeri ligger tilpas tilbagetrukket til at imødekomme dette.

Det tilrettede areal til ansøgning ligger ca. 200m fra en fredet gård med eksisterende landbrugsdrift. Ved fremtidig planlægning bør overgangen mellem den eksisterende landbrugsejendom og sommerhusområdet sikres med en beplantning, der medfører, at den fredede gård ikke påvirkes af nærheden til det nye sommerhusområde. Da der allerede er flere eksisterende læhegn i området vurderes det, at det vil være hensigtsmæssigt at bevare enkelte af disse. Landskabet omkring arealudlægget er karakteriseret af et forholdsvist fladt terræn, hovedsageligt præget af marker, beplantningsgrupper og læhegn. Det vurderes, at omgivelserne til arealudlægget ikke er udpræget sårbare i dette område, og ved hensyntagen til kystlandskabet mod syd vurderes det, i dette konkrete tilfælde, at arealudlægget vil være mindre visuelt synligt i området.

Arealudlægget er i overensstemmelse med kommuneplanretningslinjerne i tema 4, Turisme og 19, Landskab.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Hele rammeområdet er beliggende i "Særligt værdifulde landbrugsområder." I Særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme,
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Arealet er placeret tæt ind mod eksisterende sommerhusområde og campingplads, hvormed arealforbruget er begrænset mest muligt. Da arealforbruget er begrænset, da den fremtidige arrondering ikke begrænser adgangen til jorden og da det er muligt at drive landbrug frem til etablering af eventuelle sommerhuse, vurderer Varde Kommune, at udpegningen er i overensstemmelse med

kriterierne for "særligt værdifulde landbrugsområder".

Værdifulde geologiske områder og udpeget kystlandskaber

Ansøgningsarealet er beliggende i det geologiske område Filsø-Blåbjerg. Filsø-Blåbjerg udpegningen er tidligere havbugt, der i stenalderen blev afspærret fra havet ved barrieredannelse og omdannet til sø. Blåbjerg er en klit. Området har potentiale for videre undersøgelse havspejlsudviklingen langs Vestkysten. Ansøgningsarealet vurderes ikke at påvirke muligheder for disse undersøgelser.

Støj- og lugtbuffer – Landbrug

Ca. 50% af området er omfattet af en støj- og lugtbuffer på 500 meter for landbrug. I det konkrete tilfælde er det vurderet, at der med den nærliggende bedrifts dyrehold kan opleves lugtgener på op til 200 meters afstand. Dette vil derfor ikke påvirke et fremtidigt sommerhusområde.

Alternativer

I forbindelse med screeningen for mulige nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen i Varde Kommune fremkom tre mulige egnede områder. Det drejer sig om det i denne planstrategi behandlede område, samt områder ved henholdsvis Jegum Ferieland og landsbyen Ho.

I området ved Jegum er der udlagt et rekreativt område med mulighed for opførelse af feriecenter og ferieboliger inden for kystnærhedszonen. Derudover er der i det eksisterende Jegum Ferieland, uden for kystnærhedszonen, øst for området til feriecenter, eksisterende uudnyttede arealer til sommerhuse på ca. 17 ha. Området vurderes at have en tilstrækkelig ledig kapacitet.

For området ved Ho vurderes det, at de naturmæssige bindinger er omfattende. Inden for områdeafgrænsningen er der arealer, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 samt habitatdirektivets bilag IV.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at alternativerne ikke vil kunne leve op til forudsætningerne for ansøgningen om udpegning af nye sommerhusområder.

0-alternativet

Konsekvensen af 0-alternativet er, at det ikke vil være muligt at udvide og indfri den store efterspørgsel efter sommerhuse inden for kystnærhedszonen i Varde Kommune, hvilket vil kunne begrænse udviklingen af kyst- og naturturismen i kystområdet.



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk