

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde
Plan- og Miljøudvalget

Aabenraa
Esbjerg
Grindsted
Tønder
Varde
Vejen

Esbjerg, den 17. aug. 2018
J.nr. 20176238\uh

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan mv. for et område til ferie- og fritidsformål ved Skallingevej, Ho.

På vegne af ejerne af Skallingevej 5 og 6 skal jeg venligst anmode om, at der igangsættes en planlægningsproces, herunder udarbejdelse af en lokalplan for et område mellem den eksisterende golfbane og Skallingevej, samt for et område mellem Ho Klitplantage og Skallingevej.

Der ønskes en samlet lokalplan for området, der kan sætte rammerne for de næste mange års vækst og investeringer i en del af oplevelses- og overnatningsturismen i Ho og Blåvand.

Blåvandshuk Golfklub er beliggende i udkanten af Ho, placeret næsten helt ud til Ho Bugt og med baner i Ho Klitplantage. Banen består dels af en 18-hullers golfbane, en 9-hullers Pay And Play-bane, driving range, træningsbane mv. Udover selve baneanlægget, har Blåvandshuk Golfklub også deres klubhus med restauration, golfshop mv. samt faciliteter og maskinhuse til greenkeeper og øvrigt personale.

Golfklubben har en stadig stigende efterspørgsel på overnatninger, således en golftur ikke kun behøver være en enkelt dag, men gerne med flere overnatninger. Overnatningerne giver mulighed for at besøge andre af områdets golfbaner og seværdigheder, samtidig med at klubbens restauration bedre kan udnytte dens kapacitet.

Golfklubben ønsker at udvikle et område til feriecenter, bl.a. med delvist fritliggende hotellejligheder, drevet som et hotel, dvs. med mulighed for servering af bl.a. morgenmad og med andre tilknyttede funktioner, som fx aktivitetsområder og opholdsstuer og andet.

Hotellejlighederne vil kunne udlejes til *golfere*, der ønsker at bo meget tæt på banen og om morgen blive vækket af greenkeeperen, der finpudser greens. Lejlighederne vil også kunne udlejes til alm. turister, der ønsker et alternativ til et sommerhus og som måske ønsker at bo mere naturnært og have kortere ophold end en hel uge.

Flere hotellejligheder foreslås placeret i området nord for golfbanen og syd for Skallingevej. I området ønskes der mulighed for at opføre et større antal lejligheder, bl.a. placeret omkring den eksisterende sø i området.

Langs Skallingevej ønskes der opført byggeri i op til 2 etager, mens det andre steder kun vil være hensigtsmæssigt at bygge i 1 eller 1½ etage.



Byggeri, parkeringspladser og opholdsarealer skal placeres så de nærmeste naboer ikke påføres større gener end hvad der almindeligvis må påregnes i et sommerhusområde.

I forbindelse med hotellejlighederne, vil den eksisterende, tidligere landbrugsejendom på Skallingevej 5, matr.nr. 19b Ho By, Ho, kunne indrettes til bl.a. fælles opholdsrum, køkken, restauration, ferielejligheder og andre faciliteter i tilknytning til både feriecenteret og golfbanen.

I en lokalplan for området vil der skulle stilles flersidige krav til bebyggelsens placering, dens materialevalg og til både den eksisterende og fremtidige beplantning i området. Det er ønsket, at den nye bebyggelse skal passes af med både naturen og kulturmiljøet i og omkring Ho.

Det foreslåede planområde og flere af de omkringliggende områder vil kunne være habitatområde for en eller flere bilag IV-arter. Der vil derfor som noget af det første skulle foretages en feltundersøgelse af området, med henblik på bl.a. at lokalisere evt. forekomster og fastsætte retningslinjer for etablering af bebyggelse og afværgeforanstaltninger.

Planområdet på østsiden af Skallingevej har et areal på ca. 4.7 ha. I området forventes der potentiale for at opføre 100-150 overnatningsenheder, med en størrelse på ca. 50-150 m² pr. enhed. Udover overnatningsenhederne vil der også skulle kunne opføres service- og centerfaciliteter som reception, spisesal, restauration og tilsvarende, til at betjene områdets gæster. Det forventes, at det maksimale etageareal til feriecenter vil kunne rummes indenfor 15.000 m², og herved en bebyggelsesprocent på maksimalt 30.

I området er der forskellige naturelementer, der ønskes inddraget i områdets disposition.

Området ønskes overført til byzone, da der vil være tale om en forholdsvis intensiv arealanvendelse. Byzonearealet fra feriecenteret på Hovej ønskes således forlænget udover dette planområde.

Fra feriecenteret etableres der interne stier over golfbanen og til klubhuset, således gæsterne og andre kan gå inde i området, og nyde anlægget og området.

Planområdet på vestsiden af Skallingevej ønskes anvendt til mere naturnære rekreative formål. Landzonetilladelsen til fodboldgolf ønskes videreført mens der på den resterende del af området ønskes mulighed for en *hytteby* som et feriecenter, men med mere sparsom bebyggelse og færre fællesfaciliteter. Der forventes i dette område mulighed for ca. 50-80 hytter samt mulighed for overnatning på en parkeringsplads for 50-80 autocampere. Det er væsentligt for ansøger, at det brede indkig til Ho Bjerger bevarer.

Der er til ansøgningen vedlagt et kortbilag. Kortbilaget viser udstrækningen af planområdet. Der er ikke taget konkret stilling til de enkelte elementers placering. Den endelige disponering af området, vil først blive fastlagt ved lokalplanlægningen i samarbejde med Varde Kommune og ved en vægtning af særligt de landskabelige og naturmæssige interesser i og omkring området.

Det er forventningen, at der bliver tale om en forholdsvis stram lokalplan, der vil udstikke bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning, anlæg af ubebyggede arealer og arealernes samspil med et evt. behov for afværgeforanstaltninger.

Området til fodboldgolf mv. ønskes fastholdt i landzone. Lokalplanen skal for dette område udstikke retningslinjerne for evt. ændringer af det allerede ansøgte anlæg. Lokalplanen skal ikke åbne op for byggeri af betydning, men sikre de overordnede interesser for områdets brug.

Denne ansøgning forventes ikke at påvirke den eksisterende lokalplan for golfbanen, men vil udelukkende være et supplement til de eksisterende faciliteter golfklubben tilbyder dens gæster.

Forhold til andre planer

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for dette område. Området grænser bl.a. op til Lokalplan 03.002.91 for golfbanen. Der skal derfor ikke aflyses nogen lokalplan i forbindelse med vedtagelsen af den foreslåede lokalplan for området.

Landzonetilladelse

Der er meddelt landzonetilladelse til etablering af en fodboldgolfbane mv. nord for Skallingevej på matr.nr. 19n, hvor bygningerne på matr.nr. 19b anvendes til bl.a. boldudlevering og grillområde med tilhørende parkeringsplads. Denne ansøgning om lokalplan vil tage udgangspunkt i de samme principper omkring disponering af området omkring bygningerne, således de anvendes væsentligt mere intensivt.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2017 er området ikke omfattet af et rammeområde. Udarbejdelse af en lokalplan vil således ikke være i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanen vil derfor være afhængig af, at der udarbejdes et kommuneplantillæg for området, hvor området overføres til feriecenter.

Planlægningsmæssig begrundelse for placering af rekreativt område inden for kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Ved planlægning i kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer til byzonen og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse. En eventuel planlægning forudsætter, at andre udbygningsmuligheder uden for kystnærhedszonen vurderes.

Planområdet er beliggende i direkte sammenhæng med Ho Golf, Ho Feriecenter, sommerhusområdet på Søndertoften, nord for et område til feriecenter på Skallingevej (Ho Camping) mens den nordvestlige afgrænsning udgøres af et område, hvor der er givet landzonetilladelse til fodboldgolf.

Det er byrådets mål jf. Kommuneplan 2017 at fastholde og udvikle Varde Kommunes position som en af landets førende kystferiekommuner og derved bidrage til vækst inden for turisterhvervet. Ferierammerne skal udvikles med fokus på kvalitet og natur- og kulturoplevelser uden at gå på kompromis med det autentiske. Turistattraktionerne i Varde Kommune skal udvikles på naturens og miljøets præmisser med udgangspunkt i de stedbundne potentialer og kvaliteter.

Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker Varde Kommune således, at sikre private aktørers mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten. En udvidelse af rammer til rekreative formål med mulighed for overnatning i det ansøgte område

er således vigtig for at sikre et bredt udbud af aktiviteter, oplevelser og varierede overnatningstilbud i Varde Kommunes kystområder, både i forhold til at sikre helårsturisme og for at skabe variation i turistattraktionerne.

Eks. rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen

Varde Kommunes samlede areal udgør ca. 1.240 km². Det samlede areal indenfor kystnærhedszonen udgør ca. 320 km². I Kommuneplan 2017 har Varde Kommune 65 eksisterende rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen.

Indenfor de 65 rammer er der rekreativ anvendelse i form af blandt andet campingplads, kræmmermarked, feriecenter, grønne fællesarealer, idrætsanlæg, golfbaner og lignende.

47 ud af de 65 rekreative rammer er omfattet af en lokalplan og alle helt eller delvist udnyttet i forhold lokalplanens bestemmelser.

De 18 enkeltområder der ikke er omfattet af en lokalplan er udlagt til er:

Ramme nr.	Rekreativ anvendelse i form af:	Restareal (m2)
07.02.R01	Campingplads	0
07.03.R05	Campingplads	0
07.03.R02	Naturområde	0
07.03.R03	Naturområde	0
07.03.R04	Campingplads	0
07.01.R01	Idrætsanlæg (delvist indenfor kystnærhedszone)	0
16.03.R01	Feriecenter (ikke udnyttet)	44.721
16.01.R04	Campingplads	0
16.01.R03	Grønt område(delvist indenfor kystnærhedszone)	0
05.02.R01	Campingplads	0
05.02.R02	Campingplads	0
05.02.R03	Campingplads	0
04.10.R01	Råstofområde (gravning påbegyndes snarest)	0
08.01.R05	Campingplads	0
04.01.R01	Idrætsanlæg	0
13.10.R04	Mini zoo (ikke udnyttet)	83.565
23.01.R03	Lejrplads	0
23.01.R05	Grønt område	0

Der er kun 2 uudnyttede rammer indenfor kystnærhedszonen i Varde Kommune. Det ene område er beliggende Vrøgum, mens det andet er beliggende ved et feriecenter mellem Nr. Nebel og Nymindegab.

Planlægningen knytter sig funktionelt til golfbanen og er beliggende i direkte tilknytning til de eksisterende områder til rekreative formål, herunder sommerhusområder indenfor det store turist område i Ho og Blåvand. Udlægget foretages i direkte tilknytning til den eksisterende infrastruktur i området, og vil

kunne understøtte de eksisterende og evt. nye servicefunktioner, butikker og restaurationer i primært Ho og Blåvand men måske også i Oksbøl og Varde m.fl.

Uanset hvilken placering i og omkring Ho og Blåvand der ønskes placeret nyudlæg i, så vil området være beliggende i kystnærhedszonen. Den ansøgte placering til udvidelse af de rekreative rammer foretages bagved eksisterende udlæg og som huludfyldning. I forbindelse med områdets disponering, vil der blive taget hensyn til områdets visuelle påvirkning på kysten, der dog ikke er mulig at vurdere på nuværende tidspunkt.

Det er ikke muligt, at foretage nye udlæg i tilknytning til de eksisterende sommerhuse omkring Hedevej, Vestballevej m.fl., da disse er beliggende indenfor støjkonsekvenszonen fra Forsvarets øvelsesterræn på Kallesmærsk. De øvrige store områder og areal i Ho er lokalplanlagte til forskellige anvendelser, områderne er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, er fredsskavsarealer eller blot beliggende væsentligt tættere på kysten med en større visuel eksponering til følge samt manglende synergi til golfbanens eksisterende aktiviteter.

Planområdet indeholder ikke specielle rekreative værdier for friluftsliv, da området er privatejet og ikke tilgængeligt for offentligheden. De rekreative værdier i området knytter sig primært til de offentlige skovarealer nord og vest for planområdet. De rekreative værdier i det omkringliggende landskab omhandler værdier som klitplantagerne, klitterne, strandengene og kyststrækningen mod syd. Disse landskabstyper findes ikke inden for det område, der ønskes anvendt som rekreativt område.

På denne baggrund vurderes en realisering af projektet ikke, at medføre en væsentlig ændring i de eksisterende friluftsværdier i det omkringliggende landskab.

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i og omkring Ho.

Kommuneplanens bindinger

Området omfattet af denne ansøgning er omfattet af følgende bindinger i kommuneplanen:

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Området har i følge kommuneplanen beliggende i et bevaringsværdigt kulturmiljø. De bevaringsværdige elementer i kulturmiljøet for Ho og Bordrup er ifølge redegørelsen til kommuneplanen, den karakteristiske bebyggelsesstruktur og ændringer/anlæg, der vil sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen på højderyggen. Golfbanen henligger i dag med spredt beplantning, ligesom beplantning langs Skallingevej udgør en barrierer for udsynet mod Ho Bugt. På både nord og sydsiden af vejen ligger der tæt bebyggelse med feriehuse.

Den nye bebyggelse vil i dens udformning og placering skulle respektere denne binding i det omfang det ansøgte område rumme sådanne væsentlige bebyggelse, at de bevaringsværdige elementer eller dele af en helhed.

Klimatilpasning

I følge kommuneplanen er området ikke i risiko for at blive oversvømmet som følge af vandstandsstigninger ved stormflod, end ikke ved en 100-årshændelse. Området anses ikke som truet af forhøjet vandstand.

Telemaster

Området er beliggende i mastezone 1, dvs. et område hvor der ikke ønskes opstillet telemaster. Det ønskes ikke, at den nye planlægning skal give mulighed for master.

Naturpark Vesterhavet

Projektområdet er beliggende i Naturpark Vesterhavet. Naturpark Vesterhavet giver et stort potentiale inden for naturforbedringer, friluftsliv, formidling, naturoplevelser og oplevelsesøkonomi, som skal udnyttes til gavn for både naturen og kommunens borgere og turister.

Landskab og natur

Planområdet er udpeget som en del af Oksby Vrøgum Hede- og Plantagelandskab, klassificeret som et kystlandskab og en del af et større uforstyrret kystlandskab, men ikke udpeget på Grønt Danmarkskort.

Udsigten fra særligt Skallingevej er i dag præget af golfbanen og den spredte og enkelte steder kraftige bevoksning, der delvist sløre udsigten over det let faldende terræn.

Der vil ved områdets disposition blive taget hensyn til udsigt mv. således evt. kommende byggeri ikke vil blive dominerende i landskabet.

Efter en vurdering af både de natur- og kulturgeografiske forhold, områdets rummelige visuelle fremtræden, vurderes anlæg indenfor området at kunne tilpasses områdets karakteristika. Vurderingen er foretaget på med udgangspunkt i landskabskaraktermetoden.

Støj

Denne del af Ho er ikke omfattet af støjkonsekvenszoner fra forsvaret, og der forventes heller ikke at være ydre påvirkninger fra veje eller virksomheder, der vil påvirke områdets anvendelse eller disponering.

Vandforsyning

Området er ligger i vandforsyningsområdet fra Oxby og Ho Vandværk. Et feriecenter forventes at skabe et marginalt større vandforbrug end det eksisterende.

Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning og opvarmningen skal således foretages med individuelle varmforsyninger.

Spildevand

Området er delvist omfattet af Varde Kommune spildevandsplan. Spildevand vil kunne ledes til en fælleskloak i Skallingevej.

Turistpolitiske overvejelser

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at "Turismen er en vigtig del af kommunens samlede erhvervsstruktur og samtidig et erhverv, der med fordel kan betragtes som en helhed med en overordnet målsætning om at tiltrække gæster til området, give dem en service af høj kvalitet og tilbyde dem gode oplevelsesmuligheder.

Varde Kommunes visioner og målsætninger for udviklingen af turismen fastlægges i "Turismestrategien for Varde Kommune 2013-2018" samt i "Vækstprogram for vestkystturisme – Destination Vestkysten", som Varde Kommune ønsker at bidrage til realiseringen af. Hvis Varde Kommune skal fastholde og udvikle sin position som en af landets førende kystferiekommuner er det vigtigt at udvikle kvaliteten af ferierammerne (feriehuse, kystbymiljøet, strand og badevandskvalitet, infrastruktur osv.), da det er en forudsætning for, at området også fremadrettet kan tiltrække turister.

Kommunens turismestrategi fastlægger, at der skal arbejdes for en kvalitetsforbedring af eksisterende ferierammer, herunder et varieret udbud af overnatningstilbud, frem for en kapacitetsudvidelse. Mulighed for begrænset kapacitetsudvidelse i forbindelse med de vigtigste kystbyer afdækkes i forbindelse med den nationale plan for Danmarks Vestkyst. Der er fokus på overnatningskapacitet af en høj kvalitetsmæssig standard og på kollektiv ferieform som fx hoteller, feriecentre og campingpladser."

Kommuneplanens retningslinjer for turismeplanlægning for feriehoteller, feriebyer mv. fastsætter endvidere at:

- 4.4 Nye områder til ferie- og fritidsanlæg, herunder feriehoteller og feriecentre, skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse. I kystlandskaber kan nye områder til ferie- og fritidsanlæg placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse, hvis det er foreneligt med delandskabelige interesser for det enkelte landskabskarakterområde.
- 4.5 Områder i kystnærhedszonen skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en kystnær placering, og nye ferie- og fritidsanlæg skal placeres på arealer i eller i tilknytning til byzone eller sommerhusområder.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg i det projektet placeres i umiddelbart sammenhæng med den eksisterende golfbane og i tilknytning til et eksisterende lokalplanlagt område, der er udnyttet til feriecenter.

Regional udviklingsplan

Det vurderes at forslaget understøtter Region Syddanmarks erhvervspolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland og den udarbejdede vækstmodel for turismen.

Vestjysk Turismevækstklynge

Turismevækstklyngen er bl.a. opstået på baggrund af, at der mangler overnatningskapacitet i turistområderne, både i højsæsonen og i yder-/skuldarsæsonen. De nye potentielle målgrupper efterspørges anderledes og mere fleksible overnatningsformer end det traditionelle feriehus giver.

Nationale interesser

Projektområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Planlægning for ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Det ansøgte etableret beliggende i tilknytning bl.a. Blåvandshuk Golfbane, sommerhuse på Søndertoften og Sønderballevej samt ferieejlighederne i Ho. Projektområdet ligger som en udvidelse af byen og de eksisterende faciliteter der rummes i området.

Formålet med udbygningen til feriecenter er at imødekomme en stigende efterspørgsel på hytter, herunder muligheden for golfrejser. Udlægget vil kunne medvirke til at forlænge særligt sæsonen for salget af gæstekort for golfbanen, ligesom mulighederne for korttidsturister forbedredes.

Hotel er en mere fleksibel overnatningsform end sommerhuse/feriehuse typisk er, bl.a. mht. opholdets varighed og adgangen til faciliteter og services.

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i og omkring golfbanen. Området er en del af golfbanen og et feriecenter vil give mulighed for en bedre udnyttelse af de eksisterende faciliteter i og omkring klubhuset.

De omkringliggende områder mod hhv. nord, øst og syd er planlagte og anvendes til hhv. feriecenter, golfbane og sommerhusområde. Områderne nord for vejen er bl.a. planlagt anvendt til fodboldgolf pr. landzonetilladelse i 2018 og et område er udlagt til feriecenter på det tidligere Ho Camping. Der er således ikke tale om et jomfrueligt område, men om huldudfyldning væk fra kysten, i direkte tilknytning til eksisterende planlagte anvendelser.

Servitutter og ledning

Projektområdet er pålagt enkelte deklamationer, der vil få betydning for områdets disponering.

Der er den 3/3 1971 tinglyst oversigtsarealer på 60 x 15 m omkring vejkrydsene ved Søndertoften og Skalligevej og Sønderballevej og Skalligevej. Oversigtsarealerne vil blive respekteret.

Der er den 8/1 1974 tinglyst vilkår til en byggetilladelse om indretning af lejligheder til udlejning i de eksisterende bygninger på Skalligevej 5. Denne deklamation med Varde Kommune som påtaleberettiget vil skulle ophæves forud for den fulde realisering af planerne i området.

Der er den 5/2 1988 og 15/8 1989 tinglyst vilkår om udgravning af en kunstig sø på matr.nr. 19b. Disse deklamationer med Varde Kommune som påtaleberettiget vil skulle ophæves forud for den fulde realisering af planerne i området.

Der er den 4/10 1989 delvist tinglyst en ledning på matr.nr. 19b. Der er ifølge DinForsynings oplysninger tale om en trykledning til spildevand. Lokalplanen forventes at respektere denne ledning.

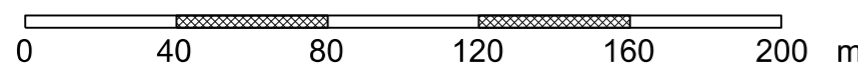
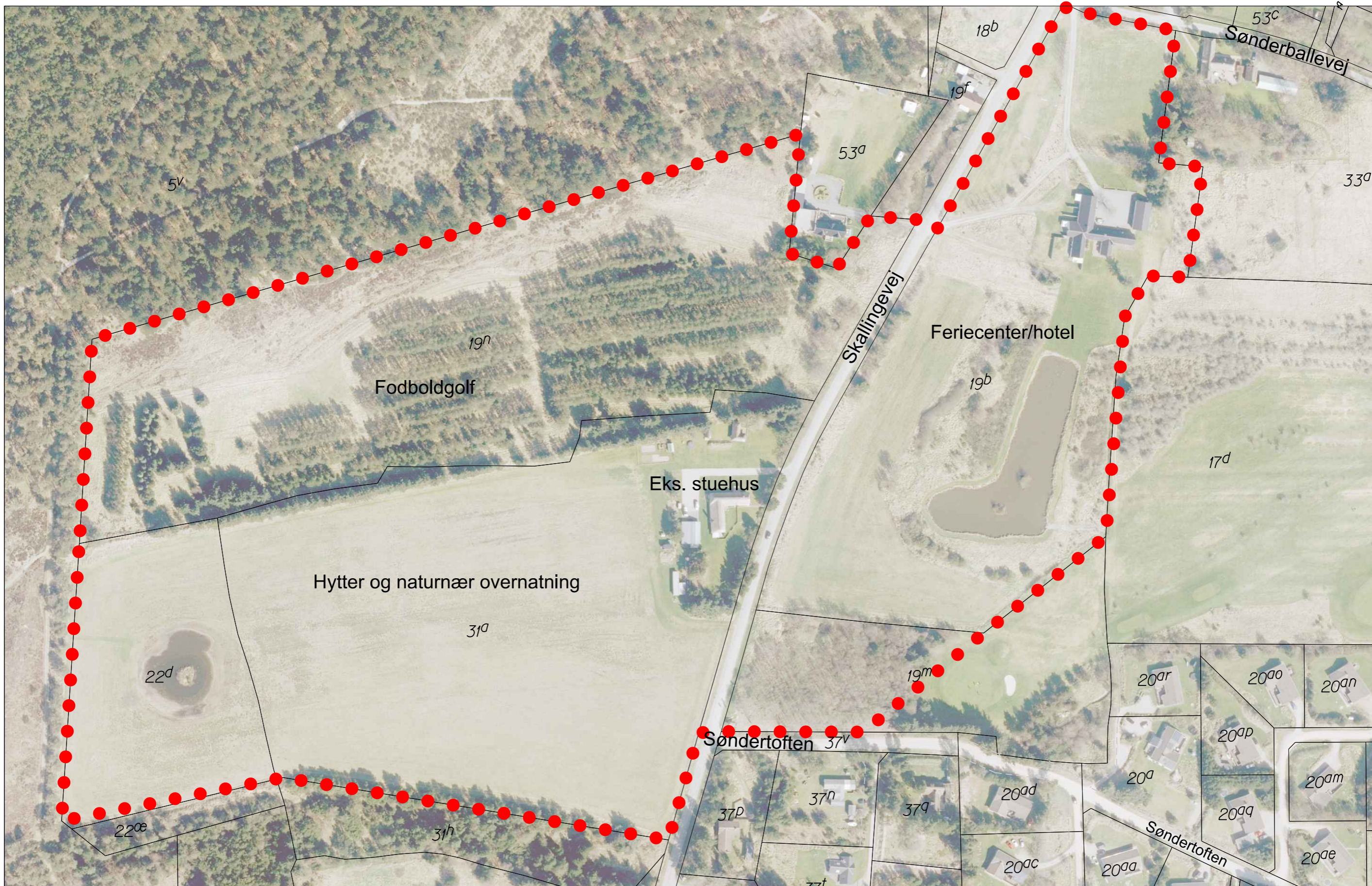
Der er ikke tinglyst andre servitutter eller kendskab til øvrige ledninger af betydning for områdets udbygning. Det har ikke været muligt at undersøge området for rørlagte vandløb og dræn, men overordnede afvanding vil naturligvis blive respekteret.

Med ovenstående samt vedhæftede kortbilag, skal vi således anmode om at der igangsættes en planproces for området. Vi står som altid klar til at bevare spørgsmål og om nødvendigt uddybe denne anmodning.

Med venlig hilsen



Uffe Holm
Landinspektør
75 12 13 66
uh@landsyd.dk



Bilag til ansøgning om lokalplan vedr.			
matr.nr. 19b m.fl. Ho By, Ho			
J. 20176206	Mål 1:2000	Sign.	Fremstillet: 17. aug. 2018 Init. uh
LandSyd LANDINSPEKTØRER		KRONPRINSENSGADE 68 DK-6700 ESBJERG TLF: +45 75 12 13 66 MAIL: ESBJERG@LANDSYD.DK	Papirformat: A3
		Kontorer: Aabenraa - Esbjerg - Grindsted - Tønder - Varde - Vejen	