

## Resumé af indkomne bemærkninger til principansøgning om område til Ferie- og fritidsformål i Ho samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til principansøgning om område til Ferie- og fritidsformål, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Verner Hansen, verner@nordenskov\_el.dk, (modtaget 22.08.2018)
2. Henrik Sønderby Nielsen, henriksonderby7@gmail.com, (modtaget 28.08.18)
3. Kirsten Esbjerg Nielsen, kirstenesbjerg@gmail.com, (modtaget 28.08.18)
4. Jesper og Anne Stenbæk, stenbaek@profibermail.dk (modtaget 02.09.2018)
5. Rune Pallesen, runefraborris@hotmail.com (modtaget 02.09.2018)
6. Lars og Mette Schou Schmidt, schouschmidt@outlook.dk (modtaget 04.09.2018)
7. Hans H. Rasmussen, soenderside@bbsyd.dk (modtaget 05.09.2018)
8. Jens Gundersborg Lauridsen, jgl@arkvest.dk (modtaget 05.09.2018)
9. Danmarks Naturfredningsforening, Varde Afdeling, varde@dn.dk (modtaget 05.09.2018)
10. Ulla Røjgaard, madsen\_ulla@hotmail.com (modtaget 06.09.2018) høringsfrist er 05.09.2018
11. Asta Fausing og Mogens Holmgaard, astafausing@hotmail.com (modtaget 06.09.2018)

### Udvikling i overnatning og aktiviteter

Verner Hansen, Jesper og Anne Stenbæk er generelt positive omkring udviklingen af overnatningsfaciliteter og aktiviteter i Ho, som menes at kunne give bedre muligheder for et supermarked og flere butikker i Ho. Lars og Mette Schou Schmidt mener, at en fodboldgolfbane vil kunne integreres i det nuværende terræn uden, at Ho mister status som naturnær landsby. Ulla Røjgaard er glad for den nuværende udvikling i Ho, hvor man oplever, at der kommer nye beboere til byen, og at der renoveres ejendomme. Ulla Røjgaard udtrykker derfor bekymring om, at nuværende beboeres boligmæssige situation med projektet vil blive forværret grundet det ekstra pres på områdets infrastruktur og natur.

### Byrådets vurdering:

Byrådet vurderer, at et projekt med den ansøgte størrelse i tilknytning til en by på Ho's størrelse altid vil have potentialet for at skabe en større ændring af lokalområdet. Byrådet ser positivt på, at der i Ho opleves en tilgang af nye borgere, og at der sker renovering af flere af byens markante bygninger/ejendomme.

### Nej til –eller ændring af hotel

Verner Hansen, Henrik Sønderby Nielsen, Kirsten E. Nielsen, Berit og Rune Pallesen, Asta Fausing og Mogens Holmgaard ønsker ikke et hotel i området. Det er opfattelsen, at hotellet vil ødelægge udsigten mod Skallingen/Ho Bugt.

Alternativt peges der på, at hotellet bør udformes i henhold til bestemmelserne i den bevarende

lokalplan for Ho, således at denne på en passende vis kan indpasses i forhold til naturen og det bevaringsværdige kulturmiljø. Berit og Rune Pallesen mener, at hotellet bedst kan passes ind på Skallingevej 5, men de kan dog ikke se behovet for 100-150 hotellejligheder. *Henrik Sønderby Nielsen* opfordrer til, at hotellet bygges i et plan som de gamle gårde i området.

### **Byrådets vurdering:**

I forbindelse med planlægning for et projekt som det ansøgte, vil der i forbindelse med lokalplanlægning skulle være fokus på en passende udformning og placering set i forhold til det omkringliggende landskab, naturen og kulturmiljøet ved Ho/Skallingen.

### **Kapacitet – omplacering – tilpasning af projekt**

*Henrik Sønderby Nielsen, Kirsten E. Nielsen, Jesper og Anne Stenbæk* ønsker en halvering af projektets overnatningskapacitet, således at projektet kan være i overensstemmelse med områdets kulturmiljø og sikre en mindre belastning af naturen. *Hans H. Rasmussen* peger på, at lokalplan 08.01.L01, med plads til 50 overnatningsenheder lige syd for projektområdet endnu er uudnyttet og effekten af denne afventes fortsat. *Ulla Røjgaard* mener, at der mangler dokumentation for overnatningsbehov i området, derudover opfordrer Ulla til en maks. bebyggelsespct. på 5%, maksimal afstand mellem boligerne og krav til materialevalg, i stil med den bevarende lokalplan for Ho. *Asta Fausing og Mogens Holmgaard* ønsker projektets omfang begrænset, således at der kan tages hensyn til områdets nuværende bebyggelse, herunder Asta og Mogens' hus. Flere høringssvar opfordrer til udformningen af unikke (overnatnings)faciliteter, som taler til et naturelskende og naturrespekterende segment. *Kirsten E. Nielsen* peger, i forhold til feriecenter/hoteldelen på, at man i stedet bør gå i dialog med det eksisterende Ho Ferie- og Aktivitetscenter om et partnerskab og opgradering af de eksisterende ferieboliger til ferieboliger, som turisterne i højere grad har lyst til at leje. *Kirsten E. Nielsen* fornemmer, at de nuværende feriehus ikke har en god belægningsgrad.

### **Byrådets vurdering:**

Byrådet vurderer, at et hotel med tilknytning til Blåvandshuk Golfklub vil bidrage til at skabe en form for overnatningskapacitet, der vil udgøre et godt supplement til de mange feriehus i Varde Kommune. Der vil i forbindelse med den videre planlægning være fokus på, hvordan hotel og feriehytter kan indrettes/indplaceres i det særlige miljø i Ho.

### **Vision – Vi i naturen**

*Henrik Sønderby Nielsen og Kirsten Esbjerg Nielsen* ønsker, at Varde Kommune står ved visionen "Vi i naturen", således at det ikke udvikler sig til "Vi der havde natur". *Jens G. Lauridsen* mener, at Varde Kommunes turistpolitiske visioner er med til at kvæle de fastboende og *Hans H. Rasmussen* opfordrer, med baggrund i kommunens turistpolitiske erklæring om kvalitet, til, at Byrådet afviser principansøgningen.

### **Byrådets vurdering:**

Byrådet vurderer, at et projekt, som det ansøgte, vil give flere mulighed for at holde ferie tæt på naturen. Der skal i tråd med visionen være fokus på at sikre, at yderligere byggeri ikke forringer oplevelsen af naturen lokalt i området. Byrådet vurderer, at der er med kommunens turistpolitiske visioner er mulighed for at sikre gode forhold for både besøgende turister og fastboende, og mener, at der gennem en eventuel lokalplanlægning for et kommende projekt er mulighed for gennem krav til placering og udformning af bygninger, materialevalg mm. er mulighed for at sikre kvalitet i overnatningsproduktet.

## Værne om naturen

*Kirsten E. Nielsen, Jesper og Anne Stenbæk, Berit og Rune Pallesen, Lars og Mette S. Schmidt, Hans H. Rasmussen, Jens G. Lauridsen, DN Varde, Asta Fausing og Mogens Holmgaard* ønsker, at der værnes om områdets natur.

- *DN Varde* forventer, at det sikres, at udøvelsen af fodboldgolf i området ikke påvirker et §3 beskyttet hedeareal og NOVANA-besigtelsesområde. Derudover giver *DN Varde* udtryk for, at søerne i projektområdet bør beskyttes. Såfremt disse flyttes, bør dette ikke ske, før der er etableret erstatningssøer, som har fået naturligt liv.
- *Kirsten E. Nielsen, Jesper og Anne Stenbæk, Berit og Rune Pallesen, Lars og Mette S. Schmidt, Hans H. Rasmussen, Jens G. Lauridsen, Ulla Røjgaard, Asta Fausing og Mogens Holmgaard* vurderer, at et projekt af den i idéoplægget skitserede størrelse vil lede til en betydelig påvirkning af og pres på floraen og faunaen ved Ho. *Jens G. Lauridsen* mener herunder at Kronhjorten, er begyndt at søge væk fra området i sommerperioden. *Ulla Røjgaard* vurderer, at et øget publikumstryk vil have betydning for kronvildtet i området, da rudler vil fortrække ved gentagne forstyrrelser.
- *Kirsten E. Nielsen* fremhæver, at Ho/Skallingen er en unik del af Nationalpark Vadehavet, og at Skallingen er fredet. Det er blandt andet ikke tilladt at medbringe hunde på Skallingen, fordi der er tale om et habitats- og fuglebeskyttelsesområde.

## Byrådets vurdering:

Området indeholder naturværdier, herunder §3-registrerede arealer (søer, eng og hedearealer). §3-arealerne forudsættes i udgangspunktet friholdt. Da der ikke på nuværende tidspunkt foreligger situationsplaner eller lignende kan det ikke vurderes, om der er forhold som er dispensationskrævende. Planlægning for området vil skulle søge at værne om beskyttede naturtyper og sikring af relevante landskabskiler, samt forholde sig til Ho/Skallingen som del af Nationalpark Vadehavet.

## Områdets egenart

*Verner Hansen, Henrik Sønderby Nielsen, Kirsten Esbjerg Nielsen, Jesper og Anne Stenbæk, Berit og Rune Pallesen, Lars og Mette S. Schmidt, Hans H. Rasmussen, Jens G. Lauridsen, Asta Fausing og Mogens Holmgaard* ønsker, at der er fokus på opretholdelsen af Ho områdets egenart set både i forhold til Ho's landsbykarakter og klitarealerne Jens Jessens Sande.

- **Jens Jessens Sande:** Der opfordres til at udsynet til og fra Ho Bjerge/Jens Jessens Sande ikke forhindres, både for de landskabelige værdiers skyld, men også fordi at området fortæller historien om Ho-borgernes kamp mod sandflugten og kampen for arealer, hvor det var muligt at dyrke afgrøder.
- **Bevaringsværdigt kulturmiljø:** Det ønskes, at Ho-områdets landsbykarakter med spredt bebyggelse bevares i tråd med bestemmelserne i den bevarende lokalplan, der dækker det meste af Ho By.

## Byrådets vurdering:

Grundet områdets kulturhistoriske værdi vurderer Byrådet, at den samlede bygningsmasse skal udføres under hensyntagen til de landskabelige og kulturhistoriske forhold, således det sikres, at bygninger og anlæg tilpasses landskabets og kulturmiljøets karakter. Projektet vil derfor kunne forvente krav i forhold til belysning, valg og ensartethed af materialer og farve, placering og udformning af bygninger og beplantning og der skal ved lokalplanlægning være fokus på at sikre sammenhængen mellem nybyggeri og det eksisterende landskabs- og kulturmiljø.

## Infrastruktur

*Jesper og Anne Stenbæk, Jens G. Lauridsen, Hans H. Rasmussen, Berit og Rune Pallesen* ønsker fokus på infrastrukturen i Ho, samt adgangsvejen til Skallingen. Høringssvarene peger på, at trafikbelastningen på

Skallingevej i forvejen er stor, og at det kunne blive farligt at cykle til Skallingen med en øget trafikbelastning. Der nævnes forskellige løsningsmuligheder for, hvordan infrastrukturen kan tilpasses, herunder ændringer i vejbanestørrelser og etablering cykel- og gangsti. Som løsning på eventuelle trafikudfordringer på Skallingen opfordrer *Jens G. Lauridsen* til at forbyde motoriseret kørsel Skallingen. *Lars og Mette S. Schmidt, Jens G. Lauridsen og Ulla Røjgaard* giver udtryk for, at åbningen af Tirpitz har betydet en væsentlig forøgelse af trafikken gennem Ho.

### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at udbygning af området med feriehytter, hotel og overnatningsmulighed for autocampere vil øge trafikmængden på de tilstødende veje. En forøgelse af trafikmængden indebærer altid en øget risiko for uheld, og når der er tale om store køretøjer også en øget utryghed for de bløde trafikanter, og der skal derfor i forbindelse med planlægning ske en vurdering af om/hvilke infrastrukturændringer projektet vil give anledning til.

### **Planlægningskonflikter**

*Hans H. Rasmussen og Ulla Røjgaard* peger på konflikter i forhold til planlægning og Planloven. *Hans og Ulla* peger på konflikter i forhold til skovbeskyttelseslinje, §3 arealer med forbindelse til planområdet, Bilag IV-arter i nærområdet, Kulturarv i forbindelse med Ho Bjerge/Jens Jessens Sande, manglende argumentation i forhold til Planlovens §5 om særligt vægtige argumenter for planlægning i kystnærhedszonen, uoverensstemmelse i forhold til Ho's bevaringsværdige kulturmiljø og eksisterende lokalplaner i nærområdet, samt planlovens krav om redegørelse for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

### **Byrådets vurdering:**

Der er opmærksomhed omkring planlægningsmæssige udfordringer i ansøgningsområdet. Da der på nuværende tidspunkt ikke er tale egentlig kommuneplanlægning og/eller lokalplanlægning, er der ikke sket en endegyldig redegørelse for specifikke planforhold. Redegørelse i forhold til planlægning i kystnærhedszonen, planlovens §5, samt redegørelse omkring den visuelle påvirkning vil indgå i en eventuel kommune- og lokalplanlægning.

### **Tidligere projektansøgning**

*Berit og Rune Pallesen mener at vide*, at en tidligere ejer ikke fik tilladelse til at anvende området til et projekt. Hvis det er korrekt, mener *Berit og Rune*, at der bør være lighed for alle.

### **Byrådets vurdering:**

Der er inden for de seneste 10 år ansøgt om to projekter ved Skallingevej 6:

Principansøgning nr. 1 var en om udlæg af nyt sommerhusområde/udstyknings af sommerhusgrunde. Dette blev afvist, da planloven ikke giver Varde Kommune mulighed for at udlægge nye sommerhusområder.

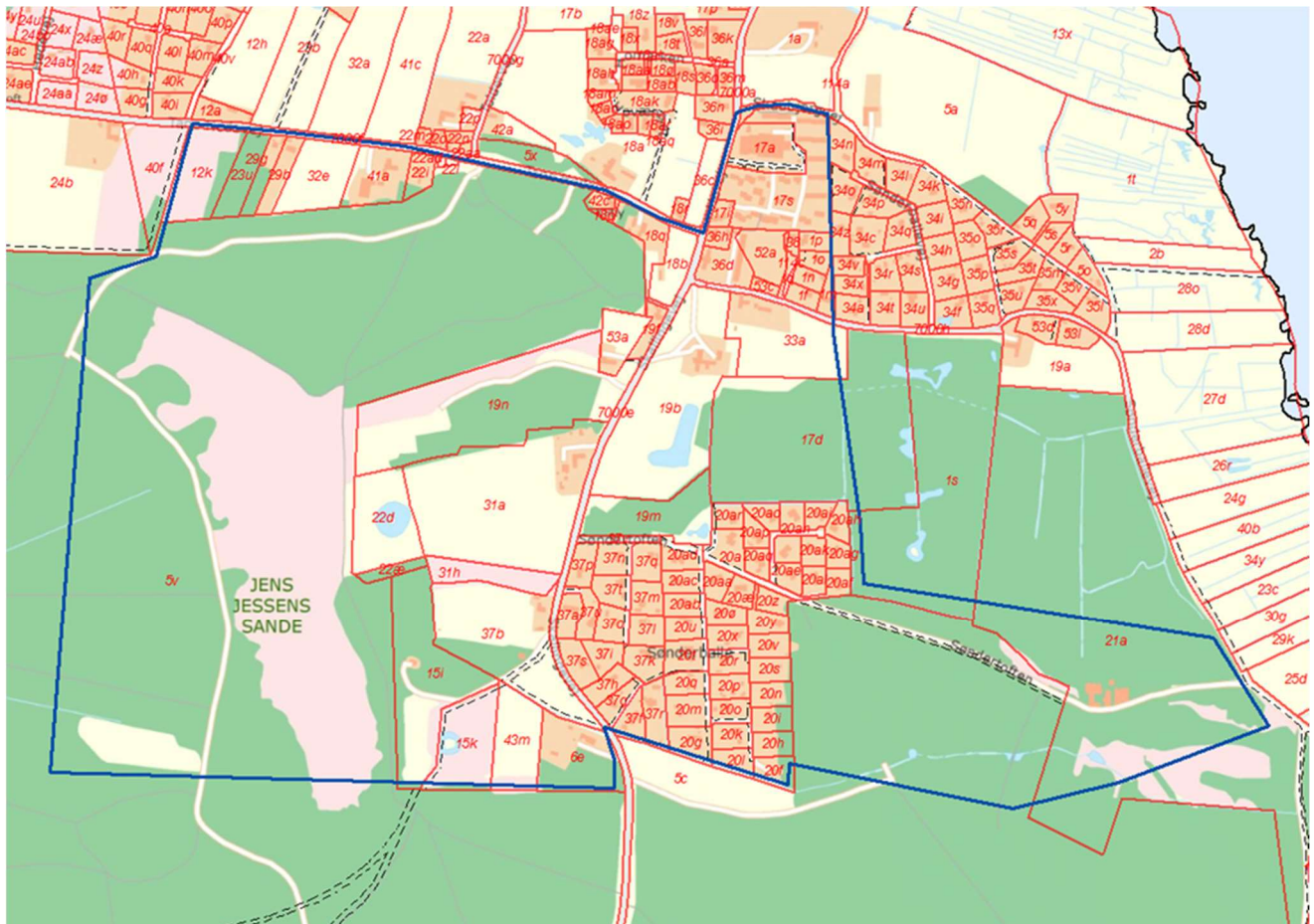
Principansøgning nr. 2 dækker over udvidelse af sø fra ca. 200m<sup>2</sup> til ca. 5.000m<sup>2</sup> og etablering af en fiskesø til erhverv. Der blev i den forbindelse meddelt afslag, da det blev vurderet, at søen var ynglelokalitet for bilag IV-arten løgfrøen, samt vurderingen, at etablering af en kunstig sø på ca. 5.000m<sup>2</sup>, og deponering af store mængder opgravet materiale, ikke er foreneligt med kommuneplanens udsagn om friholdelse af de værdifulde kystlandskaber for anlæg, som ikke er afhængige af en kystnær placering.

### **Høringszone**

*Lars og Mette S. Schmidt* undrer sig over, at de som grundejere i Ho, ikke er blevet gjort bekendt med indkaldelsen af idéer og forslag.

### Byrådets vurdering:

Der er foretaget en konkret vurdering i forhold til høringszone ved indkaldelse af idéer og forslag. Høringszonen er udformet i forhold til nærhed til det ansøgte projektområde. Høringszonen ses på kortet herunder:



Byrådet vurderer, at der er tale om en relativt omfattende høringszone, hvor sammenlagt 155 matrikelejerne er blevet hørt.

### Principansøgning - Forventning om at projektet allerede er besluttet

*Jens G. Lauridsen mener, at indkaldelsen af idéer og forslag bærer præg af, at projektet allerede er så langt fremme, at det ikke kan stoppes eller ændres.*

### Byrådets vurdering:

Med indkaldelse af idéer og forslag er der tale om indledende planarbejde, der skal være med til at kvalificere den politiske beslutningstagen omkring en given principansøgning, i dette tilfælde i forhold til et område til ferie- og fritidsformål. Høringssvar modtaget i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag inkluderes i den politiske behandling af principansøgningen. Ved behandling af principansøgningen i Byrådet træffes afgørelse om, hvorvidt Byrådet ønsker at give tilladelse til den videre planlægning, dvs. kommune- og lokalplanlægning eller om Byrådet ønsker at afvise projektet.