

## Resumé af indkomne bemærkninger til projektet Blåvand Kyst, samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af ideoplægget til projektet Blåvand Kyst, har Varde Kommune modtaget 70 bemærkninger. Bemærkningerne er nummererede på vedlagte bilag med navn, adresse og bemærkninger iht. emneindeksring.

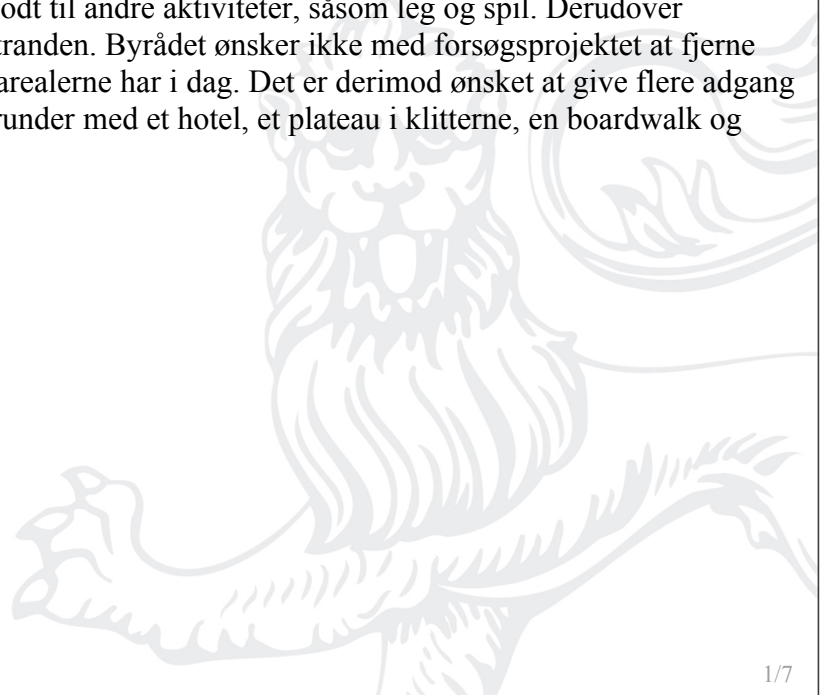
### Natur

Høringssvar nr. 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 og 69 gør indsigelser mod at inddrage natur- og klitområder, der forefindes i projektområdet. En særlig bekymring angår inddragelse af naturområdet på Hafniagrunden med begrundelse i, at området i dag fremstår fri for boligbyggeri, som en slags åndehul, i det ellers tæt bebyggede sommerhusområde. Derudover påpeges det, at området i dag bliver brugt til rekreative formål, samt en direkte vej til stranden. Flere indsigere bemærker, at projektområdet er udpeget efter naturbeskyttelseslovens §3 som beskyttet hede, og påpeger, at dispensation for §3 natur ikke er omfattet af forsøgsordningen. Flere indsigere spørger hvordan forsøgsprojektet forholder sig til Varde Kommunes vision "Vi i naturen".

Høringssvar nr. 1, 3, 4, 13, 18, 37, 50 og 68 har positive tilkendegivelser vedrørende det blå plateau og boardwalken.

### Byrådets vurdering

Det er Byrådets vurdering, at forsøgsområdet i dag fremstår som et hedeareal med klitdannelser og et beskyttelsesdige mod stormflod og vandstigninger. Derudover forefindes to parkeringsarealer ved hhv. Hafniagrunden og ved Hvidbjerg Strandvej. Disse arealer bliver i dag anvendt til rekreative formål af besøgende, som dels kan tilbyde en vis form for læ for vinden og egner sig til ophold. Klitarealerne og hedeområdet på Hafniagrunden egner sig godt til andre aktiviteter, såsom leg og spil. Derudover anvendes arealerne som adgang til og fra stranden. Byrådet ønsker ikke med forsøgsprojektet at fjerne anvendelsen og den rekreative værdi, som arealerne har i dag. Det er derimod ønsket at give flere adgang til disse arealer og udvide aktiviteterne, herunder med et hotel, et plateau i klitterne, en boardwalk og diverse legeaktiviteter.



Kortet til højre viser med lilla skråkravering den vejledende registrering af § 3-beskyttet hede efter naturbeskyttelsesloven i projektområdet. Den stiplede streg angiver grænsen mellem sommerhusområde og landzone. I arealet med sommerhusområde (nord for strengen) har § 3-beskyttelsen kun begrænset betydning, idet dette areal kun er beskyttet imod tilstandsændringer med landbrugsmæssige formål. Det vil sige, at etableringen af hotel med tilhørende faciliteter nord for den stiplede linje ikke kræver dispensation efter naturbeskyttelsesloven. I arealet med landzone kræver alle tilstandsændringer dispensation.

Byrådet vurderer, at forsøgsprojektet er i tråd med Varde Kommunes fællesvision ”Vi i naturen”. Visionen er at værne om naturen, men også om adgangen og den måde som vi benytter den på. Med ideoplægget skabes der flere aktiviteter og en større rekreativ anvendelse af klit- og hedearealerne umiddelbart bag ved stranden. Der tilføjes ligeledes en række funktioner, som skal bidrage til at gøre kystområdet ved Blåvand mere attraktivt.

Hotellet på Hafniagrunden vil give flere besøgende muligheder for at opleve og nyde naturen ved Blåvand Strand med udsigt til havet og det rekreative område. Det blå plateau med et gårdrum, som giver læ, vil være velegnet til strandaktiviteter, når vinden er hård eller vejret er mindre godt. En boardwalk, der strækker sig igennem området fra Hvidbjerg Strand til Blåvand Strand, vil give flere mulighed for at opleve landskabet og den unikke natur ved kysten. Boardwalken er uden trapper og skarpe hældninger, så også gangbesværede har mulighed for at bevæge sig i klitterne. Legeaktiviteter i klitterne og langs strandkanten skal gøre det mere attraktivt for børnefamilier, at komme og nyde stranden, også når det ikke er perfekt badevejr.

### Afledte justeringer

Der er igangsat en naturkvalitetsvurdering af hele projektområdet, som skal klarlægge projektets konsekvens for dyre- planteliv. Der skal i forbindelse med det videre planarbejde for delprojekterne foretages en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at vurdere behovet for en miljøvurdering. Ligeledes skal det vurderes om delprojekterne er omfattet VVM-bekendtgørelsens bilag 2, hvorefter der skal foretages en VVM-screening for at vurdere behovet for en VVM-redegørelse. Da delprojekterne grænser op til Natura 2000-områder, vil der i det videre arbejde blive vurderet, om der skal udarbejdes Natura 2000 Væsentlighedsvurderinger efter Habitatbekendtgørelsen.

### Hafniagrunden og hotelbyggeri

Høringssvar nr. 1, 3, 4, 11, 13, 14, 18, 19, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 og 69 har bemærkninger til hotelbyggeriet på Hafniagrunden. Flere indsigere er imod et hotelbyggeri, da Hafniagrunden i dag anvendes til rekreative formål og det frygtes, at der ikke vil være adgang til og fra stranden længere. Flere indsigere er imod byggehøjden på hotellet, som er op til 11,5 meter. Flere indsigere er imod placeringen af delområderne på Hafniagrunden og foreslår andre placeringer.

### Byrådets vurdering

Erhvervsstyrelsens kriterier for deltagelse i forsøgsordningen er,

- At projekterne skal indeholde et potentiale for udvikling af kyst- og naturturismen.



Figur 1 Projektområdet med §3 beskyttede områder og Oksbydige markeret

- Øget tiltrækning af udenlandske turister.
- Mulighed for at forløse dette potentiale med etableringen af forsøget.

Byrådet vurderer, at et hotelbyggeri på Hafniagrunden vil bidrage til en positiv udvikling af Blåvand som destination, med en ny ferieform, der ikke findes i området i dag. Det er ligeledes Byrådets mål at forsøgsprojektet skal være bæredygtig, arkitektonisk indpasset og opført under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur- og landskab. Der er desuden lagt en særlig vægt på at hotellet ikke kommer til at udgøre en barriere.

Varde Kommune offentliggjorde, i forbindelse med høringsperioden, en opgørelse over hotellets bebyggelsesprocent i forhold til det foreslåede kvadratmeterantal. Hotellet vil fylde ca. 5% af Hafniagrunden, hvilket Byrådet vurderer er en relativ lille bebyggelsesprocent. Byrådet vurderer, at det er positivt at der er indarbejdet offentlige adgangsveje imellem byggefeltene samt at friarealerne forbliver rekreative arealer med offentlig adgang. Dermed vil der i fremtiden stadig offentlig adgang til området og fri passage til og fra stranden samt rekreative arealer, ligesom det er kendetegnende for området i dag. Derfor vil den overordnede disponering af området, samt principperne for byggefeltenes afgrænsning, være et godt udgangspunkt.

I ideoplægget foreslås et hotelbyggeri med hotelfunktioner, badehuse og en offentlig sauna. Hotelfunktionen er skitseret med en højde på 11,5 meter, badehusene med en højde på 8,5 meter og saunaen med en højde på 10,5 meter. Der er forud for ideoplægget opstillet ønske om, at al byggeri max. må være 8,5 meter og ikke mere end to etager. Byrådet vurderer, at bygningshøjden i udgangspunkt skal holdes i forhold til oprindelige ønske. Der er ligeledes en uoverensstemmelse mellem tegningsmaterialet på side 13 og snitte tegningerne på side 14. Det er Byrådets vurdering, at de målfaste snitte tegninger i opstalt og tværsnit i skala 1:500 skal anses for værende retvisende. Tegningerne på side 13 viser principperne for indpasning af byggeriet i klitlandskabet. Disse har karakter af diagrammer og skal ikke anses for retvisende i forhold til højder.

#### **Afledte justeringer:**

Det er vigtigt at fastholde bebyggelsens og områdets karakter af at være offentlig, samt at offentlig adgangsvej og rekreative område bestemmes i en lokalplan.

Der vil i forbindelse med lokalplanlægningen fastsættes rammer for den konkrete udformning af bebyggelsen.

#### **Vej og trafik**

Høringssvar nr. 1, 7, 8, 9, 11, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 26, 28, 29, 36, 39, 53, 57, 58, 62, 64, 66 og 67 påpeger udfordringer med trafikafviklingen i dag og udviklingen af trafikken i fremtiden som resultat af forsøgsprojektet. Flere indsigere mener at området i dag er belastet af den megen trafik i højsæsonen og at forsøgsprojektet kun vil bidrage til forværre trafiksituationen.

#### **Byrådets vurdering**

Byrådet anerkender, at der i spidsbelastningsperioder kan opleves meget trafik på vejene i Blåvand, Ved Hvidbjerg Camping, ved sommerhusområderne samt til og fra strandene. Særligt indkørslen til Hvidbjerg Camping, T-krydset mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej, og strækningen gennem midtbyen er belastet med en høj uge- og månedsdøgntrafik i sommerperioden og i særlig grad på store rejsedage. Varde Kommune arbejder løbende med tiltag der skal forbedre trafiksituationen i og omkring Blåvand. Hvidbjerg Strand Camping arbejder ligeledes løbende, i dialog med Varde Kommune, om forbedringer af deres ind- og udcheckningsprocedurer, så Hvidbjerg Strandvej belastes mindst mulig.

Byrådet vurderer, at tiltagene i forsøgsprojektet i mindre grad vil have indflydelse på trafiksituationen i perioder med spidsbelastninger. Hotellet vil med 56 enheder generere trafik, men set i betragtning af de mange hundrede endagsbesøgende, vurderes stigningen i trafikken i spidsbelastningsperioder at være minimal. Det blå plateau, boardwalk, samt de andre aktiviteter i forsøgsprojektet vurderes ikke at bidrage til mere trafik under spidsbelastningsperioder. Disse skal bidrage til at området kan tilbyde aktiviteter og oplevelser, selv når vejret er mindre gunstig.

Byrådet gør dog opmærksom på at årsdøgntrafikken er forholdsvis lav, og det må forventes at feriedestinationer som Blåvand vil opleve dage med ekstra høj døgntrafik.

### **Afledte justeringer**

Byrådet vil på baggrund af bemærkninger vedrørende trafikken i området, udarbejde en konsekvensvurdering i forbindelse med det videre planarbejde.

### **Bemærkninger fra andre myndigheder**

I forbindelse med høringsperioden er der indkommet bemærkninger fra Erhvervsstyrelsen, Kystdirektoratet og Naturstyrelsen.

Erhvervsstyrelsen gør opmærksom på visse områder i ideoplægget, hvor der foreslås mere end hvad der er meldt tilladelse til, i forhold til ansøgningsmaterialet til forsøgsordningen. Herunder antal af ferieboliger, antal byggefelter samt størrelse på bygningsmassen.

Kystdirektoratet opfordrer til, at der ikke planlægges tiltag som vil resultere i en svækkelse af det eksisterende sikkerhedsniveau for Oksby Diget. Der gøres ligeledes opmærksom på området i ideoplægget, som vil kræve dispensation jf. kystbeskyttelsesloven.

Naturstyrelsen gør opmærksom på en række deklARATIONER for matrikel 31b, Vandflod By, Oksby, også kaldet Hafniagrunden.

### **Byrådets vurdering**

Byrådet vurderer, at der er på visse områder er sket ændringer i forhold den oprindelige ansøgning til forsøgsprojektet, som en naturlig del af et udviklingsprojekt, der bliver konkretiseret mere. Varde Kommune vil i forbindelse med det videre planarbejde indlede dialog med Erhvervsstyrelsen.

Der er i dag løbende dialog med Kystdirektoratet. Varde Kommune vil i det videre planarbejde fastholde dialogen med henblik på løsninger i forhold til kystsikring og kystbeskyttelsesloven.

Varde Kommune er ligeledes i løbende dialog med Naturstyrelsen vedrørende Hafniagrunden og vil i afsnittet om juridiske bindinger redegøre for deklARATIONER på matrikel 31b.

### **Afledte justeringer**

Byrådet tager bemærkningerne til efterretning, og vil i det videre planarbejde igangsætte de nødvendige initiativer der kræves.





## **Parkering**

Høringssvar nr. 2, 6, 9, 10, 14, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 46, 48, 49, 53, 58, 59, 61, 62, 63, 64 og 66 har bemærkninger til de ændrede p-plads arealer. Flere indsigere synes, at antallet af foreslåede p-pladser er for få. Flere indsigere mener, at der er for få parkeringspladser på Hafniagrunden, da en del af pladserne nu er forbeholdt hotellet. Flere indsigere er imod placeringen af parkeringspladsen ved Hvidbjerg Strandvej, da disse ligger for tæt på diget.

## **Byrådets vurdering**

Der er i dag ca. 353 offentlige parkeringspladser på Hafniagrunden og ca. 216 offentlige parkeringspladser ved Hvidbjerg Strandvej. Parkeringsbåsene er umarkerede, hvorfor den fulde kapacitet sjældent opnås. Varde Kommune har i 2014 lavet trafiktællinger ved alle 704 parkeringspladser i Blåvand i månederne april, juni og juli. Analysen viste, at der stadig er frie parkeringspladser, selv i perioder med høj belægning. Konklusionen på analysen viste, at en løsning kunne være bedre skiltning i området.

Da parkeringspladsen er offentlig, kan Varde Kommune ikke adskille besøgende på Hvidbjerg Camping og andre besøgende, der parkerer på parkeringspladsen ved Hvidbjerg Strandvej.

Byrådet er enig i Kystdirektoratets bemærkninger til projektet om, at parkeringspladserne på Hvidbjerg Strandvej ikke må svække det eksisterende dige. Dette beror på nærmere undersøgelser.

## **Afledte justeringer**

Varde Kommune vil i forbindelse med lokalplanarbejdet vurdere antallet af parkeringspladser, herunder parkeringsmulighederne på Hvidbjerg Strandvej, syd for Blåvand Camping. Ligeledes vil behovet for bedre skiltning i området blive vurderet.

Varde Kommune vil i samarbejde med Kystdirektoratet og Digelauget sikre, at Oksby dige ikke svækkes som følge af forsøgsprojektet.

## **Drift**

Høringssvar nr. 3, 5, 7, 9, 13, 18, 20, 28, 35, 36, 41, 52 og 58 bemærker, at projektet må have høje driftsomkostninger grundet dets placering tæt ved kysten og stranden med udfordrende vejrforhold. Flere indsigere spørger om, hvem der skal dække driftsomkostningerne.

## **Byrådets vurdering**

Byrådet lægger stor vægt på, at forsøgsprojektet skal udføres i materialer, der er vejrbestandige og i stand til at modstå de særlige klimatiske forhold der er ved Blåvand, herunder bestandighed over for vind, saltvand og sandfygning. Byrådet vurderer, at det må pålægge hotellets ejere. Vedrørende det blå plateau, boardwalk og legeaktiviteter har Varde Kommune allerede, i dag, driftsudgifter og vedligeholdelsesudgifter og er opmærksom på anlæg til rekreative formål.

## **Afledte justeringer**

I lokalplanen skal det præciseres, at bebyggelser og anlæg skal udføres i materialer, som er særligt bestandige over for de krævende vejrforhold ved kysten.

## **Turisme**

Høringssvar nr. 9, 11, 14, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 36, 39, 41, 47, 48, 49, 51, 54, 55, 56, 62, 64 og 66 mener, at turisterne kommer til Blåvand på grund af naturen, kysten og strandene og stiller spørgsmål ved, om tiltagene i forsøgsprojektet genererer flere turister. Flere indsigere mener ikke, at forsøgsprojektets tiltag er turistfremmende.

## Byrådets vurdering

Varde kommune er med Blåvand og Henne Strand den næststørste destination i Danmark målt på antal årlige overnatninger kun overgået af Hovedstadsområdet. Målt på denne måde er Blåvand/Henne Strand en succesfuld turistdestination. Turisternes tilfredshed med destinationen ligger på et pænt niveau, og der er mange, som kommer igen år efter år. Det er især naturen, kysten og stranden, der er af væsentlig attraktivitet.

I 2013-14 blev destinationen udvalgt som et af 20 særlige feriesteder af Videnscenter for Kystturisme og er herefter blevet undersøgt og analyseret. Undersøgelserne er bl.a. udmundet i en potentialeplan for besøgsøkonomisk vækst i Blåvand og Henne Strand. Konklusionen viser, at der imidlertid også er brug for en videreudvikling og revitalisering af turismen i området. Potentialeplanen peger på en række udfordringer:

- Antallet af overnatninger har de senere år været svagt faldende.
- Ca. 70 pct. af alle overnatninger finder sted i feriehuse.
- To tredjedele af alle overnattende turister kommer fra Tyskland.
- Selvom Blåvand/Henne Strand har rigtig mange turister, har turismen ikke større økonomisk betydning end i fx Ringkøbing-Skjern Kommune.
- Turisternes døgnforbrug ligger lavt og også lavere end i fx Ringkøbing-Skjern Kommune.

Der skal investeres i fornyelse og udvikling af attraktiviteten, kvaliteten og kapaciteten i det ”menneskeskabte” og ”professionelle” turismeprodukt for at tiltrække de målgrupper på, især, det tyske marked, som i dag fravælger destinationen. Strategien er således at beholde de nuværende kundetyper og samtidig tiltrække nye kunder, der har højere forventninger til aktiviteter og kvalitet, end destinationen i dag kan levere. Blåvand leverer i dag i meget høj grad på de autentiske, stedbundne og naturgivne parametre, men skal løfte sig på de supplerende turismeparametre.

Disse udfordringer er ligeledes blevet adresseret i ansøgningsmaterialet for forsøgsordningen, hvor der sigtes efter kvalitetsprodukter og nye aktiviteter, så Blåvand, også i fremtiden, kan forblive en attraktiv feriedestination med trofaste turister, der vender tilbage. Potentielle tyske og svenske turister efterspørger bymæssige oplevelser ved de danske kyster og oplever strandene som ensomme og tomme samtidig med vejret ofte er upålideligt. Byrådet vurderer, at etableringen af Blåvand Kyst er et service og kvalitetsløft, som skal målrette indsatsen mod nye turistsegmenter. Med etableringen af Blåvand Kyst, gives badeturen, en række ekstra oplevelser og udvider muligheden for sportsaktiviteter. Endvidere henvender hotelområdet sig til forskellige målgrupper, som ikke tidligere har fået deres behov dækket inden for området Blåvand. Det er Byrådets vurdering, at målsætningerne er blevet videreført i ideoplægget på en måde, som indeholder nye luksus boformer og væsentlig flere aktiviteter, som på samme tid er indarbejdet i den eksisterende natur.

## Afledte justeringer

Ingen.

## Juridiske bindinger

Flere indsigere gør opmærksom på, at matriklerne, som er udstykket af matrikel 22a og 22d Vandflod By, Oksby, beliggende på Stæhrsvej, 6857 Blåvand er påtaleberettigede ift. Hafniagrunden, matrikel 31b, hvis der sker ændret anvendelse end til rekreative formål. Digelaget gør opmærksom på, at digebærmen på Oksby dige skal holdes fri. Flere indsigere bemærker, at Hafniagrunden og klitlandskabet ved Hvidbjerg Strand er fredet naturareal. Ejendommen Strandparken 44 hævder at have strandret over diget. Høringssvar nr. 27 hævder at der findes en klausul på ejendommen beliggende på Hafniagrunden, at der ikke må bygges højere end digets højde.

Høringssvar nr. 6 gør opmærksom på at der jf. kystbeskyttelseslovens §16, stk. 2, ikke må graves, bores, pumpes, suges eller foretages nogen form for terrænændring 100 m fra kysten.

### **Byrådets vurdering**

Der er på matriklen 31b, Vandflod By, Oksby, tinglyst en deklaration til bevaring af området til rekreative formål. Påtaleberettigede er bl.a. de matrikler, som er udstykket af matrikel 22a og 22d, Vandflod By, Oksby beliggende op til Hafniagrunden. Byrådet gør opmærksom på, at et hotel, som anvendes til ferie, fritid og fritidsaktiviteter er rekreative formål. Byrådets vurderer derfor, at forsøgsprojektet ikke strider mod den tinglyste deklaration om rekreative formål.

Byrådet vurderer, at det er vigtigt for projektets gennemførelse, at Oksby dige ikke svækkes og at der forsat er adgang til vedligehold af diget.

Forsøgsprojektets områdeafgrænsning er omfattet af naturbeskyttelseslovens §8 om klitfredede arealer. Forsøgsordningen om udvikling af kyst- og naturturisme i Danmark, som Blåvand Kyst projektet er omfattet af, giver dispensation fra bestemmelsen om klitfredede arealer, på baggrund af indsendte ansøgningsmateriale. Området er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttede naturtyper. Dette punkt er beskrevet under afsnittet omkring [natur](#).

Der er for ejendommen Strandparken 44, jf. tinglysningsbogen, ikke tinglyst strandret over Oksby dige.

Der er for matrikel 31b, Vandflod By, Oksby beliggende på Hafniarunden, jf. tinglysningsbogen, ikke tinglyst bestemmelser for bygge- og anlægshøjder.

Formålet med kystbeskyttelse er at beskytte mennesker mod oversvømmelser samt ejendom mod oversvømmelser og nedbrydning fra havet. Varde Kommune lægger vægt på at den eksisterende kystbeskyttelse ikke svækkes som følge af projektet. Jf. kystbeskyttelsesloven §16 og §16, stk. 2 må der kun ske ændringer i terrænet efter tilladelse fra miljø- og fødevarerministeren.

### **Afledte justeringer**

Varde Kommune vil i forbindelse med det videre planarbejde indlede samarbejde med digelaug og Kystdirektoratet, så diget ikke påvirkes i negativ retning. Ligeledes skal det sikres at digebærme holdes fri og sikres, at der forsat er adgangsveje og nødvendige friholdte arealer til vedligehold af diget. Det skal ligeledes sikres, at ejendomme med ret til adgang over diget forsat sikres denne ret.

### **Ændringsforslag**

Høringssvar nr. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 13, 17, 18, 20, 22, 29, 31, 34, 35, 37, 40, 45, 47, 53, 57, 63, 64, 65 og 68 har ændringsforslag i forhold til ideoplægget.

### **Byrådets vurdering**

Byrådet vurderer, at de indsendte ændringsforslag ikke bevirker ændringer i ideoplægget, som skal danne grundlag for det videre planarbejde.

### **Afledte justeringer**

Ændringsforslagene er listet i et separat dokument. Disse videreføres i den kommende planproces, og vil blive genvurderet i forbindelse med lokalplanarbejdet.

