

## Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til Tematillæg til Planstrategi 2015, Kystturisme og nyt sommerhusområde samt udkast til Byrådets vurdering af disse.

Med ønske om at sikre vækst og udvikling i Varde Kommune og med invitation fra Erhvervsministeren til ansøgning om omplacering og/eller udlæg af nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen, har Varde Kommune, som del af ansøgningsprocessen, udarbejdet et tematillæg til Planstrategi 2015.

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Tematillæg til Planstrategi 2015, Kystturisme og nyt sommerhusområde, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Vibeke D.Andreasen og Jesper Dahlmann (indkommet 03.08.2017)
2. Lisbeth Andersen Skov og Søren Skov (Indkommet 03.08.2017)
3. Dorte og Niels Agger (Indkommet 06.08.2017)
4. Din Forsyning (Indkommet den 30.06.2017)
5. Niels Henrik, Hanne og Anne Mette Kristiansen (Indkommet 14.08.2017)
6. Henning Nissen (Indkommet 22.08.2017)
7. Hennegaard v. Anette Nissen og Stanley Johansen (Indkommet 22.08.2017)
8. Ida Agger på vegne af ejerne af Harevej 12 (Indkommet 21.07.2017)
9. Merete Lund Pedersen – Henneby Grundejerforening (Indkommet 21.08.2017)
10. John Bendixen (Indkommet 21.08.2017)
11. Peter Pagh Nielsen og Anne-Kirstine Nielsen (Indkommet 21.08.2017)
12. Bent Aaby (Indkommet 21.08.2017)
13. DN Varde v. Merete Vigen Hansen (Indkommet 22.08.2017)
14. Niels Christiansen (Indkommet 23.08.2017)
15. Grundejerforeningen Henne Strand (Indkommet 23.08.2017)

### Natur (oplevelsen af området)

Vibeke D. Andreasen og Jesper Dahlmann, Dorte og Niels Agger, Niels Henrik, Hanne og Anne Mette Kristiansen, Henning Nissen, Hennegaard v. Anette Nissen og Stanley Johansen, DN Varde og Niels Christiansen udtrykker deres bekymring omkring oplevelsen af områdets natur, da de mener, at et nyt sommerhusområde vil kunne forringe oplevelsen af området. Henning Nissen, Anette Nissen og Stanley Johansen peger på Hennegaards fredning, der bygger på de store åbne arealer og den særprægede vestjyske byggeskik. De ønsker at bevare områdets fred og ro og ønsker derfor ikke et større sommerhusområde nordvest for Hennegaard. Anette Nissen og Stanley Johansen oplyser dog også, at området er landbrugsjord med diverse læhegn, der spærrer for udsyn. Niels Christiansen mener, at et udlæg af sommerhusområde på det pågældende areal er i strid med Varde Kommunes vision "Vi i naturen" og Planstrategi 2015, da han mener, at udlægget vil forringe det eksisterende kulturmiljø og landskabsforholdene.

### **Byrådets vurdering:**

Gives der tilladelse til udlæg af et nyt rammeområde, vil der i forbindelse med eventuel kommuneplanlægning og lokalplanlægning blive taget stilling til en passende udformning af sommerhusområdet. Området er udvalgt, da området er et af de få inden for Varde Kommunes kystnærhedszone, der bærer præg af at være landbrugsjord. Hvis Varde Kommune får tilladelse til udlægge området, vil der ved lokalplanlægning være fokus på at tilpasse dette til natur- og kulturmiljø, hvormed Henne-områdets harmoni, natur og kendetegn kan bevares.

### **Afledte justeringer:**

Til endelig vedtagelse af tematillægget præciseres Varde Kommunes vurderinger af området ved Henneby i den tilhørende miljøvurdering.

### **Kulturarv/Kulturmiljø/Arkæologi**

Niels Henrik, Hanne og Anne Mette Kristiansen, Henning Nissen, Hennegaard v. Anette Nissen og Stanley Johansen, Bent Aaby, DN Varde og Niels Christiansen udtrykker deres bekymringer omkring områdets Kulturarv/Kulturmiljø/Arkæologi. Høringssvarene forholder sig til udfordringerne, der måtte være i forbindelse med formodningen om, at området indeholder en større mængde arkæologi, og at dette kan være med til at forlænge og fordyre en eventuel udbygning af området. Der spørges derudover til, hvem der vil skulle betale for regningen forbundet med yderligere undersøgelser og/eller udgravning.

### **Byrådets vurdering:**

Yderligere arkivalske undersøgelser vil blive del af de fremtidige planprocesser i forbindelse med kommuneplanlægning og lokalplanlægning, såfremt Erhvervsministeren ved landsplandirektiv skulle tildele Varde Kommune muligheden for udlægge et nyt sommerhusområde. Udgifter til arkivalske undersøgelser afholdes af projektmedlemsager.

### **Afledte justeringer:**

Ingen

### **Trafik/infrastruktur**

Lisbeth Andersen Skov og Søren Skov, Ida Agger på vegne af ejerne af Harevej 12, John Bendixen, Peter Pagh Nielsen og Anne-Kirstine Nielsen, DN Varde, samt Grundejerforeningen Henne Strand har bemærkninger angående trafik og infrastruktur i området ved Strandvejen og Henne Strand, som de generelt mener er presset af den nuværende trafik. De mener, at flere sommerhuse vil bidrage til kapacitetsproblemer. Hennegaard v. Anette Nissen og Stanley Johansen informerer om, at Hennegaard, ved en fuld udbygning af sommerhusområdet, kan have behov for, at op til yderligere 350 transporter med tunge køretøjer på Strandvejen, da de ikke længere vil kunne køre disse transporter ad deres hidtidige rute.

### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at der fortløbende sker en vurdering af mulighederne for at sikre gode trafikale forhold i kommunens byer og på kommunens vejnet, herunder også på Strandvejen. Derudover udvikles der løbende på byens indretning, herunder ved Henne Strand Realdania projektet "Stedet tæller", for at sikre en god oplevelse af sammenhæng i byen. I forhold til indretningen af vejforløb og tilkørselsforhold til et eventuelt sommerhusområde, vil dette blive undersøgt og fastlagt i forbindelse med detailplanlægning for området, hvor der også kan tages hensyn til transport til/via de omkringliggende marker.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Hennegaards landbrugsdrift**

Henning Nissen, Anette Nissen og Stanley Johansen mener, at udlæg af et nyt sommerhusområde nordvest for Hennegaard vil true Hennegaard som fredet ejendom og levedygtig landbrugsdrift. Det oplyses har været i familiens eje siden 1866. De ønsker derfor ikke, at forholdene nordvest for Hennegaard skal ændre sig, heller ikke indirekte via lokalplanlægning.

### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at det i udgangspunktet er op til ejeren af et kommuneplanlagt og/eller lokalplanlagt område om dette skal udbygges. En lokalplan bestemmer, hvordan et område skal udbygges og ikke hvornår en udbygning skal ske. Det vil derfor være op til ejeren af Hennegaard i hvilket tempo området skal udbygges. Med et arealudlæg til fremtidigt sommerhusområde, vil muligheden for at udvide dyreholdet begrænses. Med Hennegaards eksisterende kvægdrift kan der opleves lugtgener på en afstand af ca. 200m. Udbygning af sommerhusområdet vil derfor kunne begrænse Hennegaards fremtidige landbrugs-/kvægdriftmæssige udviklingsmuligheder. Et eventuelt udlæg af et nyt sommerhusområde skal ses som et strategisk valg i forhold til en samlet vækst dagsorden. Som nævnt i tematillægget har Varde Kommune screenet alle arealer inden for kystnærhedszonen. Det udvalgte areal vurderes at være et blandt meget få inden for kystnærhedszonen i Varde Kommune, som bærer præg af at være landbrugsjord, stadig har en attraktiv afstand til kysten og indeholder efter forholdene forholdsvis få planlægningsmæssige bindinger.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Natura2000**

Henning Nissen, Anette Nissen og Stanley Johansen, Bent Aaby, DN Varde, Niels Christiansen og Grundejerforeningen Henne Strand mener, at placeringen af et sommerhusområde med kort afstand til Natura2000-området ved Fiilsø er problematisk og mener ikke, at Varde Kommune med udlæg af nyt sommerhusområde, varetager sine forpligtelser omkring områdets natur. Med henvisning til blandt andet habitatdirektivets § 6.3 og 6.4 oplyser DN Varde, Bent Aaby og Niels Christiansen, at de mener det vil blive svært at godtgøre, at udlæg af nyt sommerhusområde ved Henneby ikke vil have negativ indflydelse på Natura2000-området ved Fiilsø og DN Varde oplyser om, at der proceduremæssigt vil skulle tilvejebringes en særskilt konsekvensvurdering og en VVM-screening inden lokalplanlægning. Anette Nissen og Stanley Johansen, Bent Aaby og Grundejerforeningen Henne Strand anbefaler en reduktion i sommerhusområdets størrelse, der placeres helt mod nord i forslagens område, således at dette er på behørig afstand af Natura2000-området. DN Varde og Niels Christiansen anbefaler, at der rettes fokus mod en ændret anvendelse af et rammeområde ved Jegum, således at dette kan blive til sommerhusområde i kystnærhedszonen. Høringssvargiverne udtrykker derudover deres bekymring om, at udlæg af området til sommerhusområde, vil indsnævre faunaens bevægelsesmuligheder og fjerne en vigtig korridor mellem Fiilsø og Blaabjerg Plantage.

### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at man ønsker at finde balancen mellem benyttelse og beskyttelse af naturen i Varde Kommune. Området ved Henneby er beliggende på modsatte side af Strandvejen uden for Natura2000-området ved Fiilsø og området bærer derudover præg af at være landbrugsareal i omdrift. Såfremt sommerhusområde tildeles af Erhvervsministeren, vil eventuel konsekvensanalyse, miljøvurdering og den endelige indretning blive foretaget i forbindelse kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Der kan gennem detailplanlægning af et eventuelt sommerhusområde arbejdes med skabelsen af korridorer for faunaen, således at der ved indretning af sommerhusområdet sikres områder til biodiversitet samt spredningskorridorer.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Planprocessen**

Anette Nissen og Stanley Johansen mener, at processen omkring undersøgelsen af mulige arealer til ansøgning af nyt sommerhusområde er sket på en besynderlig og frastødende måde. Niels Christiansen mener, at der med tematillægget er tale om en forhastet planproces, der er i strid med normal praksis, ikke indeholder de fornødne analyser, bør stoppes, og at Varde Kommune derfor ikke bør ansøge om nyt sommerhusområde ved Henneby. Niels Christiansen begrundet blandt andet dette med, at han er af den opfattelse, at tematillægget er i strid med flere af kommunens planer og strategier, samt at han har fundet flere fejl i materialet, som forvaltningen har medgivet er fejl, der tilrettes ved endelig vedtagelse af tematillægget.

### **Byrådets vurdering:**

Byrådet beklager, at Anette Nissen og Stanley Johansen har måtte opleve ubehag ved processen. Der har været tale om en standard kortlægning af mulige fremtidige arealer og ikke en kortlægning rettet specifikt mod Hennegaard. Der er i forbindelse med ansøgning om omplacering eller nyudlæg af sommerhusområde inden for kystnærhedszonen fra ministeren er fastsat korte deadlines, som Varde Kommune forholder sig til og indretter sig efter. Varde Kommune ser det derfor som positivt, at høringsprocessen medvirker til yderligere at kvalificere tematillægget til planstrategien og giver gode input i forhold til en eventuel kommende kommune- og lokalplan.

### **Afledte justeringer:**

På baggrund af Niels Christiansens bemærkning indarbejdes redaktionelle ændringer i tematillægget til planstrategien, samt:

- en mere præcis gengivelse af kystnærhedszonen på forsiden.
- tilføjelser til miljøvurderingen, herunder bl.a. landskab.
- at Præstegaards Hede i forbindelse med Grønt Danmarkskort redigeres ud af miljøvurderingen.

### **Kommunens planer**

DN Varde og Niels Christiansen mener, at tematillægget går imod kommunens planer og strategier. Høringsvargiverne mener, at tematillægget blandt andet er i strid med kommuneplan, naturpolitik, turismestrategi og vision. Niels Christiansen argumenterer ud fra kommuneplanens retningslinjer for planarbejdet, herunder retningslinjer for planlægning inden for emnerne vision, turisme og landskab.

### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at et fokus på kvalitetsforbedringer i turismeproduktet og en søgen efter balance mellem benyttelse og beskyttelse af natur-, kultur- og landskabsværdier ikke udelukker en kapacitetsudvidelse, såfremt indretningen af dette søger at tage hensyn til kommunens visioner og værdier. Derudover står på kommuneplanens hovedstruktur side 17 står i tilkendegivelserne: "Der kan udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i henhold til gældende lovgivning og landsplandirektiv". Da der derudover er tale om planlægning på landbrugsarealer i omdrift, vurderer byrådet ikke at tematillægget er i konflikt med kommunens planer.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Forslag til ændret mængde af sommerhuse**

Niels Henrik, Hanne og Anne Mette Kristiansen, Anette Nissen og Stanley Johansen, Bent Aaby og Grundejerforening Henne Strand foreslår, at området til sommerhuse reduceres betragteligt og placeres længst mod nord i planområdet, således at dette er placeret længst muligt væk fra Natura2000-området ved Fiilsø. Fra Grundejerforeningen Henne Strand henviser endvidere til, at Henne Strand bedre vil kunne håndtere en mindre kapacitetsudvidelse. Høringsvarene foreslår nyt sommerhusområde på

mellem 25 og 60 sommerhuse. Ejerne af matriklen, Anette Nissen og Stanley Johansen, fortæller i deres høringsvar, med de forbehold de nævner, at de godt kan se relevansen af et sommerhusområde, men at et sådant bør være betragteligt mindre end det i tematillægget behandlede område. Såfremt Varde Kommune tildeles et større sommerhusområde end ejerne af arealet ønsker, anbefaler Anette Nissen og Stanley Johansen, at kommunen ansøger om en omplacering af de resterende sommerhusgrunde.

#### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at det i udgangspunktet er ejeren af arealet, der bestemmer tempo og rækkefølge for udbygning af arealet. En eventuel lokalplan udarbejdes i samarbejde med ejer/projektmand. Den videre detailplanlægning vil ske i forbindelse med kommuneplanlægning og lokalplanlægning, såfremt arealet tildeles af Erhvervsministeren. Der er i Varde Kommune mange store arealer omfattet af naturbeskyttelse og begrænsninger som følge af Forsvarets aktiviteter og der findes derfor ikke umiddelbart alternative placeringsmuligheder. Samlet set vurderer byrådet, at det er i kommunens bedste interesse at ansøge ministeren om udlæg af hele rammeområdet for at sikre vækst- og udviklingsmuligheder i det samlede turismeprodukt.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Tematillæggets kortmateriale.**

Bent Aaby, DN Varde og Niels Christiansen bemærker, at kortmaterialet efter deres mening i flere henseender er mangelfuldt.

#### **Byrådets vurdering:**

Der er med tematillægget ikke tale om endelig planlægning for et område, men materiale til ansøgning om tilladelse til at påbegynde planlægning. Byrådet vurderer dog, at der kan foretages nogen kvalitetssikring inden ansøgning til Erhvervsministeren.

#### **Afledte justeringer:**

Tematillæggets kortmateriale kvalitetssikres ved endelig vedtagelse af tematillæg til Planstrategi 2015 – Kystturisme og nyt sommerhusområde.

#### **Grundstørrelse i sommerhusområdet.**

DN Varde og Niels Christiansen har bemærkninger til den i tematillægget angivne minimumsgrundstørrelse på 1.200m<sup>2</sup> og at der i området generelt er tale om grundstørrelser på minimum 1.500m<sup>2</sup>. Niels Christiansen oplyser herunder blandt andet om korrespondance med forvaltningen om grundstørrelsen, hvor det blev oplyst, at minimumsgrundstørrelsen på 1.200m<sup>2</sup> byggede på bygningsreglementets minimumskrav til sommerhusgrunde.

#### **Byrådets vurdering:**

Udover bygningsreglementet, er tale om en retningslinje i vejledningsmaterialet til ansøgning om omplacering eller nyudlæg af sommerhusområde. Her angives det, at et kommende landsplandirektiv vil anvende minimumsgrundstørrelsen 1.200m<sup>2</sup>, når det skal angives, hvor mange sommerhusgrunde der tildeles.

#### **Afledte justeringer:**

Det tilføjes til tematillægget til Planstrategi 2015, at minimumsgrundstørrelsen bundes i vejledningsmaterialet til ansøgning om nyt sommerhusområde.

## **Spildevand**

*Din Forsyning ønsker at informere om, at Henneby de senere år er blevet kloakeret, og man mener derfor, at området bør spildevandskloakeres ved udstykning/byggemodning.*

### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at spildevandsspørgsmålet i givet fald inkluderes i udarbejdelsen af Varde Kommunes nye spildevandsplan og sender derfor forslaget videre til arbejdsgruppen.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## **Indretning af muligt fremtidigt sommerhusområde**

*Merete Lund Pedersen, formand for Henneby Grundejerforening skriver, at grundejerforeningen ser positivt på forslaget og opfordrer til, at der etableres grønne områder, som i det nuværende sommerhusområde.*

### **Byrådets vurdering:**

Byrådet vurderer, at forslaget fra Henneby Grundejerforening vil kunne medtages ved eventuel fremtidig kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Dette kunne gøres i tråd med blandt andet ønsket om at sikre spredningskorridorer for faunaen samt områder til sikring af biodiversiteten.

### **Afledte justeringer:**

Såfremt arealet tildeles af Erhvervsministeren vil ønsket blive taget med omkring den passende udformning af sommerhusområdet.

Udkast under bearbejdning