



## Omplacering og udlæg af sommerhusområder

### Vedhæftede filer

Konsekvenskort 1 - Særlige landskabsinteresser.pdf

Konsekvenskort 2 - Særlige landskabsinteresser.pdf

Konsekvenskort 3 - Særlige natur- og miljøinteresser.pdf

Omplacering og udlæg af sommerhusområder Henne strand.zip

Tematillæg til Planstrategi 2015 komprimeret.pdf

## Ansøgningsvejledning

Ansøgningsvejledning for omplacering og udlæg af sommerhusgrunde i kystnærhedszonen

## Proces for udlæg og omplacering af sommerhusgrunde

Proces for udlæg og omplacering af sommerhusgrunde

### 1. Kontaktinfo

<b>CVR-nummer kommune</b>	29189811
<b>Navn</b>	Varde kommune
<b>Adresse</b>	Bytoften 2
<b>Postnr.</b>	6800
<b>By</b>	Varde
<b>Email</b>	Vardekommune@varde.dk
<b>Telefon</b>	79946800

### Kontaktperson

**Navn** Henrik Rasmussen  
**Telefon** 79946557  
**Email** herg@varde.dk

## 2. Ansøgningsresumé og Kommuneplanstrategi

---

### Kort resumé / samlet begrundelse for ansøgning

---

Varde Kommune har et dokumenteret behov for at udvide overnatningskapaciteten, specielt indenfor sommerhusproduktet, og har derfor valgt at reagere på muligheden fra Erhvervsministeren for udlæg af nye sommerhuse. Turismeerhvervet er et af de vigtige erhvervsområder i Varde Kommune og et erhverv i vækst. En høj andel af sommerhusene i Varde Kommune lejes ud, i 2016 var der 2,9 mio. turistovernatninger i sommerhuse og kapaciteten er fuldt udnyttet i højsæsonen. Det betyder, at der i Varde Kommune er alle forudsætninger for, at nye sommerhuse fører til øget udlejningskapacitet og resulterer i flere komercielle turistovernatninger.

Varde Kommune kan med øget kapacitet bidrage til at opfylde målet i den nationale turismestrategi, om en årlig vækst i dansk kystferieturisme på 2,2% målt på overnatninger. Varde Kommune søger derfor om mulighed for at udlægge et nyt areal til sommerhusområde i kystnærhedszonen beliggende nær Henne Strand/Henneby. Der findes i Varde Kommune ikke uudnyttede sommerhusarealer i kystnærhedszonen på over 1 ha og Varde Kommune kan derfor ikke tilbageføre sommerhusarealer. Der ansøges om et areal på 18 ha., der vurderes at kunne indeholde ca. 110 grunde af 1.200m<sup>2</sup> plus veje, fællesarealer m.m. Arealet bærer præg af at være landbrugsjord i omdrift, med pæn afstand til større naturbeskyttelsesområder og kystlandskab.

**Samlet antal nye udlæg til sommerhusgrunde (antal grunde)** 110

**Samlet antal sommerhusgrunde der skal tilbageføres (antal grunde)** 0

**Angiv det samlede antal af uudnyttede sommerhusgrunde i kommunen (inkl. antallet af sommerhusgrunde som ønskes tilbageført):**

**Indsæt tal** 0

**Ja, jeg har vedhæftet Kommuneplanstrategi eller tematillæg** Ja

**Filnavn på den uploadede fil ovenfor** Tematillæg til Planstrategi 2015 komprimeret.pdf

---

### Nedenfor skal der kort redegøres for resultaterne af høringsprocessen (max 1200 anslag)

---

Varde Kommune har udarbejdet et tematillæg til Planstrategi 2015, som blev vedtaget i Byrådet d. 03/10-2017.

I Forslag til tematillæg til Planstrategi 2015 blev der oprindeligt lagt op til en større udpegning end den ansøgte. Der indkom i forbindelse med høring af tematillægget 15 høringssvar. Disse blev samlet under emnerne: Forslag til ændret mængde af sommerhuse, Natur (oplevelsen af området), Kulturarv/Kulturmiljø/Arkæologi, Natura2000, Planprocessen, Kommunens planer, Grundstørrelse i sommerhusområdet, Spildevand, Indretning af et fremtidigt muligt sommerhusområde.

Som følge af de indkomne bemærkninger og Byrådets debat om emnet, blev det besluttet at ansøge om et mindre areal, der kan betjenes af den nuværende infrastruktur og har en større afstand til mulige særlige interesser indenfor landskab, natur og miljø.

### 3. Tilbageførelse (KUN arealer der ønskes tilbageført)

Vælg antal delområder der ønskes tilbageført

0 Intet at indberette

### 4. Udlæg nye sommerhuse (KUN arealer der ønskes udlagt)

Vælg antal delområder der ønskes udlagt

1 Delområde

#### DELOMRÅDE 1 - Udlæggelse

##### 4.a STED

Navn på delområde	Henne By
Antal sommerhusgrunde der ønskes udlagt	110
Areal der ønskes udlagt (m <sup>2</sup> )	180.000
Vælg hvorvidt arealet er:	Ubebygget
Vælg hvorvidt arealet er placeret i tilknytning til:	Eksisterende sommerhusområde

**Begrundelse for udlæg af nyt sommerhusområde, samt dokumentation for det turistmæssige potentiale, der er forbundet med det nye udlæg**

Varde Kommune havde i 2016 3,9 mio. kommercielle overnatninger og har de senere år oplevet vækst i antallet af turister, hvoraf sommerhusovernatningerne står for hovedparten af turismevæksten i Varde Kommune. Sommerhusproduktet stod med 2,9 mio. årlige overnatninger for 74% af de samlede overnatninger.

På landsplan udlejes i gennemsnit 20% af alle sommerhuse. I Varde Kommune er andelen af feriehuse til udlejning 50%. I højsæsonen oplever kystdestinationerne mangel på feriehuse til udlejning og det vurderes, at feriehuskapaciteten er fuldt udnyttet i 10 uger i højsæsonen. Den høje udlejningsprocent koblet med de senere års vækstrater betyder, at Varde Kommune har de bedste muligheder for at få maksimalt økonomisk og vækstmæssigt udbytte af nye sommerhusområder.

Det ansøgte sommerhusareal har tilknytning til det store og populære kystferieområde Henne Strand, der er udpeget som et af de 20 særlige feriesteder i Danmark. Fra sommerhusområdet er der kort afstand til havet og til turistattraktionerne Filsø, Henne Kirkeby Kro og senest også Tirpitz. Derudover er der indenfor 1,5 times kørsel adgang til et hav af populære attraktioner.

Ja, jeg har vedhæftet GIS filer med arealet indtegnet Ja

---

Filnavne på de uploadede filer ovenfor

---

Omplacering og udlæg af sommerhusområder Henne strand.zip

#### 4.b KONSEKVENSKORT ift. landskabs-, natur og miljøinteresser

Ja, jeg har vedhæftet et eller flere konsekvenskort i pdf-format Ja

#### 4.c Særlige landskabsinteresser

---

Vurdering af området

---

### 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.

### 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.

### **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.

### **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.

### **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 af havspejlsudviklingen langs Vestkysten. Ansøgningsarealet vurderes ikke at påvirke mulighederne for disse undersøgelser.

#### **4.d Særlige natur- og miljøinteresser**

#### **Vurdering af området**

### **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.

#### **4.e Væsentlige nationale interesser i øvrigt**

---

**Vurdering af området**

---

Ingen væsentlige nationale interesser.

<b>4.f Udbygning og sikring af offentlig adgang til kysten</b>
--

---

**Vurdering af området**

---

Ansøgningsarealet er beliggende ved sommerhusområdet Henne By knap 3 km fra kysten indenfor kystnærhedszonen. Adgangen til kysten sker primært via Strandvejen, som er hovedåren til Henne Strand. Strandvejen vurderes at kunne håndtere en vækst i sommerhuskapacitet på de ansøgte 110 sommerhusgrunde. I Henne Strand arbejdes der blandt andet via RealDania projektet "Stedet tæller" på en nyindretning af adgangen til kysten/stranden, samt en tilretning af torvearealerne, som kan medvirke til en forbedret oplevelse af adgangen til kysten/stranden.