

Matr. 16i, 17a, 18a, Lønne Præstegaard, Lønne (6830 Nørre Nebel)

Miljøvurdering

Nye arealudlæg

Området til et muligt fremtidigt sommerhusområde nord for Vesterhavsvej ved Lønne omfatter den eksisterende ubebyggede rekreative ramme 13.10.R04 udlagt til udendørs og indendørs idrætsfaciliteter, folde med børnevenlige dyr, legeplads, haver, kursus- og kontorfaciliteter. Lige syd for området ligger det rekreative rammeområde 13.02.R15 udlagt til ferie- og kongrescenter med anvendelserne ferieboliger, feriecenter, hotel- og pensionatvirksomhed med tilhørende fælles funktioner samt vandland. Mod sydvest ligger Lønne og Lønne Kirke, samt sommerhusområderne ved Houstrup Strand. Planområdet er beliggende i udkanten af kystnærhedszonen. Arealerne rundt om området er landzone og anvendes som landbrugsjord.

Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende kan det ikke udelukkes, at udlæg og en efterfølgende realisering af sommerhusområdet kan få en mindre indflydelse på miljøet alt afhængig af udførelsen. Derfor skal der i forbindelse med udarbejdelse af plangrundlaget for området udarbejdes en miljøscreening, hvor miljøforholdene undersøges nærmere. Hermed kan der sideløbende ske en tilpasning af planforslagene til de lokale miljøforhold.

Kortudsnit



Miljøparameter	Sammenfattet miljøpåvirkning	Særlige forhold
	V: Væsentlig påvirkning M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen I: Ingen væsentlig påvirkning	
Natur	M	Bilag IV, §3 vandløb, Åbeskyttelseslinje,
Befolkningen og materielle goder	I	
Sundhed	I	
Jordbund	I	
Vand	I	Drikkevandsinteresser, Spildevandsledning

Luft og klima	M	Støj- og lugtbuffer (landbrug)
Landskab	M	Kystlandskab, Kystnærhedszone, Større uforstyrret landskab
Kulturarv	M	Bevaringsværdigt kulturmiljø, Kirkeomgivelser
Ressourcer	I	Særligt værdifulde landbrugsområder

Konsekvensvurdering

Arealet ligger i umiddelbar tilknytning til feriecenteret Sea West, som har alle nødvendige servicefaciliteter, såsom restaurant, badeland og legeland. Et nyt sommerhusområde vil kunne medvirke til et bæredygtigt grundlag for feriecenteret samt handels- og serviceerhverv i området Houstrup, Nymindegab og Nørre Nebel.

Det er i sammenhæng med udarbejdelse af fremtidigt plangrundlag vigtigt, at der skabes en god sammenhæng med det omkringliggende landskab både i forhold til udformning af og beplantning i sommerhusområdet.

Udpegninger og retningslinjer i hovedstrukturen samt bilag IV-arter

Bilag IV

Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til dyrelivet i det potentielle sommerhusområde. Området anvendes i dag til landbrugsformål. Det vurderes derfor ikke at indeholde særlige naturværdier. Ændringen af arealet til sommerhusområde vurderes på den baggrund ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rastområder for bilag IV-arter

§3-vandløb

Området ligger inden for en bufferzone på 50 m fra et §3 beskyttet vandløb, Lønne Bæk. Dette betyder, at vandløbet er beskyttet mod tilstandsændringer. Vandløbet forløber syd for området, syd for Vesterhavsvej. Udlæg af et sommerhusområde forventes ikke at have indflydelse på vandløbet.

Åbeskyttelseslinje

Samme vandløb forløber ligeledes nordøst for det potentielle sommerhusområde. Som konsekvens af det §3 beskyttede vandløb, er områdets nordøstlige udkant er i berøring med bufferzonen åbeskyttelseslinjen. Denne beskyttelseslinjen betyder, at der inden for linjen ikke må placeres bygninger, foretages terrænændringer eller etableres bygninger uden dispensation.

Ved udlæg af området kan bufferzonen friholdes for bebyggelse.

Bevaringsværdige kulturmiljøer

Området ligger indenfor det bevaringsværdige kulturmiljø "Lønne Stak, Lønne, Kragelund og Vesterlund". Det er ikke enkelte bebyggelser, men den samlede bebyggelse orienteret mod Lønne Bæk og mod klitlandskabet og placeret langs Vesterhavsvej og Vesterlundvej, der er væsentligt i denne sammenhæng. Kulturmiljøet i sin helhed, har lokal betydning. Kulturmiljøet er beliggende i udkanten af et stort sommerhusområde, og med et feriecenter som nabo. Udbygning af området bør ske under hensyntagen til Lønne Kirke, sydvest for Vesterhavsvej. Derfor vurderes et sommerhusområde på denne lokalitet ikke at have større indflydelse på kulturmiljøet.

Drikkevandsinteresser

Området er omfattet af normale drikkevandsinteresser, og der forventes ikke væsentlige miljøpåvirkninger ved at udlægge området til sommerhusområde, set i forhold til den eksisterende landbrugsdrift. Miljøpåvirkningen vurderes derfor at være begrænset.

Kirkeomgivelser

Størstedelen af området er omfattet af kirkeomgivelserne for Lønne Kirke. Eventuel bebyggelse må derfor ikke være højere end 8,5 m og planlægning skal sikre, at oplevelsen af Lønne Kirke ikke forringes. Indenfor kirkeomgivelser kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab. Med områdets placering nordøst for Lønne Kirke ventes oplevelsen af kirken at kunne sikres ved fremtidig planlægning.

Kystnærhedszonen

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszone.

Kystlandskab

Området ligger i landskabstypen "kystlandskab", beskrevet nærmere som landskabskarakterområdet "Nørre Nebel Marsklandskab". Kystlandskaberne skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne dynamiske naturlandskaber. Kystlandskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg med udtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovejendom. Nye områder til ferie- eller fritidsanlæg skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- eller fritidsbebyggelse.

Landskabet i Nørre Nebel Marsk er særligt karakteriseret ved et enkelt sammensat

landbrugslandskab i stor skala med mulighed for lange kig i området og nabokarakterområdet. Det vurderes ikke, at området rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder af national betydning, men området rummer flere kulturhistoriske landskabelementer med lokal betydning. Karakterområdet udmærker sig ved en visuel oplevelse med de store kig ud over landskabet.

Det vurderes, at ansøgningsarealet er kendetegnet ved bevoksning og bebyggelse, der minimerer muligheden for oplevelsen af lange kig, blandt andet grundet læhegn og bevoksning omkring områdets få ejendomme. Området ligger op ad eksisterende ferie- og fritidsbebyggelse samt eksisterende mindre bysamfund. Oplevelsen af det samlede kystlandskab og herunder landskabskarakterområdet vurderes kun i begrænset omfang at blive påvirket af et eventuelt sommerhusområde.

Lavbundsareal

Nord for arealet forefindendes lavbundsarealer, hvoraf en lille tange stikker ind i området. Lavbundsarealer er arealer, som potentielt er egnede som vådområder. Såfremt lavbundsarealet ikke er passende til byggeri kan dette med fordel anvendes som et af sommerhusområdets grønne arealer og et eventuelt udlæg vurderes derfor ikke at begrænse den fremtidige brug af området som vådområde.

Spildevandsledning

Den nordligste del af området gennemskæres af en spildevandsledning. Området omkring spildevandsledningen kunne med fordel anvendes som rekreativt areal eller friholdes for bebyggelse. Et potentielt sommerhusområde vurderes derfor ikke at have indflydelse på spildevandsledningen.

Støj- og lugtbuffer – Landbrug

Den nordøstlige del af området er omfattet af en bufferzone for landbrug på 500m. På matrikel 15b, Gestengene, Nr. Nebel, er der et §12 husdyrbrug med over 250 dyreenheder, der kan have indflydelse på den nordøstlige del af området. En konkret vurdering peger på en mulig lugtgeneafstand på 530 m, der går ud fra ejendommen Kærvej 51, såfremt bedriftens tilladelse er fuldt udnyttet. Udlæg af området som helhed til sommerhuse vil kunne have indflydelse på landbrugets udvidelsesmuligheder.

Ved fremtidigt udlæg af sommerhusområde skal det vurderes om området mod nordøst skal friholdes for bebyggelse eller om der kan findes alternative løsninger til minimering af eventuelle gener.

Større uforstyrret landskab

Større uforstyrrede landskaber skal i udgangspunktet friholdes for større tekniske eller støjende anlæg og aktiviteter. Der vurderes med et sommerhus ikke at være tale om større tekniske eller støjende anlæg og aktiviteter.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Området er betegnet som "særligt værdifuldt landbrugsområde".

I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme, og
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Arealet er placeret tæt ind mod eksisterende feriecenter, bebyggelse og sommerhusområde, hvormed arealforbruget er begrænset mest muligt. Knap halvdelen af området er i forvejen udlagt til rekreative formål/faciliteter. Arealforbruget er begrænset, og den fremtidige arrondering begrænser ikke adgangen til jorden. Da det er muligt at drive landbrug frem til etablering af eventuelle sommerhuse, vurderer Varde Kommune, at udpegningen er i overensstemmelse med kriterierne for "særligt værdifulde landbrugsområder".

0-alternativet

Konsekvensen af 0-alternativet er, at området fortsat henligger med mulighed for udnyttelse af eksisterende planlægning, i form af et mindre rekreativt område. Det vil med 0-alternativet ikke være muligt at udvide og indfri efterspørgslen efter sommerhuse inden for kystnærhedszonen, hvilket vil begrænse udviklingen af kyst- og naturturismen i Varde Kommune.

Matr. 9ah, 9æ, 9ai, 9d, 9af, 9k, 8ax, Lønne Præstegård, Lønne (6830 Nørre Nebel)

**Nyt enkelt-
område nr.**

Miljøvurdering

Kortudsnit

Nye arealudlæg

Området til muligt fremtidigt sommerhusområde er beliggende lige sydøst for Nymindegab, med forbindelse via Vesterhavsvej og Sdr. Klintvej, samt på cykel via den eksisterende cykelsti lige vest for det potentielle sommerhusområde. Området er beliggende i et område med nogle nærliggende landbrugsejendomme. Sydvest for området ligger Nymindegab Ridecenter, hvor der med lokalplan 13.10.L01 (rammeområde 13.10.R03) også er givet tilladelse til 8 kursistboliger. Direkte øst for ridecenteret ligger rammeområde 13.10.E01 til erhverv, omfattet af lokalplan 99 Lønne, der udlagt til kursuscenter med overnatningsfacilitet.

Sammenfattet miljøpåvirkning

Sammenfattende kan det ikke udelukkes, at udlæg og en efterfølgende realisering af sommerhusområdet kan få en mindre indflydelse på miljøet alt afhængig af udførelsen. Derfor skal der i forbindelse med udarbejdelse af plangrundlaget for området udarbejdes en miljøscreening, hvor miljøforholdene undersøges nærmere. Hermed kan der sideløbende ske en tilpasning af planforslagene til de lokale miljøforhold.



Miljøparameter	Sammenfattet miljøpåvirkning	Særlige forhold
	V: Væsentlig påvirkning M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen I: Ingen væsentlig påvirkning	
Natur	M	Hovedindsatsområde, Natura2000, Grønt Danmarkskort, Beskyttede naturtyper, Skovbyggelinje
Befolkningen og materielle goder	I	
Sundhed	I	
Jordbund	I	Lavbundsarealer
Vand	I	Klimatilpasningsplanen-

		lavbundsområder
Luft og klima	M	Støj- og lugtbuffer (landbrug)
Landskab	M	Beskyttede sten- og jorddiger, Kystlandskab, Kystnærhedszone, Større uforstyrret landskab, Værdifulde geologiske områder og udpegede kystlandskaber
Kulturarv	M	Bevaringsværdige kulturmiljøer
Ressourcer	I	

Konsekvensvurdering

Udlæg af området vil kunne gavne udviklingen af Nymindegab som turistdestination, set i sammenhæng med Udviklingsplanen for Vestkysten; og også samtidig på kort sigt være med til at sikre den kritiske masse i forhold til at opretholde byens servicefaciliteter, herunder forstået byens butikker og brugs mv, der er med til at gøre området attraktivt.

Det er i sammenhæng med fremtidig lokalplanlægning vigtigt, at der skabes en god sammenhæng med det omkringliggende landskab både i forhold til udformning af og beplantning i sommerhusområdet.

Udpegninger og retningslinjer i hovedstrukturen samt bilag IV-arter

Hovedindsatsområde

Området ligger indenfor udpegningen "Hovedindsatsområder". Hensigten med hovedindsatsområdet er at skabe større sammenhængende naturområder og sikre økologiske forbindelser.

Bilag IV

Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til dyrelivet i det potentielle sommerhusområde. Området anvendes i dag primært til landbrugsformål. Området vurderes, udover en smal stribe af bevoksning langs Vesterhavsvej, ikke at indeholde særlige naturværdier. Ændringen af området til sommerhusformål vurderes på den baggrund ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rastområder for bilag IV-arter.

Grønt Danmarkskort

Området er omfattet af udpegningen af Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2017 som

henholdsvis område med potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser (størstedelen) og et mindre område med eksisterende værdifuld natur og økologiske forbindelser langs Vesterhavsvej. Udpegningen skal sikre de naturmæssige interesser, herunder dyrs og planters mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne. Grønt Danmarkskort skal ligeledes understøtte bevarelsen af truede og sårbare arter. Der er dog ikke kendskab til forekomst af særligt sårbare arter eller naturtyper i tilknytning til området, eller til hvorvidt området udgør et naturmæssigt bindeled.

Da planlægningen ikke på nuværende tidspunkt er konkret er det ikke muligt endeligt at vurdere, om et projekt vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for grønt danmarkskort. En mindre stribe langs Vesterhavsvej er kategoriseret som eksisterende værdifuld natur og økologisk forbindelse. Det skal derfor ved kommune- og lokalplanlægning undersøges, hvordan denne bedst friholdes for planlægning, dvs. eksempelvis ved vejadgang nord for striben, eller at området kan indgå som et grønt område i den fremtidige planlægning.

Natura 2000

Området ligger inden for 500 meter af Nymindestrømmen, der er klassificeret som Natura 2000-område. Et eventuelt udlæg af et sommerhusområde på dette areal vurderes ikke at ville påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000.

Beskyttede sten- og jorddiger

Området øst for Vesterhavsvej er mod nord i let berøring med et beskyttet dige. Diget bør friholdes og sikres (jf. Museumslovens §29a). Der vurderes ikke at være behov for gennembrud af diget. Et nyt sommerhusområde vurderes derfor ikke at få indflydelse på diget.

Bevaringsværdige kulturmiljøer

Området ligger indenfor det bevaringsværdige kulturmiljø "Lønne Stak, Lønne, Kragelund og Vesterlund". Det er ikke enkelte bebyggelser, men den samlede bebyggelse orienteret mod Lønne Bæk og mod klitlandskabet og placeret langs Vesterhavsvej og Vesterlundvej, der er væsentligt i denne sammenhæng. Området er ikke en af lokaliteterne omtalt i beskrivelsen af kulturmiljøet. Et hensigtsmæssigt udformet sommerhusområde med en passende bevoksning ventes ikke i større grad at have indflydelse på oplevelsen af kulturmiljøet.

Kystnærhedszone

Ansøgningsarealet er beliggende i kystnærhedszone.

Kystlandskab

Området øst for Vesterhavsvej er beliggende i landskabskarakterområdet "Nørre Nebel Marsklandskab" og området vest for Vesterhavsvej er beliggende i "Blåbjerg Kallesmærsk Hede- og Klitlandskab. Hele området er beliggende i landskabstypen kystlandskab.

Kystlandskaber kan være sårbare over for den visuelle påvirkning som et sommerhusområde kan have på omgivelserne. Ved konkret planlægning for området er det således vigtigt, at der tages hensyn til overgangen fra sommerhusområdet til det omgivende kystlandskab. Der skal således foretages en landskabelig bearbejdning i forhold til beplantning i og omkring området, således at sommerhusområdet ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet i en særlig grad. Området ligger op ad eksisterende ferie- og fritidsbebyggelse samt med kort afstand til eksisterende bysamfund. Området vest for Vesterhavsvej bærer præg af at være fladt landbrugsområde afgrænset af læhegn og det vurderes muligt i en fremtidig planlægning at indarbejde retningslinjer, der kan sikre et passende udformning af området i forhold til kystlandskabet.

Det vurderes ikke, at "Nørre Nebel Marsk" rummer visuelle oplevelsesmuligheder af national betydning, men området rummer flere steder kulturhistoriske landskabselementer og kig med lokal betydning. Der er fra Vesterhavsvej 180 til 230 ikke udsyn til Nørre Nebel Marsk og udlæg af sommerhusområde vurderes derfor ikke på den valgte lokalitet at have indflydelse på oplevelsen af landskabskarakterområdet.

"Blåbjerg-Kallesmærsk Hede- og Klitlandskab" bærer præg af sandflugt, og byder på en særdeles spændende natur med klitter, kystskrænter, "bjerge", hede, egekrat og større plantager som Kærgaard Klitplantage og Blåbjerg Plantage. Det potentielle sommerhusområde bærer præg af at være landbrugslandskab og en ændret anvendelse af arealet vurderes ikke i højere at være i konflikt med landskabets umiddelbare karakter end den nuværende anvendelse.

Lavbundsarealer og Klimatilpasningsplanen-lavbundsområder

I den nordøstlige del af området øst for Vesterhavsvej forefindendes et lavbundsareal. Lavbundsarealer er arealer, som potentielt egnede som vådområder. Såfremt lavbundsarealet ikke er passende til byggeri kan dette med fordel anvendes som et sommerhusområdets grønne arealer og et eventuelt udlæg vurderes derfor ikke at begrænse den fremtidige brug af området som vådområde.

Skovbyggelinjer

Ca. halvdelen af området er omfattet af skovbyggelinje, jævnfør naturbeskyttelseslovens §17.

Bestemmelsens formål er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante og dyreliv. Et eventuelt byggeri i denne del af området vil kræve dispensation eller ophævelse af byggelinjen. Varde Kommune vurderer ikke umiddelbart, at dette vil være imod formålet med NBL's §17, såfremt der friholdes en 30m bred bræmme ind mod skoven, der afkaster byggelinje.

Støj- og lugtbuffer – Landbrug

I omegnen af halvdelen af området er omfattet af støj- og lugtbuffer for landbrug med henholdsvis 300 (mink) og 500 meters (kvæg). En konkret vurdering peger på at arealet vest for Vesterhavsvej i størst omfang er fri for eventuelle gener. I denne del har alene en mindre bedrift med mink indflydelse på den sydligste del af området. Områder vest for Vesterhavsvej er i konflikt med henholdsvis mink- og kvægbedrift. Udlæg af området som helhed til sommerhuse vil kunne have indflydelse på landbrugenes udvidelsesmuligheder. Ved fremtidigt udlæg af et sommerhusområde skal det vurderes, hvorvidt dele af området skal friholdes for bebyggelse eller om der kan findes alternative løsninger til minimering af eventuelle gener.

Større uforstyrret landskab

Området er omfattet af bestemmelserne for "større uforstyrret landskab, hvilket betyder, at området skal friholdes for større anlæg.

Værdifulde geologiske områder og udpegede kystlandskaber – Holmsland

Klit/Ringkøbing Fjord

Det potentielle sommerhusområde er beliggende i det værdifulde geologiske område "Holmsland Klit – Ringkøbing Fjord". Området må ikke sløres eller ødelægges af eksempelvis bebyggelse. De landskabelige karakteristika er kystens og klitternes dynamik og morfologi samt Skjern Å-deltaet. Derfor er det vigtigt, at de naturlige kyst- og vandløbsdynamiske processer i videst muligt omfang kan forløbe uhindret og at de geologiske landskabsformer fremtræder åbent. Et hensigtsmæssigt udformet sommerhusområde samt bevoksning vurderes ikke at have indflydelse på oplevelsen af og processerne i det geologiske område.

0-alternativet

Konsekvensen af 0-alternativet er, at området fortsat vil henligge som landbrugsarealer i kystnærhedszonen. Det vil med 0-alternativet ikke være muligt at udvide og indfri efterspørgslen efter sommerhuse inden for kystnærhedszonen, hvilket vil begrænse udviklingen af kyst- og naturturismen i Varde Kommune.

Under bearbejdnig