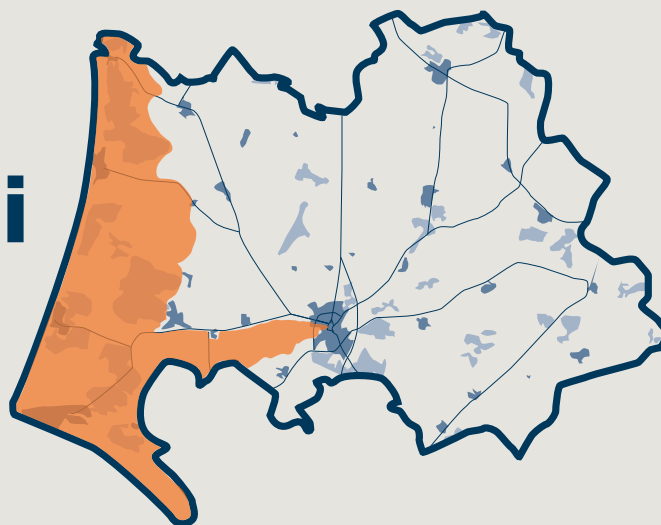




TEMATILLÆG

Udviklingsstrategi

KYSTTURISME OG NYT
SOMMERHUSOMRÅDE



Varde
Kommune



Indhold

BAGGRUND

Baggrunden for dette tematillæg til udviklingsstrategien, for emnerne kystturisme og nye sommerhusområder, er en fornyet henvendelse fra Erhvervsministeren med en invitation til udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder, herunder mulighed for udlæg af sammenlagt op til 1.000 nye sommerhusgrunde på landsplan.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at igangsætte arbejdet med udpegning af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

En eventuel tilladelse til nye udpegninger forudsætter en vedtaget planstrategi, der beskriver, hvordan egnede sommerhusområder kan understøtte vækst og udvikling lokalt. Det er et krav, at nye sommerhusområder ikke udpeges inden for områder af væsentlig national interesse i forhold til naturbeskyttelsesinteresser og landskabsinteresser, ligesom der ikke må udlægges i områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, klitfredningslinjen eller i §3 klitfredede områder. Nye sommerhusområder skal blandt andet være beliggende i sammenhængende områder, og de skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er turistmæssigt potentiale.

Som et led i strategien opfordredes kommunerne til at gennemgå eksisterende ubebyggede sommerhusområder inden for kystnærhedszonen og vurdere, om de kan tilbageføres.

Planstrategien handler derfor alene om temaerne kystturisme og nye sommerhusområder.



Kystturisme og nyt sommerhusområde

AKTUEL UDVIKLING

Varde Kommune er en del af Partnerskab for Vestkystturisme og arbejder aktivt sammen med de øvrige parter om at udvikle Vestkysten til en af Europas førende kystdestinationer.

I samarbejde med Ringkøbing-Skjern etableres en stærk turisme-vækstklynge bestående af de to kommuner, deres turismefremmeorganisationer og turismeerhverv i de to kommuner. Vækst-klyngen skal arbejde med udvikling af oplevelser og udvikling af overnatningskapacitet. Med det nuværende samarbejde er der et stærkt og fokuseret afsæt for udviklingsarbejdet i et nyt fælles destinationsselskab. De to kommuner har indgået en hensigtserklæring om etableringer af et fælles medlemsbåret destinationsselskab primo 2020, som skal have det overordnede ansvar for destinationsudvikling i området og være den operatør, der varetager den lokale turismefremmeindsats i de deltagende kommuner.

I 2018 havde Varde Kommune 4,5 mio. kommercielle turismeovernatninger og de sidste år har Varde Kommune haft vækst i antallet af turister. Det er fremgangen i antallet af sommerhusovernatninger, der står for hovedparten af turismevæksten i Varde Kommune.

Sommerhuset er med 3,4 mio. årlige overnatninger og 75% af det samlede antal overnatninger den vigtigste overnatningsform. De internationale gæster foretrækker også sommerhuset. I 2018 var der 2,9 mio. internationale sommerhusovernatninger i Varde Kommune.

På landsplan udlejes i gennemsnit 20 % af alle sommerhuse. I Varde Kommune er andelen af

feriehuse til udlejning 50 %. Altså udlejes cirka halvdelen af de i alt 8.360 sommerhuse i Varde Kommune. Den høje udlejningsprocent i Varde Kommune koblet med de seneste års vækstrater betyder, at Varde Kommune har de bedste forudsætninger for at få maksimal økonomisk og vækstmæssigt udbytte af nye sommerhusområder.

I højsæsonen oplever kystdestinationerne mangel på feriehuse til udlejning. Det vurderes, at feriehuskapaciteten i tilknytning til kystbyerne er fuldt udnyttet i 10 uger i højsæsonen.

Tirpitz-museet åbnede i juni 2017 og attraktionen har styrket områdets tiltrækningskraft yderligere. Antallet af besøgende har oversteget alle forventninger med 500.000 besøgende siden åbningen.



Kystturisme og nyt sommerhusområde



MÅL

I den nationale turismestrategi er målet en årlig vækst i dansk kystferieturisme på 2,2% målt på antal overnatninger. Det forventes, at størstedelen af den vækst sker på Vestkysten. Vækstmålet for Vestkysten er en årlig tilvækst i antallet af kommercielle overnatninger på 3,3%.

Varde Kommune har gode forudsætninger for at bidrage til realisering af vækstmålene. Det kan realiseres gennem etablering af yderligere overnatningskapacitet.

Det er Varde Kommunes mål at have et varieret markedsrelevant udbud af overnatningsformer, som giver mulighed for kortferier og ferier udenfor hovedsæsonen. Da sommerhuset er den foretrukne overnatningsform for områdets mange turister, ønsker Varde Kommune at fastholde og udvikle udbuddet af sommerhuse og fritidshuse. Varde Kommune vil gerne udnytte de nye muligheder for at udlægge nye sommerhusområder i tilknytning til eksisterende kystferieområder.

Varde Kommune arbejder samtidig med udvikling af nye oplevelser med henblik på at fastholde nuværende målgrupper og tiltrække nye målgrupper. Målet er at give gæsterne en god oplevelse og styrke deres ferieforbrug og dermed den samlede besøgsøkonomi.

Kystturisme og nyt sommerhusområde

STRATEGI

Varde Kommune arbejder for udvikling af mere markedsrelevant overnatningskapacitet for at muliggøre de ønskede vækstrater.

Der arbejdes med at styrke udnyttelsen af den eksisterende kapacitet, dels ved oplevelsesudvikling, der kan styrke efterspørgslen udenfor højsæsonen og dels ved at understøtte feriehusudlejerens indsats for at få flere sommerhuse til udlejning.

Varde Kommune understøtter muligheden for at konvertere helårsboliger til flexbolig, så boligen kan anvendes som bolig nr. 2 samt sættes til udlejning, hvilket vil bidrage til at øge overnatningskapaciteten.

Der arbejdes med at udvikle ny markedsrelevant kapacitet i tilknytning til kystbyerne. Mulighederne for udlæg af nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende kystbymiljøer, sommerhusområder eller arealer udlagt til ferie- og fritidsformål undersøges.

NYE SOMMERHUSOMRÅDER

Det er Varde Kommunes mål, at ansøge Erhvervsministeren om udlæg af kystnære sommerhusområder. I den forbindelse ønsker Varde Kommune at ansøge om et areal, der opfylder forudsætningerne for udlæg jf. planloven. Areal ved Nymindégab er nærmere beskrevet på følgende side.



Kystturisme og nyt sommerhusområde

NYMINDEGAB

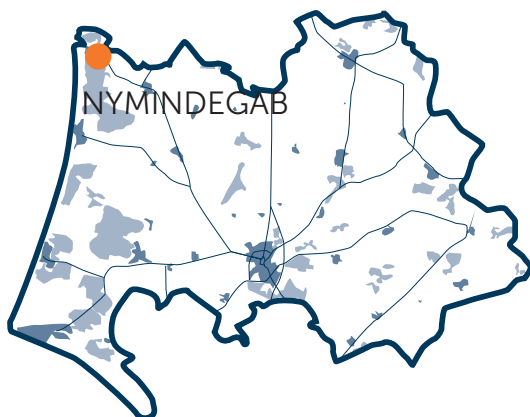
Arealet ligger lige øst for Nymindegab, med direkte adgang til (cykel)sti, der fører henholdsvis mod øst til Lønne/Nørre Nebel og mod vest til Nymindegab og videre til Nymindegab Strand.

Nymindegab er udpeget som et af de særlige feriesteder i Udviklingsplan for Vestkysten og der er derfor fokus på udviklingen af destinationen.

I Nymindegab er der mulighed for indkøb, et lokalt museum og mulighed for kulinariske oplevelser på Nymindegab Kro. Adgangen til havet, samt Ringkøbing Fjord giver mulighed for et bredt udvalg vand- og kystrelaterede rekreative aktiviteter.

I et nyt landsplandirektiv vil antallet af nye grunde i hvert nyt område fremgå, hvor udgangspunktet vil være en gennemsnitsstørrelse på minimum 1200m² eksklusiv veje, fællesarealer mm.

Området er ca. 13 ha. og med vej og friarealer ventes arealet at kunne indeholde ca. 73 sommerhuse.



Redegørelse

LEDIGHED AF SOMMERHUSOMRÅDER

Varde Kommune screenede, som følge af første henvendelse fra Erhvervsministeren om udvikling i kystnærhedszonen, for ledige/udnyttede sommerhusområder inden for kystnærhedszonen.

Varde Kommune havde i den forbindelse ingen udlagte sommerhusområder, hverken kommuneplanrammer eller lokalplaner, som ikke er udnyttet og mangler derfor muligheder i forhold til efterkomme efterspørgslen. Varde Kommune har i forbindelse med første ansøgningsrunde modtaget tilsagn om 99 sommerhusgrunde ved Henneby, og forventer at der sker fuld udnyttelse af disse. Der er ikke udlagt nye sommerhusområder siden seneste screening.

PLANLÆGNING SIDEN SIDST

Varde Kommune har siden vedtagelse af Kommuneplan 2017 planlagt følgende for nye anvendelser og aktiviteter til udvikling af kystturismen, heriblandt rammeudlæg og lokalplaner til rekreative og offentlige formål samt sommerhusområder uden for kystnærhedszonen. Ifølge planlovens §5b må der ikke udlægges nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen.

Varde Kommune har derfor ikke udlagt kystnære sommerhusområder. Ændret planlægning for sommerhusområder omhandler alene ændring af rammebestemmelser.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Tillæg 02 – Hotel ved Blåvand Kyst – rekreative formål

Tillæg 05 – Rekreativt område ved Blåvand Kyst – rekreative formål

Tillæg 07 – Centerområde i Blåvand Øst – center-

område

Tillæg 09 – Blåvand Zoo – rekreative formål

Tillæg 19 – Nyt rammeområde for Henne Strand Camping – rekreative formål

LOKALPLANER

Ophævelse af lokalplan 45 – Rest af sommerhusområde ved Henne Strand

05.01.L08 – Hotel ved Blåvand Kyst

05.01.L09 – Område til butikformål i Blåvand Øst

05.01.L10 – Blåvand Zoo

05.01.L12 – Rekreativt område ved Blåvand Kyst

07.02.L03 – Henne Strand Camping

UDVIKLINGSPLANER

Varde Kommune har udarbejdet udviklingsplaner for kommunens kystbyer. Siden 2013 har Byrådet vedtaget udviklingsplaner for Blåvand (revideret i 2018), Henne Strand, Nymindesgade og Vejers Strand. Varde Kommunes målsætning med udviklingsplanerne er et fokus på den enkelte bys strategiske potentiale samt en tydeliggørelse af de unikke stedbundne kvaliteter som udgangspunkt for den fremtidige planlægning.

Det er ligeledes målet, at udviklingen af nye initiativer skal fastholde Varde Kommunes stærke position inden for kystturismen. Udviklingsplanen fungerer som et idékatalog over projekter, der hver især og samlet vil udvide og styrke turistoplevelsen på det enkelte feriested.

VURDERING AF UDVIKLINGEN I KYSTTURISMEN

De senere år har Varde Kommune oplevet fremgang i antallet af kommercielle overnatninger, som nu er

oppe på små 4,5 mio. Væksten kan primært tilskrives vækst i antallet af kommercielle sommerhusovernatninger. Byrådet vurderer, at fastholdelsen af de aktuelle vækstrater er ønskværdige for den fortsatte udvikling af Varde Kommune.

Fortsat vækst i turismen i Varde Kommune er afgørende, hvis man skal indfri vækstmålene i Partnerskab for Vestkystturisme også udtrykt i udviklingsplan for vestkysten og i den nationale turismestrategi. Etableringen af Tirpitz har tilført området en ny stor oplevelsesattraktion, hvilket har styrket områdets tiltrækningskraft og motiverer flere gæster til at holde ferie i kommunen.

I højsæsonen er der mangel på feriehus til udlejning. Det vurderes, at der er behov for styrke udbuddet af markedsrelevant overnatningskapacitet, hvis de nuværende vækstrater skal fastholdes.

VURDERING AF UDVIKLINGEN AF SOMMERHUSOMRÅDER

Varde Kommune har i planperioden siden Kommuneplan 2017 fortløbende oplevet en stigende interesse for ændret anvendelse af de kystnære arealer. Dette ses bl.a. gennem ansøgninger om etablering/tilpasning af feriecentre og et bredt udvalg af aktiviteter og oplevelser for turisterne. Idet der ikke tillades nye arealudlæg til kystnære sommerhuse, opleves en stigning i ansøgninger om fortætning af eksisterende sommerhuse gennem udstykning.





**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk

Sammenfattende redegørelse inklusiv overvågningsprogram – supplement til miljøvurderingen af Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 "Kystturisme og nyt sommerhusområde".

Forud for den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 skal Varde Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse inklusiv et overvågningsprogram, jf. § 13 stk. 2 og § 34 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

I den sammenfattende redegørelse skal beskrives:

- 1) Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 2) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- 3) hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Projektet

Erhvervsministeren har inviteret kommunerne til at ansøge om nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen. Ideen for området er derfor, at der med baggrund i Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 skal ansøges om udlæg af nyt sommerhusområde sydøst for Nymindegab.

Miljøhensyn i planen

På baggrund af miljøvurderingen er der forud for vedtagelsen af Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 – Kystturisme og nyt sommerhusområde – gennem arbejdet med tematillægget samt tilhørende miljøvurdering og svar indkommet i høringsperioden opsamlet

fokuspunkter. Disse medtages i det videre arbejde, hvis Erhvervsministeren giver tilladelse til planlægning af området.

Indsigelser

Ved indsigelsesfristens udløb den 15.09.2019 var der indkommet 9 høringssvar, som kan ses i "Høringssvar samlet – Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21" og "resume og vurdering af indkomne bemærkninger – tematillæg".

Alternativer

I miljøvurderingen til tematillægget angives konsekvensen ved 0-alternativet som værende:
"Konsekvensen af 0-alternativet er, at området fortsat vil henligge som landbrugsarealer i kystnærhedszonen, med kig til det omkringliggende landskab. Det vil med 0-alternativet ikke være muligt at udvide og indfri efterspørgslen efter sommerhuse inden for kystnærhedszonen, hvilket vil begrænse udviklingen af overnatningskapaciteten inden for kyst- og naturturismen i Varde Kommune".

Der er ved udarbejdelse af tematillæg søgt/screenet for alternative placeringer. Alternativerne blev ikke i tilstrækkelig grad fundet egnede set i forhold til området ved Nymindegab.

Overvågningsprogram

Da der med dette tillæg ikke udlægges et konkret rammeområde, er der på dette tidspunkt i processen ikke udformet et konkret overvågningsprogram.

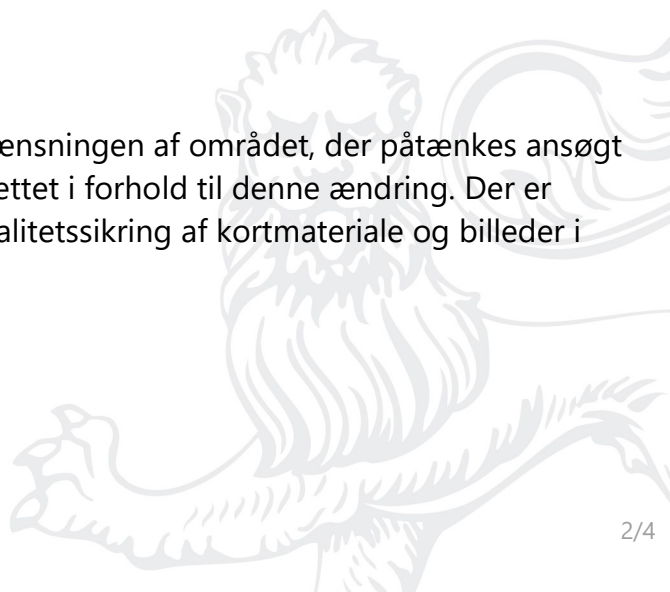
Ændringer til endelig vedtagelse af tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 – Kystturisme og nyt sommerhusområde.

Efter endt høring er der taget stilling til eventuelle ændringer til tematillægget. Redegørelsen for rettelser til tematillægget kan deles op i to afsnit: 1. Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 og 2. Miljøvurdering.

Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21

Der er i tematillægget foretaget ændring af afgrænsningen af området, der påtænkes ansøgt som nyt sommerhusområde. Der er konsekvensrettet i forhold til denne ændring. Der er foretaget sproglige rettelser og der er sket en kvalitetssikring af kortmateriale og billeder i tematillægget.

Forside: Nyt billede af Nymindegab



Side 2: *"Derudover skal de placeres i sammenhæng med eksisterende sommerhusområder eller feriecentre med ferieboliger"* ændres til *"Nye sommerhusområder skal blandt andet være beliggende i sammenhængende områder, og de skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er turistmæssigt potentiale"*.

Side 4: Nyt billede af Nymindesgab

Side 6: Nyt kort med ændret ansøgningsområde

Side 6: Tekst om antal sommerhuse i ansøgningsområdet ændres fra:
"Området er ca. 20,1 ha. og med vej- og friarealer ventes området at kunne indeholde ca. 112 sommerhuse" til *"Området er ca. 13 ha. og med vej- og friarealer ventes arealet at kunne indeholde ca. 73 sommerhuse"*.

Side 8: Nyt billede af Nymindesgab

Miljøvurdering

Miljøvurderingen er konsekvensrettet i forhold til det tilpassede ansøgningsområde. På side 1 er billedet udskiftet, således at dette afspejler det tilpassede ansøgningsområde. Som følge af områdets afgrænsning ændres vurderingen af Luft og Klima i tabeloversigten på side 1 til I/M. Der er herudover foretaget sproglige præciseringer.

På side 1: Matriklerne 9af, 9k og 8ax udgår af ansøgningsområdet.

På side 1: I tabeloversigten udgår emnerne Natura2000, Lavbundsarealer, Beskyttede sten- og jorddiger, samt Klimatilpasningsplan-lavbundsområde.

På side 2: Det tilføjes til konsekvensvurdering: *"Dette betyder blandt andet, at der skal arbejdes for en god adgang til eksisterende stinet og trampestier, således at der søges taget hensyn til den omkringliggende natur"*.

Af **Bilag IV** udgår: *"Udover en smal stribe af bevoksning langs Vesterhavsvej,"*

Grønt Danmarkskort ændres til: *"Området er omfattet af udpegningen af Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2017 som område med potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser. Udpegningen skal sikre de naturmæssige interesser, herunder dyrs og planter 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"*.

Natura2000 – Emnet udgår

Beskyttede sten- og jorddiger – Emnet udgår

Kystlandskab – tekst tilpasses efter ny afgrænsning til:

"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 bærer præg af at være fladt landbrugsområde, generelt afgrænset af læhegn, og mod nord mod Nymindegab Hundeskov, der er del af Blåbjerg/Nyminde Plantage. Det vurderes muligt i en fremtidig planlægning at indarbejde retningslinjer, der kan sikre et passende udformning af området i forhold til kystlandskabet".

"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 grad at være i konflikt med landskabets umiddelbare karakter end den nuværende anvendelse".

Lavbundsarealer og Klimatilpasningsplanen-lavbundsområder – Emner udgår

Skovbyggelinje – tekst ændres fra "Ca. halvdelen" til "En stor del".

Til **Støj- og lugtbuffer – landbrug** tilføjes: "Ét erhverv vurderes at kunne have indflydelse på området, såfremt dette ønsker at udvide sin produktion. Der foreligger en tilladelse til udvidelse af bedriften, som er gældende frem til medio 2023. Såfremt muligheden udnyttes vil lokalplanområdet skulle indskrænkes efter konkret vurdering af lugtforhold. Dette vil ske i henhold til planlovens § 15 b stk. 1. En udvidet bedrift vurderes at kunne have indflydelse på ca. 1/6 af området".

Støjbuffer – Militære øvelsesområder og artilleri – tilføjes til miljøvurderingen, med teksten: "Varde Kommune har endnu ikke modtaget endelige oplysninger eller ansøgningsmateriale for Forsvarets planlagte ruteføring gennem Blåbjerg/Nyminde Plantage. Det vides derfor ikke, hvilken indflydelse emnet vil have på området, og emnet er derfor ikke behandlet yderligere i tematillægget".

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

Matr. 9ah, 9æ, 9ai, 9d, Lønne Præstegård, Lønne (6830 Nørre Nebel)

Nyt enkelt- område nr.	Miljøvurdering	Kortudsnit																								
	Nyt 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. <table border="1" data-bbox="273 916 1384 1423"> <thead> <tr> <th>Miljøparameter</th><th>Sammenfattet miljøpåvirkning</th><th>Særlige forhold</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Natur</td><td>M V: Væsentlig påvirkning M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen I: Ingen væsentlig påvirkning</td><td>Hovedindsatsområde, Grønt Danmarkskort, Beskyttede naturtyper, Skovbyggelinje</td></tr> <tr> <td>Befolkningen og materielle goder</td><td>I</td><td></td></tr> <tr> <td>Sundhed</td><td>I</td><td></td></tr> <tr> <td>Jordbund</td><td>I</td><td></td></tr> <tr> <td>Vand</td><td>I</td><td></td></tr> <tr> <td>Luft og klima</td><td>I/M</td><td>Støj- og lugtbuffer (landbrug)</td></tr> <tr> <td>Landskab</td><td>M</td><td>Kystlandskab, Kystnærhedszone,</td></tr> </tbody> </table>	Miljøparameter	Sammenfattet miljøpåvirkning	Særlige forhold	Natur	M V: Væsentlig påvirkning M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen I: Ingen væsentlig påvirkning	Hovedindsatsområde, Grønt Danmarkskort, Beskyttede naturtyper, Skovbyggelinje	Befolkningen og materielle goder	I		Sundhed	I		Jordbund	I		Vand	I		Luft og klima	I/M	Støj- og lugtbuffer (landbrug)	Landskab	M	Kystlandskab, Kystnærhedszone,	
Miljøparameter	Sammenfattet miljøpåvirkning	Særlige forhold																								
Natur	M V: Væsentlig påvirkning M: Mindre påvirkning afhængig af udførelsen I: Ingen væsentlig påvirkning	Hovedindsatsområde, Grønt Danmarkskort, Beskyttede naturtyper, Skovbyggelinje																								
Befolkningen og materielle goder	I																									
Sundhed	I																									
Jordbund	I																									
Vand	I																									
Luft og klima	I/M	Støj- og lugtbuffer (landbrug)																								
Landskab	M	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. Dette betyder blandt andet, at der skal arbejdes for en god adgang til eksisterende stinet og trampestier, således at der søges taget hensyn til den omkringliggende natur.

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 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 område med potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser. Udpegningen skal sikre de naturmæssige interesser, herunder dyrs og planter 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.

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 er beliggende i landskabskarakterområdet "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 bærer præg af at være fladt landbrugsområde, generelt afgrænset af læhegn, og mod nord mod Nymindeskov Hundeskov, der er del af Blåbjerg/Nyminde Plantage. Det vurderes muligt i en fremtidig planlægning at indarbejde retningslinjer, der kan sikre et passende udformning af området i forhold til kystlandskabet.

"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 Kærsgaard Klitplantage og Blåbjerg Plantage. Det potentielle sommerhusområde bærer præg af at være landbrugslandskab og en ændret anvendelse af arealet vurderes ikke i højere grad at være i konflikt med landskabets umiddelbare karakter end den nuværende anvendelse.

Skovbyggelinjer

En stor del 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 meter (kvæg). En konkret vurdering peger på at arealet pt. i stort omfang er fri for eventuelle gener. Den konkrete vurdering peger i retning af, at alene en mindre bedrift med mink har indflydelse på den sydligste del af området. Udlæg af området som helhed til sommerhuse vil kunne have indflydelse på landbrugen 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.

Ét erhverv vurderes at kunne have indflydelse på området, såfremt dette ønsker at udvide sin produktion. Der foreligger en tilladelse til udvidelse af bedriften, som er gældende frem til medio 2023. Såfremt muligheden udnyttes vil lokalplanområdet skulle indskrænkes efter konkret vurdering af lugtforhold. Dette vil ske i henhold til planlovens § 15 b stk. 1. En udvidet bedrift vurderes at kunne have indflydelse på ca. $\frac{1}{6}$ af området.

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.

	Støjbuffer – Militære øvelsesområder og artilleri Varde Kommune har endnu ikke modtaget endelige oplysninger eller ansøgningsmateriale for Forsvarets planlagte ruteføring gennem Blåbjerg/Nyminde Plantage. Det vides derfor ikke, hvilken indflydelse emnet vil have på området og emnet er derfor ikke behandlet yderligere i tematillægget. 0-alternativet Konsekvensen af 0-alternativet er, at området fortsat vil henligge som landbrugsarealer i kystnærhedszonen, med kig til det omkringliggende landskab. Det vil med 0-alternativet ikke være muligt at udvide og indfri efterspørgslen efter sommerhuse inden for kystnærhedszonen, hvilket vil begrænse udviklingen af overnatningskapaciteten inden for kyst- og naturturismen i Varde Kommune.	