

Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til tillæg 25 til Kommuneplan 2017 og forslag til lokalplan 08.01.L03 for Hotel ved Skallingevej i Ho samt vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til tillæg 25 til Kommuneplan 2017 og forslag til lokalplan 08.01.L03 for Skallingevej i Ho har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Ribe Stift (Indkommet 22.06.2021)
2. Klaus Lund (Indkommet 24.06.2021)
3. Ellen Myrup (Indkommet 24.06.2021)
4. Nina Bülow, (Indkommet 25.06.2021)
5. Jette Kristine Marie Juhl (Indkommet 26.06.2021)
6. Bellis Joann Olsen (Indkommet 29.06.2021)
7. Aase Wagner (Indkommet 29.06.2021)
8. Søren Barnak (Indkommet 29.06.2021)
9. Norma og Poul Vestergård (Indkommet 01.07.2021)
10. Lone Andersen (Indkommet 05.06.2021)
11. Tina Myrup (Indkommet 06.07.2021)
12. Inge Hansen (Indkommet 15.07.2021)
13. Richard Hansen (Indkommet 15.07.2021)
14. Annie Lauridsen (Indkommet 18.07.2021)
15. Djohn Lauridsen (Indkommet 18.07.2021)
16. Kirsten Kaltoft (Indkommet 20.07.2021)
17. Steen Slaikjær (Indkommet 20.07.2021)
18. Allan Sørensen (Indkommet 28.07.2021)
19. Anita Jessen (Indkommet 28.07.2021)
20. Bjørn Andersen (Indkommet 28.07.2021)
21. Anna-Lise Jessen (Indkommet 30.07.2021)
22. Tage Bull (Indkommet 30.07.2021)
23. Mette og Jørn Gotthardsen (Indkommet 03.08.2021)
24. Vagn Justesen (Indkommet 04.08.2021)
25. Bolig- og Planstyrelsen (Indkommet 09.08.2021)
26. DIN Forsyning (Indkommet 05.08.2021)
27. Frank Møller (Indkommet 05.08.2021)
28. Jane Johnsen (Indkommet 11.08.2021)
29. Søren Johnsen (Indkommet 13.08.2021)
30. Jane Johnsen (Indkommet 13.08.2021)
31. Vibeke og Flemming Pedersen (Indkommet 17.08.2021)
32. Anni Gade Freund (Indkommet 17.08.2021)
33. Klaus Lund (Indkommet 17.08.2021)
34. Helle Susanne Pichardt (Indkommet 17.08.2021)

35. Marianne Nygaard Holm (Indkommet 18.08.2021)
36. Bente Staal (Indkommet 19.08.2021)
37. Klaus Gengenbach (Indkommet 19.08.2021)
38. Anni Gade Freund. Underskriftindsamling (161 stk.) (Indkommet 20.08.2021)
- 38b. Anni Gade Freund. Underskriftindsamling (37 stk.) (Indkommet 21.08.2021)
39. Anne Marie Slaikjær (Indkommet 20.08.2021)
40. John Skelmosen Jensen (Indkommet 20.08.2021)
41. John Skelmosen Jensen (Indkommet 20.08.2021)
42. Hans H. Rasmussen (Indkommet 20.08.2021)
43. Hans H. Rasmussen (Indkommet 20.08.2021)
44. Kirsten Esbjerg Nielsen og Henrik Sønderby Nielsen (Indkommet 21.08.2021)
45. Asta Fausing og Mogens Holmgaard (Indkommet 21.08.2021)
46. Martin Gram (Indkommet 22.08.2021)
47. Bevaringsforeningen for Varde (Indkommet 22.08.2021)
48. Palle Uhd Jepsen (Indkommet 22.08.2021)
49. Poul Burgard (Indkommet 22.08.2021)
50. Elly Madsen samt Ulla og Kim Røjgaard (Indkommet 22.08.2021)
51. Mads Uhre Schmidt (Indkommet 22.08.2021)
52. Christina Pagaard Thomsen (Indkommet 22.08.2021)

Generel opbakning til hotelprojektet

Høringssvar 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 32, 33, 34, 37, 38, 38b og 49 indeholder positive tilbagemeldinger på planforslagene. Der udtrykkes generel opbakning til hotelprojektet.

Flere anfører, at hotelprojektet vil være med til at skabe liv i Ho og styrke byen som turistdestination.

I høringssvar 51 og 52 udtrykkes ligeledes forståelse for, at der gives mulighed for at etablere et hotel i tilknytning til golfbanen.

Vurdering:

Det vurderes konstruktivt, at borgere med såvel kritiske som positive bemærkninger til planforslagene fremsender høringssvar, da dette skaber et oplyst og nuanceret grundlag for den politiske stillingtagen til planforslagene.

Afledte justeringer:

Ingen

Ho som turistdestination og lokalsamfund samt turistpolitiske overvejelser

Høringssvar 2, 7, 14, 15, 17, 23, 28, 33, 34, 35, 46, 48, 49, 51 og 52 indeholder bemærkninger til Ho som turistdestination og lokalsamfund samt overordnede turistpolitiske overvejelser.

I høringssvar 2, 14, 15 og 33 anføres det, at hotelprojektet er vigtigt for at sikre golfbanens bevarelse og udvikling og styrke Ho som turistdestination. Desuden er golfbanen et samlende element i byen.

I høringssvar 7 og 35 anføres det, at naturen udgør den store attraktionsværdi i Ho. I høringssvar 35 stilles desuden spørgsmål til, om projektet rammer den ønskede målgruppe. I høringssvar 46 anføres det ligeledes, at projektet ikke vil tilbyde en ny form for overnatning.

I høringssvar 35, 51 og 52 anføres det, at ved at bygge i naturen vil man forringe den turistmæssige attraktionsværdi.

I høringssvar 17 fremhæves det, at det er nødvendigt med investeringer, hvis Varde Kommune skal bevare og udvikle sin position i dansk turisme. Naturen og de attraktive kystbyer er det turistmæssige trækplaster, og der skal være balance i udvikling af områderne.

I høringssvar 33 og 34 fremhæves det, at der er behov for faciliteter, der tilbyder overnatning af kortere varighed. I høringssvar 48, 51 og 52 stilles spørgsmål til behovet for nye overnatningsfaciliteter og det politiske mål i forhold til at skabe mere aktivitet uden for højsæsonen.

I høringssvar 28 stilles generelle spørgsmål til, hvordan Ho som lokalsamfund skal udvikle sig. Der udtrykkes bekymring for, at faldet i antallet af fastboende vil medføre et svagere lokalsamfund og mindre vedligehold af byens gamle gårde.

I høringssvar 23 og 49 udtrykkes håb om, at hotelprojektet vil give grundlag for en dagligvarebutik i Ho, hvilket byen mangler.

Vurdering:

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer og den turistpolitiske målsætning for udviklingen af Varde Kommune som samlet turistdestination. Således vurderes det, at et hotelprojekt af den type, som planforslagene giver mulighed for, vil medføre en kvalitetsforbedring af eksisterende ferierammer og understøtte et varieret udbud af overnatningsmuligheder, der kan være med til at skabe aktivitet uden for højsæsonen. Det er i denne sammenhæng ikke forøgelsen af den samlede overnatningskapacitet, men karakteren af de nye overnatningstilbud, der er væsentlig.

Kysten, landskabet og naturen er Varde Kommunes vigtigste turistmæssige attraktion. Det vurderes, at realisering af planforslagene ikke vil påvirke den overordnede, turistmæssige attraktionsværdi af naturen og landskabet i og omkring Ho.

Varde Kommune er løbende overvejelser om, hvordan kommunens lokalsamfund kan styrkes og udvikles. Dette arbejde udmøntes løbende i strategier og politikker for bosætning, erhverv, turisme m.m., og det anbefales alle lokale borgere og interessenter gennem workshop og borgerinddragelse at tage del i arbejdet.

Det vurderes, at en mindre dagligvarebutik integreret i hotelbebyggelsen kan være en måde, hvorpå butiksforsyningen i Ho, der i sig selv ikke bærer kundegrundlaget for en tidssvarende dagligvarebutik, kan styrkes.

Afledte justeringer:

Ingen

Bebyggelsens udseende og tilpasning til naturen

Høringssvar 3, 4, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 27, 28, 29, 33, 34, 36, 39, 50, 51 og 52 indeholder bemærkninger til bebyggelsens udseende og tilpasning til naturen.

I høringssvar 3, 4, 12, 17, 20, 27, 33 og 34 gives udtryk for, at den i planforslagene viste bebyggelse er tilpasset landskabet og naturen.

I høringssvar 4 anføres det dog, at hotelhytterne synes placeret ovenpå naturen og ikke i den. Hotelhytterne bør tilpasses centerbygningen.

I høringssvar 14, 15, 16 og 22 understreges det, at det er vigtigt, at byggeriet gennem materialer og stil tilpasses naturen, og i høringssvar 14, 15 og 22 foreslås det desuden, at bestemmelser vedrørende materialer og arkitektur tinglyses ved servitut.

I høringssvar 14 og 15 anføres det, at byggeri i "Ho-stilen" vil være for iøjnefaldende. I høringssvar 17 anføres Ho-stilen til gengæld som et muligt alternativ til den foreslåede byggestil.

I høringssvar 28, 29, 30, 36, 39, 50, 51 og 52 foreslås det, at bebyggelsen hellere skal opføres i "Ho-stil". I høringssvar 28, 29 og 30 foreslås et højhus desuden som alternativ.

I høringssvar 50 henvises til Arkitektskolen Aarhus' screening af kulturmiljøer i Varde Kommune, og indsiger finder miljøvurderingen mangelfuld, da det heraf bl.a. ikke fremgår, at "at der er tale om et af de mest bevaringsværdige kulturmiljøer i Varde Kommune".

Vurdering:

I høringssvarene fremhæves vigtigheden af, at bebyggelsen tilpasses naturen eller kulturmiljøet. Der er blandt indsigerne ikke enighed om, hvordan bebyggelsen tilpasses hertil. Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser til materialer og bebyggelsens udformning sikrer, at bebyggelsen så vidt muligt tilpasses naturen og de landskabelige omgivelser. Det vurderes samtidigt, at et hotelkompleks i "Ho-stil" med hvide facader og høj tagrejsning til fremstå mere synligt i landskabet. Byrådet vurderer dog, at lokalplanens bestemmelser vedrørende tilpasning til Ho-stilen kan styrkes.

Det vurderes ikke nødvendigt, at der tinglyses servitut med krav til facadematerialer og lignende, da disse fastsættes i lokalplanen, der er bindende for såvel nuværende som fremtidige ejere inden for lokalplanens område.

I planlægningsammenhæng arbejdes der i Varde Kommune ikke med en rangordning af kulturmiljøer. Kulturmiljøer kan i kommuneplanen være udpeget som værdifulde eller ikke være det. Det bemærkes, at planområdet ligger uden for den afgrænsning af kulturmiljøet i Ho, som fastsættes i Arkitektskolen Aarhus' screening af kulturmiljøer i Varde Kommune. I screeningen fremføres det, at kulturmiljøets primære egenskaber er inden for "turisme" og "kulturformidling". Da den bebyggelse, som planforslagene giver mulighed for, understøtter Hos potentialer inden for netop turisme, vurderes der ikke at være modstrid mellem screeningen og planforslagene.

Afledte justeringer:

Der er tilføjet ny § 7.1.2 med følgende ordlyd: "Bebyggelse skal tilpasses landskabet og kulturmiljøet gennem tilpasning af facadehøjde og tagformer. Således må kun mindre dele af bebyggelsen fremstå med facade i to etager."

Til redegørelsen er tilføjet: "Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilpasses landskabet og kulturmiljøet, herunder den lokale byggestil. Dette skal bl.a. ske gennem tilpasning af facadehøjde og tagform. Bebyggelse skal så vidt muligt ikke etableres med facade i to etager, da dette er fremmed for den lokale byggestil, lige som høje facader vil fremstå markante i det flade landskab omkring Ho.

Lokalplanrådets byggeri skal i dets materialer adskille sig fra de historiske huse i Ho, så der klart kan skelnes mellem kulturmiljøets oprindelige huse og nybyggeri. Lokalplanen fastsætter derfor at bebyggelse skal udføres med facader i træ, og der gives mulighed for, at bebyggelsen gives et moderne udtryk."

Således skal bebyggelse indpasses i landskabet og byggestilen, der kendetegnes ved lave facader og bebyggelse i 1½ etage.

Til redegørelsen er ligeledes tilføjet: ” Farverne er valgt ud fra et ønske om, at bebyggelsen tilpasses landskabet og den lokale vegetation, så bebyggelsen set fra omgivelserne så vidt muligt falder i ét med beplantningen.”

Bebyggelsens omfang og placering samt projektets påvirkning af naturen

Høringssvar 28, 29, 30, 36, 39, 40, 41, 48, 50, 51 og 52 indeholder bemærkninger til bebyggelsens omfang og placering samt projektets påvirkning af naturen.

I høringssvar 36, 39, 51 og 52 udtrykkes skepsis overfor hotellets størrelse. Det foreslås, at antallet af hotelværelser/-enheder reduceres af hensyn til lokalområdet og naturen. Flere bemærker, at det hotel, som lokalplanen giver mulighed for, er overdimensioneret i forhold til golfbanens kapacitet. (For vurdering heraf se afsnittet ”Kystnærhed”). I høringssvar 48 udtrykkes desuden bekymring for påvirkningen af naturen, og der henstilles til, ”at brug af mountainbikes henlægges til allerede etablerede baner”.

I høringssvar 40 foreslås det, at afstanden mellem hytterne øges fra de foreslåede 3-6 m. Det foreslås desuden, at bebyggelsen etableres højst i 1½ etage og 6,5 m.

I høringssvar 41 foreslås de nordligste 100-150 m af planområdet udlægges til ”grønt naturområde uden aktiviteter”, så der skabes rum mellem eksisterende bevaringsværdige huse og hotelprojektet. Desuden bør området indeles i mindre enheder, og det foreslås, at området etableres med ”god plads” mellem husene.

I høringssvar 50 foreslås det, at projektet reduceres til 40 hotelenheder og en kapacitet på 150 gæster. Således foreslås det, at lokalplanen tillader hotelenheder med et samlet etageareal på maks. 2.500 m² og fælles- og servicefaciliteter med et samlet etageareal på maks. 1.000 m². Det foreslås ligeledes, at bebyggelse ikke må være i mere end én etage eller højere end 4 m. Det foreslås desuden, at der ikke tillades plantning af træer eller etablering af raftehegn inden for området.

I høringssvar 50 finder indsigere desuden ikke visualiseringerne af bebyggelsens omfang tilstrækkelige. Indsiger finder desuden miljøvurderingen mangelfuld, idet ”publikumstrykkets ikke fremgår af miljørapporten, og da der ikke synes at synes at foreligge en miljøkonsekvensvurdering af planens betydning for bilag IV-arter”. Det påpeges, at miljørapporten alene omfatter planområdet, og ”der bør gennemføres en egentlig miljøkonsekvensvurdering forud for såvel godkendelse af planen som forud for igangsætning af selve projektet”. Lignende bekymring for bilag IV udtrykkes i høringssvar 81.

I høringssvar 28 gives udtryk for generel utilfredshed med, hvordan folk færdes i naturen, og det foreslås, at der udarbejdes informationsmateriale om, hvordan man bør agere i naturen.

I høringssvar 28, 29, og 30 stilles der spørgsmål til, om de udlagte friarealer er nok for dyrene i området.

Vurdering:

På baggrund af en detaljering af behovet er antallet af hotelenheder (overnatningsenheder) reduceret fra maks. 130 enheder i det oprindelige udkast til lokalplan 08.01.L03 til maks. 100 enheder i lokalplanforslaget. Samtidigt er etagearealet til hotelenhederne reduceret fra maks. 10.000 m² til maks. 8.000 m², og det samlede etageareal fra maks. 13.500 m² til maks. 12.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent

på knap 20 for lokalplanområdet. Der er således allerede foretaget en reduktion i bebyggelsens maksimale omfang. Byrådet vurderer dog på baggrund af de fremsendte bemærkninger, at det vil være hensigtsmæssigt at reducere byggemulighederne yderligere, så der i området må etableres til hotelenheder med et samlet etageareal på maks. 6.500 m² og servicefaciliteter med et samlet etageareal på maks. 3.000 m² – heraf maks. 800 m² til butik. Den enkelte hotelenhed må være maks. 80 m², og den gennemsnitlige størrelse af hotelenhederne må i hele hotellets udbygningsfase være maks. 60 m².

Der kan i en lokalplan ikke fastsættes bestemmelser om, hvordan cyklister, mountainbikere og andre turister og brugere skal færdes uden for området. Varde Kommune er i løbende dialog med Naturstyrelsen og andre lodsejere om, hvordan der kan sikres tidssvarende stier i området omkring Ho.

Afstanden mellem de fritliggende hotelenheder må ikke overstige 5-6 m grundet sommerhuslovens bestemmelser og praksis vedrørende udlejning af fritliggende hytter i tilknytning hoteller.

Bebyggelse må have en højde på maks. 4 m inden for størstedelen af lokalplanområdet. I det nordligste og sydligste byggefelt må bebyggelse have en højde på maks. hhv. 6,5 og 8,5 m. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at ændre i bebyggelsens maksimale højde og etageantal.

De nordligste ca. 50 m skal friholdes for bebyggelse. Det vurderes, at dette er nok til at sikre afstand og luft mellem den fremtidige hotelbebyggelse og bebyggelsen nord for området.

Hotellet er beliggende i Ho og nærhed af sommerhusområderne i Blåvand og Mosevrå. Der er i området ca. 2.800 sommerhuse samt campingpladser, feriecenter og helårsbeboelse. På denne baggrund vurderes det, at et hotel på op til 100 hotelenheder ikke vil medføre en væsentlig ændring i publikumstryk i det bredere lokalområde.

Der er ikke foretaget en miljøkonsekvensvurdering af hotelprojektet, men alene en miljøvurdering af planforslagene. Hotelkomplekser uden for byområder er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, og projektet kan ikke igangsættes, før der er foretaget en screening efter miljøvurderingslovens § 21. Det vil på baggrund af screening blive afgjort, om der skal foretages en egentlig miljøkonsekvensvurdering af projektet.

Der er som led i miljøvurderingen foretaget en undersøgelse af forekomsten af bilag IV-arter ved planområdet. I undersøgelsen konkluderes det: "Hvis de foreslåede afværgeforanstaltninger følges, vurderes lokalplanområdet fremadrettet at kunne tilbyde mindst lige så gode forhold for områdets bilag IV-arter som tidligere, hvorved alle arternes økologiske funktionalitet opretholdes". Det vurderes ligeledes, at byggearbejder ikke vil "kunne påvirke en eventuel bestand af markfirben på Vestsiden af Skallingevej". Undersøgelsens anbefalinger til afværgeforanstaltninger er indarbejdet i lokalplanforslaget, og det vurderes således, at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af områdets bilag IV-arter.

Afledte justeringer:

§§ 6.2.4-6.2.7 og 6.2.10 er ændret til:

- 6.2.4: Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 9.500 m².
- 6.2.5: Det samlede etagearealet for hotelenheder må ikke overstige 6.500 m².
- 6.2.6: Etagearealet til butik og til fælles- og servicefaciliteter må ikke overstige 3.000 m².
- 6.2.7: Der må inden for lokalplanområdet etableres maks. 100 hotelenheder. Den enkelte hotelenhed må have et etageareal på maks. 80 m². Ved udbygning i etaper skal det sikres, at gennemsnitsstørrelsen på samtlige hotelenheder inden for lokalplanområdet efter hver etape er maks. 60 m².
- 6.2.10: Det samlede butiksareal må ikke overstige 800 m² i lokalplanområdet.

Til redegørelsen er tilføjet: ”Den enkelte hotelenhed må have et etageareal på maks. 80 m², og den gennemsnitlige størrelse på hotelenhederne må ikke overstige 60 m². Hotelenhederne kan indrettes med et mindre tekøkken.”

Trafik

Høringssvar 7, 9, 14, 15, 16, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 39, 40, 44, 46, 51 og 52 indeholder bemærkninger til trafik.

I høringssvar 7, 28, 29, 30, 31, 39, 44, 51 og 52 udtrykkes generel bekymring for trafikken i lokalområdet og Ho. Det anføres, at der med det nye museum i Tirpitz allerede ledes meget trafik gennem Ho i dagtimerne, og at vejnettet generelt er belastet. I høringssvar 32 anføres det derimod, at vejene sagtens kan bære mere trafik. I høringssvar 33 og 34 udtrykkes ligeledes heller ikke bekymring for den øgede trafik til og fra lokalplanområdet.

I høringssvar 28, 29, 30, 51 og 52 anføres det, at Hovej er for smal til den nuværende trafik, og at det går udover trafiksikkerheden for såvel cyklende som gående – ikke mindst for børn. Den manglende trafiksikkerhed har negativ betydning for antallet af turister på cykel i området. Det foreslås, at trafikken, herunder cykelmotionister, biler og lastbiler, ledes ad Almosetoften eller Toldervej. Der spørges til mulighed for at forlænge cykelstien langs Hovej gennem hele byen, at Hovej udformes som 2-minus-1-vej eller at etablere gangareal på begge sider af vejen. Der spørges ligeledes til, om trafikhastigheden kan ændres både inde i Ho og på Hovej mellem byen og Blåvandvej. Det foreslås ligeledes, at busforbindelsen mellem Ho og Blåvand forbedres.

I høringssvar 14, 15, 51 og 52 foreslås det, at der foretages trafikregulering gennem Ho by, og i høringssvar 32 og 36, at der etableres cykelsti og/eller fortov langs Hovej fra Tane Hedevej i syd til den eksisterende cykelsti i nord.

I høringssvar 16 og 31 foreslås det, at Skallingevej omdannes til 2-minus-1-vej; i høringssvar 31 også Hovej, Tane Hedevej, Toldervej, Almosevej og Søndertoften.

I høringssvar 9 anføres det, at hotelprojektet vil medføre tung trafik på Søndertoften og den øgede trafik vil påvirke trafiksikkerheden på vejen.

Høringssvar 31, 39, 44, 46, 51 og 52 indeholder bemærkninger trafikanalysen. Der udtrykkes generel bekymring for de bløde trafikanter i Ho, hvilket er et emne, der efter indsigernes opfattelse er underberøst i trafikanalysen. I høringssvar 31 foreslås det, at ”det nuværende byskilt på Hovej placeres mindst 100 m nord for cykelstiens udmunding i Hovej, og gerne nord for Toldervejs udmunding i Hovej”. Det foreslås desuden, at der opsættes 40 km zone skilte for områderne inden for Ho byskiltene samt på Almosetoften, at der opsættes 40 km zone skilte på Skallingevej fra byskiltet ud til Skallingen, hvor 30 km området begynder, og på Sønderballevej helt ud til parkeringsområdet, hvor ebbevejen til Langli begynder, samt at der opsættes 30 km hastighedsskilte ved indkørslen til samtlige grusveje i sommerhusområderne i Ho området.

I høringssvar 40 og 41 foreslås det, at lokalplanområdet alene vejbetjenes fra Skallingevej.

I høringssvar 44 nævnes, at der i lokalplanen ikke er stillet krav om forbindelse for gående mellem lokalplanområdet og golfbanen.

Vurdering:

Der kan i lokalplanforslaget ikke fastsættes bestemmelser for trafik anlæggene uden for lokalplanområdet – hverken på Skallingevej eller i Ho i øvrigt. Det er en løbende opgave for Varde Kommune at vedligeholde og forbedre de offentlige veje, så de fortsat fremstår velholdte og sikre. Ved de netop overståede budgetforhandlinger er der afsat midler til forbedring af trafikforholdene i Ho.

Såfremt der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Søndertoften, vil det medføre en forøgelse af trafikken af Søndertoften. Vejadgangen skal etableres før den første stikvej mod syd, og det er således begrænset, hvor meget tung trafik til og fra lokalplanområdet vil belaste Søndertoften. Det skal i forbindelse med den videre detaljering af projektet vurderes, hvordan eventuel tung trafik på Søndertoften skal håndteres.

I trafikanalysen i beskrives den forventede trafikale mervirkning fra lokalplanområdet, og der vurderes på, om mervirkningen vil medføre udfordringer i forhold til trafikikkerheden i området. Trafikanalysen indeholder et særskilt afsnit om den forventede trafikgenerering af bløde trafikanter, lige som der vurderes herpå. Det vurderes således, at emnet er belyst i trafikanalysen, og at en realisering af planerne ikke vil medføre trafikikkerhedsmæssige udfordringer.

Det vurderes hensigtsmæssigt at fastsætte bestemmelser om etablering af stiforbindelse mellem lokalplanområdet og golfbanen.

Afledte justeringer:

Der tilføjes § 5.6.2: "Der skal etableres stiforbindelse til lokalplanområdet som vist på kortbilag 3".

Til redegørelsen tilføjes: "Der skal etableres sti mellem lokalplanområdet og golfbanen, så det sikres rekreativ forbindelse mellem anlæggene, og så gående mellem hotellet og golfbanens samt dennes øvrige faciliteter ikke nødvendigvis må færdes på Søndertoften".

Der tilføjes en principiel placering af stiforbindelse mellem lokalplanområdet og golfbanen på kortbilag 3.

Kig på tværs af lokalplanområdet

Høringssvar 28, 29, 30, 39, 40, 45, 46, 47 og 50 indeholder bemærkninger til kig på tværs af lokalplanområdet.

I høringssvar 28, 29, 30, 40 og 50 fremhæves det, at de i lokalplanforslaget udlagte udsigtskiler er for smalle og ikke vil sikre tilstrækkeligt kig på tværs af området og til Ho Bugt. I høringssvar 28, 29 og 30 foreslås, at der udlægges en udsigtskile i hele søens bredde. I høringssvar 40 foreslås det, at udsigtskilerne skal have en bredde på mindst 20-25 m. I høringssvar 50 foreslås det, at det til lokalplanens § 8.4.1 tilføjes, at planter ikke må være højere end 0,5 m.

I høringssvar 39, 40 og 45 udtrykkes bekymring for parkerede bilers påvirkning af udsigten i udsigtskilerne og mellem Sønderballevej 2 og Skallingevej. I høringssvar 45 foreslås det, "at byggefelt B2 ikke placeres nordligere end de nuværende bygninger på Skallingevej 5, samt at parkeringsarealet fjernes".

I høringssvar 46 menes, at der slet ikke skal bygges inden for lokalplanområdet, da området udgør en grøn kile syd for Ho.

Bevaringsforeningen for Varde (høringssvar 47) er ikke enig i konklusionen i miljørapporten for så vidt angår den visuelle påvirkning af omgivelserne. "Bevaringsforeningen finder, at hvis der skal skabes mulighed for en hytteby på stedet, bør de landskabelige hensyn i højere grad tilgodeses ved, at de planlagte byggefelter mellem anden og tredje udsigtskile fjernes og indgår som en del af udsigtskilen".

Vurdering:

Byrådet vurderer på baggrund af de indkomne bemærkninger, at der skal etableres fire udsigtskiler med en bredde på 30-40 m og en gennemsnitlig bredde på 35 m.

Lokalplanen indeholder en liste over, hvilke planter der må plantes i udsigtskilerne. Ingen af disse bliver almindeligvis højere end 0,5 m.

Ifølge lokalplanforslagets § 5.5.9 skal parkeringsområder i udsigtskilerne og inden for 25 m fra Skallingevej etableres med en overflade min. 1 m under tilgrænsende vejmidte på Skallingevej. Dette er for bl.a. at sikre, at der fra Skallingevej vil kunne kigges henover eventuelt parkerede biler. Samme bestemmelse gælder dog ikke for arealet nord for byggefelt B2. Det vurderes hensigtsmæssigt at fjerne muligheden for at etablere parkering inden for udsigtskilerne. Således vurderes det, at lokalplanen samlet set sikrer tilstrækkelige kig på tværs af området og til Sønderballevej 2.

Afledte justeringer:

Kortbilag 3 og 4 er justeret, så der er fire udsigtskiler med en bredde på 30-40 m. Kopi af kortbilag 3 er indsat i redegørelsen. Bilag 6 er opdateret, så der vises kig ad en af de nye udsigtskiler.

Ny § 5.5.10: "Der må ikke etableres parkering inden for udsigtskilerne som vist på kortbilag 3."

Udstykning og økonomi

Høringssvar 50 indeholder bemærkninger til lokalplanens bestemmelser om udstykning.

I høringssvar 50 foreslås det, at "muligheden for udmatrikulering til sokkel med henblik på opdeling af projektet i mindre matrikler og samtidigt sprede den økonomiske risiko bør udgå af forslaget" af hensyn til udviklingen af fællesfaciliteterne og intentionen om at skabe et samlet projekt.

I høringssvar 50 anføres det, at "beskatning af det samlede areal [bør] ændres i forbindelse med vedtagelse af forslaget", da investor ellers vil få en "urimelig økonomisk fordel" i forbindelse med etapedelingen.

Vurdering:

Lokalplanforslaget giver ikke mulighed for sokkeludstyknin eller udstykning af de enkelte hotelenheder. Grunde må i henhold til lokalplanforslaget ikke være mindre end 3.500 m². Muligheden for udstykning skal sikre en hensigtsmæssig udbygning af området. Byrådet vurderer, at mindstegrundstørrelsen skal hæves til 8.000 m² for at sikre området udbygges i større etaper.

Der kan ikke fastsættes regler om beskatning i en lokalplan. Det bemærkes dog, at lokalplanen vil være byggeretsgivende for hele lokalplanområdet, hvorfor beskatningsgrundlaget for hele lokalplanområdet vil blive ændret ved lokalplanens vedtagelse.

Afledte justeringer:

I lokalplanens § 4.2 er teksten ændret til at "Grunde må ikke være mindre end 8.000 m²."

Byggepligt

Høringssvar 31 indeholder bemærkninger til lokalplanens retsvirkninger.

I høringssvar 31 foreslås det, at der i lokalplanen fastsættes en byggepligt, og Varde Kommune ”indfører tidsbegrænsede klausuler på fremtidige lokalplaner og projekter”.

Vurdering:

Der kan ikke fastsættes bestemmelser om byggepligt i en lokalplan, lige som en lokalplan ikke kan være tidsbegrænset. En eventuel byggetilladelse på baggrund af lokalplanen vil dog udløbe efter et år, hvorefter der vil skulle søges byggetilladelse igen. Ligeledes vil en afgørelse som følge af en screening efter miljøvurderingslovens § 21, som skal foretages forud for igangsætning af hotelprojektet, bortfalde efter 3 år, hvis afgørelsen ikke er udnyttet, jf. miljøvurderingslovens § 39.

Afledte justeringer:

Ingen

Gældende tilstandsservitut

Høringssvar 50 indeholder bemærkninger til lokalplanens forhold til gældende tilstandsservitut inden for lokalplanområdet.

I høringssvar 50 henvises til den gældende tilstandsservitut, der forbyder plantning af træer inden for området, og det fremføres, at Varde Kommune har forsømt sin tilsynspligt.

Vurdering:

Lokalplanforslaget indeholder lister over, hvilke planter der må plantes inden for lokalplanområdet og i udsigtskilerne specifikt. Herigennem sikres det, at der ikke må plantes træer i udsigtskilerne.

Den omtalte servitut er tinglyst som et vilkår til en zonetilladelse. Der er tale om en servitut, der oprindeligt er tinglyst som en offentligretlig servitut, om som derved ikke kan fortrænges ved en lokalplan. Servituttens udtryk er udtryk for en tidligere planlægning igennem enkeltstatsbehandling for området. Servituttens vil skulle aflyses efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Afledte justeringer:

Ingen

Kystnærhed

Høringssvar 39, 46, 50 og 51 indeholder bemærkninger til bebyggelsens kystnære placering.

I høringssvar 39, 46, 50 og 51 stilles spørgsmål til, om hotellet overhovedet kan etableres med en kystnær placering, idet det er indsigeres opfattelse, at der i højere grad er tale om et naturhotel end et golfhotel, og der således er en manglende funktionel sammenhæng mellem hotellet og golfbanen. Der henvises bl.a. til kommuneplanens retningslinje 19.7.

I høringssvar 50 henvises desuden til kommuneplanens retningslinje 8.1 samt planlovens regler om bebyggelse i kystnærhedszonen. Det fremføres, at planlægningen ”er et bevidst forsøg på at omgå planlovens regler om bebyggelse i kystnærhedszonen samt regler om placering af sommerhuse”. Det anføres

desuden, at der ikke i tilstrækkelig grad er ”afsøgt alternative placeringer ved byggeri i kystnærhedszonen”.

I høringssvar 51 foreslås det, at der gives ”lov til, at der bygges et mindre golfhotel i forbindelse med golfbanen”, mens et stort naturhotel må placeres et andet sted uden for kystnærhedszonen.

Vurdering:

Lokalplanens formål er at skabe et overnatningssted i direkte tilknytning til den eksisterende golfbane. Som det fremgår af lokalplanforslagets redegørelse, skal lokalplanen herudover understøtte udviklingen af oplevelsesbaseret naturturisme, og det er i denne sammenhæng hotelstørrelsen på maks. 100 hotelenheder skal betragtes. Det er hensigten, at der skabes synergi mellem golfbanens aktiviteter og hotellets øvrige aktiviteter og tilbud. Det vurderes, at der ikke vil kunne opnås samme synergi ved en placering i større afstand til golfbanen.

Det vurderes hensigtsmæssigt at skærpe redegørelsen for etablering af fællesfaciliteter.

Afledte justeringer:

Til redegørelsen er tilføjet:

”Hotellet kan udbygges i etaper. Det skal sikres, at der er det rette forhold mellem størrelsen på fællesfaciliteterne og antallet af hotelenheder ved løbende udbygning. Dette er bl.a. nødvendigt for at kunne opfylde sommerhuslovens krav om reception og bospisningsfaciliteter for tilladelse til erhvervsmæssig udlejning.”

Planprocessen og generelle planforhold

Høringssvar 28, 39, 40, 42, 43, 44, 46, 48, 50, 51 og 52 indeholder bemærkninger til planprocessen og generelle planforhold.

I høringssvar 28, 48, 51 og 52 udtrykkes generel utilfredshed med planprocessen samt en fornemmelse af, at beslutningen om at tillade projektet har været givet fra start, og at borgerne reelt ikke har haft mulighed for at få indflydelse på projektet. Der stilles spørgsmål til de politiske prioriteter i Ho. I høringssvar 50 udtrykkes en grundlæggende bekymring for, hvordan der planlægges i Varde Kommune.

I høringssvar 28 og 44 anføres det, at planlægningen er svær at gennemskue for den almindelige borger. I høringssvar 48 fremhæves det, at lokalplanforslagets visualiseringer er svære at tolke.

I høringssvar 42 stilles ligeledes spørgsmål til kommuneplantillæggets forhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2017 (4.4, 4.5, 8.1, 8.2, 19.6 og 19.7), beskrivelserne i planhæftet for Ho (både i Kommuneplan 2017 og forslag til Kommuneplan 2021) samt planloven. I høringssvar 44 spørges ligeledes til lokalplanforslagets forhold til kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige kulturmiljøer, og i høringssvar 48 til retningslinjerne 4.4 og 4.5.

I høringssvar 39, 40 og 44 anføres det, at materialet generelt er mangelfuldt, og formuleringerne i lokalplanen løse.

I høringssvar 44 stilles spørgsmål ved etikken i, at bygherres konsulent har bidraget til lokalplanens udarbejdelse.

I høringssvar 42 fremhæves, at arbejdet med miljøscreening, miljørapport og miljøvurdering er svært at gennemskue for almindelige borgere, og det anføres som problematisk, at bygherre gennem konsulent

har bidraget til arbejdet med udarbejdelse heraf. Desuden anføres det, at sagen kun er ”belyst fra projektudviklers side”, lige som det fremhæves, at der ikke foreligger hørings svar fra Politiet, Miljøstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Naturstyrelsen, Erhvervsstyrelsen (Bolig- og Planstyrelsen) og Kystdirektoratet.

I hørings svar 42 påstås, at kommuneplantillægget vil medføre, at hele Ho overføres til byzone. I hørings svar 46 anføres det, at lokalplanforslaget vil ændre den bevarende lokalplan for Ho.

I hørings svar 43 mener indsigser, at lokalplanforslaget ikke opfylder de basale krav til lokalplanlægning, herunder overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens formålsbestemmelse. Hørings svaret indeholder desuden et forslag til en alternativ lokalplanlægning for området vest for golfbanen.

Vurdering:

Der har udover den lovpligtige offentlige høring af planforslagene samt indhentning af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen været gennemført forhøring af udkast til planforslagene samt været afholdt borgermøder. Der er således gennemført en omfattende inddragelsesproces, og processen har været gennemført efter den gældende praksis i Varde Kommune. Det konkluderes, at Varde Kommune fortsat skal gøre sig umage i at formidle og forklare de enkelte planers og plantypers indhold og retsvirkning samt borgerinddragelsens betydning for planprocessen. Det samme gælder for tilhørende plandokumenter som miljøscreening, miljøvurdering, visualiseringer m.m.

I planforslagene redegøres for planforslagenes forhold til kommuneplanens retningslinjer. Det vurderes fortsat, at planforslagene er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Det vurderes ligeledes, at planforslagene opfylder planlovens bestemmelser samt den standard, der er for planlægning i Varde Kommune.

Efter planlovens § 13 stk. 3 kan kommunen i visse tilfælde bede om bygherres bistand til udarbejdelse af lokalplaner, hvilket i praksis sker gennem en konsulent. Der er i Varde Kommune en god tradition for samarbejde med konsulenter om udarbejdelse af lokalplaner. Det vurderes, at samarbejdet i nærværende planproces ikke har afvejet den praksis, der er for konsulentsamarbejde i Varde Kommune.

Der indkom ingen bemærkninger i forbindelse med høringen af andre myndigheder ved udarbejdelse af lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport. Varde Kommune har efterfølgende været i dialog med Bolig- og Planstyrelsen vedrørende lokalplanen forhold til sommerhuslovens bestemmelser og praksis vedrørende udlejning af fritliggende hytter i tilknytning hoteller. Det vurderes, at planprocessen opfylder de formelle lovkrav til inddragelse af øvrige myndigheder.

Det understreges, at endelig vedtagelse af lokalplan 08.01.L03 og kommuneplantillæg 25 ikke vil ændre i bestemmelserne eller retsvirkningen af lokalplan 03.004.02 (bevarende lokalplan for Ho), lige som planerne hverken kan eller vil ændre i zonestatusen for arealer uden for planområdet.

Afledte justeringer:

Ingen

Klimatilpasning

Hørings svar 48 indeholder bemærkninger til klimatilpasning.

I hørings svar 48 fremføres, at det på baggrund af den forventede havvandsstigninger vil ”være politisk uklogt at etablere det planlagte golfhotel i Ho”.

Vurdering:

Det vurderes, at bestemmelsen om, at nybyggeri skal klimasikres til at kunne modstå en stormflodshændelse til kote 4,80 m DVR90, i tilstrækkeligt omfang opfylder kravene til klimasikring af byggeri i lokalplanen. Bygherre kan vælge at sikre fremtidig bebyggelse til et højere stormflodsniveau.

Afledte justeringer:

Ingen

Øvrige bemærkninger

Ribe Stift (høringssvar 1) vurderer, at det fremsendte planforslag ikke vil påvirke Ho kirkes omgivelser.

Bolig- og Planstyrelsen (høringssvar 25) foreslår, at der indledes en dialog med Bolig og Planstyrelsen, om vejledning til udlejningstilladelse efter sommerhusloven. Der har efterfølgende været afholdt møde mellem repræsentanter fra hhv. Varde Kommune og Bolig- og Planstyrelsen vedrørende dette.

DIN Forsyning (høringssvar 26) har ingen bemærkninger til de fremsendte høringsforslag.

Afledte justeringer:

Ingen

Øvrige justeringer

I lokalplanens § 3.2 er teksten ændret til at "Der må ikke etableres sommerhuse..."

I lokalplanens § 5.5.1 er teksten ændret til "Der skal anlægges parkeringsbåse efter følgende norm: ..."

I lokalplanens § 5.5.2 er teksten ændret til "Der skal anlægges mindst 1 handicapparkeringsplads pr. 20 parkeringsbåse."