

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til tematillæg til Planstrategi samt udkast til vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til tematillæg til planstrategi for nyt sommerhusområde ved Nymindegab, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

ID	Navn	Adresse	På vegne af	Virksomhed/organisation
1	Poul og Tove Jespersen	Vesterhavsvej 191, Nymindegab	Privatperson	
2	Sandra Venø	Ulvsundvej 1, Esbjerg	Virksomhed	DIN Forsyning
3	Jens Kristian Høy	Nørrevang 23, Lønne	Privatperson	
4	Charlotte Grøn Andersen		Virksomhed	Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Trafik

Poul og Tove Jespersen udtrykker bekymring for den private vej fra Vesterhavsvej til Sdr. Klintvej trafikpåvirkning efter etableringen af nyt sommerhusområde ved Nymindegab, da vejen vil kunne ses som en smutvej til og fra Sdr. Klintvej.

I den forbindelse sættes der spørgsmålstejn ved om kommunen har nogle løsningsmodeller til at undgå denne trafik?

Jens Kristian Høy bemærker at cykelstien er meget smal og at 30 personer i et hus vil fylde 50m sti.

Jens Kristian Høy udtrykker bekymring for at man vil benytte Gammelgabvej, Sdr. Klitvej som er meget smal og ikke har nogen rabat.

Jens Kristian Høy synes det er et minus at:

- Banecyklen kun starter i Nr. Nebel
- Ribe amt lovede en vejfletning ved Gammelgabvej og Houstrupvej, som ikke blevet lavet.
- Der er allerede megen kørsel med majs til Kragelund fra andre sogne. Det bliver endnu mere, når nærmarken fjernes fra gården

Jens Kristian Høy mener at der med sommerhusområdet vil komme flere cyklister til Nr. Nebel, men at Kommunen og erhvervsdrivende har prioriteret den tunge trafik i Nr. Nebel.

Vurdering:

Den private vej mellem Vesterhavsvej og Sdr. Klintvej er en smal grusvej, og vurderes ikke oplagt som smutvej til sommerhusområdet. Såfremt det bliver et problem, vil der kunne opsættes skilte med gennemkørselsforbud eller kun beboerkørsel tilladt.

Som en del af den videre planlægning, vil der blive set på den trafikmæssige påvirkning af området og håndteringen af den.

Området grænser mod øst op mod Vesterhavsvej og gennemskæres i den vestlige del af området af Sdr. Klintvej. Vesterhavsvej er en del af rute 181, som forløber fra Thy gennem Vestjylland langs Vesterhavet. Strækningen er adgangsbegrænset. Adgangsbegrænsningen er indført for at sikre færdselssikkerheden for den gennemgående færdsel på hovedvejen, og det er ifølge lovgivningen et mål i sig selv for vejmyndigheden for denne type veje at begrænse antallet af konfliktpunkter (adgange) mest muligt. Af hensyn til trafiksikkerheden på hovedvejen skal adgangen til det nye sommerhusområde derfor ske via Sdr. Klintvej.

For at sikre at den øgede trafik i begge retninger kan passere hinanden, er det desuden en betingelse at kørebanen på Sdr. Klintvej udvides til min. 5,5 m på strækningen fra Vesterhavsvej til adgangene til de nye sommerhusområder.

Som en del af den videre planlægning, vil der ligeledes blive fastlagt en bebyggelsesprocent, bygningshøjde, samt rammer for bebyggelsens udtryk, stier, grønne områder mv. for sommerhusområdet. Det er ikke Varde Kommunes forventning at der bliver mulighed for etablering af op til 30 sengepladser pr. sommerhus.

Cykelstien langs skinnerne er ca. 1,5 m bred. I det kommende planarbejde vil der blive taget stilling til om stien skal og kan udvides.

Det vurderes ikke at Gammelgabvej vil blive anvendt som adgangsvej til området i større omfang. Ruten til området er nogenlunde lige lang via Gammelgabvej eller Vesterhavsvej, men Gammelgabvej og den sydlige del af Sdr. Klintvej er smal og snoet, hvorimod Vesterhavsvej er en bred trafikvej, og den nordlige del af Sdr. Klintvej udvides. Derved vil rejsetiden være mindre via Vesterhavsvej, og det vurderes derfor at der ikke opnås en fordel ved at benytte Gammelgabvej. Med etablering af venstresvingsbane i krydset Vesterhavsvej/Sdr. Klintvej, sikres det også at trafikken til og fra området kan afvikles denne vej.

Der har ikke været drøftelser om et stop på skinnecyklen ved sommerhusområdet, men bemærkningen tages til efterretning.

Afledte justeringer:

Ingen – Bemærkningerne om skinnecyklen og stien tages til efterretning

Områdets kapacitet og økonomisk afkast i forbindelse med øget turisme

Jens Kristian Høy mener, at området bliver for småt til at understøtte indkøbsmulighederne i Nr. Nebel og til at etablere gode fællesarealer, samt at der er for langt til indkøbsmuligheder.

Jens Kristian Høy mener, at det primært er folk uden for Kommunen der får økonomisk gevinst af udlejningen og at øget turisme ikke gavner tilflytningen til området, og fremhæver at butikker i området er lukket selvom turismen er øget.

Vurdering:

Området er ca. 13 ha. og med vej og friarealer forventes arealet at kunne indeholde op til ca. 65 sommerhuse.

Det vurderes, at etablering af op til 65 sommerhuse i området vil have en afledt positiv økonomisk effekt på detailhandlen i området. Rapporten: Turismens Økonomiske betydning i Destination Vesterhavet udgivet i 2022 viser, at knap 44 pct. af turisternes forbrug kan henføres til detailhandel. I 2020 er turismeforbruget i Varde Kommune beregnet til ca. 4.028 mio. kr., hvoraf 1.760 mio. kr. kan henføres til detailhandel. Sommerhusgæster står samlet set for 77 pct. af turismeforbruget i Varde Kommune, hvilket omfatter både kommercielle overnatninger og brug af eget sommerhus samt lån til venner og familie¹.

Afledte justeringer:

Ingen

Adgang til kysten

Jens Kristian Høy mener ikke at Kommunen arbejder for at sikre adgangen til kysten og nævner opsætning af hegn ved Nymindegab.

Vurdering:

Bemærkningen om øvrig hegning i kommunen vurderes ikke relevant ift. det ansøgte sommerhusområde. Det vurderes at udlæg af sommerhusområdet ikke hindrer offentlighedens adgang til kysten, da der arbejdes med at området tilkøbes eksisterende vejstruktur i området som udvides.

Afledte justeringer:

Ingen

Spildevand

DIN Forsyning fremhæver, at hvis DIN Forsyning skal spildevandskloakere området, og at spildevand skal ledes til rensning på Nr. Nebel renseanlæg via eksisterende trykledning fra Nymindegab. De udtrykker bekymring ift. udfordringer på Nr. Nebel renseanlæg, hvor den hydrauliske belastning i våde perioder overskrider det tilladte, samt at trykledningen fra Nymindegab til Nr. Nebel Renseanlæg er fuld udnyttet.

Derudover pointeres at håndtering af overfladevand og højtstående grundvand skal sikres for området, så der ikke sker indsvivning af grundvand eller tilslutning af overfladevand til DIN Forsynings spildevandskloak.

Jens Kristian Høy mener at det er en ulempe at kloakvandet skal pumpes over længere afstande.

Vurdering:

I forbindelse med det fremtidige planarbejde, både lokal- og spildevandsplanlægning skal der igangsættes forskellige undersøgelser, som kan afdække de konkrete udfordringer der eventuelt vil være med håndtering af regn- og spildevand. En af undersøgelserne vil være at opsætte grundvandsloggere spredt i området for at validere viden om grundvandet.

¹Turismens Økonomiske betydning Destination Vesterhavet 2020 udgivet af VisitDenmark i august 2022: [Turismens økonomiske betydning Destination Vesterhavet 2020_final \(2\).pdf](#)

I forbindelse med spildevandsplanlægningen for området skal der arbejdes med de tekniske løsninger til håndtering af spildevand, ligeledes skal udfordringerne på Nørre Nebel Renseanlæg undersøges nærmere.

Afledte justeringer:

Ingen.

Regnvand og Grundvand

Jens Kristian Høy pointerer, at området er af samme struktur som Brudbjergvej, som har drænanlæg med pumpe. Og mener at uden ville området stå under vand.

Jens Kristian Høy mener ikke at områdets regnvand kan ledes til Aner Å, da vandet ved Vesterlund står over jordoverfladen.

Jens Kristian Høy mener ikke at det er de private der skal løse vandproblemerne, at regnvandet ikke kan ledes væk fra området uden at der skal anvendes pumpe og at man i stedet skal anvende andre og bedre arealer til sommerhusområde.

Jens Kristian Høy mener at forslaget skal indeholde en løsning på vandproblemet.

Vurdering:

I forbindelse med det fremtidige planarbejde skal der igangsættes undersøgelser, som kan afdække hvilke konkrete udfordringer der er med vandhåndtering i og ud af området.

Overfladevandet fra området forventes at skulle udledes til Gødel Kanal (Aner Å). Gødel Kanal er udpeget som habitatområde og udgør en del af Natura 2000-område 69, hvilket betyder at der skal udarbejdes en Natura 2000-konsekvensb vurdering I den forbindelse vil det blive undersøgt nærmere om der er afvandingmæssige udfordringer på omkringliggende arealer ved at lede mere vand til Gødel Kanal.

Afledte justeringer:

Ingen

Kystnærhed - manglende vedligeholdelse af indlandsklitlandskaber

Jens Kristian Høy mener ikke at det valgte området giver indtryk af kystnærhed, da udsynet til kystområdet er gemt bag træer. Jens Kristian Høy fremhæver kystnatur i form af indlandsklitter ved Kragelund Brudbjerg, Gravensbjerg og Kirkebjerg og at han ikke mener at Kommunen og Naturstyrelsen passer godt nok på arealerne da de er plantet til.

Vurdering:

Varde Kommune gør opmærksom på, at kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3km ind i landet, dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder i landzone dvs. ikke områder der er udlagt som byzone.

Det konkrete ansøgte område ligger delvist op ad eksisterende ferie- og fritidsbebyggelse samt med kort afstand til eksisterende bysamfund mod nordvest. Området ligger i den østlige del af kystlandskabet. Området bærer præg af at være fladt landbrugsområde (arealer i omdrift og en mindre boldbane). Området er generelt afgrænset af læhegn, og mod nord mod Nymindesgård Hundeskov, der er del af Blåbjerg/Nyminde Plantage.

Varde Kommune er enige i betragtningen om der ikke er en større sammenhæng mellem området og de markante landskabstræk i form af kyster med forstrand og hvide klitter. Det vurderes derfor at, der

kun er tale om en mindre visuel påvirkning af den nærliggende plantage, med udlægningen af sommerhusområdet på denne placering.

I det fremtidige planarbejde vil der sættes bestemmelser, som sikrer en passende udformningen af området i forhold til kystlandskabet.

Afledte justeringer:

Ingen

Området kulturhistorie

Jens Kristian Høy pointerer at området har en stærk kulturhistorie med flere mindre landbrug med en særdeles veluddannet befolkning som havde mulighed for søfart og fiskeri i modsætning til bønderne længere inde i landet. Jens Kristian Høy pointerer at landskabet indeholder slunder som er en særlig landskabstype som Ribe Amt havde stor opmærksomhed på.

Jens Kristian Høy understreger at der ingen købmand er i Nymindegab og sætter spørgsmålstegn ved og mener ikke at et nyt sommerhusområde vil give grobund til en ny købmand i Nymindegab

Vurdering:

I den fremtidige planlægning vil der blive set på hvordan sommerhusområdet kan tilpasses det eksisterende miljø og landskab.

I Nymindegab er der mulighed for at der kan etableres butikker eller dagligvarebutikker. Varde Kommune vurderer at udbygningen af et område kan have en positiv påvirkning i forhold til butiksudbuddet.

Afledte justeringer:

Ingen.

Støjkonsekvensområdet

Forsvarsministeriet Ejendomsstyrelse gør opmærksom på det ønskede nye sommerhusområde ved Nymindegab grænser op til øvelsesområdet som omfatter Oksbølften, hvor Forsvarsministeriet har indgået aftale med Miljøministeriet om brug af Naturstyrelsens arealer. Øvelsesområdet benyttes til operations-, trænings- og uddannelsesaktiviteter.

Ejendomsstyrelsen kan i den forbindelse ikke afvise at sommerhusområdet helt eller delvis fremadrettet kan blive omfattet af støjkonsekvensområdet. Ejendomsstyrelsen vil i den forbindelse gerne anmode om inddragelse i planlægning af eventuelt udlæg til sommerhusområde i Nymindegab.

Vurdering:

Det vurderes, at der på nuværende tidspunkt ikke er en specifik disponering af naturstyrelsens arealer hvorfra forsvaret kan beregne et støjkonsekvensområde, som Varde kommune konkret kan forholde sig til i forbindelse med disponering af sommerhusområdet. Forsvaret inddrages i den fremadrettede planlægning

Afledte justeringer:

Ingen - Forsvaret inddrages i den fremadrettede planlægning

Øvrig planlægning

Jens Kristian Høy bemærker at Varde kommune fremhæver en kommende outdoorliving plan for Nyminde plantage som han mener har været en stor omkostning og ikke indeholder nogen reel udvikling.

Jens Kristian Høy undrer sig over at Varde kommune søger igen, da de fik afslag sidst og da der kun er rum til 250 enheder i hele landet. Jens Kristian Høy er bange for, at det bevirker, at Varde kommune skal tage fleres arealer ud af kommuneplanen. Høy mener at det område som ønskes udlagt, er fragmenteret bebyggelse og i strid med Planloven.

Vurdering:

Udviklingsplanen LÆNGE LEVE Blåbjerg-Nyminde der er lavet i tæt samarbejde med Naturstyrelsen samt Destination Vesterhavet og Dansk Kyst- og Naturturisme indeholder mål og rammer for den fremtidige udvikling af Blåbjerg og Nyminde Plantager, som balancerer naturinteresser og fremtidig rekreativ brug. Planen er politisk vedtaget i Varde Kommune og skal realiseres i samarbejde med områdets interessenter. Ambitionen er at styrke områdets attraktivitet ved hjælp af rekreative forbindelser og faciliteter til glæde for gæster og borgere samtidig med at naturkvaliteterne udvikles og formidles. Det vides endnu ikke hvilke konsekvenser den opdaterede Oksbøl-aftale 2023 vil få for den fremtidige brug og udvikling af området og herunder realisering af planens indsatser.

Der er forud for ansøgningen om udlæg af et sommerhusområde ved Nymindegab vurderet, om der kunne være en række alternative områder i Varde Kommune, der ligeledes kunne være aktuelle for ansøgningen. Som følge af kriterierne for ansøgningen er det vurderet, at der ikke på nuværende tidspunkt er rimelige alternative placeringsmuligheder. Dette skyldes særligt kravene til, at sommerhusområdet skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turistmæssigt potentiale, og at det skal beskrives hvordan de nye sommerhusgrunde kan understøtte vækst og udvikling lokalt.

Der vurderes på denne baggrund ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte sommerhusområde.

Afledte justeringer:

Ingen.