

Ringkøbing Skjern Kommune

Esbjerg, den 14. jan. 2024
J.nr. 20216193\uh

Vedr. planlægningen for et landskabshotel ved Nygård

Bygherre har med stor interesse læst de indkomne hørings svar fra indkaldelsen af ideer og forslag til den videre planlægning og har noteret sig pointer fra borgermødet afholdt den 15. maj 2023 i Hvide Sande.

Bygherre er naturligvis meget positiv over den store opbakning, der er til at fortsætte med udviklingen af et landskabshotel i området. Bygherre noterer sig også de mere kritiske bemærkninger og holdninger til projektet, herunder betænkelighederne omkring et hotels påvirkning på særligt landskab, trafikken og afvandingen fra området.

Som det flere gange har været fortalt og beskrevet, så ligger der fra bygherre ikke et konkret projekt for ejendommen, men i første omgang en intention om at skabe et hotel, målrettet dem, der ikke ønsker at benytte f.eks. Lalandia, men derimod søger en anden type oplevelse – en oplevelse af at holde ferie i og ved naturen, samtidig med at der er et højt serviceniveau.

Det er i processen blevet tydeligt, at der er behov for nogle mere illustrative udlægnings af, hvordan et hotel på denne placering vil kunne tage sig ud. Bygherre har derfor fået udarbejdet en ny plan, der illustrerer placering og udformning af et nyt hotel. Tegningerne er ikke endelige, men viser de ufravigelige principper.

Principperne for det nye hotel tager udgangspunkt i, at der for at sikre rentabiliteten i et moderne hotel med mulighed for god bespisning og mindre wellnessfaciliteter, erfaringsmæssigt skal etableres 100 værelser og gerne mere.

Det nye byggeri skal ses i forhold til alternativet, som er en fortsat landbrugsmæssig drift eller anden anvendelse af de eksisterende bygninger. Det er intentionen, at det nye byggeri skal forbedre landskabets sammenhængende kvalitet og oplevelser.

Byggeriet skal derfor placeres, så det muliggør gennemsigtighed i landskabet, og så naturgrundlaget respekteres. Derved forbedres landskabets sammenhænge frem for den nuværende situation, hvor de



eksisterende bygninger dominerer oplevelsen af de store linjer i landskabet, hindrer en transparent udsigt i landskabet, og hvor bygningerne ikke er tilpasset landskabet mht. arkitektur, terræn og beplantning.

Med udgangspunkt i lokaliteten, krav til antal af værelser, værelsesstørrelse og placering af enheder samt omfanget af nuværende landbrugsbyggeri mv., er det vurderet, at det nuværende bebyggede areal ikke må øges væsentligt i en ny lokalplan og dermed heller ikke i dispositionsplanen.

Det er derfor bygherres intention at fastsætte et byggefelt omkring landbrugsbyggeriet, således som vist på vedhæftede kortbilag, og at fastsætte en lavere bygningshøjde end den, der er i området i dag, for at det nye byggeri opføres med en mindre skala, hvor det ikke kan dominere landskabsoplevelsen, som tilfældet er i dag.

Intentionen om et landskabshotel ønskes tillige synliggjort i planområdets afgrænsning. Bygherre ønsker derfor, at arealet på østsiden af Sdr. Klitvej kommer til at indgå i planområdet, på lige fod med klithedearealet mellem havet og byggefeltet.

De meget store naturarealer indgår ikke i planområdet for at skabe stier, byggeri eller anden unødigt trafik. Arealerne ønskes inddraget i planområdet, for at bygherre kan sikre den sammenhængende landskabsoplevelse, ved at skulle opretholde, vedligeholde og forbedre landskabsoplevelsen fra kyst til fjord.

For klithede- og fjordengarealet er der primært tale om en vedligeholdelsesindsats, men også en genetableringsindsats. For arealet øst for Sdr. Klitvej vil der være tale om, at der skal etableres naturforbedrende tiltag, f.eks. genoprettelse af strandeng, og kreaturafgræsning mv. der kan tilgodese både planter og dyr, som fx odder, mens der for klithedearealet vest for Sdr. Klitvej, vil være tale om at genetablere terræn og klithedebepantning i de områder, hvor der tidligere har været klithede.

Vejadgangen til området har været et punkt, der er diskuteret ad flere omgange. Det er bygherres intention, at hvis der kan opnås en bedre samlet løsning for både landskabshotellet og sommerhusområdet til sammen, så er bygherre indstillet på at etablere en ny fælles asfalteret vejadgang til begge områder, i princippet som vist på vedlagte plan. Bygherre er også indstillet på at forestå etableringen af evt. nødvendige afværgeforanstaltninger på Sdr. Klitvej – antageligt en venstresvingsbane som vist.

En endelig trafikvurdering skal afgøre den mest optimale placering, for at der præcist kan angives udformning, retning og f.eks. svingbane på Sdr. Klitvej. Løsningen vil kunne afstedkomme, at der sker en separation af trafikken til hhv. sommerhusområdet og til landskabshotellet. Det er en præmis for løsningen, at der kan opnås opbakning hertil, også fra politisk side.



I forbindelse med den videre planlægning for området vil der skulle ske en nærmere afdækning af planens miljøforhold via en miljøvurdering af kommuneplantillæg og lokalplanen. Miljøvurderingen af planen vil have fokus på spildevand, kulturmiljø, landskab, bilag IV-arter og §3-beskyttet natur, trafikale forhold for kørende, gående og cyklister samt habitatområdet Ringkøbing Fjord. Den medsendte disposition vil naturligvis kunne ændre sig i processen, i forbindelse med at der indkommer forskellige analyseresultater fra de forskellige fagområder.

Der er undertegnede og bygherres opfattelse, at der i dette område kan etableres et landskabshotel, der tager udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter og som kan bibringe området en ny og efterspurgt overnatningsform, samtidig med at landskab og natur genetableres, bevares og forbedres.

Med venlig hilsen



Uffe Holm
Landinspektør
75 12 13 66
uh@landsyd.dk

