

Notat - behandling af bemærkninger til offentlig høring om forslag til Lokalplan 479 og Kommuneplantillæg nr. 24, landskabshotel og naturgenopretning, Sønder Klitvej 214, 6960 Hvide Sande.

Der er afholdt offentlig høring af forslag til Lokalplan 479 og Kommuneplantillæg 24 i perioden 24. februar – 22. april 2025 samt tilhørende miljøvurdering af planerne. Forslagene omfatter planlægning for landskabshotel og naturgenopretning.

Indkomne bemærkninger

I forbindelse med den offentlige høring af planforslaget har Ringkøbing-Skjern Kommune modtaget følgende:

2 myndigheder har varslet indsigelse mod planlægningen:

- Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Byudvikling og Plantilsyn
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning om Vandmiljø, Miljøvurdering og Plan

5 høringssvar fra myndigheder:

- RAH Service A/S
- Brand og Redning MidtVest
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Natur- & Landbrugsudvikling
- Kystdirektoratet, kystzoneforvaltning
- Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Sommerhusteamet

5 høringssvar fra foreninger og interesseorganisationer:

- Grundejerforening - Foreningen af sommerhusejere "Nygaard", Bjerregaard
- Grundejerforening - Ejerforeningen Sdr. Klitvej 153
- Foreningen hvidesande.by
- Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmslands Klit
- Danmarks Naturfredningsforening Ringkøbing-Skjern

1 høringssvar fra Min Købmand, Bjerregård

11 høringssvar fra borgere (hvoraf nogle høringssvar er på to borgeres vegne)

Samtlige bemærkninger findes i deres fulde længde nederst i dette notat.

Resume og svar på indkomne bemærkninger

Alle indkomne bemærkninger er gennemgået og vurderet i deres helhed. Nedenfor følger en sammenfatning af de væsentligste temaer i bemærkningerne samt besvarelse på disse.

Behandlingen af bemærkninger er opdelt i to afsnit:

- A. Resume og svar på indkomne bemærkninger fra myndigheder
- B. Resume og svar på indkomne bemærkninger fra borgere, virksomheder, foreninger og interesseorganisationer (tematisk opdelt)

Der gives et kort svar for hvert tema.

Forhold, som ikke nævnes i det følgende er læst og gennemgået og indgår i den samlede vurdering af sagen.

A: Resume og svar på indkomne bemærkninger fra myndigheder

Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Byudvikling og Plantilsyn har varslet indsigelse mod planlægningen. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har bedt om en supplerende redegørelse for den kystnære placering og påvirkningen af kystlandskabet.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har forudsat en ændring af bebyggelsens udbredelse i landskabet som betingelse for styrelsens godkendelse af planlægningen.

Svar: Varsling af indsigelse betyder, at planerne ikke kan vedtages i deres oprindelige form. Efter dialog med styrelserne er der opnået enighed om en justering af planerne, hvor udbredelsen af bebyggelsen reduceres. Begge styrelser har fremsendt aftalenotater om planernes endelige udformning. Aftalenotaterne og den supplerende redegørelse er vedlagt som bilag.

Administrationen og styrelserne er nået til enighed om følgende principielle ændringer af planforslagene:

1. Bebyggelsens udbredelse i landskabet reduceres, så der kun placeres ny bebyggelse inden for eksisterende bygningsfodaftryk, voldstrukturer, tætte beplantningsstrukturer, haveanlæg og vejstrukturer.
2. Det maksimale grundareal for de fritliggende enheder reduceres fra 90 m² til 80 m²
3. Antallet af udsigtskiler gennem bebyggelsen reduceres fra to til én – i stedet sikres en bredere udsigt syd for bebyggelsen
4. Parkering centrerer og samles ved hovedbebyggelsen, således at den er skjult fra omgivelserne. I stedet vil adgangen til hytterne foregå ad stier, som dog er kørefaste, og samtidig fungerer som brandveje.

RAH Service A/S oplyser, at der findes både 10 kV og 0,4 kV kabler i området. Hvis området skal bebygges yderligere, vil det være nødvendigt at omlægge det eksisterende elnet.

RAH ønsker, at der i planlægningen tages højde for placering af nye tekniske anlæg som transformerstationer, kabelskabe og tilhørende kabler til forsyning af fremtidige installationer i området.

Svar: RKSJ er opmærksom på kabler i jorden. I forbindelse med projekteringen har bygherre pligt til at indhente ledningsoplysninger i LER, og i overensstemmelse med gældende regler indgå i dialog med elnetselskabet ved behov for flytning af eller gravearbejde i nærheden af ledninger.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse og eventuel udstykning af tekniske anlæg/installationer som er nødvendige i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse i området. Se evt. lokalplanens punkt 9.2 vedr. tekniske anlæg.

Brand & Redning MidtVest har ingen forslag til ændringer i de fremsendte høringsdokumenter, men kommer med generelle bemærkninger om brandslukningsvandforsyning:

Kommunen skal sikre tilstrækkelig vandforsyning til brandslukning, jf. beredskabsloven. Der anbefales placering af brandhaner på offentlige steder med maksimalt 300 meters afstand.

Svar: Lokalplanens disponering er pr. november 2025 ændret således at parkering placeres samlet i området, og de enkelte hotelhytter og -huse tilgås via stier. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om at stier skal udformes som brandveje.

Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder aktivt på at klarlægge og sikre vandforsyningen til brandslukning.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Natur- & Landbrugsudvikling finder det betænkeligt, at der planlægges for primær arealanvendelse, natur og landbrug. Områderne D1, D2 og D3 bør derfor afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler, og det må bero på en konkret ansøgning, om vi giver tilladelse til, at landskabshotellet kan være ejer af disse arealer.

Svar: Lokalplanens realisering er ikke betinget af, at landskabshotellet er ejer af arealerne, på nær delområderne D4, der udlægges til hotel, og delområde D3, hvoraf dele forudsættes naturgenoprettet som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Der er i lokalplanen tilføjet yderligere redegørelse vedrørende landbrugspligten med en vurdering af forskellige løsninger til omdannelse af landbrugsarealer til naturarealer.

Kystdirektoratet efterlyser mere dokumentation for, hvordan kommunen er nået frem til vurderingen at en sokkelkote på +2 meter DVR90 er tilstrækkelig.

Svar: Ved planlægning langs fjordkysterne til Ringkøbing Fjord forudsættes en fortsat beskyttelse af den danske vestkyst gennem fællesaftalen eller andre foranstaltninger. Det forudsættes således, at der til enhver tid opretholdes en kystlinje, hvor klitterne beskytter det bagvedliggende landområde mod havvandet. Ved planlægning og fastsættelse af sokkelkoter, tages der således alene højde for stigninger i fjordvandstanden og stormflod herfra, foruden grundvand, regnvand og vandløb.

Forventede fjordvandstigninger

Vandstanden i Ringkøbing Fjord reguleres ved slusen i Hvide Sande, som med den nuværende slusepraksis vurderes at kunne opretholde den nuværende fjordvandstand (kote 0-25cm) indtil 2050. Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder ud fra, at der også efter år 2050 findes løsninger, der altovervejende opretholder en tilfredsstillende vandstand i fjorden.

Kystvandrådet for Ringkøbing Fjord har i 2023 foretaget modelberegninger af en mulig sluseløsning efter 2050, hvor fjordvand pumpes ud i Vesterhavet. Det konkluderes, at der ved to undersøgte modeller vil kunne opretholdes tilfredsstillende vandstand og saltindhold i Ringkøbing Fjord i 2100.

Kommuneplanen indeholder en kortlægning af den forventede fjordvandstand i 2100 der beregnes som middelvandstanden ved udledningsscenarioet SSP5-8,5 plus 25 cm, som er den variabel slusen i Hvide Sande har brug for, for at kunne regulere vandstand, saltholdighed og vandudskiftning i fjorden.

Fastsættelse af sokkelkoter

Vejledning i anvendelse af udledningsscenarioer til klimatilpasning anbefaler, at planlægning med en tidshorisont frem til slutningen af århundredet med høje robusthedskrav, anvender klimascenarioet SSP3-7,0. Ved dette klimascenario beskriver DMIs Klimaatlas en vandstand i havet i 2100 mellem 35 og 123,5 cm med en middelvandstand på 54 cm.

Højvandsstatistikker fra Bork og Ringkøbing siden 1973 viser en maksimal vandstand på 142 cm i Bork ved decemberorkanen i 1999. Ved en tilsvarende hændelse i 2100 vil vandstanden med indregning af den forventede middelhavvandsstigning nå en højde på 198 cm.

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer derfor, at en mindste sokkelkote på + 2 m DVR90 er tilstrækkeligt at fastsætte i lokalplanen.

Kravet til mindste sokkelkote skal ses i sammenhæng med øvrige planlægningsmæssige hensyn, herunder hensynet til landskabet. Lokalplanen fastsætter en maksimal terrænregulering på 1,5. Det laveste terræn inden for lokalplanens byggefelter ligger i kote ca. 0,8 m. Der er derfor overalt i lokalplanen mulighed for at nå en mindste terrænkote på 2,3 m, og derudover ingen begrænsninger på soklens højde. Ved en konkret projektering er der derfor mulighed for at opnå sokkelkoter på mere end 2,5 meter, såfremt det skønnes nødvendigt efter nærmere beregninger.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Sommerhusteamet påpeger, at lokalplanen åbner mulighed for fritliggende hytter, der skal udlejes som led i hoteldrift – i alt 10 klynger af mindre hotelbygninger og ca. 22 fritliggende huse på op til 90 m².

Da sådanne fritliggende huse falder ind under sommerhusloven, kræver udlejning som led i hoteldrift en udlejningstilladelse, hvis opholdet varer mere end fem nætter ad gangen.

Styrelsen præciserer, at hotelvirksomhed efter loven skal:

- drives som en selvstændig erhvervsvirksomhed,
- have en reception eller nøgleudlevering,
- kunne tilbyde servering af et hovedmåltid i særskilte lokaler, og
- fremstå som ét samlet anlæg med tæt sammenhæng mellem bygningerne.

Ved vurdering af tilladelse til udlejning af fritliggende hytter lægges vægt på, at anlægget er mere arealbesparende end sommerhusområder, typisk med maks. 5–6 meters afstand mellem hytterne.

Styrelsen anbefaler kommunen og eventuelle operatører at indgå tidlig dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen for at sikre, at projektet lever op til hotelbegrebet i sommerhusloven.

Svar: Styrelsens bemærkninger er noteret og videregivet til ansøger.

Lokalplanens disponering er ændret således at bebyggelsens udbredelse i landskabet reduceres. Desuden er det maksimale grundareal for de fritliggende enheder reduceret fra 90 m² til 80 m². Dette understøtter reglerne i sommerhusloven vedrørende hoteldrift. Der henvises i øvrigt til, at der af lokalplanens afsnit om Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder er oplyst:

Erhvervmæssig udlejning for selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, bed and break fast og lignende) kræver tilladelse, såfremt der til

virksomheden er knyttet fritliggende enheder, som udlejes mere end 5 nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

B: Resume og svar på indkomne bemærkninger fra borgere, virksomheder, foreninger og interesseorganisationer (tematisk opdelt)

Tema – Behovet for hotellet og projektets størrelse

Resume: Flere bemærkninger stiller spørgsmålstejn ved behovet for et hotel i denne størrelsesorden og den reelle begrundelse for placeringen.

- Henvisning til, at projektet ligger i kystnærhedszonen og ikke opfylder kravet om særlig planmæssig eller funktionel begrundelse.
- Flere borgere og foreninger anfører, at projektet er for stort og bør placeres et andet sted eller nedskaleres væsentligt.
- Manglende dokumentation for behovet for 450 sengepladser og konferencefaciliteter.
- Henvisning til lav belægning i eksisterende hoteller og feriecentre som Lalandia i Søndervig.
- Kritik af, at enheder på op til 90 m² reelt svarer til sommerhuse og kan anvendes til private formål.
- Frygt for, at enhederne senere kan sælges som ejerlejligheder eller til udlændinge under erhvervsreglerne.
- Skepsis om hotellets restaurant – frygt for at den lukkes kort efter åbning, hvorefter hytterne fortsat kan udlejes.
- Forening 1 anfører, at begrebet “landskabshotel” bør udgå og erstattes af “hotel og konferencecenter”.
- Kritik af, at hotel i landzone strider mod kommuneplanens retningslinjer for store hoteller.
- Borger 2, 12, Virksomhed 1, Forening 2 udtrykker positive tilkendegivelser om opførelsen af et hotel, der kan understøtte den øvrige turisme og handlen i området.

Svar:

Begrundelse for behov og placering.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i den offentlige høring fremsat ønske om en supplerende redegørelse vedr. den planlægningsmæssige begrundelse for kystnær lokalisering af et hotel ved Bjerregård. Der er derfor udarbejdet et notat, der yderligere beskriver begrundelsen for at planlægge for et hotel ved Bjerregård. Der henvises til bilag 5.

Hvorfor 100 hotelenheder/450 gæster?

Et nyetableret hotel med servicefaciliteter som restaurant, evt. wellness- og konferencefaciliteter har behov for et vist volumen. Projektets ansøger har ansøgt om 100 hotelenheder, og Ringkøbing-Skjern Kommune har i forbindelse med planlægningen indhentet udtalelse fra Dansk Kyst- og Naturturisme (DKNT) om størrelsen på hoteller af den planlagte type. Svaret fra DKNT lyder som følger:

I forbindelse med projektet i Bjerregaard er det vores vurdering, at det vil kræve en kapacitet på 7-12.000 m² og minimum 100 enheder, hvis man skal kunne etablere et helårs hotel/resort med relevante fælles faciliteter. Denne vurdering bygger bl.a. på flg. overvejelser:

1. **Beliggenhed:** Hoteller i / ved større byer kan ofte opnå højere belægningsprocenter og værelsespriser, hvilket kan gøre mindre hoteller mere rentable. På landet og i mindre byer kræver rentabilitet ofte flere værelser på grund af lavere efterspørgsel og priser – her vil man typisk skulle op på en volumen, der ligger betydeligt over 100 enheder.

Et hotel i en populær kystdestination, som Hvide Sande, kan ofte opnå højere priser og belægning, hvilket gør det muligt at være rentabelt med færre værelser sammenlignet med et hotel i en mindre kendt eller mindre besøgt kystby. Derfor er vores vurdering, at 100 enheder kan skabe en rentabel forretning om end en større volumen forsat vil være mere stabil.

2. **Sæson:** Hoteller ved kysterne oplever ofte relativt store sæsonvariationer, med højsæson om sommeren og lavsæson i vintermånederne. Hoteller med færre værelser vil kræve høj belægning hele året og særligt høje, premium priser i højsæsonen for at være rentable. Hvide Sande / Destination Vesterhavet har en forholdsvis lang højsæson, men der må forsat forventes lavere belægninger i yder-/lavsæsonerne, som kræver en volumen der skaber en relativ stor overskudsgrad i sommerhøjsæsonen.

En stærkere rentabilitet via premium priser vurderes samtidig at være problematiske, da det vil påvirke konkurrencedygtigheden i forhold til det tyske marked. For at kunne matche et prisniveau, der er sammenlignelig med tilsvarende hoteller i Tyskland, forudsætter det igen den anbefalede volumen.

3. **Services/faciliteter:** Bjerregaard ligger ikke centralt ift. omkringliggende byer, fx Hvide Sande og Ringkøbing. Hotellet kan derfor ikke trække på fx F&B services fra andre lokale udbydere i nærområdet og vil have behov for et eget udbud. Dette forudsætter en vis volumen, hvor 100 enheder vurderes at være et minimum ift. at kunne løfte driftsomkostningerne og opnå nødvendige stordriftsfordele i udbud af F&B-services.

Det er vigtigt at understrege, at anbefalingerne fra Dansk Kyst- og Naturturisme kun er vejledende. Det er nødvendigt at gennemføre en detaljeret markedsanalyse og udarbejde en forretningsplan, der tager højde for både sæsonudsving og lokale markedsforhold for at fastslå det præcise antal værelser, der er nødvendige for at opnå rentabilitet.

Gap- og potentialeanalysen for vestkysten fra 2018 samt udviklingsplanen for vestkysten 2018 konkluderer, at en udbygning af overnatningskapaciteten langs vestkysten bør fokusere på at differentiere udbuddet, med forslag om etablering af eksempelvis hoteller. Uddrag fra Udviklingsplan for Vestkysten:

”TILTAG: Mere varieret overnatningstilbud

Der er brug for at differentiere overnatningsproduktet, så det understøtter flere målgrupper og oplevelsesprofiler. Der er en nær sammenhæng mellem døgnforbrug og overnatningsform, og et mere differentieret overnatningstilbud skal understøtte et højere døgnforbrug og tiltrække mere højtforbrugende målgrupper. Samtidig skal et mere varieret overnatningstilbud sikre, at Vestkysten i højere grad matcher tendenser med kortere ferier, kvalitet, fleksibilitet, par-rejser og større grupper. Endelig skal det også understøtte og motivere muligheden for at bevæge sig op og ned ad kysten og udvikling af mere nicheorienterede tilbud. På tværs af Vestkysten og inden for det enkelte feriested skal man forholde sig til, hvordan en udbygning af overnatningskapacitet kan bidrage til et mere differentieret overnatningstilbud, og hvilke typer overnatningsformer, der i et markeds- og investorperspektiv er relevante for det enkelte feriested. Det kan f.eks. være:

Hoteller: Hotelgæster har generelt et højt døgnforbrug og overnatningsformen matcher godt tendensen med flere og kortere ferier og ambitionen om en turisme, der i højere grad bevæger sig langs kysten, samt

udvidelse af sæsonen. Hoteller placeres som udgangspunkt i tilknytning til feriestederne og med fokus på at skabe kritisk masse og helårsturisme."

Anvendelse af hytter og restaurant

Ved udlejning af hytter som led i hoteldrift kræves udlejningstilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, såfremt hytterne udlejes for mere end fem nætter ad gangen.

Ved hoteldrift generelt, er der en række krav, der skal være opfyldt. Et af kravene er, at hotellet skal tilbyde servicering af et hovedmåltid i særskilte lokaler. Uddrag fra notat om hotelbegrebet:

"Mulighed for servering

Der skal være mulighed for servering, ellers er virksomheden ikke omfattet af bestemmelsen. Servering af et måltid, f.eks. morgenmad, vil være tilstrækkeligt til at opfylde forpligtelsen. Muligheden for servering skal have en nær sammenhæng med overnatningen og kan således bestå i serveringsfaciliteter i en nærliggende bygning.

Det er ikke en betingelse, at det er hotellet selv, som skal forestå serveringen. Serveringskravet vil være opfyldt, hvis der er indgået en aftale herom mellem hotellet og en restauration, der er placeret i tilknytning til hotellet" (notat om hotelbegrebet, Bolig- og Planstyrelsen 2021).

Det vil derfor være en forudsætning for hoteldrift, at der som minimum er serveringslokaler til hotellet. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en restaurant, der ligeledes vil kunne understøtte de nærliggende sommerhusområder.

Ejerforhold

Lokalplaner regulerer ikke ejerforhold, og efter praksis kan de enkelte hotellejligheder ejes af enkeltpersoner. Anvendelse af hotellets bygninger til sommerhuse vil derimod være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, da lokalplanen alene giver mulighed for etablering af et hotel, og da der ikke er mulighed for udstykning af de enkelte hytter.

Bebyggelse inden for planområdet kan derfor alene ejes og udlejes i overensstemmelse med sommerhuslovens hotelbegreb. Om individuelt ejede hotellejligheder skriver Bolig- og Planstyrelsen (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen) følgende:

Feriehoteller – individuelt ejede hotellejligheder:

Efter fast praksis kan et feriehotel bestå af individuelt ejede hotellejligheder, der udlejes af fx feriehotellets ejerlejlighedsforening. Det forudsættes herved, at der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed for de enkelte ejere af hotellejlighederne, at der er overnattende gæster, og at der er mulighed for servering, jf. nærmere ovenfor.

Det vil være muligt for de enkelte ejere at overnatte på feriehotellet (dvs. til egen brug), men efter praksis kan dette ikke ske i mere end ca. 5 uger årligt og, ejeren vil efter praksis desuden ikke kunne gøre krav på, at brugen skal ske i ejerens egen hotellejlighed.

Anvendelse til konferencecenter

Konferencefaciliteter vil give mulighed for eksempelvis erhvervssturisme og turisme relateret til arrangementer, f.eks. bryllupper. Disse turismetyper har en større spredning over året, og understøtter derfor målet om helårsturisme.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der med et maksimalt etagemetermål på 7500 m² vil være tale om et konferencecenter i en mindre størrelsesorden.

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer ændres med kommuneplantillægget, således at alene projektet ved Bjerregård kan placeres i landzone. Projektet har siden 2014 været indskrevet i kommunens overordnede turistpolitiske overvejelser, og har siden 2013 været beskrevet i kommuneplanen.

Tema – Påvirkning af natur og dyreliv

Resume:

Der udtrykkes bekymring for projektets konsekvenser for natur, landskab og dyreliv.

- Risiko for slid på klitterne og øget sandflugt som følge af flere gæster og øget færdsel.
- Frygt for, at turister danner nye trampestier i klitterne og derved ødelægger vegetation og natur.
- Henvisning til, at fjordsiden og de omkringliggende hedearealer er særligt sårbare over for menneskelig aktivitet og husdyr.
- Ønske om adfærdsregulering for hotelgæster – fx tydelig skiltning og formidling af naturhensyn.
- Forstyrrelse af bilag IV-arter, herunder odder, strandtudse, markfirben og rødrygget tornskade.
- Risiko for forringelse af levesteder for jordrugende fugle og flagermus.
- Bekymring for påvirkning af Natura 2000-området og §3-beskyttede hedearealer tæt ved projektområdet.

Svar:

Færdsel i klitter og andre beskyttede naturarealer

Lokalplaner kan ikke regulere færdsel på naturarealer, da dette er reguleret gennem anden lovgivning, herunder Naturbeskyttelsesloven (NBL).

På udyrkede arealer f.eks. heden er det lovligt at færdes til fods, og på stier også at cykle. Adgangen til færdsel på cykel ad stier forudsætter, at stien fremtræder som egnet til cykling med almindelige cykler (en MTB-cykel er i denne sammenhæng ikke en almindelig cykel, da den kan bruges på stier, hvor andre cykler ikke kan køre). Det vurderes mest sandsynligt, at de fleste vil benytte eksisterende stier eller åbninger i vegetationen, da hedens lyngvegetation ikke indbyder til færdsel.

De klitfredede arealer er som udgangspunkt åbne for færdsel til fods og kortvarigt ophold. Der er regler for medtagelse af hunde og det er ikke tilladt at ændre på tilstanden i klitterne. Det er således ikke tilladt at grave i klitterne. Disse forhold håndhæves via Naturbeskyttelseslovens generelle bestemmelser.

Hvis færdsel medfører behov for sandflugtsbekæmpelse er det staten gennem Naturstyrelsen/Kystdirektoratet som forestår nødvendige foranstaltninger til dæmpning af sandflugt. Såfremt realiseringen af lokalplanen medfører behov for at dæmpe sandflugt vil der derfor være behov for at indgå i dialog med Naturstyrelsen/Kystdirektoratet.

Skiltning

Skiltning kræver særlig dispensation fra klitfredningen og det er sandsynligt, at dispensation ikke opnås, da administrationen af klitfredningen er restriktiv. Det er Kystdirektoratet der administrerer

klitfredningen. Det er ikke muligt at lave særskilte regler om forbud mod at gå til fods i de klitfredede arealer – det er Naturbeskyttelsesloven som gælder.

Arter

Miljørapporten indeholder konkret kortlægning af følgende arter:

- Flagermus,
- Padder,
- markfirben

Miljørapporten indeholder endvidere vurderinger af forekomsten af følgende arter:

- Odder,
- ulv

Kortlægninger er foretaget i overensstemmelse med NOVANA-programmer for de enkelte arter, og miljørapporten indeholder en gennemgang og konklusion af kortlægningerne.

Det er kommunens vurdering, at de foretagne arts-vurderinger er tilstrækkelige til at vurdere arternes forekomst og mulige påvirkninger af arterne.

Specifikt om strandtudse, da ét høringssvar nævner fund af strandtudse senere end miljørapportens udarbejdelse.

Evt. forekomst af strandtudse er kortlagt over to runder i overensstemmelse med NOVANA-programmet for kortlægning af strandtudse. Se miljøvurderingens bilag 3.1 afsnit 4, 5 og 6 om hhv. metode, kortlægning/registrering af eksisterende forhold og konsekvensvurdering for bl.a. padder (herunder strandtudse).

På tidspunktet for miljøvurderingen er der ikke gjort fund af strandtudse nærmere planområdet end på tipperne og i Hvide Sande. I maj og august 2025 er der dog ifølge arter.dk gjort fund af strandtudse ved Haurvig ca. 4,5 km fra planområdet.

Strandtudsens kan kolonisere nye yngleområder i en afstand af 1 km eller mere omkring et ældre kendt yngleområde. Der bør derfor være opmærksomhed på arten inden for en afstand af 2 km fra kendte yngleområder ved planlægning, anlægsprojekter eller lignende.

Med baggrund i fundene i 2025 vurderes der fortsat ikke at være risiko for væsentlig påvirkning af yngleområder for strandtudse.

Rødrygget tornskade

Den rødryggede tornskade har jf. Dofbasen Atlas III yngleforekomster flere steder nord for Nymindesøen. Arten er almindeligt forekommende på lokaliteter med de rette naturforhold. Den er rødlistet som en art i den laveste risikokategori "Least Concern". Artens bestand er ikke truet.

Der er i henhold til habitatbekendtgørelsen foretaget en Natura 2000-væsentlighedsvurdering, som fremgår af Miljørapportens bilag 5.1. Her vurderes risikoen for påvirkning af de dyrearter, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Natura 2000

Væsentlighedsvurderingen er foretaget af Profus Naturrådgivning og gennemgået og yderligere vurderet af Ringkøbing-Skjern Kommune. Det vurderes samlet, at planlægningen ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller arterne på udpegningsgrundlaget væsentligt. Det vurderes desuden, at planlægningen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af muligheden for, at opfylde målsætningerne i de gældende Natura 2000-planer.

Tema – Spildevand, udledning og miljøpåvirkninger

Resume:

Flere høringsvar retter fokus mod risiko for udledning af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer til fjord og grundvand.

- Kritik af nedsivningsløsningen på grund af højtstående grundvand (kun 0,9 m under terræn).
- Risiko for merudledning af kvælstof, fosfor og kemiske stoffer til Ringkøbing Fjord og Vesterhavet, som begge er i ringe økologisk tilstand.
- Forholdene i området vurderes ikke egnede til filteranlæg; forslag om fuld kloakering til rensningsanlæg.
- Henvisning til *Weser-dommen* og nyere klagenævnspraksis om forbud mod merudledning til vandområder, der ikke opfylder EU's miljømål.
- Forening 4 bemærker, at det planlagte anlæg med sivebassiner ikke vil kunne fungere pga. højt grundvand, og at området i kommunens spildevandsplan allerede er udpeget til kloakering.

Svar:

Administrationen har på baggrund af høringsvarene gennemgået den skitserede spildevandsløsning med Kilian Water. Administrationen finder ikke anledning til at tilsidesætte løsningen som et relevant alternativ til kloakering på den konkrete placering i den sydlige ende af Ringkøbing Fjord.

Kloakering af området ved Bjerregård gennemføres ikke i den aktuelle planperiode for spildevandsplanen (2024-2031). Såfremt hotellet opføres og tages i brug i denne periode, er der således brug for at finde andre metoder til håndtering af spildevandet.

Der er på det planlægningsmæssige niveau ikke mulighed for at vurdere et helt konkret spildevandsanlæg, da det afhænger af hotellets endelige størrelse, antal gæster (personækvivalenter), anlæggets placering i forhold til terræn og grundvand mv. Miljøvurderingen af en lokalplan baseres på eksisterende viden, herunder eksisterende resultater fra lignende anlæg, ud fra et "worst case" scenarie, det vil sige en fuld udnyttelse af lokalplanens muligheder. I miljøvurderingen lægges derfor til grund at en spildevandsløsning skal kunne rense spildevand svarende til 650 PE (450 gæster, personale, restaurantgæster mm.) Ydermere stilles der krav om, at der ikke sker udledning til Ringkøbing Fjord, og at øvrige standardkrav til spildevandsløsninger overholdes.

Kilian Water har i den forbindelse udarbejdet en beskrivelse af et beplantet filteranlæg med aktiv beluftning med uddrag af rensresultater fra forskellige anlæg, herunder et eksisterende anlæg i Tjørnelunde i Kalundborg Kommune. Kalundborg Forsyning ejer anlægget. Der er i 2025 udgivet en artikel fra bl.a. Aarhus Universitet og universiteter i Italien, der præsenterer og vurderer resultaterne af prøver og undersøgelser fra anlægget i Tjørnelunde.

Artiklen kan læses her:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0048969725020467?via%3Dihub>

Administrationen finder, at miljørapportens vurderingsgrundlag samt resultaterne i ovenstående artikel underbygger miljørapportens konklusion, at det beplantede filteranlæg med aktiv beluftning bør betragtes som et relevant alternativ til kloakering i det konkrete tilfælde.

Anlæg til behandling af spildevand kræver tilladelse i henhold til Spildevandsbekendtgørelsen. I den forbindelse indhenter spildevandsmyndigheden konkret og relevant dokumentation forud for en tilladelse.

Nedsivning kontra udledning

Det må for forståelsens skyld understreges, at der med løsningen ikke er tale om udledning men nedsivning af det rensede spildevand. Den nævnte Weser-dom omhandler udledning til vandmiljøet, og vurderes ikke direkte sammenlignelig med den i miljørapporten skitserede nedsivningsmodel.

Der udtrykkes bekymring for afstanden til grundvandet, som i området står helt op til 0,2 m under terræn. Det vil være et kriterium for en tilladelse til anlægget, at der sikres en afstand på minimum en meter til grundvandet, så der er plads til efterpolering af det rensede spildevand. I miljørapporten redegøres for dette forhold med en beskrivelse af anlægget, hvor anlægget hæves, og spildevandet pumpes op i anlægget

Generel beskrivelse af anlægget

Spildevand fra hotellet, svarende til 650 PE, ledes fra bygninger til bundfældningstanke samt fedtfang og pumpes herfra videre til det beplantede filteranlæg.

Kilian Water oplyser på baggrund af udtagne renseresultater, at anlægget reducerer minimum 95% organisk stof, 90% ammonium, 60% kvælstof, 90% fosfat, over 80 % mikroforurenende stoffer, over 90% medicinrester og over 99,99% patogene bakterier. Kvælstof kan yderligere reduceres til 80% med en efterrensning i et rodzoneanlæg.

Efter anlægget udledes det rensede spildevand ikke til Ringkøbing Fjord, med nedsives i jorden og efterpoleres i jordmatricen på minimum 1,0 m over grundvandet.

En illustration af det beskrevne anlæg er vedlagt som bilag.

Tema – Trafik og adgangsforhold

Resume:

Bekymring for trafik og adgangsforhold går igen i flere høringssvar.

- P-pladsen for enden af Nygårdsvej vurderes for lille og uegnet til hotelgæster.
- Risiko for trafikkaos og uheld ved øget biltrafik på Nygårdsvej og de små sommerhusveje.
- Forslag om adskillelse af trafik til hotel og sommerhusområde. Forslag om etablering af rundkørsel eller Y-kryds, der adskiller trafik til hotellet og sommerhusområdet.
- Krav om 2 parkeringspladser pr. enhed i stedet for 1,5.

Svar:

Der er omtrent 1 km fra det planlagte hotel til stranden, hvis man går ad de eksisterende stier. Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at der er en risiko for, at hotellets gæster vil søge at tage bilen til stranden med forventning om at kunne parkere på parkeringspladsen for enden af Nygårdsvej.

Det kan blive nødvendigt at gennemføre foranstaltninger, der regulerer trafikken og særligt parkeringen, så der ikke er risiko for at parkerede biler umuliggør eller besværliggør adgangen for redningskøretøjer og andre bilister (f.eks. i tilfælde af, at der parkeres langs vejen). Foranstaltninger kan f.eks. være skiltning med parkeringsregler.

Der stilles yderligere forslag om venstresving forbudt ved udkørsel fra hotellet, for at undgå at hotelgæster kører fra hotellet og ned mod parkeringspladsen. Denne løsning vurderes uhensigtsmæssig, da der er risiko for, at bilister vil foretage farlige U-vendinger i krydset på Sønder Klitvej.

Ovenstående løsningsmuligheder vedr. trafikregulering kan ikke reguleres i lokalplanen, men reguleres via Privatvejsloven og Færdselsloven. Administrationen vurderer, at eventuelle foranstaltninger bør afvente planernes realisering, så det kan vurderes, om det har givet anledning til problemer med parkering på Nygårdsvej.

Sønder Klitvej er den eneste gennemgående vej på Holmsland Klit, og primær færdselsåre for turist- og erhvervstrafik. Sikkerhed og fremkommelighed på vejen prioriteres højt, og etablering af rundkørsel og krydsninger for fodgængere er derfor ikke ønskelige, og i strid med mobilitetsplanen.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af delområde D1 og D2 til naturgenopretning. Der gives ikke mulighed for etablering af stier af hensyn til den beskyttede natur og Natura 2000-området. Etablering af færdselsarealer og opholdsarealer til mennesker vurderes at være i strid med beskyttelsesmålsætningerne i Natura 2000-området.

Lokalplanen giver mulighed for at vælge én af to vejadgange til planområdet. I begge tilfælde vil hotellet og sommerhusområdet skulle anvende samme vejadgang. Den ene løsning indebærer en forlægning af Nygårdsvej, hvor adgang til sommerhusområdet sker via et højresving til en sekundær vej. Den anden løsning indebærer, at Nygårdsvejs forløb bevares, og den eksisterende nordlige adgangsvej til landbrugsejendommen bibeholdes som vejadgang til hotellet. I begge tilfælde vurderes der ikke at være væsentlig risiko for at hotelgæster kører forkert og ender i sommerhusområdet.

Tema – Stier og rekreative forhold

Resume:

Der fremsættes både bekymringer og forslag vedrørende stier og rekreative forhold.

- Risiko for øget slid og nye trampestier som følge af flere besøgende.
- Forslag om ny sti til stranden via redningsvejen i stedet for eksisterende trampesti tæt på sommerhusene, som giver væsentlige indbliksgener.
- Ønske om tydelig afmærkning af stier og formidling af naturhensyn for at begrænse færdsel uden for stierne. Nudging af gæster til korrekt adfærd i naturen
- Borger 2 foreslår, at hotellets gæster får mulighed for adgang til fjorden og ikke kun til stranden, for at aflaste klitområdet.
- Forening 1 bemærker, at stien syd for sommerhusområdet kun er ca. 0,5 m bred og allerede er delvist indgroet i §3-natur og derfor ikke kan anvendes som planlagt.

Svar:

Øget slid og trampestier

Lokalplaner kan ikke regulere færdsel på naturarealer, da dette er reguleret gennem anden lovgivning, herunder Naturbeskyttelsesloven (NBL).

På udyrkede arealer f.eks. heden er det lovligt at færdes til fods, og på stier også at cykle. Det vurderes mest sandsynligt, at de fleste vil benytte eksisterende stier eller åbninger i vegetationen, da hedens lyngvegetation ikke indbyder til færdsel. Det afvises ikke, at der er risiko for at nye trampestier vil opstå, men omfanget vurderes ikke at være af en størrelsesorden, der skaber risiko for væsentlig sandflugt.

De klitfredede arealer er som udgangspunkt åbne for færdsel til fods og kortvarigt ophold. Der er regler for medtagelse af hunde, cykler mm.

Den omtalte sti syd for fodermesterboligen fremgår tydeligt af luftfotos, og er beskrevet i lokalplan 71 for sommerhusområdet ved Nygård. Den er udlagt i matrikelkortet. Der er således ikke noget til hinder for fortsat brug af stien.

Forslag om nye stier:

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af delområde D1 og D2 (arealerne øst for Sønder Klitvej) til naturgenopretning. Der gives ikke mulighed for etablering af stier af hensyn til den beskyttede natur og Natura 2000-området. Etablering af stier og opholdsarealer til mennesker vurderes at være i strid med beskyttelsesmålsætningerne i Natura 2000-området.

Anlæg af nye stier til stranden gennem hedeområdet vil kræve dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen fastlægger af hensyn til den beskyttede natur, at eksisterende stier skal benyttes.

Formidling af naturhensyn

Formidling af naturhensyn kan ske på samme måde som på øvrige naturarealer i kommunen. Dette kan ikke reguleres med lokalplanen.

Tema – Visuel påvirkning og landskab

Resume:

Der udtrykkes bekymring for de visuelle konsekvenser og projektets indpasning i landskabet.

- Parkeringsarealer og bygningsvolumen vurderes at skæmme det åbne klit- og hedelandskab.
- Materialevalg (stålplader og flade tagrygge) anses som uforeneligt med lokal byggeskik og vestjysk kulturarv.
- Ønske om, at byggeriet delvist skjules gennem beplantning langs ydre afgrænsninger.
- Forening 1 foreslår, at landskabskilerne øges fra 10 til 40 meter for at have reel landskabelig effekt.
- Forening 3 bemærker, at byggeriet skal have en minimumskote på 2,0 m DVR, men uden øvre grænse – et hævet byggeri vil fremhæve bygningerne markant i landskabet.
- Forening 4 (Danmarks Naturfredningsforening) bemærker, at projektet bryder med de historiske forudsætninger fra 1960'erne om, at åbne arealer mellem sommerhusområderne skal friholdes for byggeri, og at udsigten over fjorden skal bevares.

Svar:

Parkeringsarealerne er i forbindelse med justering af planerne samlet centralt i området, så de i videst muligt omfang kan skjules af den omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen er ligeledes rykket

sammen, så udbredelsen af bygningerne ligger inden for de eksisterende bygningers fodaftryk, eksisterende volde, beplantningsstrukturer, vejstrukturer mm. Dermed vil bebyggelsen fremstå med omtrent samme eller mindre omfang end landbrugsbygningerne. Bebyggelsens udseende vil være mere ensartet end det eksisterende landbrug.

Lokalplanen fastlægger et begrænset udvalg af materialer, der kan anvendes til bebyggelsens facader. Stålblader er ikke en bestanddel af den oprindelige vestjyske byggeskik, som hører sig til klitgårdene, men de er et fremtrædende materiale i de mange landbrug, der gennem tiden har været fremtrædende ved vestkysten. Stålblader er et materiale, som kan anvendes på både facade og tag, og kan således bidrage til den ensartethed, som lokalplanen foreskriver. Der stilles krav om stålbladernes type og udformning.

De flade tagrygge er ikke at finde i den oprindelige vestjyske byggeskik. De flade tagrygge er dog en reference til stråtagenes bløde mønstre, og bærer den fordel, at de giver mulighed for at etablere solceller på taget, som ikke vil være synlige fra de omgivende arealer. Ydermere giver den flade tagrygge mulighed for en bedre udnyttelse af kubikmeter frem for kvadratmeter.

Beplantning er et fremmedelement i det åbne klit- og hedelandskab, og vurderes ikke foreneligt med områdets karakter.

De fastlagte landskabskiler skal sikre en vis sigtbarhed gennem planområdet. Med justeringen af planerne er bebyggelsen rykket sammen, og levner ikke mulighed for en udvidelse af kilerne.

Af hensyn til sikring mod klimatilpasninger, skal bebyggelsen opføres med en sokkelkote på minimum 2,0 m DVR90.

Lokalplanen fastlægger ikke en maksimal sokkelkote, men en maksimal terrænregulering samt en maksimal bygningshøjde.

Administrationen vurderer, at den seneste ændring af bebyggelsens udstrækning sikrer det hensyn, som Danmarks Naturfredningsforening henviser til, da bebyggelsen nu holdes inden for eksisterende bygningsfodaftryk, haveanlæg, voldstrukturer mm.

Tema – Procedurer

Resume:

Generel frustration over manglende tillid til processen og bekymring for, at beslutninger allerede er truffet.

- Ønsker om bedre dialog, hurtigere afgørelse og politisk klarhed i processen (Borger 11, 12).
- Det kritiseres, at miljørapporten er udarbejdet af LandSyd Landinspektører, som er partsrepræsentant for investorerne, og derfor ikke kan anses som uafhængig.
- Henvisning til, at miljørapport og spildevandsrapport er udarbejdet af firmaer med økonomiske interesser i projektet og derfor ikke uvildige.
- Kritik af det fastsatte referencescenarie (0-alternativet) for miljøvurderingen.

Svar:

LandSyd Landinspektører har som ansøgers rådgiver udarbejdet udkast til lokalplanen og miljørapporten. Ringkøbing-Skjern Kommune er ansvarlig for indholdet i samtlige dokumenter, og har derfor vurderet den udarbejdede miljørapport og efterspurgt yderligere dokumentation, redegørelse

mv. såfremt disse vurderedes mangelfulde. Det er kommunen, der træffer afgørelse om at vedtage planerne på baggrund af den udarbejdede miljørapport.

Det er almindelig praksis i plansager med miljøvurderinger, at ansøger bidrager med relevant materiale i planprocessen, herunder også planudkast og miljøvurdering.

Planklagenævnet har i 2025 forholdt sig til netop spørgsmålet om uvildighed i sager, hvor ansøger har leveret miljøvurderingsdokumenter:

"Planklagenævnet bemærker ligeledes, at miljøvurderingsloven heller ikke indeholder et forbud mod, at en myndighed lader andre parter, herunder f.eks. ansøger eller et konsulentfirma, udarbejde miljøvurderingen af planen. Kommunen skal dog træffe selve afgørelsen om vedtagelse af planerne på baggrund af miljørapporten, og kommunen har ansvaret for, at miljøvurderingen overholder kravene i miljøvurderingsloven."

Administrationen vurderer ikke, at der er bidragsydere til miljørapporten, der har økonomiske interesser i projektet, der gør dem uvildige i forhold til at bidrage til miljøvurderingen.

Lokalplanen/miljøvurderingen stiller ikke krav om en specifik løsning – målet med miljøvurderingen er at sandsynliggøre, at der findes alternative løsninger til kloakering, som ikke medfører en merudledning af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer til vandmiljøet. Ringkøbing-Skjern Kommune finder det. Hvis der på tidspunktet for udarbejdelse af det konkrete projekt findes andre metoder til håndtering af spildevandet, kan disse afsøges og miljøkonsekvensvurderes, ligesom kloakering fortsat er en mulighed såfremt projektets tidshorisont tillader det.

Der ytres kritik af det fastsatte referencescenarie/0-alternativet med påstand om at miljøvurderingen derfor bygger på et forkert grundlag. I den forbindelse henvises til vejledning om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), som beskriver 0-alternativet:

Miljøstatus anvendes til at vise miljøtilstanden i det område, som planen påtænkes gennemført i. Beskrivelsen af eksisterende miljøtilstand danner udgangspunkt for, hvad der benævnes 0-alternativet eller 0-scenariet. Det er vigtigt at pointere, at der ikke kun er tale om status quo, men at beskrivelsen også indeholder en beskrivelse af den forventede udvikling for hvert af de relevante miljøforhold, hvis planen/programmet ikke vedtages. Det er vigtigt, at beskrivelse af den sandsynlige udvikling i miljøstatus, 0-alternativet, beskrives og vurderes, så det kan sammenlignes med vurderingen af planforslaget og eventuelle alternativer.

Referencescenariet/0-alternativet skal derfor tage højde for, hvorledes ejendommen kan udnyttes, såfremt planerne ikke vedtages. Planlovens landzonebestemmelser angiver en række muligheder for udnyttelse af tiloversblevne landbrugsbygninger, som det er beskrevet i miljørapporten.

Bilag A

Indkomne bemærkninger til den offentlige høring om forslag til Lokalplan 479 og Kommuneplantillæg nr. 24, Sønder Klitvej 214, 6960 Hvide Sande.

Borger – 01

Emnefelt: " Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24"

Dato: 25.02.2025

Til Ringkøbing- Skjern Kommune

Kommunen har den 24. februar offentliggjort:

- Forslag til Lokalplan nr. 479.
- Forslag til Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-2033.
- Miljørapport for Lokalplan nr. 479 og Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-2033.

Som ejer af sommerhuset Grønsletten 7 har vi bemærkninger til de offentliggjorte forslag.

Der ses ingen steder at være en reel begrundelse for hvorfor der skal opføres et hotel med plads til 450 overnattende gæster og et conferencecenter på den pågældende ejendom Sdr. Klitvej 214.

De begrundelser der fremgår af planerne kan anvendes på stort set hvilket som helst ledig areal i kommunen, blot der er de nødvendige antal m².

En stor del af hotellets overnatningskapacitet ligger i "hytter" som reelt er sommerhuse på op til 90 m².

Det kan desuden undre, at der planlægges et så stort hotelprojekt når man ser og hører, at Lalandia ved Søndervig har svært ved at få besøgende nok. Set udefra tyder både projektets udformning og størrelsen på husene på, at man påtænker at sælge til udenlandske købere. Ved at opføre det som hotel udnytter man et hul i lovgivningen og de enkelte "hytter" kan sælges til udlændinge.

Det fremhæves at det vigtigste for hotellet og gæsterne er den tætte adgang til naturen, særligt Vesterhavet og stranden.

De eneste forbindelser fra hotellet til stranden er enten nogle små trampestier, der mange steder er under ½ meter brede, eller at tage bilen ned til den lille parkeringsplads for enden af Nygårdsvej, hvis man synes det er for langt at gå med strandudstyr. Parkeringspladsen er ikke i en stand og slet ikke stor nok til at kunne tage så mange biler (op til 100 hvis alle kører). Der kan forudses et lokalt trafikkaos. Bemærk at det ikke vil være muligt at udvide pladsen.

Den trampesti der vil være den mest direkte fra hotellet til stranden ligger syd for sommerhusområdet og går ca. 8 meter fra vores sommerhus og vores sydvendte terrasse. Lokalplan 71 der gælder for området har krav om, at der ikke må etableres hække, hegn mv. Det betyder, at der kan komme en strøm af turister, med frit indblik til vores terrasse og videre ind i huset. Det samme vil gælde for de øvrige sommerhuse langs stien. Vi skal dog bemærke, at stien ikke længere har direkte forbindelse fra hotellet da den fra medarbejderboligen og op til cykelstien er blevet til § 3 og nu indgår i den fredede hede, da den ikke har været brugt i over 10 år.

Uanset hvad konsulenterne påstår i miljørapporten må det forventes, at hele området vil blive udsat for et stærkt forøget slid på klitterne og de tilstødende hede arealer. Hugorme og firben mv. der lever i området vil i høj grad blive forstyrret. Vores erfaring er desuden at turisterne desværre ikke holder sig til de eksisterende trampestier, men i stort omfang skaber nye stier. Dette er konkrete observationer og i modstrid med konsulenternes påstand om at det må forventes at turisterne bruger de etablerede stier. Lige nu er grundejerforeningen i samarbejde med klitfogeden i gang med at få stoppet en nylig opstået sti fra parkeringspladsen over klitterne ned mod havet. Den er i løbet af 6 måneder blevet en bred åben sti over klitten med stor risiko for sandflugt. Det forsøger vi nu at få stoppet med gran ris og fyrregrene. Vi har i flere tilfælde observeret at turister også bruger trampestierne til mountainbikes.

De seneste analyser af hvad der tiltrækker turisterne peger entydigt på at det er naturen, særligt klitterne og havet. Det ser desværre ud som om politikerne i kommunen slet ikke har øje for at turisterne netop kommer for at se og opleve den storslåede natur. Man kommer nemt med projektet til at ødelægge det der er kommunens største aktiv set i forhold til turisterne. Det gælder også for de turister der har været en del af turistlivet i mange år, nemlig sommerhusejerne og dem der lejer sommerhusene for at nyde freden og den storslåede natur.

Det vil hvis projektet gennemføres blive det største hotel i kommunen.

Hotelprojektet ved Søndervig er tilsyneladende udskudt indtil videre og der opføres i stedet 141 nye ferielejligheder. Begrundelsen kan jo kun være at der ikke er behov for yderligere hotelkapacitet på Holmslands Klit.

Derfor kære politikere. Det er jer der skal passe på naturen og ikke ødelægge den. Stop dette alt for store og malplacerede projekt.

Med venlig hilsen
Grønsletten 7

Borger – 02

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 04.04.2025

Høringssvar

Tak for et godt borgermøde d. 19/3 2025 i Hvide Sande.

Vi er positive overfor projekt "Landskabshotel" og ser ændring af arealets anvendelse som en mulighed for at få fjernet de forfaldne landbrugsbygninger og mulighed for udvikling af området syd for Hvide Sande.

Vi er ikke så bekymrede for flere mennesker ved vestkysten.

Dog bør der tages hensyn til os sommerhusejere i Nygård, således at den kommende sti til stranden "anlægges" længere syd for sommerhusområdet og tilkobles den gamle redningsvej via en ny sti direkte fra hotelområdet syd for den nuværende gylletank. Det må kunne planlægges ind i hotelprojektet.

Hvis gæster på hotellet skal bruge den eksisterende sti lige syd for sommerhusene, vil det være til stor gene for sommerhusene beliggende ud til stien. Øget biltrafik på Nygårdsvej vil også være en væsentlig gene og økonomisk belastning for os sommerhusejere i Nygård.

Så ser vi også gerne en bedre udnyttelse af fjorden. Er det ikke muligt at udbedre den gamle markvej i den tidligere fårefold? Hvorfor ikke udnytte fjordens store naturoplevelse og mulighed for roning og anden sejlsport? Det gamle fårehus kunne evt. huse kajakker og andet (ikke motoriserede) fartøjer til sejlads på fjorden. Det blev nævnt på mødet, at det ikke er trafiksikkert at krydse Sønder Klitvej. Men det kunne løses ved at etablere en rundkørsel med fodgængerovergange i stedet for en venstresvingsbane. Så kunne tilkørsel til hotellet og Nygårdsvej også adskilles og derved forhåbentlig undgå øget trafik på Nygårdsvej.

En bedre adgang til fjorden vil også aflaste belastning af klitterne, da en del gæster formodes at gå til fjorden i stedet. Vi er klar over, at det er Natura2000 område, men det betyder vel ikke, at mennesker ikke må på færdes på jorden? Mon ikke der er plads til både folk og fæ?

En åbning til fjorden kunne være en udgravning af den nuværende bæk, så det blev mulig at isætte en kajak via bækken.

Nygårdvej 18, Bjerregaard

Borger – 03

Emnefelt: Høring af Forslag til KPT 24 og LP479 - Landskabshotel, Sønder Klitvej 214, att. Lisa Petersen

Dato: 20.04.2025

Et hotel vil totalt ødelægge den natur, som både turister og fastboende elsker ved området. Området kan IKKE bære flere turister. Klitter og natur ødelægges allerede i stor stil. Kørslen på tangen kan ikke klare flere biler. Det er allerede ved at være et mareridt at køre op ad tangen.

Stop nu med at plastre det hele til med bebyggelser. Hvorfor ikke holde ved det, som folk kommer for?

Fladsbjergvej.

Sendt fra min iPad

Borger – 04

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 21.04.2025

Hej,

Vil gerne indsende en bemærkning til denne lokalplan, da vi har sommerhus i området.

Vi har forståelse for kommunens ønske om flere turister og bedre indtægter, vi er dog ikke enige. Vi har nogle bekymringer, vi håber kan tages i betragtning.

- Slid på klitterne.

Det er et anseeligt antal gæster der tilføjes området. Og forventningen er, at de bruger området aktivt.

Vi sommerhusejere holder frivilligt adgangsveje hen over klitterne i god stand, en nødvendighed da jeg ikke har opfattelsen af, at kommunen ser opgaven som deres. Altså ejerne af husene og ikke turister/gæster.

Kunne der stilles krav, helst ret strikse og tydelige, om hotellets forpligtelser for forebyggende arbejde for bevarelse af klitter?

- I Færøerne deltager turister med stor glæde i vedligehold af øernes stier. Kunne måske overføres til Vestjylland.

- Krav til hotellet om "uddannelse" af gæster. Ikke formynderisk (mere nudging), men ved ankomst / under ophold informeres om ophold i klitter og område. Specielt det, at man kun må gå på stierne og ikke på må og få. Det kan sagtens gøres spændende og min personlige opfattelse er, at hvis gæster får forståelsen for skrøbeligheden skal de nok "opføre sig ordentligt"

- Spredning af gæster. Kan man opfordre gæster til at cykle rundt i området for at undgå meget kørsel.

Man skal være opmærksom på, at der vil være mange flere korttidsbesøg, hvor gæster ikke når at lære om klitternes skrøbelighed, inden de er væk igen.

- Trafikken på vejene

Findes der er en grænse for hvor meget trafik, der kan "tillades" på hovedvejen? Den er i min optik ret belastet og det kan tage ret lang tid at komme ud på den fra en sidevej. Specielt hvis man skal til venstre. Giver også en del støj, der taler lidt imod det stille og rolige område ved Vesterhavet.

- Salamimetoden

Denne lokalplan kan jo være en i rækken af flere, der til sidst gør at området har for mange huse/gæster. I Bjerregård hvor vi har hus ses det, at ældre små huse bliver udskiftet med nye større og dermed plads til flere gæster. En naturlig udvikling i ejeres ønske om optimering af profit. Jeg er ikke selv hellig. Det skal vel indregnes i fremtidige kommunale tanker, at huse bliver større, selvom det vil tage årtier.

- Visuelt udtryk for byggeri

Kan man arrangere, at byggeriet "skjules" for gående i området? Enig, nuværende gård er ikke opløftende at se på. Kan man kræve beplantning i yderkant af grund, med en hvis højde allerede fra start. Parkeringspladsen alene bliver jo temmelig stor og sådanne er sjældent en visuel nydelse.

Forhåbentlig positive indspark, der modtages vel, da vi jo nok godt er klar over, hvilken vej vinden blæser.



Med venlig hilsen

Julianevej 86, Bjerregård

Borger – 05

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 21.04.2025

Bemærkning til forslag til lokalplan 479 kommuneplantillæg 24.

Som sommerhusejer i Bjerregård deltog vi den 19. marts i borgermødet på Hvide Sande Skole.

Vi er bekymret og finder det yderst alarmerende at man ikke tager merbelastningen af naturen mere seriøst, end det der er fremlagt i lokalplanen og det man gav udtryk for på borgermødet.

At op til 450 gæster i døgnet ikke skulle give et øget pres/slitage på områdets natur og at forventningerne om at det nuværende stisystem vil blive brugt og vegetationen ikke inviterer til færdsel uden for stierne, er da fantastisk og lidt vel rigeligt optimistisk i vores optik!... Hvis det nu ikke skulle gå som planlagt, synes vi det er en idé, at være på forkant og have lagt en plan med tilsyn af området. Hvordan tilsikre vi at der ikke bliver trampet nye stier, at klitterne ikke bliver overbelastet, at der ikke bliver lavet nye spontane cykelspor, hvem varetager denne vigtige opgave og hvem betaler udgifterne hertil ?

P-pladsen for enden af Nygårdsvej har en yderst begrænset kapacitet og er allerede på nuværende tidspunkt fyldt op i sæsonen og der er ikke plads til udvidelse af pladsen. Der bør aktivt gøres noget for at oplyse om at denne P-plads ikke er til rådighed for landskabshotellets gæster eller besværliggøre adgangen hertil. Man kunne evt lave vejen ind til landskabshotellet/Nygårds grundejerforening som et Y-kryds, således at det ene arm gik til Nygårds plantage og den anden gik til landskabshotellet og dermed slet ikke gav mulighed for at køre ned til P-pladsen.

Vi følger med interesse det videre forløb i sagen.

Med venlig hilsen

Riskrogen 6

Borger – 06

Emnefelt: Høring af Forslag til KPT 24 og LP479 - Landskabshotel, Sønder Klitvej 214

Dato: 22.04.2025

Hundested, 22 april 2025

Høringssvar til forslag til lokalplan 479 vedrørende Sønder Klitvej 214 og kommuneplantillæg nr. 24

Vores høringssvar bunder i vores interesse i området som medejere af ejendommen Plantagen 6. Vi kan tilslutte os det høringssvar, som Foreningen af sommerhusejere i 'Nygård', Bjerregård har udarbejdet (version af 25 februar 2025). Som supplement til dette høringssvar indsender vi et høringssvar omkring udledninger af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer til vandområde 132, Ringkøbing Fjord og vandområde 133, Vesterhavet, nord.

Vores baggrund for høringssvaret, og de vurderinger det indeholder, er, at Stiig Markager er professor i marin økologi og biogeokemi ved Aarhus Universitet, har medvirket ved beregninger af indsatsbehovet for næringsstoffer til marine områder i forhold til Vandrammedirektiver, har undervist på universitet i 17 år i forvaltning af akvatiske økosystemer og aktuelt er kursusansvarlig for kurser i implementering af den grønne trepartsaftale.

Indsatsbehov for Ringkøbing Fjord

Ifølge Udkast til Vandområdeplaner for 2021-2027 fra ministeriet for Grøn Trepert, er Ringkøbing Fjord i dag karakteriseret som i 'ringe' økologisk tilstand og i 'ikke-god' kemisk tilstand. Ifølge tabellen i bilag 1 i Vandområdeplanerne forventes fjorden i 2027 at modtage 4.230 tons kvælstof pr. år. Den beregnede måltilførsel for kvælstof er 2635 tons kvælstof pr. år. Det betyder, at der er et indsatsbehov på 1686 tons kvælstof pr. år svarende til 39 procent af den nuværende udledning. Dette indsatsbehov kan stige til 2113 tons kvælstof pr. år, hvis ministeriets forventede reduktion i kvælstoftilførslerne fra de nuværende 4748 tons kvælstof pr. år (tal fra NOVANA programmets data for stoftransport) til 4230 i 2027 ikke realiseres. Ifølge trepartsaftalen skal dette indsatsbehov for kvælstof opnås ved at udtage landbrugsjord af intensiv drift og omlægge det til skov eller våd natur, samt ved markregulering på det resterende landbrugsareal. Det mest realistiske scenarie er, at omkring 1/4 del af det nuværende landbrugsareal skal tages ud af drift i kombination med en betydelig markregulering på det resterende areal-

De ovenfor nævnte tal for kvælstof forudsætter, at fosfortilførslerne reduceres med ca. 20 procent. En mindre fosforreduktion vil betyde større krav til reduktion af kvælstof.

Konsekvensen af ovenstående er, at Ringkøbing-Skjern Kommune står foran en stor udfordring. Denne udfordring vil blive større, hvis planerne om et hotel og conferencecenter med en spildevandsproduktion svarende til 650 personækvivalenter, realiseres.

Spildevandshåndtering i miljørapport

I miljørapporten for forslaget fra LandSyd henvises til følgende vurdering fra Ringkøbing-Skjern Kommune: *'Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at planlægningen ikke er i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser, idet det vurderes at realisering af lokalplanen ikke vil kunne påvirke kvaliteten af vandløb, søer, kystvande eller grundvand i væsentlig grad, jf. kapitel 6 om spildevandshåndtering'*. I kapitel 6 redegøres der for, at spildevand fra hotellet kan håndteres ved at anlægge et beplantet filteranlæg med efterfølgende nedsivning. Et sådant anlæg vil fjerne det organiske stof og noget kvælstof, men det resterende fosfor og kvælstof vil sive ned til grundvandet.

I vejledning for nedsivningsanlæg står, at der bør være 2,5 m til grundvand for optimal drift og minimum 1 m. Af miljørapporten fremgår det, at grundvandsstanden i området kun er 0,9 m. Det må derfor anses for urealistisk at anlægge et fungerende nedsivningsanlæg.

Krav til den type anlæg er, at de reducerer fosforkoncentrationen til under 1,5 mg fosfor pr. liter. I miljørapporten forventes det, at det er tilstrækkeligt. Men med et sådant anlæg vil der således stadig være en merudledning af fosfor til fjorden. I den forbindelse er det også vigtigt at være opmærksom på, at fosfor ikke fjernes i sådant et anlæg, men forudsættes at binde sig til lerpartikler i jorden. Den sandede jord i området må antages at have en lav bindingskapacitet for fosfor, og vil derfor ikke i længere tid kunne forhindre udsivning af fosfor til fjorden. Samtidig betyde den høje grundvandsstand, at fosfor fra nedsivningsanlægget vil findes i vandmættet og dermed iltfri jord. Under iltfrie forhold er fosfor mobilt og tilbageholdes ikke i jorden. Samlet er det derfor sandsynligt, at anlægget over tid vil give anledning til en fosfortilførsel til fjorden.

Anlæggets effektivitet i forhold til kvælstof er ikke beskrevet, men det kan ikke undgås, at der sker en vis udledning af kvælstof til fjorden som kun ligger 300 m væk.

Spildevand indeholder også en række miljøfremmede stoffer. Det er uklart, hvor stor en del af disse, som kan tilbageholdes i et nedsivningsanlæg. Miljørapporten fra LandSyd forhold sig ikke til miljøfremmede stoffer, men da fjorden er i 'ikke-god kemisk tilstand', er det også et problem som må afklares (se nedenfor).

Samlet virker det urealistisk, at hotellet kan etableres med den beskrevne spildevandshåndtering, uden at der sker en medudledning af fosfor og kvælstof til de to vandområder. Vores vurdering er derfor, at der for at undgå en merudledning af næringsstoffer, skal laves en fuld kloakering af hele området og efterfølgende behandling af spildevandet på kommunens rensningsanlæg. Det er derfor vores vurdering, at der i planlægning må afsættes finansiering til kloakering af området og tilhørende udbygning af kommunens kapacitet for spildevandsrensning.

Ringkøbing Fjords økologiske tilstand

Fjordens klassificering som i 'ringe tilstand' skyldes både en for høj koncentration af planktonalger og en ringe udbredelse af bundplanter. Figuren nedenfor viser koncentrationen af planktonalger i fjorden. Den har været svagt stigende efter ændring i slusepraksis i 1996 og i 2019 svingede fjorden et enkelt år helt tilbage til den tidligere meget dårlige tilstand før 1996. Efter vores vurdering, viser grafen at fjordens økosystem er meget sårbart, og bevæger sig på kanten til at svinge tilbage til tilstanden før 1996. Det forekommer derfor meget risikabelt at tillade en merudledning af næringsstoffer til fjorden fra det planlagte hotel, i det en genopretning af fjorden fra en tilstand fra før 1996 – og som i 2019 – vil betyde yderligere restriktioner på landbrugsdriften i oplandet til fjorden og/eller en ændring i slusepraksis med en højere salinitet i fjorden til følge.

Vandområde 133, Nordsøen, nord

Dette vandområde er også i ringe økologisk tilstand, men har ikke et selvstændigt indsatsbehov, antagelig fordi det vurderes, at det vil komme i god tilstand med den indsats der sker for selve fjorden, og de områder mod syd, inklusive Tyskland og Holland, som tilfører næringsstoffer til område 133. Alligevel er det ifølge nedenstående ikke tilladt at lave

ændringer i oplandet, som fører til en merudledning af næringsstoffer. Dette gælder også for miljøfremmede stoffer, idet området også er klassificeret som i 'ikke-god kemisk tilstand'.

Afgørelse fra Miljø og Fødevareklagenævnet

Den 23. februar 2023 traf Miljø og Fødevarerklagenævnet en principiel afgørelse (Ophævelse og hjemvisning af § 25-tilladelse til etablering af ny forbindelsesvej' sag 22/02461). Sagen handler om en omfartsvej omkring Horsens, men betragtes som principiel i forhold til forvaltning i forhold til Vandrammedirektivet. Afgørelsen følger den såkaldte 'Weser dom' (Sag C-461/13 – Weser-dommen). Den fortolkes normalt således, at ifølge EU-retten er enhver merudledning af stoffer ikke tilladt, hvis det vandområde som modtager stofferne, ikke opfylder kravene i EU's Vandrammedirektiv. Det forekommer derfor sandsynligt, at planerne om hoteldrift vil blive stoppet, hvis en egentlig tilladelse fra kommunen påklages til Miljø og Fødevarerklagenævnet. Hillerød Kommune har også fået ophævet en tilladelse (sag 21/05495) ved en afgørelse 28 maj 2024 om udledninger til Arresø. Denne sag ligner den aktuelle problemstilling.

Det er ikke muligt at forudsige, hvordan Miljø og Fødevarerklagenævnet vil forholde sig til en eventuel klage i den aktuelle sag, men vi vurderer, at kommunen skal kunne dokumentere, at et hotel ikke vil medføre en udledning af fosfor, kvælstof eller miljøfremmede stoffer til de to vandområder og at denne dokumentation ikke kan fremlægges med det nuværende projekt.

Med venlig hilsen

medejere af Plantagen 6.

Borger – 07

Emnefelt: Høringssvar forslag til lokalplan 479 for et område til rekreative formål, landskabshotel ved Sønder Klitvej 214, Holmsland Klit

Dato: 22.04.2025

Vi har følgende kommentarer til forslag til lokalplan 479, Nygård, Bjerregård.

Vi ønsker at udtrykke en generel bekymring for det planlagte antal enheder, der vil kunne etableres i forbindelse med opførelse af landskabshotel med tilhørende overnatningsenheder. Vi opfordrer kommunen til at vurdere antal enheder/senge med udgangspunkt i et forsigtighedsprincip. Baggrunden for dette er et ønske om at bevare områdets herlighedsværdi, for såvel eksisterende beboere og brugere af området samt for gæsterne på det planlagte nye landskabshotel.

Vi vil også endnu engang opfordre til at der i forbindelse med lokalplanen, laves en plan for hvorledes stier gennem klitterne til stranden kan styrkes og markeres bedre så brugere gøres klart opmærksom på hvilke stier der skal benyttes, således at der minimeres risiko for at nye stier opstår og dermed slitage på klitterne.

Vi henviser i øvrigt til tidligere fremsendte høringssvar.

--

Mvh

[ekstraheret]

Borger – 08

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479

Dato: 22.04.2025

Bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 479 og kommuneplantillæg nr. 24.

Nygaardsvej er en privat fællesvej for sommerhusbebyggelsen. Den og de tilhørende sideveje er kun dimensioneret til at klare lokal trafik til sommerhusene. Der er også kun et lille parkeringsområde mod vest, som allerede nu ofte er fyldt i sommerperioden.

Hvis der bliver opført et stort hotelbyggeri med 450 sengepladser, skal forbindelsesvejen fra Nygaardsvej til Sønder Klitvej 214 blokeres, for at tydeliggøre at hotelgæster ikke skal benytte Nygaardsvej. Sønder Klitvej 214 har sin egen indkørselsvej og hvis der ønskes en venstresvingsbane på Sønder Klitvej skal den anlægges ud for nr. 214.

Som nævnt i tillæg nr. 24 ønskes det planlagte hotelanlæg bl.a. for at skabe og sikre helårsturisme samt styrke kortferiemarkedet. Når det ønskes at bygge et stort hotel med 450 senge, er det fordi der er forventning om at kunne udleje et sådant antal. Sommerhusene benyttes typisk især i ferieperioder og en del benyttes kun af ejerne i en mindre del af året. Sommerhusene udlejes også generelt på ugebasis, hvilket giver gæsterne tid til at tage på udflugter i et større område, mens man må forvente, at hotelgæsterne ved et kortere ophold vil koncentrere sig om lokalområdet.

I lokalplanen forventes hotellets gæster at benytte området på samme måde som gæsterne i sommerhusene, og det virker også rimeligt, at langt de fleste gæster starter opholdet med 'en tur til vandet' når de er ved vestkysten. Lokalplanens præmis for hotelbyggeriet, med både helårsturisme og kortophold, giver derfor at der vil være flere strandgæster fra hotellet end fra sommerhusene. Lokalplanens antagelse, om at stigningen i antal gæster vil være begrænset i forhold til nuværende brug, holder dermed ikke. Der vil derimod være tale om mere end en fordobling af belastningen af stier og området. De nuværende stier vil derfor blive både bredere og dybere og med større områder med bart sand uden vegetation og dermed sandflugt. Den eneste mulighed, for at undgå dette, er ved at anlægge en fast sti i træ som det ofte er gjort i forskellige naturparker.

Generelt vil det være rart, hvis antagelserne om belægningsgrad mm., der ligger til grund for de forskellige vurderinger, var tilgængelige.

Med venlig hilsen

Grønsletten 4

Borger – 09

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 22. april 2025

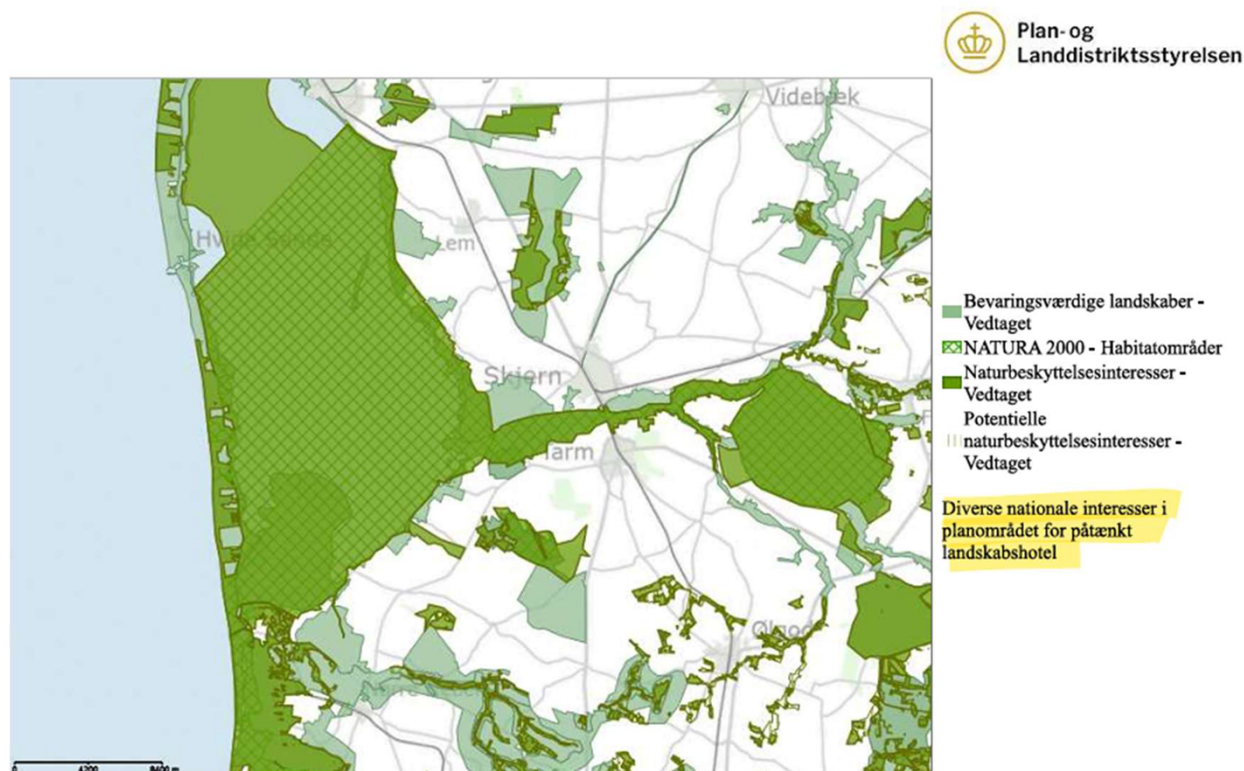
Hørings svar Landskabshotel i Bjerregård

Hvide Sande, 22. april 2025

Hørings svar til kommuneplantillæg nr. 24 og forslag til lokalplan 479 vedrørende Sønder Klitvej 214, Landskabshotel i Bjerregård Nuværende tilstand og fremtidige plan for hotelvirksomhed i planområdet Planområdet ligger ifølge den eksisterende fysiske planlægning i landzonen, jf. den nuværende kommuneplan for Ringkøbing-Skjern Kommune. Der findes i dag en ubeboet helårsbolig på 178 kvm i planområdets rammeområde 02rf019 samt en række ubrugelige landbrugsbygninger af meget ringe værdi. Landbrugsdriften ophørte efter en konkurs i 2019 og potentialet for en fremtidig landbrugsdrift på lokaliteten skønnes at være meget begrænset.

Naturen har i den mellemliggende 5-års-periode - som de facto braklagt landbrugsområde - undergået en betydelig genopretning både kvalitativt som kvantitativt. Der findes markfirben i området og eksempelvis er rørhøgen og stor regnspove vendt tilbage, som andet end meget sjældne gæster.

Planområdet ligger i kystnærhedszonen som 'en lille ø i et stort hav' af natur, dyreliv og bevaringsværdige klit- og hede-landskaber (se kortet nedenfor) og kun få kilometer fra fuglereservatet, Tipperne. Tipperne har international betydning for fugleynge og trækfugle i stort antal og er i en fremgang, der nødtigt skal sættes overstyr ved, at hotelvirksomhed i 'det nære opland' forstyrrer fuglenes naturlige habitats, fx med græsning på fjordengene på Holmsland Klit. Desuden ses mere sjældne arter som skestørke, havørne, vandrefalke m.fl.



Den påtænkte plan for den fremtidige hotelvirksomhed på stedet indebærer et maksimalt byggeri på 7.500 kvm. Ud fra ideoplægget betyder det en belastning svarende til omkring 650 personækvivalenter eller mere end 100.000 overnatninger årligt, hvis planen realiseres.

"Et invasivt indgreb" ud fra en række kriterier

Selv om kommunen flere steder i forslaget vurderer, at et hotelprojekt i denne størrelsesorden ikke har væsentlig indvirkning ud fra en række parametre, er der ingen tvivl om, at der reelt set er tale om et meget invasivt indgreb i forhold til naturen, dyrelivet, kystnærhedszonen med nationale interesser omkring det åbne land ved landets kyster og det bevaringsværdige, men også sårbare klit- og hedelandskab. Hvor alvorligt det invasive indgreb er, kan i nogen grad diskuteres, men fortegnet er der ikke tvivl om (klart negativt).

Derfor bør effekterne af hoteldriften belyses bedre end alene gennem LandSyd Landinspektører, som er partsrepræsentant for investorerne med ansøgningen til hotelprojektet og udarbejdelsen af miljørapporten. LandSyd er ikke en uafhængig kilde, men må anses for inhabil i forhold til miljørapporten. Derfor er det kritisabelt, at kommunen i høj grad baserer afgørende miljøvurderinger på denne rapport og ikke benytter en uvildig ekspert.

Vi taler med erfaring om miljøkatastrofen i området, fordi den ene af os (ekstraheret) har fulgt udviklingen på land, i hav og i fjord siden begyndelsen af 1960'erne og den anden (ekstraheret) siden 1980'erne. Fra år til år ses den negative udvikling med dårlig vandkvalitet, færre fugle og fisk i hav og fjord og et generelt mindre, rigt dyreliv ikke så tydeligt. Men ses der på udviklingen over et halvt århundrede, er tilstanden blevet meget markant forringet.

Naturen skrumper! Simpelt hen uanset kommunens aktuelle og meget misvisende motto: "Naturens Rige".

Vi ser her bort fra 'andre problemer' af mere teknisk karakter omkring spildevand (som ender i fjorden), infrastruktur, belastningen af den yderste klitrække mod havet, og at der for planområdet er tale om et oversvømmelsestruet område med højt grundvandsspejl, herunder at de seneste prognoser for klimaforandringer ikke synes indregnet i projektet udfordringer. Det bliver sandsynligvis meget omkostningstungt uanset, hvordan de 'eksterne omkostninger' deles mellem projektmagerne bag landskabshotellet og kommunen.

Kommuneplantillæg 24

Den fysiske planlægning handler om den fremtidige arealanvendelse og byggeri mv. Ifølge forslaget til kommuneplantillæg 24 skal planområdets eksisterende status af landzone ikke ændres, men bibeholdes i fremtiden. Planloven arbejder med byzone og sommerhusområder, mens resten er landzone.

I landzonen må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen opføres ny bebyggelse eller ske ændring af anvendelsen af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer. Denne tilladelse må dog kun gives i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, såfremt det ansøgte har "helt underordnet interesse" i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Planområdet ligger som nævnt i kystnærhedszonen og der er væsentlige nationale interesser involveret.

Samtidig er det ret oplagt, at en så omfangsrig hotelvirksomhed, som planen om et landskabshotel i Bjerregård er udtryk for - efter en konkret vurdering - på ingen måde kan rummes af rammebetingelsen/begrebet 'landzonen' i henhold til planloven.

Alternativt kunne området ændres til byzone, men det forekommer endnu mere urealistisk, når der skal tages behørigt hensyn til, at det sammenhængende opland til planområdet for landskabshotellet, i en radius af op til flere kilometer, besidder bevaringsværdig natur og store landskabelige værdier i form af egnens karakteristiske åbne vidder med klit- og hedelandskab, der er unikke for Vestkysten.

Et større boligbyggeri på potentielt 7.500 kvm. (mod de eksisterende 178 kvm. i dag) i en højde af op til 8,5 meter vil have alvorlige negative konsekvenser i det forholdsvis lave terræn for den visuelle oplevelse af det åbne klit- og hedelandskab. Hertil kommer infrastruktur med veje og P-arealer for skønsmæssigt 100-150 biler for gæster, til lastbiler med leverancer/afhentning samt hotellets personale.

Plantillæg 24's forslag om, at kystnærhedszonen fri for bebyggelse "udgår inden for områderne af dette kommunaltillæg" ligner en omgåelse af såvel planloven som de "nationale interesser". Det samme gælder forslaget til ændringen af den nuværende retningslinje således, at "der ikke er fastsat en øvre grænse for antal sengepladser ved planlægning af overnatningsanlæg uden for byerne" (citater side 14 nederst).

Hvis de grimme, eksisterende landbrugsbygninger, herunder den høje silo, ønskes fjernet - hvad de fleste er enige om er en god idé - kan det ske uden en ny lokalplan eller et nyt kommuneplantillæg.

Sammenfattende anbefaler vi derfor, at kommuneplantillæg 24 ikke gennemføres.

Forslag til lokalplan 479

Først og fremmest bør bestemmelserne i forslaget, såfremt kommuneplantillæg 24 vedtages, strammes gevaldig op således, at ansøgninger om byggeri og tilhørende infrastruktur på forhånd er nødt til at leve op til særlige vilkår om bevarelse af den sårbare natur og med minimale påvirkninger af det omkringliggende miljø, herunder de yderligere udledninger til Ringkøbing Fjord, som planen vil resultere i.

På side 30 anføres, at planområdet er delvis beliggende i landzone og delvis i sommerhusområde. Fakta er, at 98 % er beliggende i landzonen.

Derfor burde den dominerende landzone for planområdet være retningsgivende for indholdet i lokalplanen. Dette taler mest for, at den eksisterende bolig kun må erstattes af et nybyggeri i samme størrelsesorden og beliggenhed, hvilket er kommunens almindelige praksis ved ansøgninger om og tilladelser til fremtidigt byggeri i landzonerne i lokalområdet. Ændres denne praksis markant med et større hotelbyggeri i selve landzonen, vil det utvivlsomt skabe præcedens for mere byggeri i landzonen i det omkringliggende opland.

Som tidligere nævnt mener vi ikke, at hotelvirksomhed i større stil er foreneligt med den fortsatte status for planområdet som landzone, jf. side 30 om at vedtagelse af lokalplanen "ikke ændrer områdets zonestatus".

I D4 og D5-planområderne foreslås mulighed for udstykning med en mindste grundstørrelse af 10.000 kvm., svarende til 100 m x 100 m. Det tjener hverken naturen eller helårsturismen, men ligner mere en formålsløs kapitalisering ved fremtidssikring af muligheden for salg af bebyggede parceller, der vil svare til kæmpesommerhuse eller salg af fx restaurations-, kongres- eller butiksenheder.

Da landzonen, som status, efter vores opfattelse overruler planen om et større landskabshotel, finder vi ikke grund til at kommentere på alle de uløste udfordringer, som vil opstå ved planens realisering i den nuværende version.

Er det overordnede rammegrundlag i såvel kommuneplantillæg 24 og den hertil underordnede lokalplan 479 ikke kompatibelt med en større hotelvirksomhed, er det nytteløst at gå i ind i flere detaljer.

Omlægning af landzonen til bedre natur i "Naturens Rige"

Som alternativ til de aktuelle planer om et landskabshotel i Bjerregård skal vi pege på muligheden for, at Ringkøbing-Skjern Kommune planlægger en omlægning af det tidligere landbrug i planområdet - beliggende i landzonen - således, at der i fremtiden sker en "grøn forbedring" af naturen og biodiversiteten i området via Den Grønne Trepert.

Ringkøbing-Skjern Kommune skal i forvejen omlægge ret store arealer med landbrug til natur og biodiversitet for at leve op til Den Grønne Trepert. Planområdet er her en god kandidat til at bidrage med denne omlægning af landbrugsjord (NB: Der er fortiden landbrugspligt på grunden) til mere natur i Danmark.

Med venlig hilsen

Sønder Klitvej 206, Bjerregård

Borger – 10

Emnefelt: Landskabshotel

Dato: 21.04.2025

Jeg gør indsigelse om forslaget til et landskabshotel på en tidligere svinefarm på Holmsland Klit.

Man skriver at det blandt andet er af hensyn til beskæftigelsen; men det vil jeg sætte et stort spørgsmål ved, for når vi læser avisen så er der mangel på arbejdskraft i Kommunen.

Endvidere så kan man også se, at Kommunen vil gøre alt for at få tyske tilflyttere.

Det er vel ikke sådan at Kommunen (Borgmesteren) inden købet har lovet projektudviklerne at de kan få tilladelse til projektet.

Vi har jo ved en tidligere lejlighed set at Kommunen har givet forhåndstilsagn til udstykning af sommerhusgrund, [ekstraheret] blev jo dømt til at betale kr. [ekstraheret] til [ekstraheret].

På et tidspunkt var der udlagt et sommerhusområde i Bork og andre steder i Kommunen; men det blev taget af bordet da Kommunen ville hjælpe nogle af Kommunens venner i Søndervig.

Klitten er jo i forvejen fyldt med turister, og Vesterhavet kan jo ikke klare de mange turister.

Hvis Kommunen ønsker at gå videre med sagen, så mener jeg at man bør vente til efter Kommunevalget. **Den nuværende borgmester er jo fedtet ind så mange dårlige sager.**

Jeg kender jo noget til sagerne, da min jord på Kirkehøjvej 26, Nr. Bork var udlagt til sommerhusgrunde, men det blev taget væk, da Borgmesteren eller administrationen ville pleje deres venner i Søndervig.

Kommunen oplyser i forslaget til kommuneplantillæg 24 og lokalplan nr. 479 - eller det, der i mere mundrette termer er blevet kaldt et nyt landskabshotel i stedet for den nu nedlagte svinefarm Nygård på Sønder Klitvej 214 ved Bjerregård syd for Hvide Sande.

Med i planerne er også naturgenopretning af en stor del af ejendommens arealer.

Planlægningen omfatter et areal fra hav til fjord på Holmsland Klit på ca. 48 ha, heraf vil ansøger udlægge 43 ha til natur og naturgenopretning og 5 ha til hotelformål med et maksimalt etageareal på 7.500 m², fortalte planlægger i Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling, Lisa Bruhn Petersen på borgermødet.

De 7.500 kvadratmeter svarer cirka til omfanget af den eksisterende bebyggelse på landbrugsejendommen.

Af lovgivning/bekendtgørelse fremgår det at såfremt der ikke er sommerhuse mellem kysten og det nye område så skal det være mindst 3.000 m. fra kysten, og at det nye byggeri skal bygges på de gamle fundamenter.

På borgermødet fortalte afdelingsleder i kommunens Plan-afdeling Ann Elisabeth Bjerrehøj også om turismepolitikken på nationalt, regionalt og kommunalt plan.

Karen Ellemann skriver i sit forslag til landsplandirektiv for 1.000 sommerhusgrunde i kystnærhedszonen at vi skal passe på vores kystområder.

Karen Ellemann skriver endvidere, at planloven er restriktiv.

Borger – 11

Emnefelt: Bemærkning til lokalplan 479 og tillæg nr 24

Dato: 22.06.2025

Bemærkning til lokalplan 479 og tillæg nr 24

Som beboer på Nygårdsvej i ca. 50 år synes jeg at kommunen skylder Junge Byg en afgørelse. Det er urimeligt at sagen skal tage så mange år.

Da det var [tidligere projektudvikler], som havde et næsten tilsvarende projekt gav dette kun mindre indsigelser/modstand. [tidligere projektudvikler] er modsat Junge Byg naturligvis ikke borger i Ringkjøbing/Skjern

Kommune og har heller ikke en svinefabrik at bytte med.

Kommunen ønsker at fremføre sig som turismekommune med deraf aflede arbejdspladser. Projektet er godt i den retning og vil blive det eneste turisme- og spisested, som forefindes mellem Hvide Sande og Nymindegab og pt. er det jo umulig at få en taxa i området om aftenen.

Da der i øjeblikket intet findes på den strækning, må det også være den placering, hvor naturen bedst kan bære belastningen. Såfremt det nye projekt bliver med afmærkede stier til strand og fjord vil belastningen på naturen være mindre end d.d., hvor der primært anvendes trampestier.

Virksomhed - 01

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 24.02.2025

Vedrørende: Bemærkninger til Lokalplan 479 og Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-2033

Kære Ringkøbing-Skjern Kommune,

På vegne af **Min Købmand i Bjerregård, Kirksvej 2, 6960 Hvide Sande**, ønsker vi hermed at indsende vores bemærkninger til forslag til **Lokalplan 479 og Kommuneplantillæg nr. 24**.

Vi ser med stor interesse på det foreslåede **landskabshotel ved Sønder Klitvej 214** og støtter projektets realisering. Som en **lokal dagligvarebutik** oplever vi store sæsonudsving i vores omsætning, hvor vinterhalvåret og ydersæsonerne er særligt udfordrende. Helårsturisme, som projektet lægger op til, vil kunne skabe en mere stabil kundetilstrømning og dermed styrke grundlaget for, at vi fortsat kan betjene både fastboende og besøgende i området.

Behov for flere og mere varierede turister

Turismen er **grundlaget for store dele af det lokale erhvervsliv**, men i dag er overnatningsmulighederne i området primært baseret på **sommerhusudlejning**, hvilket betyder, at besøgende ofte har et længerevarende ophold og primært kommer i højsæsonen. Hotelprojektet vil tiltrække **en bredere gruppe af gæster**, herunder **kortferiegæster, par, forretningsrejsende og dem, der søger en mere komfortabel overnatning end et traditionelt sommerhusophold**.

Dette projekt har potentiale til at **udvide sæsonen og skabe helårsturisme**, hvilket vil have en **direkte positiv effekt** på handelslivet, restauranter, oplevelsestilbud og serviceerhverv i hele området. Vi mener, at denne udvikling er **nødvendig**, hvis vi skal sikre, at lokalsamfundet forbliver attraktivt – både for fastboende og besøgende.

Bæredygtig udvikling med respekt for naturen

Samtidig ønsker vi at understrege, at projektet bør gennemføres med **respekt for naturen** og områdets unikke landskabsværdier. Vi anerkender, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre **visuelle forbindelser mellem fjord og hav**, samt at ubebyggede arealer skal **gendannes til fjordeng eller klithede**. Disse tiltag er vigtige for at bevare den særlige naturmæssige identitet, som både fastboende og turister værdsætter.

Afslutningsvis ønsker vi at understrege vores **fulde opbakning** til projektet, idet vi vurderer, at det vil bidrage til en **positiv erhvervsudvikling**, styrke helårsturismen og skabe **mere liv i Bjerregård uden for højsæsonen**. Vi ser frem til at følge den videre proces og håber på en realisering af projektet.

Med venlig hilsen

Min Købmand, Bjerregård
Kirksvej 2, 6960 Hvide Sande

SPAR Hvide Sande

Forening 01

Grundejerforening - Foreningen af sommerhusejere "Nygaard", Bjerregaard

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 25.02.2025

Til Ringkøbing-Skjern Kommune

Foreningen af sommerhusejere i "Nygård", Bjerregård skal hermed fremsende vores bemærkninger til de to planforslag for et landskabshotel ved Sønder Klitvej 214, Holmslands Klit, 6960 Hvide Sande med tilhørende miljørapport som Ringkøbing-Skjern Kommune har i 8 ugers offentlig høring fra den 24. februar 2025.

Foreningens generalforsamling bemyndigede enstemmigt den 11. maj 2024 bestyrelsen til, at indsende høringsvar i forbindelse med de offentlige høringer vedrørende projektet Sønder Klitvej 214.

Bemyndigelsen fratager ikke den enkelte sommerhusejer muligheden for selv at indsende bemærkninger.

Bemærkninger til Forslag til Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-2033, for et område til rekreative formål, landskabshotel ved Bjerregård, Holmsland Klit

Bemærk at lokalplanen forventes konsekvensrettet i forhold til de bemærkninger, der gives til ovennævnte og til miljørapporten.

I overskriften til forslaget anvendes ordet "landskabshotel". Dette er et nyt ord opfundet til lejligheden, formentlig med inspiration fra Norge. Der er tale om et hotel og et conferencecenter. Overskriften i forslaget bør derfor ændres med konsekvens for alle de tilhørende dokumenter. Ordet landskabshotel syntes alene valgt for at få projektet til at lyde mere positivt.

Hotellets placering

Kommuneplanforslaget ændrer totalt på kommunens gældende og tidligere kommuneplaner der fastlægger, at større hoteller kun kan placeres i byzone i hovedcenterbyerne. Større hoteller var defineret som hoteller med over 150 sengepladser. Det planlagte hotel på Sønder Klitvej vil med 450 sengepladser blive det største i hele kommunen. Alene af den grund bør det ikke placeres på den planlagte lokalitet i landzone midt i naturen og langt fra kommunens hovedcenterbyer.

Fremadrettet åbner kommunen op for, at man blot behøver at nævne et specifikt område i kommuneplanen, hvorefter man vil kunne planlægge for et sådant projekt. Nedenstående tekst fra kommuneplanforslaget viser dette meget tydeligt.

Citat:

"Nybyggeri og tilbygning Nye, større feriehoteller, kursusvirksomheder og andre større overnatningsanlæg skal lokaliseres i byzone i kommunens hovedcenterbyer. Dog kan de initiativer, som er beskrevet under afsnittet "Øvrige turismerelaterede initiativer", herunder et arealudlæg til et projekt ved Bjerregård etableres i landzone".

I kommende kommuneplaner vil man så kunne tilføje nye områder hvor der kan åbnes op for andre større projekter, de skal blot beskrives som et turismerelateret initiativ.

Kommuneplanforslaget åbner op for et hotel på 7500 m2 med 100 enheder og 450 sengepladser. Der ses ikke at være noget argument for størrelsen på hotellet, man har blot taget udgangspunkt i det eksisterende landbrug med 6500 m2 og forøget arealet med næsten 20 %.

I antal sengepladser indgår, så vidt vi kan se, ikke mulighed for ekstra opredning. En stor del af hotellet udgøres af huse, ikke hytter, på op til 90 m2. Det er oplagt, at der i disse er mulighed for ekstra opredninger.

Vores vurdering er at en hytte på 90 m² ikke er en hytte, da det er samme størrelse som et almindeligt sommerhus. Sommerhuse på 90 m² har normalt 6 sovepladser fordelt på 3 værelser. Det er ikke muligt at se hvordan fordelingen af værelser i hver kategori af bygninger forventes at være og derved at vurdere om der er en reel sammenhæng mellem antal m²/bygninger og antal sengepladser eller om der kan etableres mange ekstra sengepladser indenfor rammerne af byggeriet.

Dette vil have betydning for selve miljørapporten som tager udgangspunkt i maks. 450 sengepladser. Ligeledes mangler helt en vurdering af kapaciteten af konferencecentret. Hvor mange deltagere kan der være i konferencedelen, og hvor er den planmæssige begrundelse for et konferencecenter? Et konferencecenter ses ikke at være omfattet af "turismerelaterede initiativer".

Planmæssig begrundelse for kystnær lokalisering

Reglerne på området er relativt klare. Planområdets byggefelt ligger ca. 300 meter fra Ringkøbing Fjord og ca. 900 meter fra kysten mod vest, hvilket placerer byggefeltet i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er reguleret af planlovens § 5b, som stiller en række specifikke krav i forbindelse med planlægningen. Ifølge planlovens § 5b, stk. 1, nr. 1 må nye arealer kun inddrages i byzone og planlægges i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Der er ingen funktionel begrundelse for placeringen.

Desuden kræver planloven, at ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, jf. planlovens § 5b, stk. 4.

Der argumenteres for projektet i forhold til de sammenhængende turistpolitiske overvejelser på en måde der vil kunne anvendes på en hvilken som helst lokation langs hele vestkysten.

Citat fra kommuneplanforslaget:

"Afstanden til Hvide Sande, Holstebro og Varde betyder, at hotellet også kan udgøre udgangspunktet for by- og kulturturisme langs Vestkysten, idet hotellets beliggenhed og gode tilgængelighed til det overordnede vejnet vil bidrage hertil."

Beskrivelserne er så generelles at de ikke kan betragtes som en særlig planmæssig begrundelse.

Der er således ikke argumenteret i forhold til planlovens § 5b, stk. 1, nr.1.

Kommunen har også tidligere ansøgt om at få udlagt samme område som udviklingsområde til et lignende projekt som det man nu planlægger for, men har fået afslag fra Staten.

Det er samtidigt interessant også at bemærke, at når der vurderes på påvirkning af det nuværende stisystem, der forventes at bringe gæsterne fra hotellet ned til stranden, vurderer man at der kun sker en uvæsentlig øgning af mængden af personer der bruger stierne, mens man i de turistpolitiske overvejelser forventer en stor effekt af projektet. Man argumenterer således både for en stor effekt og modsat for en lille effekt alt efter hvad der passer bedst.

Alternative placeringsmuligheder

I forslaget peges på flere muligheder.

De 4 første muligheder ligger ikke ved eller på Holmslands klit. Det kan derfor ikke undre at man vurderer citat:

"at ingen af disse vil bidrage til at opfylde den turismemæssige målsætning om etableringen af et hotel på Holmsland."

Man kan til gengæld undre sig over hvorfor de fire muligheder er taget med.

Af de andre muligheder på selve klitten og i nærområdet er der én placering, der konkret er bedre end Sønderklitvej 214. Placeringen er nr. 4, Kirstinevej ved Bjerregård.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanforslaget skriver en medarbejder i kommunen, som en kommentar til konsulentfirmaets vurdering af placeringen nr. 4, Kristinevej, citat:

"Commented [NFJ8]: Der må være flere og bedre grunde til at man har valgt Sønder Klitvej 214 frem for dette område? (f.eks. arealets størrelse? At det er ejet af Naturstyrelsen, og der findes en plejeplan, som fastlægger, at det skal være lysåben natur?) Hvis man regner Sønder Klitvej 262 med i arealet her, har det også sin egen vejadgang. Samtidig vil beplantningen kunne skjule ny bebyggelse uden at man skal etablere ny beplantning. Jeg mener ikke, at beplantningen nødvendigvis hører hjemme i landskabet, men jeg tror mange vil betragte det som et bedre alternativ end Sønder Klitvej 214."

Bemærk at ingen af medarbejderens forslag til argumenter mod placeringen ved Kristinevej er kommet med som argumenter i den endelige udgave af kommuneplansforslaget. Der er i stedet anvendt en subjektiv og negativ tilgang til beskrivelsen af netop dette areal. Arealet er således i virkeligheden bedre egnet til placering af projektet.

Bemærkninger til Miljørapporten

0 alternativet

Der er i afgrænsningsnotatet side 13, pkt. 8 skrevet dette om 0 alternativet citat:

"0-alternativet i miljøvurderingen af projektet beskriver det scenarie, at der ikke etableres et hotel i planområdet, således at den eksisterende anvendelse inden for projektområdet videreføres."

Altså at den eksisterende svinefarm bibeholdes.

Dette er ikke muligt da svinefarmens miljøgodkendelse er bortfaldet og den kan derfor ikke genopstå som svinefarm. Da der er tale om landzone, hvor man nu ser på en ændret anvendelse som hotel, skal udgangspunktet for et 0-alternativ / referencescenarie være den tomme grund uden svinefarm.

Referencescenariet

I miljørapporten er opstillet et referencescenarie som tager udgangspunkt i at landbrugsdriften i et eller andet omfang fortsætter

citat:

"En transformation vil f.eks. kunne medføre fortsat drift af markbruget samt etablering af støttefunktioner til turist- og sommerhusgæsterne, herunder f.eks. vinteropbevaring af campingvogne, mindre entreprenør, ferielejligheder mv. i nogle af de eksisterende bygninger, i den takt disse måtte blive overflødiggjorte. Referencescenariet forventes desuden at rumme bygningsmæssige tilpasninger i fremtiden, herunder opførelse af et nyt stuehus."

Samlet kan der således være usikkerhed om hvad Miljørapporten egentlig tager udgangspunkt i fordi man i afgrænsningsnotatet anvender én beskrivelse mens man i miljørapporten anvender en anden.

Da der er tale om landzone, hvor man nu ser på en ændret anvendelse som hotel, skal udgangspunktet for et 0-alternativ / referencescenarie være den tomme grund uden svinefarm.

Det er derfor også interessant at konsulentfirmaet PROFUS i deres rapport skriver

citat:

"Driften af et nyetableret landskabshotelstrandhotel vil omfatte aktiviteter, der potentielt kan medføre udledning af miljøfremmede stoffer eller næringsstoffer til de omgivende arealer."

Rapporten om spildevand konkluderer noget anderledes,

citat:

"6.7 Miljøvurdering. Det vurderes samlet, at planerne rummer muligheder for en realisering uden en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til spildevandshåndteringen."

Dog er det klart, at man ved vurderingerne ikke tager udgangspunkt i en situation hvor hele området er tilbageført til natur. Det havde været det korrekte udgangspunkt for vurderingerne i miljørapporten fordi der er tale om en helt ny arealanvendelse i landzone.

Dette vil have særlig betydning for vurderingen af Kulturmiljø og landskabelige værdier som med det korrekte udgangspunkt hvor hele området ligger som natur, ville blive helt anderledes. Hvor den nuværende konklusion er

citater:

"Det vurderes samlet, at realiseringen af planerne ikke medfører en væsentlig påvirkning på miljøet i forhold til landskabsoplevelsen."

Visualiseringerne i Miljørapporten/landskabskarakteranalysen

Ved alle visualiseringer skal medtages situationen hvor området er uden bebyggelse. Eventuelt kunne også tilføjes visualisering af det planloven umiddelbart giver mulighed for nemlig 10 ferielejligheder i de bestående bygninger. Dermed ville visualiseringerne ved de forskellige fotostandpunkter vise hvad den reelle påvirkning af hotellet vil blive. Ikke som nu hvor hotellets påvirkning vurderes op mod et landbrug der vil blive nedlagt i den nuværende form og omfang.

Vurderingen af hotellets påvirkning vil dermed også blive reel og formentlig væsentlig anderledes end den nuværende vurdering. Fra Miljørapporten

citater:

"Det vurderes i landskabskarakteranalysen, at der sker en forbedring af landskabsoplevelsen på flere parametre, herunder påvirkning af landskabskarakter og oplevelsesværdier, Bebyggelsesstruktur, Synlighed, Kontakt på tværs af landskabet".

Se også side 39 i landskabskarakteranalysen hvor hotellet i det indsatte skema vurderes som en forbedring eller en delvis forbedring.

I forhold til det korrekte referencescenarie, grunden tilbageført til natur, vil der på alle punkter blive tale om en forværring.

Oversvømmelser

Rapporten mangler helt at beskrive problemerne i området med højtstående grundvand, herunder at beskrive hvordan projektet kan komme til at påvirke de omkringliggende arealer op og nedstrøms det område der planlægges for. Dette særligt i forbindelse med ekstrem regn. Kommunen er bekendt med de store udfordringer det højtstående grundvand giver på Holmslands Klit også i dette specifikke område. Der kan henvises til Danmarks Miljøportal hvor der findes materiale der klart viser problemstillingen med højtstående grundvand og den forventede udvikling.

Der mangler således en plan for hvordan denne problemstilling håndteres. Der kan i den forbindelse henvises til Århus kommune, hvor der stilles krav om en regnvandshåndterings plan i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner.

Spildevand

Grundejerforeningen finder at der er stor usikkerhed omkring hvordan afledning af spildevand kan løses.

Rapporten peger på, at løsningen er nedsivning af rensset spildevand.

Bemærk at afsnittet er udarbejdet af et firma der lever af at sælge anlæg til behandling af spildevand og som de selv skriver på deres hjemmeside

citater:

"I Kilian Water ser vi som det ultimative mål, at spildevandsressourcen forbliver i det åbne land og at vand, næringsstoffer og energi udnyttes og går i kredsløb lokalt. Gennem udvikling og salg af

renseløsninger bestræber vi os ihærdigt og vedvarende på at være et gavnligt bidrag til samfund og natur, og derfor indvirker Kilian Water og det beplantede filteranlæg positivt på over halvdelen af de 17 FN Verdensmål."

Også denne tekst fra deres rapport peger på at de ikke er et konsulentfirma med kompetence indenfor spildevandsrensning, men et salgs firma

citater:

"Efter etablering skal kloakmester eller Kilian Water udlevere og gennemgå en drifts- og vedligeholdelsesvejledning sammen med bygherre. Pga. anlæggets størrelse, anbefales det at bygherren tegner en serviceaftale".

Deres konklusion er

citater:

"Det er via gennemgangen af det erfaringsbaserede materiale, den tilgængelige empiri og de lovgivningsmæssige forudsætninger muligt at lave en spildevandhåndtering i området via bl.a. et beplantet filteranlæg, der vil kunne håndtere spildevand fra ca. 650 PE enheder, uden at dette vil forårsage en merudledning af næringsstoffer til fjorden."

Blandt andet er der værd at bemærke, at de i deres rapport ikke medtager den store udfordring med det højtstående grundvand, herunder at grundvandet i perioder står over jorden. De tager udgangspunkt i at grundvandet ligger mellem 0,2 til 1,9 meter under terræn (side 4, punkt 4 i deres rapport.)

Det vil betyde at de ikke har vurderet på hvad det betyder, at anlægget kan komme til at stå under vand.

Bemærkninger til Forslag til Lokalplan nr. 479 for et område til rekreative formål, landskabshotel ved Sønder Klitvej, Holmsland Klit

Redegørelsen

Formålet med planen.

Der mangler her en definition af hvad der forstås ved hotelenheder, da det her er den første gang begrebet anvendes. Senere står på side 7 i afsnittet bebyggelse at

citater:

"En enhed til udlejning kan f.eks. være et værelse, en lejlighed eller et helt eller delt hus/hytte."

Dette bør flyttes frem under afsnittet formålet med planen.

Beskrivelsen må siges at være meget åben med gode muligheder for fortolkning. Redegørelsen burde indeholde en langt mere præcis overordnet beskrivelse således, at man kan se hvad det er lokalplan giver mulighed for.

Lokalplanens indhold

Her mangler en beskrivelse af konferencedelen af hotellet og der mangler en beskrivelse af hvad det betyder at der er tale om et hotel og ikke sommerhuse.

F.eks. at de kan sælges til udlændinge, dog hvis de sælges må ejer kun anvende dem i 5 uger. Og at da der er tale om huse der udlejes som hotel må der ikke etableres egentlige køkkener men kun tekøkkener i husene/hotel enhederne.

Der burde som minimum henvises til sommerhuslovens hotelbegreb, jf. § 1, stk. 5.

Dette kunne f.eks. gøres på side 27 under afsnittet anden lovgivning.

Bygningstypografi

Huse med en 1,5 meter flad tagryg som afslutning på taget er meget atypisk for området og i strid med den vestjyske kulturarv og byggeskik. Bestemmelserne skal rettes i overensstemmelse med dette således at muligheden for at udføre et tag med flad afslutning udgår.

Landskabskiler

Der er redegjort for, at der skal være landskabskiler gående øst vest. Disse kiler bliver 10 meter brede og målt med udgangspunkt i cykelstien langs Sønder Klitvej mellem 2-400 meter lange. De vil derfor i praksis ikke fungere som indsigtskiler, de vil i bredde kun dække et så smalt område, at de ikke vil give nogen form for indsigt. De vil ikke blive oplevet som indsigtskiler.

Hvis kilerne skal have en reel funktion og give indsigt til hede og klitter vest for bygningerne skal de være væsentligt bredere.

Materialer

Lokalplanen giver mulighed for at anvende tegl, træ, stål og strå til facaderne samt træ, stål, strå og græs/tørvtør til taget. Stål anvendes i den typiske bygningskultur i det vestjyske kun til lader, ikke til helårs huse eller sommerhuse. Huse med disse materialer vil derfor fremstå som fremmed elementer og bør derfor ikke tillades.

Bestemmelserne i lokalplan skal rettes i overensstemmelse med dette, så muligheden for at bruge stål til facader og til tag helt udgår.

Trafik

I redegørelsen står følgende

citater:

"Lokalplanen giver mulighed for, at områdets gæster kan benytte eksisterende veje og stier, både til stranden og til områdets 2 cykelstier. Nogle gæster vil vælge at gå til stranden via eksisterende stier over heden, mens andre vil vælge at gå via Nygårdsvej. De besøgende i planområdet forventes at fordele sig på de eksisterende stier, primært i lokalplanens delområde D1 mod stranden. Her er der tale om forholdsvis brede og veletablerede stier, som vurderes at kunne klare den merbelastning, som realiseringen af planerne vil medføre.

Det forventes, at der vil ske en stigning i antallet af gæster til blandt andet stranden, stierne på de åbne klithedearealer og "dalen" mellem 1. og 2. klitrække. Dog forventes det, at stigningen i antallet af gæster vil være begrænset, både numerisk og i forhold til den nuværende brug. Hotellets gæster forventes at benytte området på samme måde som gæsterne i de eksisterende sommerhuse, cykelturister og øvrige brugere af området. Der forventes derfor mindre end en fordobling af antallet af stigagæster. Der forventes ikke øget pres på de arealer, der ikke er anlagt til færdsel da gæsterne forventes at anvende stierne og stedets vegetation i øvrigt ikke inviterer til vilkårlig færdsel uden for de eksisterende stier."

Nedenstående citat fra kommuneplanforslaget om hvad det er turisterne efterspørger, peger i stik modsat retning

citater:

"86% angiver strand, kyst og hav som motiv til at tage til Vestkysten, 80% naturoplevelser, 57% mulighed for at bade, og 52% angiver mulighed for at vandre."

Tager man det til troende vil der komme en væsentlig merbelastning især på stien langs den sydlige afgrænsning af sommerhusområdet. I dag anvendes denne sti hovedsagelig kun af sommerhusene langs området sydlige afgrænsning hvilket vil sige ca. 16 sommerhuse hvoraf flere kun anvendes af ejerne og ikke lejes ud. Landskabshotellet vil jfr. ovenstående betyde at 86 % af gæsterne fra de 100 enheder/ 450 sengepladser vil bruge stisystemet hvilket må betragtes som en meget væsentlig merbelastning.

Kommunen argumenterer jo også i den særlige planmæssige begrundelse og de turistpolitiske overvejelser for at projektet forventes at have en stor effekt.

Yderligere er der ikke tale om forholdsvis brede og veletablerede stier. Stierne er på flere strækninger kun 0,5 meters brede eller smallere. Dertil kommer at stierne allerede mange steder er slidt ned til det underliggende sandlag. Med den væsentlige merbelastning hotellet vil medføre må det forventes at stisystemet ødelægges yderligere og vil blive til rent sand med stor risiko for sandflugt.

Stierne er i øvrigt rasteplads for både firben og hugorme hvilket de fremadrettet ikke vil være på grund af den stærkt øgede trafik.

Dertil kommer at det er foreningens erfaring at turisterne i stort omfang skaber nye stier i området frem for at anvende de eksisterende. Desværre ses det også i stigende omfang at stierne anvendes til mountainbikes hvilket giver et meget stort slid, dette ses især på langs af dalen mellem de to klitrækker og ved den sydlige sti langs sommerhusområdet.

Det syntes i øvrigt interessant at når projektets turistmæssige effekt beskrives forventes der en stor og derved øget efterspørgsel. Når man her skal vurdere en eventuel negativ effekten er den forventede øgede efterspørgsel næsten ingenting.

Bemærk i øvrigt at stien fra fodermesterboligen og op til cykelsien pga. manglende brug i over 10 år er vokset ind i § 3 natur og nu udgør en del af den fredede hede. Stien kan derfor ikke fremadrettet indgå som sti fra hotellet ned mod stranden som det er beskrevet i planerne. Der skal i stedet sikres at gæsterne på hotellet ikke anlægger en ny trampesti her.

Det skal videre bemærkes at den stor øgning af gæster på stien syd for sommerhus området vil betyde væsentlige gener for de sommerhuse, der ligger op til stien. Der er ingen afskærmning ved sommerhusene, jfr. den gældende lokalplan nr. 71 og afstanden fra stien til opholdsarealerne som f.eks. terrasser er helt ned til 8 meter.

En løsning på denne problemstilling kunne være, at der anlægges en sti fra hotellet op til redningsvejen med en placering længere væk fra den sydlige afgrænsning af sommerhusområdet. Det vil betyde at kommunen skal give en dispensation i forhold til at arealet er § 3, men til gengæld vil man kunne anlægge en bedre og mere slidstærk sti og generne for sommerhusene vil reduceres meget væsentligt. Bygherre har også selv peget på denne løsning, men det er blevet afvist af kommunens embedsmænd.

Parkeringspladsen

Den nuværende parkeringsplads i den sydvestlige del af sommerhusområdet, beliggende for enden af Nygårdsvej har en meget lille kapacitet.

Det må forventes at mange af hotellets gæster vil forsøge at tage bilen, så de kan komme så tæt på stranden som muligt. Især hvis de ønsker at medbringe surfboards, telte, strandstole, drager mv. til brug på stranden. Da parkeringspladsen ikke kan udvides kan der forventes trafik kaos på pladsen, eller at biler parkeres så redningskøretøjer ikke kan komme frem. Der skal derfor skiltes så uvedkommende færdsel på Nygårdsvej fra indkørslen til projektområdet og ned til parkeringspladsen begrænses mest mulig.

Naturpleje

Lokalplanforslaget mangler en mere præcis beskrivelse af hvordan man sikrer pleje af naturarealerne. Der er alene angivet at der skal løbende vedligeholdelse med bortskæring af træer og buske. For at sikre den rette pleje skal der udarbejdes egentlige plejeplaner.

Planbestemmelserne

Formålsparagraffen skal tilføjes disse to formål:

"At fastlægge bygningsregulerende bestemmelser"

"At sikre bebyggelsen placering og omfang"

Derved sikres at der ikke kan gives dispensation for disse da de ved en placering i formålsparagraffen bliver en del af planens principper.

I bestemmelserne nr. 5 tilføjes hvor der er angivet bygningshøjder at:

"Bygningshøjderne skal måles fra eksisterende terræn".

Punkt 5.6

"Landskabskilerne skal have en bredde på mindst 40 meter"

Ellers har de ingen effekt da de som før beskrevet med en bredde på kun 10 meter og op til 400 m længde er uden effekt.

Punkt 5.7

Der mangler helt en beskrivelse af hvordan man sikrer, at lokalplanen ikke får en negativ effekt på de omkringliggende sommerhuse. Her ser man kun på klimasikring af selve lokalplan området.

Punkt 6.

Muligheden for flad tagryg skal udgå.

Punkt 6.3.2.3 Stål som facadebeklædning.

Afsnittet skal udgå, stålplader er som før beskrevet et fremmed element til hytte og sommerhusbyggeri. Det anvendes i den vestjyske bygningskultur kun til lader o. lign. driftsbygninger.

Punkt 6.3.3.2. Stål som tagbelægning.

Punktet skal jfr. ovenstående udgå.

Punkt 7.2

"Der skal udarbejdes naturplejeplaner for delområde D1 og D2."

"Der skal foretages vedligehold af delområde D1 og D2 i henhold til de udarbejdede naturplejeplaner."

Konklusioner

Kommuneplanforslag med Miljørapport

- Primært mener foreningen mener ikke, at der er argumenteret tilstrækkeligt for projektet i forhold til planlovens krav. Begge forslag bør derfor tilbagekaldes.
- Projektet er alt for stort.
- Landskabshotel er ikke et anderkendt begreb og skal ændres til: "Hotel med conferencecenter".
- Der er ikke tale om hotelhytter, men sommerhuse på op til 90 m².
- Der mangler en vurdering af den samlede kapacitet af hotel og conferencecentret. Hvor mange kan overnatte i hotellet hvis der er mulighed for opredninger. Hvor mange gæster kan conferencecentret rumme.
- Foreningen mener ikke der kan argumenteres funktionelt for placeringen
- Argumenterne for projektet i forhold til de sammenhængende turistpolitiske overvejelser er så generelle, at de vil kunne anvendes på en hvilken som helst lokation langs hele vestkysten.
- Hvad er den planmæssige begrundelse for et conferencecenter? Et conferencecenter er ikke en turisme relateret aktivitet.
- Placering nr. 4, Kirstinevej ved Bjerregård er i virkeligheden bedre egnet til projektet hvilket også fremgår af administrationens vurdering i forbindelse med udarbejdelse af forslagene.
- Der er ikke anvendt det korrekte udgangspunkt for vurderingerne i miljørapporten. Da der er tale om en helt ny arealanvendelse i landzone skal udgangspunktet være området tilbageført til natur. Konklusionerne i miljørapporten hviler derfor på et forkert grundlag.
- Der mangler en vurdering af hvordan projektet vil påvirke de omkringliggende områder herunder det eksisterende sommerhusområde. Vil projektet øge risikoen for oversvømmelser i disse områder og hvordan vil man håndtere dette?
- Der er anvendt et firma der lever af at sælge og vedligeholde anlæg til behandling af spildevand frem for et konsulentfirma med de nødvendige kompetencer til at beskrive påvirkningen af

spildevand fra hotellet. Det anvendte firma tager f.eks. ikke hensyn til at områder i perioder vil blive oversvømmet.

Lokalplanen

- Redegørelsens beskrivelse af projektet er alt for upræcis. Hvad betyder det f.eks. at der er tale om et hotel og ikke sommerhuse?
- Landskabskiler med en bredde på 10 m og en længde på op til 400 m er værdiløse.
- Materialer og hustypografi skal strammes op så der er i overensstemmelse med kultur og byggeskik i området.
- Hele hotellets og konferencecentrets belastning på området er stærkt undervurderet.
- Hvorfor vurderer man effekten af projektet set fra en turismemæssig side som stor og meget positiv, der forventes mange gæster. Mens man omvendt når man vurderer på den negative effekt af projektet, så forventer man ingen eller stort set ingen ekstra belastning/negativ effekt, hverken for naturen eller for de gener de eksisterende sommerhus vil få.
- Naturplejen skal sikres bedre i lokalplanens bestemmelser

Såfremt der måtte være behov for at få uddybet foreningens bemærkninger deltager vi gerne i et møde ligesom vi gerne skriftligt vil uddybe/forklarer de afgivne bemærkninger hvis forvaltningen skulle have behov for dette.

På vegne af Foreningen af sommerhusejere i "Nygård", Bjerregård

Peter Bagge
Formand

Forening 02

Foreningen Hvidesande.by

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 07.03.2025

Høringssvar, forslag til Lokalplan 479 og Kommunplantillæg nr. 24

Vi har med glæde kunnet konstatere, at byrådet har åbnet op for den videre planproces omkring udvikling af et landskabshotel i Bjerregård, og vil fra foreningen hvidesande.by's side gerne i den forbindelse give ovenstående planforslag et par ord med på vejen.

Set med vores – det lokale handelsliv i Hvide Sandes – øjne, ser vi primært 2 stærke grunde til at realisere planerne:

1. Styrkelse af Bjerregårds omdømme og attraktivitet

- **Høj kvalitetsovernatning som differentieringspunkt**
 - Landskabshotellet vil give selve oplevelsen af området omkring Nygårdsvej, hvor den nedlagte svinefarm i dag er den nok største øjebæ på Holmsland Klit, et ganske markant løft
 - Fællesfaciliteter som restaurant, wellness og naturformidling tilfører nye kvaliteter til Bjerregård
 - Den arkitektoniske kvalitet, og projektets fokus på bæredygtighed vil i sig selv kunne blive et trækplaster for designinteresserede turister
- **En attraktion i sig selv, året rundt**
 - Et veludviklet landskabshotel kan blive en destination i sig selv, der trækker nye målgrupper
 - Mulighed for at tiltrække konferencer, kurser og arrangementer uden for højsæsonen
- **Styrkelse af cykelturisme langs Vestkysten**
 - Den direkte adgang til Vestkystruten og ruten Fjorden Rundt, kobler direkte på den eksisterende infrastruktur, og gør stedet til et oplagt rast
 - Faciliteter til cyklister som værksted og vaskeplads understøtter bæredygtig turisme
 - Dag-til-dag booking er perfekt til cykelturister, der gerne vil have fleksibilitet

2. Fremtidssikring af turismen på Holmsland Klit

- **Projektet imødekommer fremtidens turismemønster**
 - Projektet anerkender tendensen mod flere, kortere ferier, fordelt ud over hele kalenderåret
 - De varierende overnatningsmuligheder giver fleksibilitet i forhold til skiftende efterspørgsel
 - Faciliteter som naturformidling og wellness understøtter de aktuelle trends inden for oplevelsesturisme
- **Højere kvalitet frem for større volumen**
 - Fokus på kvalitetsoplevelser frem for masseturisme sikrer en mere bæredygtig udvikling
 - Landskabshotellet kan tiltrække turister med højere døgnforbrug
 - Projektet kan inspirere til yderligere kvalitetsløft i området

- **Skaber balance mellem beskyttelse og benyttelse**
 - Omdannelsen skaber bedre adgang til naturoplevelser samtidig med at naturværdierne styrkes
 - Fokus på formidling af områdets særlige kvaliteter skaber større forståelse for naturbeskyttelse, og imødekommer de problemstillinger blandt andre klitfoged Hanne Nørrum Jensen har påtalt
 - Den arkitektoniske tilpasning viser, hvordan en fremtidig turismeudvikling kan ske på bæredygtig vis, med respekt for de stedbundne kvaliteter

Vi står gerne til rådighed med uddybende kommentarer, og krydser fingre for en både grundig, konstruktiv, og ikke alt for langstrakt planproces videre frem

På vegne af foreningen hvidesande.by

Kristian Rønn (formand)

Christian Estrup (handelskoordinator)

Forening 03

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmslands Klit

Emnefelt: Landskabshotel ved Bjerregård, 11901879

Dato: 22.06.2025

Bemærkninger til Forslag til Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-2033, for et område til rekreative formål, landskabshotel ved Bjerregård, Holmsland Klit Lokalplan nr. 479 for et rekreativt område, landskabshotel ved Bjerregård, 11901879

Indledning

Ringkøbing-Skjern Kommune har udsendt ovennævnte lokalplan i høring, hvilket S sammenslutningen (SU) på nogle områder har bemærkninger til.

Det formelle grundlag

Hotelllets beliggenhed er i direkte strid med Kommunalplanen, hvor det fremgår, at hotellet skal placeres i byzoner. At kommunens største hotel bestående af 100 enheder med 450 sengepladser skal placeres i landzonen på Klitten er i direkte strid med planen. Det kan nævnes, at Kommunens nuværende største hotel er "Fjordgaarden", som har 98 "ægte" hotelværelser.

Grundejerforeningen Nygaard består af ca. 120 sommerhuse – og såfremt hotellet gennemføres, vil der komme yderligere 100 enheder med 450 pladser. Udbygning af området med yderligere 100 enheder vil medføre en ca. fordobling af turister i området, idet ikke samtlige sommerhuse i Grundejerforeningen udlejes p.t.

Lokalplanforslaget giver mulighed for en konference-del, hvilket kan medføre yderligere turister i dagtimerne, med øget "slid" på klitterne og vejene.

Reel er der tale om en fordobling af turister, som vil give påvirkning af

- Miljø, herunder kloak
- Klitterne
- Vejene

Grundvand

Området er præget af et højt grundvandsspejl, hvorfor øget udledning af kloakvand i større stille kan give u hensigtsmæssige miljøpåvirkninger.

Kote

På side 23 er nævnt, at byggeriet min. skal være i kote 2,0 m DVR, men der ses ingen øvre grænse. Et hævet byggeri i f.eks. kote 2,5 eller 3 m DVR vil fremhæve enhederne/bygningerne meget.

Det fremtidige ejerskab

Omkring erhvervelse af fast ejendom i Danmark gælder overordnet følgende regler:

- Sommerhuse: må ikke erhverves af personer bosiddende i Tyskland
- Parcelhuse: flytter personer fra Tyskland til Danmark, må et parcelhus efter visse regler erhverves
- Erhvervsjendomme: denne type af ejendomme må erhverves af Tyskere,

som er og fortsat er boende i Tyskland. En tysker må gerne erhverve en erhvervsejendom, som et investeringsobjekt.

I lokalplanen fremgår intet, som hindrer udstykning af hotellet i ejerlejligheder – og en hotel-ejerlejlighed er pr. definition en erhvervsejendom. F.eks. er hoteludlejning momspålagt, mens sommerhusudlejning ikke er momspålagt.

Hoteller med dårlig drift, f.eks. Hotel Holmsland Klit i Hv. Sande, Klitten i Søndervig, og Danland i Søndervig er alle efterfølgende blevet udstykket i enheder – nogle som sommerhuse.

-Der ses således en mulighed for, at hotellet kan udstykkes i erhvervsejerlejligheder og sælges til Tyskere.

- Er Kommunen opmærksom på dette ???

Parkeringspladser

Der bør i lighed med Lalandia i Søndervig projekteres 2 parkeringspladser pr. enhed og ikke 1½ som der ses i lokalplanen.

Definition af landskabshotel

I forslaget til et landskabshotel til lokalplanen er generelt præget af meget åbne forhold, hvor kan nævnes

- Mulighed for reception, men INGEN pligt til en reception
 - o Hvilke regler gælder, hvis receptionen lukkes ???
- Mulighed for restaurant, men INGEN pligt til en restaurant
 - o Hvilke regler gælder, hvis den lukkes eller ikke etableres ???
- Mulighed for hotel-enheder, men INGEN definition af enheden. Der bør være forbud på et egentligt køkken med komfur, ovn, opvaskemaskine, samt vaskemaskine tørretumbler m.v. Enheden skal fremstå som et traditionelt hotelværelse og ikke et sommerhus/en ferielejlighed.
- Forbud mod langtidsudlejning af en enhed på f.eks. 1 år til en tysker
- Krav om udlejningspligt af enhederne med en maksimal udlejningsperiode på 3 uger.

Enhederne

- De i lokalplanen viste enheder (side 11) er ikke i "tråd" med de nuværende sommerhuse – og vil adskille sig meget ud fra en visuel betragtning. F.eks. giver lokalplanen mulighed for facademateriale som stålplader, samt tillige at taget kan være i stål. Materialet valget er ikke i "tråd" med det nuværende sommerhusområdet og vil differentiere sig meget.

Opsummering

- Lokalplan er meget ukonkret med meget åbne rammer
- Lokalplan skal konkretiseres, så definitionerne for et hotel er fastlagt
- Udstykning af hotelejerlejligheder skal ikke være muligt
- Hotellet skal være et "ægte" hotel

Med venlig hilsen

På vegne af Sammenslutningen

Tage Schmidt, formand

Forening 04

Danmarks Naturfredningsforening Ringkøbing-Skjern

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 26.06.2025

"Høring af Forslag til KPT 24 og LP479 - Landskabshotel, Sønder Klitvej 214, 6960 Hvide Sande, att. Lisa Petersen"

Ringkøbing-Skjern Kommune har fremlagt lokalplanforslaget og det tilhørende kommuneplantillæg i høring frem til 22. april 2025. Efterfølgende har kommunen forlænget høringsfristen frem til den 21. juli 2025.

DN-Ringkøbing-Skjern fremsendte hørings svar i juni 2023 til forhøringen af lokalplanforslaget. Siden forhøringen er projektområdet udvidet til også at omfatte den del af ejendommen, som ligger øst for landevejen.

Hele lokalområdet bibeholdes i landzone, men anvendelsen ændres fra landbrug (nedlagt svinefarm) til et nyopført hotelresort bestående af fællesbygning og ca. 100 hotelhytter/sommerhuse, idet hytternes størrelse bliver på helt op til 90 m².

DN Ringkøbing-Skjern ser med stor bekymring på dette lokalplanforslag om nyt hotelresort som, hvis der kan opnås tilladelse hertil, afgørende vil ændre de forudsætninger, som blev fastlagt da staten og den daværende Holmsland Kommune tilbage i 1960-erne indgik aftale om, at der på Holmsland Klit kunne udlægges et antal afgrænsede sommerområder fordelt på Klitten og med større åbne (landbrugs-)områder imellem. Det var en klar forudsætning for aftalen, at de tilbageblevne "huller" mellem sommerhusområderne herefter skulle friholdes for ny bebyggelse og at den frie udsigt over Fjorden skulle bevares. DN bakker op om, at aftalen fra 60-erne inkl. dens forudsætninger fastholdes uændret.

Hele Holmsland Klit ligger desuden i Kystnærhedszonen.

DN anbefaler, at landskabshotel-projektet opgives og at området bibeholdes uændret i landzone.

Det er ønskeligt, at de udtjente landbrugsbygninger fjernes, og at de dyrkede arealer af dårlig bonitet naturgenoprettes.

Det er DN's opfattelse, at der således **ikke** skal tillades yderligere områder udlagt til feriebebyggelse i de kystnære områder i kommunen og det bemærkes, at kommunen allerede er rigeligt tilgodeset bl.a. med tilladelsen til den helt nye Lalandia bebyggelse med ca. 500 enkeltboliger, et større vandland samt mulighed for opførelse af et hotel ved Søndervig.

Til det fremlagte lokalplanforslag har DN yderligere faglige bemærkninger til håndteringen af spildevand og til beskyttelsen af landskabet.

Spildevand.

Det er DN's vurdering, at spildevandsløsningen i forslaget, med åbne tilplantede sivebassiner i terræn, er helt utilstrækkelig. Grundvandsstanden står i vinterhalvåret ofte højt på landbrugsarealerne, i perioder i jordniveau og stedvis over, hvor nedsivning fra 100 hotel-boliger og fællesbygning næppe er kan fungere. De eksisterende 120 sommerhuse langs Nygaardsvej ligger alle højere i terrænet end hotel-området og disse sommerhuse skal etablere nedsivning i hævede miler, når sivedræn fornyes. Hertil kommer, at det af kommunens godkendte spildevandsplan fremgår, at alle sommerhuse på Holmsland Klit skal kloakeres i løbet af en årrække i erkendelse af, at det er nødvendigt. Dette område

ligger ret sent i tidsplanen for gennemførelse af spildevandsplanen.

Landskabet.

Det er DN's vurdering, at der i lokalplan forslaget tages alt for let på omsorgen for hede- og klitarealerne i lokalplanområdet. Der mangler helt bestemmelser, som tager hånd om omfang og ansvar for at modvirke sliddet på arealerne.

Færdsel på de store hedearealer og sliddet på klitarealerne ud mod Vesterhavet må forventes at blive nærmest fordoblet, hvis lokalplanen realiseres. Klitarealerne er i dag ikke en del af de klitområder langs Vesterhavskysten, hvor Naturstyrelsens klitfoged udføres dæmpning.

Så vidt DN er orienteret er disse områders trådte stier hidtil blevet "vedligeholdt" ved fælles hjælp af dels landbrugsejendommens ejer og dels grundejerforeningen for sommerhusområdet.

Med venlig hilsen

Morten Lund Hansen

formand for DN Ringkøbing-Skjern

Kopi sendt til:

Plan- og Landskabsstyrelsen, plst@plst.dk

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, mail@sgav.dk

Forening 05

Ejerforeningen Sdr. Klitvej 153, 6960 Hvide Sande

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 16.04.2025

Høringssvar: Forslag til Lokalplan nr. 479 samt Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-2033 samt miljøvurdering for et område til rekreative formål, landskabshotel, Sønder Klitvej 214.

Vi indgiver hermed vores høringssvar til lokalplansforslaget om etablering af et såkaldt "landskabshotel" ved Sønder Klitvej 214.

Vi medgiver, at kommunerne i dette land er så økonomisk trængte, at de må finde på noget for at øge indtægterne. Ringkøbing-Skjern Kommune vælger desværre at gøre dette ved at udvide kapaciteten for overnattende turister. Men kommunen er i forvejen plasteret til med sommerhuse, og spørgsmålet er, om der er behov for yderligere sengepladser, og om der overhovedet er basis for oprettelse af et "landskabshotel" med restaurationsdrift ved Nygårdsvej?

En gennemlæsning af de i forbindelse med høringen udsendte dokumenter afslører, at vi vurderer, at der ikke er leveret et tilstrækkeligt grundlag for, at beslutning om så stort et byggeri med så omfattende konsekvenser på natur og miljø bør træffes.

Vi savner en undersøgelse af, hvordan den eksisterende overnatningskapacitet i kommunen udnyttes i allerede opførte sommerhuse og hoteller og ikke mindst i de store vandlande. Kapacitetsoverskud her ville måske betyde, at der slet ikke er behov for opførelse af nye sengepladser på Nygårdsvej?

Og hvordan med behovet for et hotel med restauration ved Nygårdsvej? Cafeteriet i Lønne har f.eks. for nyligt drejet nøglen om. På det første af de to offentlige møder (maj 2023) om sagen, sagde en af oplægsholderne, at man selvfølgelig vil leve op til kravet om, at der skal bygges en restauration i tilknytning til et såkaldt "landskabshotel." Men det blev også sagt, at der ikke bliver tale om en gourmetrestaurant, men om noget cafeterialignende, OG at man ikke forventer, det vil kunne løbe rundt på lokationen, hvorfor det forventes at blive lukket efter en eller to sæsoner. MEN så har man levet op til kravene for at få lov til at opføre overnatningsmuligheder med så stor bebyggelsesprocent på arealet. Det står intet steds anført i det materiale, der er udsendt i forbindelse med høringen, at bygherre og kommune vurderer, at der ikke er basis for at drive et hotel med restaurant på stedet, men det er sagt højt på et offentligt møde, hvor vi var repræsenterede. Vi mener ikke, der bør gives tilladelse til opførelse af en restaurant, som der slet ikke er brug for, og som forventes lukket igen – og da slet ikke når tilladelse til opførelse af sommerhuse og hytter med en kapacitet på 450 sengepladser (som der måske heller ikke er brug for) er knyttet op på tilstedeværelse af denne restaurant. Når først husene er opført, kan man fortsætte med at leje de mange huse og hytter ud, selv om restauranten lukkes ned. Det undrer os, at alt dette blev præsenteret med den største selvfølgelighed på mødet – og at man overhovedet kan påtænke at gennemføre projektet. Vi mener derfor, at projektet alene af den grund bør skrinlægges.

Der findes mulige alternative placeringer, hvis kommunen ønsker så stort et projekt, og vi anbefaler, at det opføres på en af disse alternative lokaliteter, hvor der er basis for at drive restaurant, og hvor man ikke kommer i konflikt med naturbeskyttelseslovgivning og -regler.

Hvis der insisteres på at bygge ved Nygård, må projektet skaleres ned, så det også på sigt lever op til lovgivningen (så byggeriet ikke er betinget af tilstedeværelse af et hotel med restaurant).

Nedenfor følger en gennemgang af yderligere problemer ved projektet, og disse gælder uanset projektets størrelse:

1. Placering tæt på beskyttet natur (§ 3 og Natura 2000)

De planlagte byggerier vil ligge helt ned til 10 meter fra natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Derudover ligger området i umiddelbar nærhed af et Natura 2000-område på østsiden af vejen. Begge områder er underlagt særlige krav for beskyttelse, herunder at der ikke må ske tilstandsændringer.

Allerede ved etableringen af byggeriet – og ikke mindst i den efterfølgende daglige brug – vil der være betydelig risiko for tilstandsændringer som følge af øget færdsel, støj, spildevand samt overflade- og tagvand. Dette er i strid med lovgivningen, og der er ikke i lokalplanen redegjort tilstrækkeligt for, hvordan disse påvirkninger undgås eller begrænses. Dette udfoldes yderligere nedenfor.

2. Øget færdsel i sårbare områder

Planen vil muliggøre ophold for op mod **450 gæster i døgn drift – hele året rundt** – og hertil kommer gæsternes medbragte **hunde**. Dette vil medføre en markant intensivering af menneskelig aktivitet i og omkring de sårbare naturområder på både vestsiden (klithede og § 3-beskyttet natur) og østsiden (Natura 2000-område omkring fjorden).

Det er gennemgående i planmaterialet, at **konsekvenserne af øget færdsel nedtones**, og at det blot forventes, at gæster vil holde sig til etablerede stier, da terrænet angiveligt ikke indbyder til færdsel udenfor disse. Det er dog en **meget svag og udokumenteret forudsætning**, som ikke kan danne grundlag for en reel vurdering af naturpåvirkninger. Det må forventes, at både mennesker og hunde vil bevæge sig uden for stierne – til fods, med cykler eller andre køretøjer – hvilket vil belaste og forringe de sårbare naturområder betydeligt.

Særligt **de hvide klitter** er i forvejen udsat for pres. Der er observeret bl.a. følgende aktiviteter – og i stor stil:

- Hunde og mennesker graver i klitterne
- Der løbes op og rutsjes ned af klitterne
- Der køres op og ned i små eldrevne køretøjer
- Der spilles golf

Det er paradoksalt, at der investeres **millionbeløb i strandfodring og kystsikring**, mens **samme klitlandskab systematisk nedbrydes** af intensiv færdsel. Flere gæster vil kun forværre denne udvikling.

Heden, som ligger tæt på byggefeltene, er ligeledes ekstremt sårbar over for slid og menneskelig aktivitet. Jordrugende fugle, som i forvejen er trængte, vil få yderligere forringede livsbetingelser, når stier, byggeri og aktivitet spreder sig i og omkring deres levesteder.

Der planlægges desuden etablering af stier i område **D3**, som er et § 3-beskyttet areal. Dette vil i sig selv være en **tilstandsændring**, hvilket strider mod naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Vi foreslår yderligere, at der indføres generel adfærdsregulering på hele Holmslands Klit, herunder:

- Skiltning med tydelig information om, at **al færdsel i klitterne kun er tilladt på anlagte stier**
- Skærpet opsyn og håndhævelse af færdsel uden for disse stier
- Særlige retningslinjer for færdsel med hunde på og i nærheden af sårbare områder

Øget færdsel på fjordsiden af Sdr. Klitvej udgør sit helt eget problem, hvilket uddybes nedenfor:

3. Mangelfuld artsvurdering

Det er stærkt kritisabelt, at vigtige bilag IV-arter som **strandtudse** og **odder** ikke behandles i forbindelse med vurderingen. Ifølge observationer på arter.dk findes disse arter i området, og vi har begge arter på vores jorder, der ligger tæt på planområdet, og tilgrænsende jorder er ifølge formål for miljøvurderingen en del af planområdet. Begge arter er beskyttet efter EU's habitatdirektiv, og deres yngle- og rasteområder må ikke forringes. Den forventede øgede færdsel på fjordsiden, hvor de på vores matrikel i øjeblikket har helt fred og ro, vil ikke kunne undgå at forstyrre dyrene. Særligt odderne er sky og ekstremt følsomme over for forstyrrelser af enhver art

Den rødryggede tornskade har ynglet på vores matrikel i årtier. Det er sandsynligvis det samme par, der vender tilbage år efter år for at opfostre et nyt kuld unger. I planmaterialet står fejlagtigt, at det nærmeste ynglested for rødrygget tornskade er syd for Nymindegab. Det er ikke korrekt, og så sent som sidste år blev det dokumenteret af en af vores offentlige styrelser.

Desuden vurderes det i planmaterialet, at bygninger og træer ikke rummer flagermus. Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt undersøgt. De gamle, forladte bygninger kan netop udgøre egnede levesteder og rastepladser for flagermus – særligt da de har stået tomme i flere år - og det fremgår ikke, om – eller hvordan selve bygningerne er undersøgt.

4. Spildevand og overfladevand

Planen indeholder ingen redegørelse for, hvordan **spildevand samt tag- og overfladevand** skal håndteres. Der står blot, at det er muligt at finde en nulløsning. Dette er bekymrende, da udledning af forurenede vand kan føre til forringelser af nærliggende naturarealer og i sidste ende påvirke Ringkøbing Fjord, som er Natura 2000-område.

5. Uoverensstemmelser i planmaterialet

Det nævnes, at planlægningen vil *"forbedre landskabsoplevelsen,"* hvilket bruges som argument for at bygge i et område, der ifølge kommuneplanens egne retningslinjer som udgangspunkt skal friholdes for byggeri. Det fremstår som en selvmods sigelse, at en udvidet bebyggelse af klitheden kan forbedre landskabet. Det virker som et postulat og ikke som et fagligt begrundet argument.

Ligeledes står der i materialet, at *"kommunen arbejder for..... at uforstyrrede natursammenhænge bevares,"* hvilket strider direkte imod intentionen om at placere et stort overnatningssted midt i netop sådan en sammenhæng.

6. Behov for miljøkonsekvensvurdering (VVM)

På baggrund af ovenstående finder vi ikke, at screeningen er tilstrækkelig. Der bør foretages en egentlig **miljøkonsekvensvurdering**, som bl.a. ser nærmere på:

- påvirkning af beskyttet natur (§ 3 og Natura 2000), herunder særligt
- effekt af øget færdsel af mennesker og deres hunde - også på fjordsiden
- konsekvenser for bilag IV-arter (odder, strandtudse, markfirben m.fl.)
- konsekvenser for jordrugende fugle
- konsekvenser for naturen, herunder både heden, den hvide klit og engområderne
- spildevand og afstrømningsforhold

Denne vurdering bør ledsages af en undersøgelse af, om der overhovedet er et behov for et såkaldt "landskabshotel" med "restauration" samt dertil hørende 450 sengepladser. Hvordan er belægningsprocenten i øvrige ferieboliger, vandlande, hoteller m.m. i kommunen? Hvordan er behovet for drift af restaurationer og cafeterier i området, og hvordan er det hidtil gået med det?

Konklusion

Projektet hviler på et urimeligt grundlag, når kommunens repræsentanter på et offentligt møde siger højt, at der ikke er basis for at drive restauration på stedet, samtidigt med, at man helt undlader at skrive det i de dokumenter, der er sendt i høring. Man sniger sig på den måde til at opføre markant flere sengepladser end lovligt er. Derfor bør lokalplanen afvises eller omarbejdes markant (dvs. nedskaleres til et langt mere begrænset antal overnatningspladser uden hotel og restauration) Som et minimum må der foretages en undersøgelse af, om der overhovedet er behov for hotel, restauration og 450 sengepladser i området.

Der er i det foreliggende materiale ikke tilstrækkeligt grundlag for at konkludere, at lokalplan nr. 479 ikke vil medføre forringelser af naturen og levesteder for vilde planter og dyr. Tværtimod tyder både den mangelfulde artsvurdering, den planlagte placering, og de forventede færdselspåvirkninger på, at der **vil** ske tilstandsændringer i de beskyttede områder. Der bør derfor udarbejdes en fuld miljøkonsekvensrapport, inden der træffes beslutningen om byggeri med så indgribende konsekvenser for en sårbar og beskyttet natur.

Skrækscenariet er, at den natur, turisterne kommer for at opleve, ødelægges helt, fordi der bygges overalt, så grundlaget for turismen forsvinder.

Med venlig hilsen

Ejerforeningen Sdr. Klitvej 153, 6960 Hvide Sande ved

Helle Juel Johansen

Offentlig myndighed 01

RAH Service A/S

Emnefelt: Bemærkninger til lokalplan 479 og tillæg nr. 24

Dato: 2402 2025

Vi gør opmærksom på at vi har både 10 og 0,4kV kabler i området. Disse vil være vist i LER ansøgning, samtidigt, vil en omlægning af det nuværende elnet være nødvendigt ved yderlig bebyggelse.

Vi vil hos RAH gerne, at der, i planlægning, tages hensyn til områder for placering nye tekniske anlæg i området

Tekniske anlæg; vil nærmere beskrevet være transformerstationer, kabelskabe samt dertilhørende kabeltracé for forsyning af de nye installationer der kommer i området.

Med venlig hilsen

RAH Service A/S

Jens Byskov Christensen



Offentlig myndighed 02

Brand og Redning MidtVest

Emnefelt: Miljøvurdering af lokalplan nr. 479 og kommuneplantillæg nr. 24, forslag til lokalplan nr. 479 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 24 for Kommuneplan 2021-2033 for rekreativt område/landskabshotel ved Holmsland Klitvej 214, Hvide Sand

Dato: 27.02.2025

Til: Ringkøbing-Skjern Kommune

Vedrørende høring på Miljøvurdering af lokalplan nr.: 479 og kommuneplantillæg nr.: 24, forslag til lokalplan nr.: 479 samt forslag til kommuneplantillæg nr.: 24 for Kommuneplan 2021-2033

for et område til rekreativt område/landskabshotel ved Holmsland Klitvej 214, Holmsland Klit, 6960 Hvide Sande

Sagsnummer: 14.12.00-P16-26-25, 14.12.00-P16-27-25 & 14.12.00-P16-28-25

Brand & Redning MidtVest takker for modtagelse af høringen samt muligheden for at komme med bemærkninger.

Af vedhæftet dokument fremgår bemærkninger fra Brand & Redning MidtVest.

Giver dette anledning til spørgsmål er i velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Maibritt Poulsen Rathje

Administrativ assistent

Vedrørende:

Høring vedrørende Miljøvurdering af lokalplan nr.: 479 og kommuneplantillæg nr.: 24, forslag til lokalplan nr.: 479 samt forslag til kommuneplantillæg nr.: 24 for Kommuneplan 2021-2033 for et område til rekreativt område/landskabshotel ved Holmsland Klitvej 214, Holmsland Klit, 6960 Hvide Sande

Sagsgrundlag:

Nedenstående sagsmateriale ligger til grund for høringssvaret:

Brand & Redning MidtVest har den 24-02-2025 modtaget følgende sagsmateriale:

- Forslag til lokalplan nr.: 479 for et rekreativt område, landskabshotel ved Bjerregård
- Forslag til kommuneplantillæg nr.: 24 for et rekreativt område, landskabshotel ved Holmsland klit

Høringssvar:

Brand & Redning MidtVest har gennemgået fremsendte miljøvurdering af lokalplan nr.: 479 og kommuneplantillæg nr.: 24, forslag til lokalplan nr.: 479 samt forslag til kommuneplantillæg nr.: 24 for Kommuneplan 2021-2033 for et område til rekreativt område/landskabshotel ved Holmsland Klitvej 214, Holmsland Klit, 6960 Hvide Sande og har følgende bemærkninger:

Forslag til ændring af bestemmelser i høringsdokumenter:

Brand & Redning MidtVest har ingen forslag til ændring af bestemmelserne i fremsendte høringsdokumenter.

Generelle bemærkninger til Ringkøbing-Skjern Kommune:

Brand & Redning MidtVest har nedenstående generelle bemærkninger til Ringkøbing-Skjern kommune, baseret på fremsendte høringsdokumenter.

Vandforsyning til brandslukning:

I henhold til § 15, stk. 1 i lovbekendtgørelse nr.: 314 af den 03-04-2017 om bered-skabsloven fremgår det at, kommunalbestyrelsen skal sørge for, at der er tilstrækkelig vandforsyning til brandslukning.

Af lokalplansforslaget fremgår det af punkt 3.5 og punkt 3.6, at delområderne D4 og D5 må anvendes til hotelformål med bebyggelsestyper, som der er redegjort for på siderne 7-9 og gengivet i punkt 5.1.

For at sikre tilstrækkelig vandforsyning til brandslukning, bør der derfor placeres brandhaner på offentlige steder med en indbyrdes afstand på maksimalt 300 m i nærhed af lokalplans-området, hvor følgende bebyggelser (benævnt typologi i lokalplansforslaget) kan opføres; Gårdbygninger og sammenbygget huse, som er beliggende tæt (såfremt disse består af mere end 2 lejemål). Brandhanerne bør placeres i umiddelbar nærhed af indkørsel fra offentlig vej til byggefeltene i lokalplansområdet. Brandhanerne bør have en mindste vandydelse på 1.200 l/min.

Oplysninger om eventuelle eksisterende brandhaner kan indhentes ved henvendelse til Brand & Redning MidtVest på e-mail: forebyg@brmv.dk

Med venlig hilsen

Kasper Mejer Andersen

Brand & Redning MidtVest

Offentlig myndighed 03

Ministeriet for Grøn Trepert
Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø
Natur- & Landbrugsudvikling

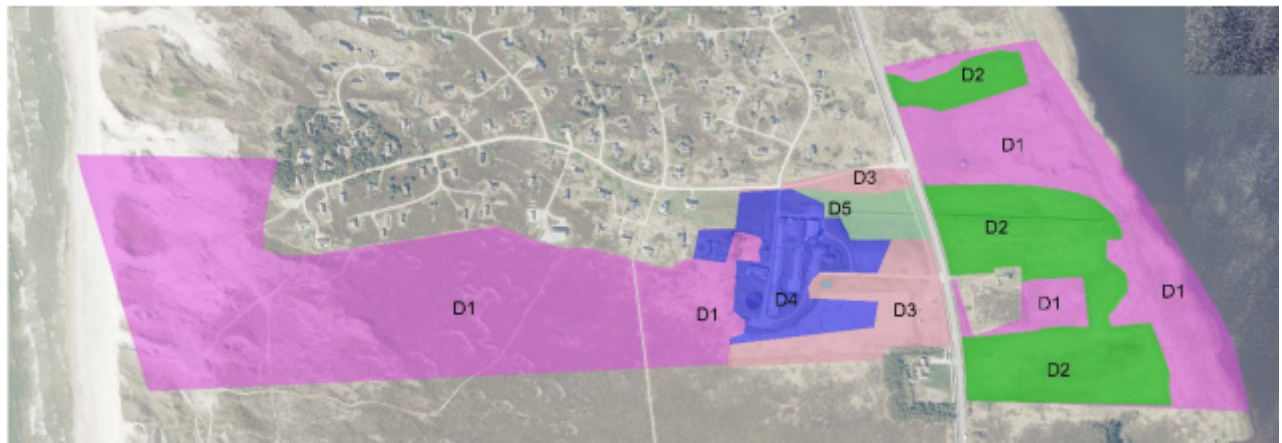
Emnefelt: Høring af berørte myndigheder - høringsfrist 22. april 2025

Dato: 21.03.2025

Vi har vendt denne sag i team landbrugslov i Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Vi har noteret os, at der ikke er bonusvirkning forslag til lokalplan nr. 479, og derfor kan landbrugspligten ikke ophæves på baggrund af lokalplanen, når den er endelig vedtaget.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø finder det betænkeligt, at der i kommuneplantillægget og forslag til lokalplan nr. 479 planlægges for primær arealanvendelse, natur og landbrug. Der er ikke tale om, at arealerne – bortset fra D4 overgår til anden anvendelse.



Lokalplanens delområde. D1 er vist med lilla. D2 med arønt. D3 med lysorange. D4 med blå og D5 med lys arønt.

Områderne D1, D2 og D3 bør derfor afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler, og det må bero på en konkret ansøgning, om vi giver tilladelse til, at landskabshotellet kan være ejer af disse arealer. Det ligger ikke inden for vores normale praksis at give tilladelse til dette.

Ovenstående bedes medtages i jeres videre arbejde og beslutningsproces.

Med venlig hilsen

Lone Abild

Fuldmægtig | Natur- & Landbrugsudvikling

Offentlig myndighed 04

Miljø- og Ligestillingsministeriet,
Miljøstyrelsen
Kystdirektoratet, kystzoneforvaltning

Emnefelt: Høring af berørte myndigheder - Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til kommuneplan 2021-2033 samt Forslag til lokalplan nr. 479 for et rekreativt område til hotel ved Sønder Klitvej 214, 6960 Hvide Sande (MST Id nr.: 12812354)

Dato: 17.06.2025

Til Ringkøbing-Skjern Kommune

Kystdirektoratet har modtaget kommunens høring af Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til kommuneplan 2021-2033 samt Forslag til lokalplan nr. 479 for et rekreativt område til hotel ved Sønder Klitvej 214, 6960 Hvide Sande. Jf. kommunens hjemmeside udløber fristen 23. juni 2025.

Kystdirektoratet har tidligere påpeget, at en sokkelkote på +2 m umiddelbart ikke er tilstrækkelig. Kommunen har hertil svaret, at Bork Havn, hvor der er en vandstandsmåler, er placeret på Ringkøbing Fjords sydøstlige bred. Endvidere, at planområdet, Sønder Klitvej 214, er placeret på Holmslandtangen vest for Ringkøbing Fjord. Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer derfor, at de to placeringer ikke er sammenlignelige, da vandet ved vestenvind opstaves mod øst, men ledes ud i havet via slusen ved østenvind. Højvandsstatistikker for Bork Havn indikerer således en højere vandstand end den der kan forventes ved Sønder Klitvej 214. Endvidere, at en sokkelkote på +2 er tilstrækkelig for at undgå oversvømmelser.

Kystdirektoratet er enig i, at vandstandsmåleren ved Bork Havn ikke er i umiddelbar nærhed af Sønder Klitvej 214. Umiddelbart fremgår det dog ikke af materialet, hvordan kommunen er kommet frem til, at en kote på +2 m er tilstrækkelig. Det fremgår eksempelvis ikke, hvilken vandstand, der er taget udgangspunkt, og hvad denne vil øges til i hotellets levetid (f.eks. 50 år) pga. klimaændringer, herunder mulighed for bølger. Det er endvidere ikke anført, at en sokkelkote på +2 m forudsætter, at der etableres udpumpning af fjordvand i Hvide Sande.

Med venlig hilsen

Ilse Gräber Toxvig

Specialkonsulent i Kystzoneforvaltning

Miljø- og Ligestillingsministeriet | Miljøstyrelsen

Kystdirektoratet | Højbovej 1 | 7620 Lemvig | Tlf. +45 99 63 63 63 | kdi@kyst.dk | www.kyst.dk

Offentlig myndighed 05

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Sommerhusteamet

Emnefelt: Plan- og Landdistriktsstyrelsen sender bemærkninger til lokalplanforslag nr. 479 for et rekreativt område, landskabshotel ved Bjerregård

Dato: 02.04.2025

Til rette vedkommende i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen sender hermed bemærkninger til lokalplanforslag nr. 479 for et rekreativt område, landskabshotel ved Bjerregård.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen er blevet opmærksomme på, at lokalplanen muliggør fritliggende hytter, der skal udlejes ifm. hoteldrift. Det fremgår af forslaget, at der kan opføres "10 klynger af mindre hotelbygninger samt ca. 22 fritliggende bygninger". Herudover er det i forslaget beskrevet, at de fritliggende huse kan have et areal på 90 m².

Plan- og Landdistriktsstyrelsen er ansvarlig myndighed for lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (sommerhusloven), som bl.a. fastsætter rammerne for udlejning som led i hoteldrift, herunder at en sådan udlejning kræver en udlejningstilladelse, såfremt der er tale om fritliggende huse/hytter, der udlejes som led i hoteldriften for mere end fem nætter af gangen. Hotelvirksomhed skal, uanset om der er tilknyttet fritliggende hytter/huse eller ikke, i øvrigt altid opfylde hotelbegrebet, som vurderes af Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Kort om sommerhuslovens hotelbegreb

Ved hotelvirksomhed forstås, at:

- der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering,
- der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Kravet om udlejningstilladelse gælder, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

Fritliggende huse eller hytter knyttet til hotelvirksomhed

Ifølge sommerhusloven forudsættes det, at hoteldrift er mere arealbesparende end traditionelle sommerhusudstyknings. Styrelsen skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at der ved afgørelse af, om der kan meddeles en tilladelse til udlejning af fritliggende huse foretages en helhedsvurdering af det samlede anlæg, herunder en vurdering af om hotellets feriehus er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus. Efter fast praksis gives der som udgangspunkt udlejningstilladelse, hvis afstanden mellem de enkelte hytter er maksimalt 5- 6 meter, ligesom hotelhusenes størrelse kan indgå i en helhedsvurdering af hotelvirksomheden.

Om hotelbegrebet, læs mere her:

https://www.plst.dk/Media/637909625504712065/notat_om_hotelbegrebet_0.pdf

Ønsker Ringkøbing-Skjern Kommune yderligere vejledning om sommerhuslovens regler, er I velkomne til at kontakte styrelsen på mail sommerhusloven@plst.dk

I er velkomne til at sende denne mail videre til rette vedkommende, der ønsker at drive hoteldrift, med henblik på en tidlig dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om opfyldelse af hotelbegrebet.

Med venlig hilsen

Katrine Lærke Pedersen

Fuldmægtig

Hjemmeside: www.plst.dk