

# Idéoplæg

Indkaldelse af ideer og forslag til planlægning af:

## Landskabshotel

Sønder Klitvej 214

6960 Hvide Sande

**Foroffentlig høring 1. maj - 31. maj 2023**

**Borgermøde 15. maj 2023**



## Indkaldelse af ideer og forslag

Ringkøbing-Skjern Kommune skal i gang med at udarbejde plangrundlag for et Landskabshotel, Sønder Klitvej 214, 6960 Hvide Sande. Dette besluttede Økonomiudvalget på deres møde den 21. juni 2022.

Plangrundlaget vil bestå af et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan. Planerne vil give mulighed for at opføre et landskabshotel på de arealer, der hidtil har været anvendt til landbrug.

Dette idéoplæg er en orientering til offentligheden omkring den forestående planlægning. Idéoplægget giver en overordnet beskrivelse af udgangspunktet for planlægningen og de forhold, der skal tages hensyn til ved udarbejdelse af ny planlægning.

Borgere, foreninger og myndigheder inviteres forud for den videre planlægning til at bidrage med viden om lokalområdet og komme med forslag og idéer til planlægningen og indholdet i den forestående miljøvurdering. På sidste side i idéoplægget kan du se, hvordan du indsender dine idéer og forslag til både planlægningen og miljøvurderingen. Fristen for indsendelse af ideer og forslag er d. 31. maj 2023.

Indkaldelsen af idéer og forslag foretages i henhold til § 23c i Lov om planlægning (Planloven), samt § 32 og § 35 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Miljøvurderingsloven).



## Borgermøde d. 15. maj 2023

I forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag inviterer Ringkøbing-Skjern kommune til borgermøde om projektet.

Borgermødet afholdes d. 15. maj kl. 19.00 på Hvide Sande Skole, Skolevej 2, 6960 Hvide Sande.

Af hensyn til forplejning er tilmelding til borgermødet nødvendig senest tirsdag d. 9. maj kl. 12.00. Se info om dette sidste side.

## Planområdet

Planområdet er beliggende syd for sommerhusområdet Nygård og strækker sig i et bælte fra klitterne i vest til Sønder Klitvej i øst.

Planområdets samlede areal udgør ca. 31 hektar, hvoraf ca. 7,5 ha forventes udlagt til muligt byggeri og ca. 24 ha til natur. Projektets byggefelter ønskes placeret centralt på matrikel nr. 156l.

Byggefelterne placeres under hensyn til den beskyttede natur på og omkring planområdet.

Byggefelterne placeres ligeledes under hensyn til den landskabelige sammenhæng mellem hav og fjord.

Den resterende del af planområdet fastholdes som uberørt naturområde.

Planområdets afgrænsning er vist på kortet nedenfor. Afgrænsningen kan fortsat justeres i planprocessen.



Planområdets afgrænsning



Planområdet og nærmeste omgivelser set fra vest

## Baggrund

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker at fastholde sin position som Danmarks største kystferiedestination.

I Kommuneplan 2021-2033 er det et overordnet mål, at fremtidssikre turismeerhvervet gennem fortsat udvikling af helårsturisme.

Med geografiske prioriteringer vil Byrådet prioritere turismeudviklingen i de stærke turismeområder, der har særlig tiltrækningskraft og udviklingspotentiale. Holmsland indgår i denne prioritering.

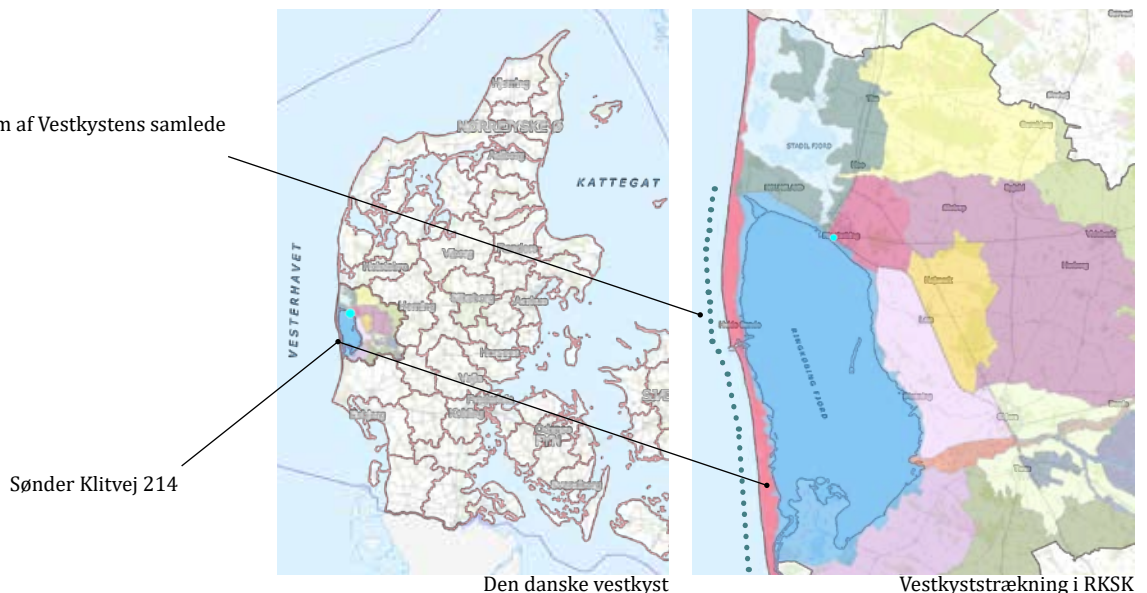
Med en kyststrækning på ca. 35 km udgør Holmsland en markant del af Danmarks vestkyst i såvel kommunalt som nationalt perspektiv.

De nuværende overnatningsmuligheder på Holmsland er domineret af sommerhusudlejning. Der er en voksende efterspørgsel fra feriegæster, der søger alternativer til standardløsningen med 7 overnatninger i et sommerhus, jf. bl.a. Udviklingsplan for Vestkyst, sep. 2021.

Udvikling af nye overnatningsmuligheder på strækningen mellem Vesterhavet og Ringkøbing Fjord vil gøre Holmsland tilgængeligt for flere typer af turister året rundt, herunder cykelturister, vandrere, 1-dagsturister, gennemfartsrejsende samt turister, der ønsker at holde ferie på Vestkysten uden at være bundet til et sommerhus.

Der har i flere år været interesse for et hotelprojekt på den ansøgte placering. Byrådet har kontinuerligt haft fokus på at understøtte muligheden for at etablere et nyt hotel på det nuværende landbrugsareal. Lokaliteten indgår således både i kommunens "Kystturismeredegørelse 2014" og i "Temaplanstrategi for Fremtidens fritid og turisme 2017", som et projekt, der kan understøtte nye ferieformer på Holmsland Klit.

Holmsland udgør ca. 35 km af Vestkystens samlede strækning på 550 km



Ringkøbing Skjern Kommune modtog i 2021 ansøgning fra en privat bygherre med ønske om, at der planlægges for et landskabshotel på adressen Sønder Klitvej 214, 6950 Hvide Sande.

Administrationen vurderede at materialet med yderligere kvalitetssikring og justering var af en sådan karakter, at det kunne danne grundlag for en planlægning af det ansøgte.

Ansøgningen var til behandling i Ringkøbing-Skjern kommunes Økonomiudvalg den 21. juni 2022.

Et flertal i Økonomiudvalget godkendte administrationens indstilling som følger:

1. Planlægning for det ansøgte hotelresort igangsættes for ansøgers regning og risiko.
2. Kommuneplantillægget udpeger, hvordan de landskablige hensyn skal varetages gennem lokalplanlægningen.

## Projektet

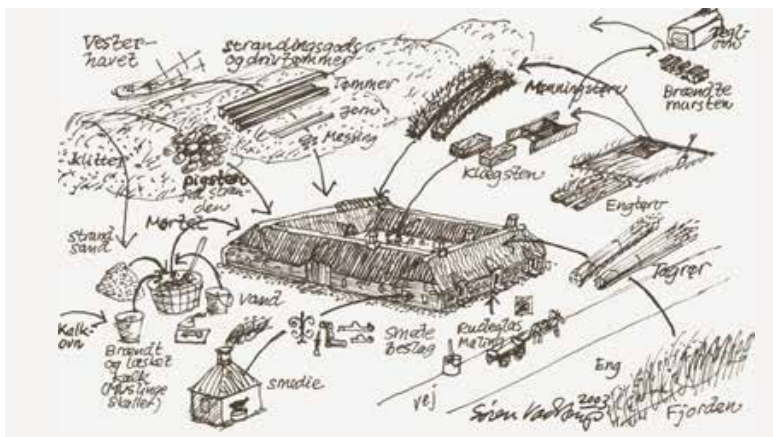
Ansøger ønsker at etablere et landskabshotel, der giver mulighed for overnatning på Vestkysten i uforstyrret kontakt med elementerne, naturen og landskabet.

Projektet imødekommer den stigende efterspørgelse på mindre enheder med højt komfortniveau og mulighed for at overnatte på alle tider af året.

Hotellet henvender sig til gæster, der vægter nærheden til både hav og fjord, Vestkystens natur og nem adgang til udendørs aktiviteter kombineret med en overnatningsform med fokus på både kulturarv, bæredygtighed og et højere serviceniveau end det øvrige overnatningssteder i området typisk tilbyder. Med et øget serviceniveau, kan der forventes et højere døgnforbrug, men også et øget udlejnings- og aktivitetsniveau. Det øgede udlejnings- og aktivitetsniveau vil opleves både i højsæsonen og i den resterende del af året.

Der ønskes etableret et hotel med op til 100 enheder til overnatning orienteret omkring et fælles center, indeholdende faciliteter inkl. restaurant til brug for hotellets gæster.

Overnatningsenhederne ønskes fordelt på en kombination af hotelhytter og -værelser.



Referencebilleder

Projektet er opmærksom på områdets stedbundne kvaliteter, herunder flora, fauna og landskab. Projektet søger ikke kun at værne om disse, men at styrke disse, blandt andet ved at lade naturen reetablere sig i eget tempo på en del af de nuværende landbrugsarealer.

Der er ligeledes opmærksomhed på projektets fysiske fodaftryk og befæstelsesgrad samt muligheden for at være i naturen uden at træde på den.

Bebyggelsens enheder relaterer sig til egnens byggematerialer, byggeskik og bygningstypologier.

Den nye bebyggelse tilpasses i størrelse, højde og materialer det karakteristiske klitlandskab. Der arbejdes med bæredygtige og rustikke materialer ude som inde, der harmonerer med den omgivende naturs farver og materialiteter.

Der foreligger ikke et konkret projekt for ejendommen på nuværende tidspunkt.

Selve hotellet ønskes opført indenfor nogle nærmere definerede byggefelt indenfor det areal, der i dag anvendes til landbrugsbebyggelse samt en del af markerne umiddelbart op til den nuværende bebyggelse.

## Planlægning

### Generelt

Planlægningen skal fastlægge, hvad der fremover kan gives lov til indenfor området.

Med et kommuneplantillæg fastlægges de overordnede rammer for projektet.

Med lokalplanen fastlægges en detaljeret plan for, hvad man må indenfor området. Lokalplanen fastlægger bl.a. bestemmelser for placering af projektets forskellige elementer, byggeriets omfang, højder og udseende samt placering af f.eks. veje.

Der udarbejdes en Miljøvurdering af planerne. Miljøvurderingen er et redskab til at undersøge planernes påvirkning af naboer, natur og miljø.

Miljøvurderingen er med til at definere planernes indhold.

### Planlov

Planloven indeholder bestemmelser for placeringen af nye fritidsanlæg, herunder hoteller, i kystnærhedszonen.

Bestemmelserne fastlægger, at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

### Kommuneplan 2021-2033

Gældende rammer:

Planområdet ligger i landzone og afgrænses delvist mod landzone og delvist mod sommerhusområde.

Der er ikke tidligere vedtaget kommuneplanrammer eller lokalplaner for området.

### Ny planlægning

Ny planlægning kræver udarbejdelse af:

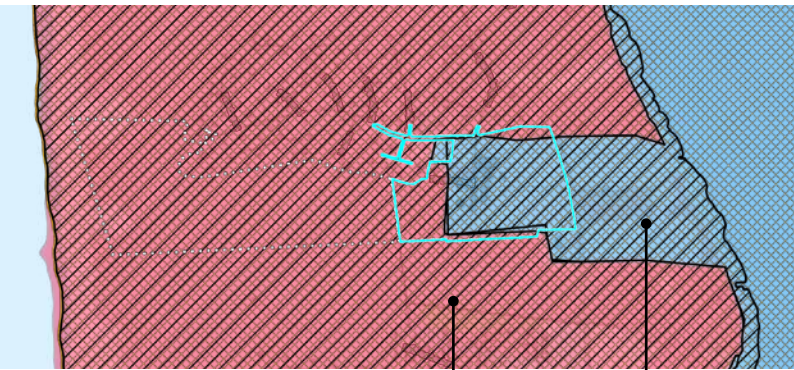
- kommuneplantillæg
- lokalplan
- miljøvurdering

### Øvrige forhold

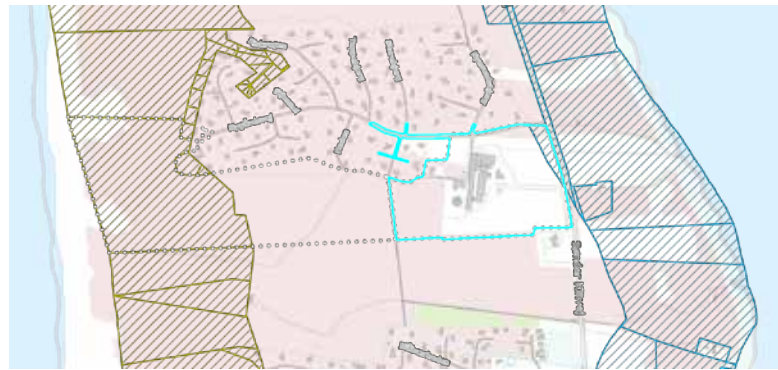
Ny planlægning skal forholde sig til anden lovgivning og andre bindinger, f. eks.:

- Landskabskarakter
- Bevaringsværdigt landskab
- Større sammenhængende landskab
- Kystnærhedszone
- Kystnærhedszone fri for bebyggelse
- Strandbeskyttelseslinjen
- Klitfreningszonen
- Natura 2000 -habitat
- Natura 2000 -fuglebeskyttelse
- §3-natur og -vandløb
- Ramsar
- Bilag IV-arter
- Rødliste arter
- Kulturmiljø
- Eksisterende bebyggelse

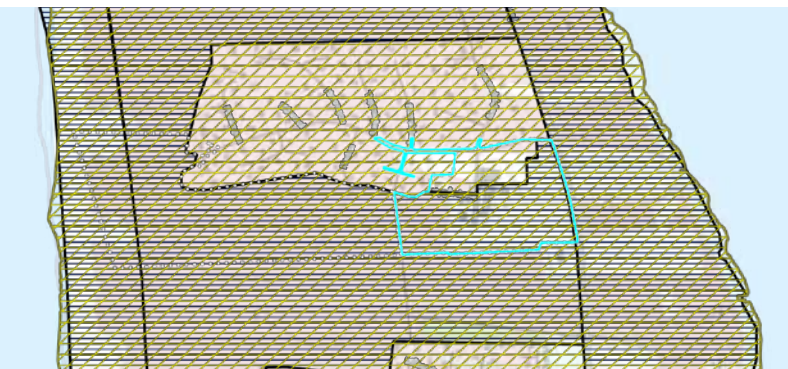
Et udvalg af ovenstående forhold vises i kort på næste side.



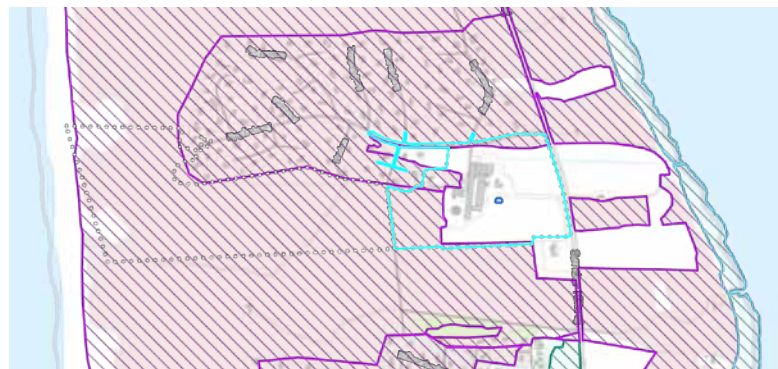
Landskabskarakter:  
 Bevaringsværdigt landskab: Klitlandskab Ringkøbing Fjordlandskab  
 Større sammenhængende landskab: (dobbeltskraveret) (skraveret)



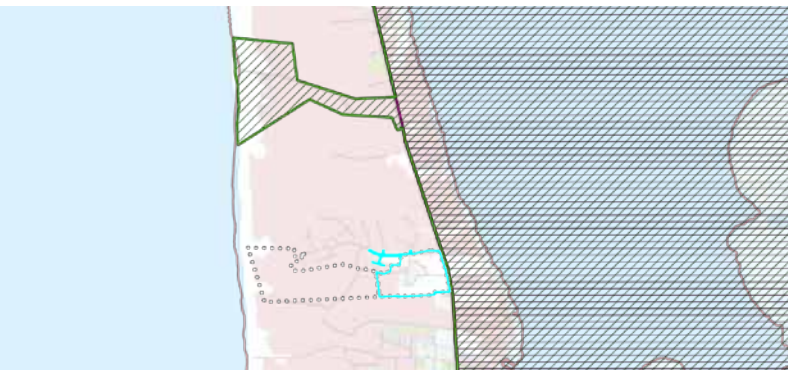
Klitfredningszone:  
 Strandbeskyttelseslinje



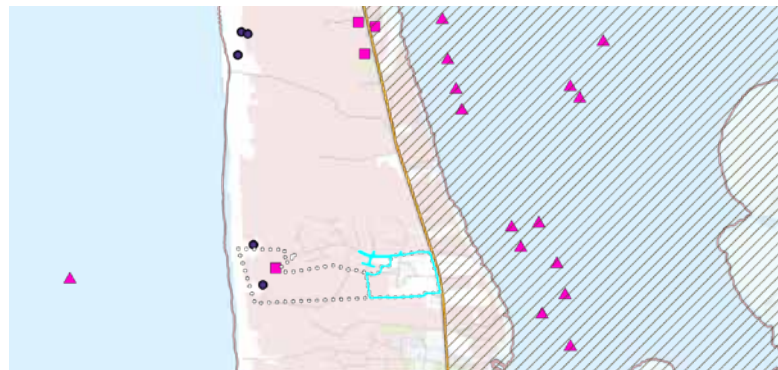
Kystnærhedszone:  
 Kystnærhedszone fri for bebyggelse:



Beskyttet natur, Hede:  
 Beskyttet natur, Sø:



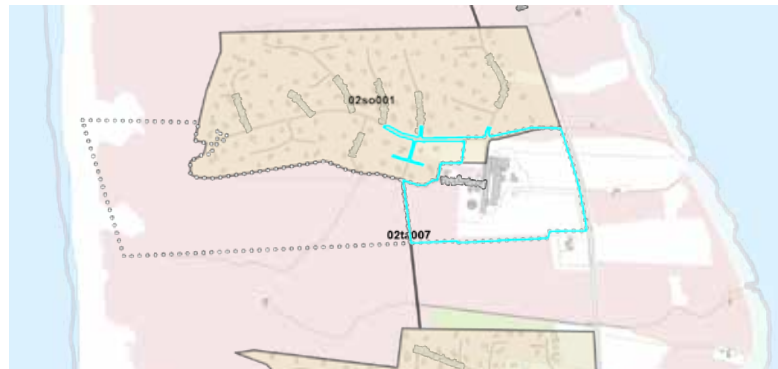
Natura 2000, Habitat:  
 Natura 2000, Fuglebeskyttelse:



Ramsar:  
 Bilag IV-arter:  
 Rødliste:



Bebyggelse i følge historisk kort, Lave målebordsblade (1900-1960)



Eksisterende bebyggelse

## Planprocessen

Planprocessen omfatter udarbejdelse af et kommuneplantillæg, en ny lokalplan og en miljøvurdering af plangrundlaget.

Ind til nu, har politikerne udelukkende tilsluttet sig, at planprocessen igangsættes. Der er således endnu ikke taget endeligt stilling til om landskabshotellet kan blive etableret.

### 1. Idéhøring og undersøgelsesfase

Som opstart på planprocessen er idéhøring nu igangsæt og du har mulighed for at komme med input på baggrund af nærværende idéoplæg.

Alle ideer og forslag, der fremsendes til kommunen i idéhørings-perioden, bliver gennemgået og vil indgå som input til den kommende planlægning for landskabshotellet.

### 2. Udarbejdelse af plangrundlag

Efter en vurdering af de indkomne ideer og forslag tages der politisk stilling til den videre planlægning af området.

Afhængigt af den politiske stillingtagen kan der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt miljøvurdering af planerne.

Miljøvurderingen af planerne udarbejdes på baggrund af en afgrænsning af de stedbundne og planlægningsmæssige miljøtemaer, der er behov for at undersøge og vurdere. Se de miljøtemaer som på nuværende tidspunkt er vurderet aktuelle på næste side.

Det er Ringkøbing-Skjern Kommune, der er ansvarlig for udarbejdelse af plangrundlaget og miljøvurderingen deraf.

### 3. Offentlig høring

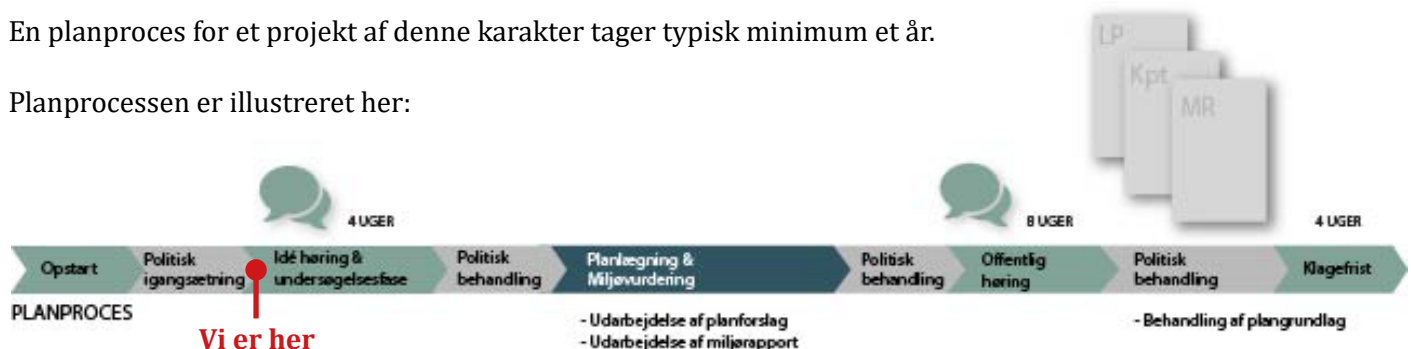
Efter politisk behandling sendes forslag til plangrundlag og miljørapport i offentlig høring, hvorved du har mulighed for at komme med bemærkninger og ytre din mening om planforslaget.

Alle de bemærkninger, der fremsendes skriftligt til kommunen i den offentlige høring, bliver gennemgået og indgår som en del af grundlaget for Byrådets endelige stillingtagen til plangrundlaget.

Resultatet af planprocessen kan således være et vedtaget plangrundlag, med et kommuneplantillæg og en lokalplan, der giver mulighed for etablering af et landskabshotel.

En planproces for et projekt af denne karakter tager typisk minimum et år.

Planprocessen er illustreret her:



## Hvornår kan du få indflydelse?

Det er nu, i den igangværende idéhøring, at du kan komme med ideer eller input til planlægningen.

Du har mulighed for:

- At stille spørgsmål på et tidligt tidspunkt i planprocessen.
- At komme med idéer og forslag til planlægningen.
- At komme med forslag og ideer til emner, som skal have særligt fokus i miljøvurderingen af plangrundlaget.

Indkomne ideer og forslag indgår i den efterfølgende politiske stillingtagen til den videre planlægning.

Afhængigt af den politiske stillingtagen kan der udarbejdes forslag til plangrundlag og miljøvurdering.

Planforslag sendes i offentlig høring i 8 uger, hvor du har mulighed for at komme med bemærkninger til dette.



## Planernes mulige miljøpåvirkninger

**Planforslagene er omfattet af krav om miljøvurdering jf. Miljøvurderingsloven, bilag 2, pkt. 12c. Der vil derfor blive udarbejdet en miljøvurdering, der redegør for planernes påvirkning af området.**

Miljøvurderingen vil behandle alle relevante miljøemner, som kan blive væsentligt påvirket af plangrundlaget for landskabshotellet.

Herunder også relevante ideer til emner, der måtte indkomme i idéhøringen.

Miljøvurderingen skal indeholde forslag til afværgeforanstaltninger, der kan bringes i anvendelse for at undgå, mindske eller kompensere for eventuelle væsentlige negative miljøpåvirkninger.

Foreløbige fokuspunkter til miljøvurderingen omfatter blandt andet følgende emner:

### **-Kulturmiljø**

Det skal vurderes, hvorvidt det bevaringsværdige kulturmiljø påvirkes af projektet.

### **-Landskabelige værdier, herunder væsentlige visuelle forbindelser**

Det skal vurderes, hvorvidt et kommende byggeri til erstatning af den nuværende landbrugsejendom kan disponeres, så det ikke slører landskabssammenhænge eller forringer landskabet, men forbedrer disse.

Den visuelle påvirkning af den landskabelige værdi skal beskrives i forhold til bebyggelser og anlæg.

### **-Beskyttet natur, habitatområder og Bilag IV-arter**

Det skal nærmere vurderes, om planerne kan være med til at skade et yngle-, habitat- eller rasteområde. Der skal derfor foretages en feltundersøgelse af arealet, hvor det klarlægges, hvorvidt der findes bilag IV-arter i området.

### **-Trafikale forhold**

Vejadgang til området skal fastlægges i planprocessen. Ligeledes skal afklares, hvorledes gående får adgang til stranden.

Den generelle trafikale påvirkning skal beskrives og vurderes. Det skal vurderes, om der skal træffes særlige afværgeforanstaltninger på den baggrund, herunder om der er behov for trafiksikkerhedstiltag.



- Har du input til andre fokuspunkter der bør vurderes? se næste side.

## Hørings svar med ideer og forslag

Hørings svar vedr. det videre arbejde med kommuneplantillægget, lokalplanen og miljøvurderingen af plangrundlaget kan indsendes i idé-høringsperioden mandag d. 1. maj - onsdag d. 31. maj 2023 til:

Ringkøbing-Skjern Kommune, Land, By og Kultur, Smed Sørensens Vej 1, 6950 Ringkøbing  
eller som e-mail til: [land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk)

Anfør venligst emnet: Ideer og forslag til Landskabshotel, Sønder Klitvej 214, att. Lisa Petersen



Du kan også sende dine ideer og forslag pr. brev til:

Ringkøbing-Skjern Kommune, Land, By, og Kultur, Smed Sørensens Vej 1, 6950 Ringkøbing.

Mærk brevet: Ideer og forslag til Landskabshotel, Sønder Klitvej 214, att. Lisa Petersen

## Idé-høringsperioden er mandag d. 1. maj - onsdag d. 31. maj.

### Persondata

De modtagne bemærkninger vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i forbindelse med den politiske behandling af sagen. Hvis du har bemærkninger til sagen, giver du samtidig samtykke til, at dine bemærkninger, og dermed dine personhenførbare oplysninger, offentliggøres på kommunens hjemmeside.

## Borgermøde d. 15. maj 2023

I forbindelse med idé-høringen inviterer Ringkøbing-Skjern kommune til borgermøde om projektet.

Borgermødet afholdes d. 15. maj kl. 19.00 på Hvide Sande Skole, Skolevej 2, 6960 Hvide Sande.

På borgermødet informeres om processen og det ønskede projekt.

Der vil også være mulighed for at stille spørgsmål.

### Af hensyn til forplejning er tilmelding til borgermødet nødvendig senest tirsdag d. 9. maj kl. 12.00.

Tilmelding sker ved at sende navn og antal deltagere på mail til [lisa.petersen@rksk.dk](mailto:lisa.petersen@rksk.dk)

Husk at skrive "Tilmelding borgermøde landskabshotel" i emnefeltet.

Deltagelse på borgermødet er ikke et alternativ til et skriftligt høringssvar.

## Vil du vide mere?

Har du spørgsmål til idéoplægget eller vil du vide mere om dine muligheder for at påvirke planlægningen, kan du kontakte:

Ringkøbing-Skjern Kommune

Lisa Bruhn Petersen, Planlægger

Tlf.: 99741640

Mail: [lisa.petersen@rksk.dk](mailto:lisa.petersen@rksk.dk)