

Niels Christiansen
Blåbjergvej 50
Houstrup
6830 Nørre Nebel

4. december 2007

Ideer og forslag til planlægningen i forbindelse med bygherres ønske om udvidelse af sommerhusområde ved Lønne.



1.0

Med baggrund i den foroffentlighedsfase, som har forløbet fra den 13. november til den 4. december 2007, har jeg udarbejdet en række kommentarer, ideer og forslag, som jeg håber kan indarbejdes i det videre planarbejde omkring det påtænkte byggeprojekt i Lønne.

Mit bidrag består af følgende:

- **2.0** Indledning som søger at forklare mit engagement og udgangspunkt i denne plansag.
- **3.0** En oversigt over historikken i dette planforslag

- **4.0** Er der med ansøgningen tale om en udvidelse af SEAWEST eller et selvstændigt nyt sommerhusområde ?
- **5.0** Hvorfor Varde Byråd bør vælge at se på årsagerne bag begge de to nuværende udvidelsesplaner ved SEAWEST og følgelig også bør behandle disse forslag samtidigt og koordineret.
- **6.0** Forslag til en mulig løsningsmodel, der tager hensyn til arealudpegningerne og behovet for plads til friluftaktiviteter med videre.
- **7.0** Enkeltvis idéer og forslag til et eventuelt byggeris udformning og udnyttelse af arealet øst for SEAWEST – hvis det i sidste ende skulle blive resultatet, at der alligevel skal ske bebyggelse på arealet.
- **8.0** Afslutning.



2.0 Indledning:

Mit ønske som borger i denne del af kommunen er at være med til påpege nogle af de faktorer, som jeg og mange andre her i lokalområdet finder, at der bør tages hensyn til i forbindelse med Varde kommunes behandling af denne principielle plansag. Faktorer og følgevirkninger af dette udvidede SEAWEST-byggeri, som har stor indflydelse på lokalområdets værdier i dagligdagen og dermed også områdets tiltrækningskraft overfor nye borgere. Her tænker jeg på det image og værdigrundlag, som dette lokalområde gerne skal udstråle og være stolt af. En hver reduktion af glæden og stoltheden over sit lokalområde blandt borgerne vil nemlig uvilkårligt være starten på en deroute for lokalområdets overlevelse og en vej til indlemmelse i den efterhånden berømte ”rådne, brune banan”, som snart omfatter store dele af det vestlige Jylland.

Vi har store naturværdier herude i denne del af Varde kommune, men det gælder samtidig, at det åbne land, som i dag er med til at omslutte de nuværende sommerhusbebyggelser, i disse år er udsat for efterspørgsel til mange forskellige aktiviteter og nye tiltag. Arealerne ligger som en ganske smal overgangszone mellem sommerhusområderne og Nørre Nebel. På grund af sin placering i det åbne land – og i dette tilfælde lige op til en meget benyttet turistrute og hovedvej langs Jyllands vestkyst – er både det nuværende SEAWEST, men også det nye areals eventuelle boliger, i overordentlig stor grad med til at bestemme hvilket indtryk, som de ferierende i selve Blåbjergområdet, de andre tusinder af turister, som blot kører forbi, samt borgerne der færdes i nærområdet året rundt, får af Blåbjerg og omegn.

Husk i den forbindelse på, at for førstegangsturisterne sydfra, så er SEAWEST-komplekset rent faktisk den allerførste sommerhusbebyggelse disse turister støder på, når de kommer kørende herop og er spændte på at opleve Vestjylland og dets sommerhuse ved Vestkysten. Masseturisme og en byggestil som i Københavns vestegn behøver ikke at være det første synsindtryk, som kastes op i hovedet på vore gæster. Og kastes op i hovedet, det gør indtrykkene ved det nuværende SEAWEST allerede i dag. Utilstrækkelig højde på støjvold og ringe beplantning på disse sikrer, at alle forbikørende på Vesterhavsvej i Lønne får den kompakte bebyggelse i to etager lige i synet. Nedenstående billede viser dette med al tydelighed. Den del af turistindustrien, som SEAWEST udgør, behøver i hvert fald ikke i det pågældende område være synligere eller omfangsrigere end det allerede er i dag.



En parallel problematik kendes fra Vardeområdet, hvor man må have fortrudt, at der ikke i lokalplanerne for industriområderne ved indfaldsvejen fra Esbjerg og Kors Kroen – specielt hjørnegrundene – er blevet lagt nok vægt på byggeriernes og arealernes ydre fremtoning.

Det er min grundlæggende holdning, at Varde kommune skal være meget tilbageholdende med at udlægge flere sommerhusområder i den del af kommunen, som den gamle Blaabjerg kommune omfattede i sin vestligste del. Det skal kendetegne kommunens handlinger på turist- og bosætningsområdet, at prioritere kvalitet frem for kvantitet. Jeg finder ligeledes, at det er vigtigt, at SEAWEST, med sin store position på turistområdet, bestandig bør være sit eget ansvar bevidst om, at det produkt, som SEAWEST tilbyder, er efterspurgt og af en sådan kvalitet, at kundernes bedømmelser af

produktet til fulde og stedse kan leve op til kundernes forventninger til stedet. Det samlede turisterhverv i Blaabjergområdet vil lide skade, hvis SEAWEST ikke kan fremstå indbydende og baseret på kvalitet.

Det berørte areal er i dag omfattet en række beskyttelseszoner og udpegninger. En del af arealet er udpeget som §3-beskyttet areal i henhold til Naturbeskyttelsesloven, et gennemløbende vandløb (Nebel Bæk, - se nedenstående billede) afkaster en beskyttelseslinie på 150 meter ligesom hele arealet er omfattet af en skovbyggelinie.



I den hidtidige behandling af ansøgningen, herunder selve den politiske behandling af ønsket om at åbne op for sommerhusbebyggelse, har det ikke været oplyst på nogen måde, at arealet i sin helhed i henhold til gældende Regionplan 2016, som Ribe Amt vedtog for få år siden, er udpeget som såkaldt "Naturområde". Arealet er dermed - udover sin status som landbrugsområde - også via regionplansudpegning kategoriseret som et areal, som (citat) "Er et større sammenhængende naturområde af national og regional betydning, hvor naturbeskyttelsesinteresserne er udgangspunkt for arealanvendelsen". At arealet er omfattet af en begrænsning og en udpegning i henhold til gældende regionplan, som det vil kræve, at Miljøministeriet ved Miljøcenter Odense accepterer at ændre, er for mig at se et forhold, som burde have været fremme i debatten tidligere i processen.

Sluttelig er det dog et forhold og en udpegning, som burde gøre det lettere for tilhængere af byggeriet at forstå, hvorfor jeg og ligesindede er så lidt positiv stemt for, at et naturareal som dette, eventuelt skal transformeres ind til kedelig og ekstrem tæt sommerhusbebyggelse. Hvordan kan en sådan ændring af et udpeget naturareal være med til at løfte kvaliteten af vort lokalområde? Hvordan kan Varde kommune leve op til sit planmæssige ansvar om at sikre, at naturkvaliteten øges i de områder, som regionplanen har udpeget til naturområder?

Der gælder altså det forhold, at det areal, som ønskes anvendt til sommerhusbebyggelse, kræver en dispensation fra Miljøministeriets side, hvis dets status som naturområde skal ændres til sommerhusbebyggelse. Samtidig gælder, at det areal, som ligger nord for SEAWEST på den modsatte side af Vesterhavsvej, i henhold til Regionplanen er udpeget som "Bevaringsværdigt Kulturmiljø" og dermed er et område, som (citat) "er af særlig kulturhistorisk interesse og hvor de kulturhistoriske interesser ikke må tilsidesættes i væsentligt omfang. Det må derfor være med en betydelig vanskelighed, at der kan findes argumenter for, at arealet nord for landevejen skal kunne tilvejebringe sportsfaciliteter, minifarm, parkeringspladser, servicebygninger og andet - samtidig med at kulturmiljøet bevares. For at det ikke skal være nok, så er den vestligste del af arealet øst for SEAWEST også omfattet af ovennævnte kategorisering omkring bevaringsværdigt kulturmiljø. Dette forhold har heller ikke været bekendt tidligere i denne proces.

Det vil vist være mange bekendt, at jeg hidtil i processen har udtrykt mange betænkeligheder ved den påtænkte udvidelse af sommerhusområdet. Jeg vil gerne understrege, at min modstand – udover ærgrelsen over den påtænkte ødelæggelse af et stykke åbent natur- og landbrugsområde - skyldes det forhold, at ansøger med sin ansøgning så ganske klart blot søger at få så mange sommerhuse placeret på arealet som muligt. Der kan ikke ligge den mindste kvalitative vurdering bag det massive antal af huse, men kun en klar, kortsigtet økonomisk interesse for sælger. Med et så højt antal huse på det angivne areal – og uanset om der sker dispensation fra de eksisterende beskyttelseslinier og kategoriseringer i området eller ej, vil en oversigt over husenes placering på arealet kun kunne ligne en ting, nemlig en tæppebombning. Dette var også erfaringen fra selve SEAWEST-byggeriet, hvor bygherre så absolut gik efter det maksimale antal huse på arealet.



Ved denne seneste ansøgning mener jeg, at det er Varde kommunes fornemmeste pligt som planmyndighed at sikre, at samfundets øvrige interesser, naboers og andres forhold ikke lider unødigt overlast ved en ny bebyggelses opførelse. Tilsvarende bør Varde Kommune videreføre og leve op til det planmæssige ansvar, som amterne tidligere havde på disse områder, men som nu er overgået til kommunerne og ikke gå på strandhugst i områder udpeget til helt andre samfunds- og naturhensyn.

Det er derfor mit håb, at denne foroffentlighedsfase kan berige det fortsatte planarbejde. Kun på den måde kan der arbejdes hen imod en løsningsmodel, som bedst muligt tager højde for de mange hensyn bygherre bør tage vare om, når/hvis man eventuelt får lov til at bygge på et areal, som i henhold til Regionplanen er udlagt som naturområde, er placeret lige ud til en stor, offentlig vej og i øvrigt indgår med stor vægt i det turistprodukt, som Blåbjerg området som helhed i Lønne, ved Henne Strand, Houstrup og andre sommerhusområder gerne fortsat vil kunne kendetegnes ved – nemlig kvalitet frem for kvantitet.



3.0 Historikken i denne planlægnings sag.

På grund af den kiksede annoncering af foroffentlighedsfasen i sommerferien blev den egentlige foroffentlighedsfase først afholdt i perioden 13. november til 4. december, i hvilken forbindelse der blev afholdt et offentligt møde den 29.11.07.

På det offentlige møde oplystes det fra både forvaltningens som udvalgsformandens side, at meningen med en foroffentlighedsfase er at få gode ideer og forslag på banen, således at der fagligt og politisk kan vurderes på den bedst mulige indarbejdelse af disse ønsker i plangrundlaget **inden at selve lokalplansforslaget udarbejdes**. Det blev også betonet på mødet, at bygherre kun fremsætter forslag, og at det er kommunen, som fastsætter de endelige bestemmelser i lokalplansforslaget. Dette forhold bør ikke glemmes.

Til historien hører, at den ønskede udvidelse af sommerhusbebyggelsen så sent som i efteråret 2006 havde fået officiel politisk afslag i daværende Blaabjerg kommune med belæg i kommuneplanen, agenda 21- strategien og kommunens beslutninger og praksis på det turistpolitiske område. Alligevel genfremsendte bygherre efter ganske få måneder og efter at Blaabjerg kommune var blevet til Varde kommune en ansøgning på ny. Igen indstillede forvaltningen, at fastholde praksis fra Blaa-

bjerg kommune, men et flertal i byrådet valgte at tilsidesætte gældende kommuneplan og politikker i den gamle Blaabjerg kommune på det turistpolitiske område. Et forslag om at henstille til ansøger om at afvente den kommende kommuneplansrevision eller en samlet ny politik på sommerhusområdet i Varde kommune, blev ligeledes afvist af et flertal i byrådet. I en samtidig (samme byrådsmøde) meget parallel sag fra Jegum Ferieland får en anden ansøger imidlertid at vide, at hans ansøgning om udvidelse af et sommerhusområde ved Jegum skal afvente udarbejdelsen af en ny kommuneplan. Et eksempel på at borgere i Varde kommune ikke blev stillet ens og et klart tegn på, at der var stærke kræfter, som altså bare ville have denne sag i gennem. Disse kræfter har siden hen i stor udstrækning formået at undgå en hver egentlig politisk eller faglig drøftelse af de indsigelser, som jeg og andre fremfører omkring SEAWEST-planerne.

4.0 En udvidelse af SEAWEST eller blot en udvidelse af et sommerhusområde ?

Dette spørgsmål optog en ikke ubetydelig del af drøftelserne på det offentlige møde den 29.11. Dette var naturligt på grund af de formuleringer og konkrete skrivelser, som bygherren har benyttet i sin ansøgning og senere i sin argumentation på det offentlige møde, hvor han klart udtrykte et ønske om at kunne generere et såkaldt større "flow" gennem SEAWEST. Uanset bygherres formulering om at der "kun" er tale om en udvidelse af et sommerhusområde og ikke en udvidelse af SEAWEST, så er der altså tale om en ny bebyggelse, som af bygherre ønskes at integreres udlejnings- og serviceringsmæssigt sammen med det nuværende SEAWEST. På det offentlige møde oplyste bygherre, at udlejningskonceptet og benyttelsen af SEAWESTS centerbygning gerne skal være ens i både det eksisterende SEAWEST og de nye sommerhuse.

I forbindelse med byrådets behandling af sagen var der heller intet byrådsmedlem, som på nogen måde kunne tro andet end at bebyggelsens vejnet skulle forbindes med SEAWEST's vejsystem og at brugerne af de nye huse skulle benytte den udkørsel til landevejen, som SEAWEST i dag benytter. Havde byrådet haft den mindste anelse om at bygherre påtænkte at lave ud- og indkørsel direkte ud på Vesterhavsvej fra det nye areal, så ville der utvivlsomt have meldt sig mange skeptikere om dette forhold. Det bekræftedes indirekte ved den efterfølgende behandling af ansøgningen omkring den ønskede minifarmudvidelse på den anden side af landevejen overfor SEAWEST. Her indstillede forvaltningen et afslag blandt andet begrundet i de trafikale forhold på stedet. Politikerne tilsluttede sig dette og besluttede at afvente en analyse og plan fra bygherre på det trafikmæssige område inden at man ville forholde sig yderligere til den ansøgning.

I bygherres ansøgning til udvidelse skrives, at der ønskes en bedre rentabilitet i selve SEAWEST. For mig at se kan det ikke skrives tydeligere, at sommerhusudvidelsen skal og bør betragtes som en udvidelse af det eksisterende SEAWEST. Da det til gengæld er oplyst fra den naboliggende grundejerforening i Hejbøl, at de længe men forgæves har søgt at kontakte SEAWEST med henblik på indgåelse af aftale om benyttelse af SEAWEST's faciliteter, så er behovet for ekstra "flow" lige som til at overskue.

På den baggrund er det også helt rimeligt – i forbindelse med denne konkrete ansøgning om udvidelse af en meget intensiv sommerhusbebyggelse - at kommunen også ser på hvorledes det omhandlede areal kan tænkes at integreres i og bedst understøtte intentionerne bag etableringen af et turistoplevelsescenter som SEAWEST. Da etableringsønsket omkring minifarmen er opstået næsten parallelt med denne sag, så er det efter min mening kun god forvaltningsskik, at en kommune vurderer

på samhørigheden og på SEAWEST's samlede ønsker om udviklingstiltag. I dette tilfælde flere huse og flere udenomsarealer til friluftaktiviteter.

Med den nuværende konstatering af at bebyggelsesgraden i det nuværende SEAWEST ikke muliggør tilstrækkeligt med arealer til udendørsaktiviteter, så bør denne forkerte bebyggelsesgrad naturligvis ikke atter anvendes i forbindelse med det nye areal.



5.0 Udtalt ønske om at den påtænkte udvidelse af sommerhusbebyggelsen ved SEAWEST og den påtænkte etablering af en minifarm nord for SEAWEST skal ses i en samlet vurdering samt argumenterne herfor.

Det var tydeligt for alle deltagere i det offentlige møde, at der blandt mødets deltagere var et stort ønske og påpegning af at begge udvidelsestiltag eller byggeønsker fra Bøgh-Jensens side burde ses i en samlet vurdering, da beslutninger på begge udvidelsesområder er afhængige af hinanden.

På det offentlige møde kom det til at stå deltagerne mere end klart beskrevet, at bygherres to separate ønsker om udvidelse er snævert forbundet med hinanden. Ønsket om at udvide sommerhusbebyggelsen blev fremsat først på året – meget kort tid efter Ny Varde kommunes opståelse - og i den forbindelse oplyste bygherre imidlertid, at der ikke var kapacitetsmæssige problemer med at servicere de mange nye gæster, som 100 evt. nye sommerhuse ville afstedkomme. Centerbygningen blev oplyst nemt at kunne modtage disse ekstra folk. Ved byrådsdebatten påpegedes det fra min side, at SEAWEST allerede i dag ofte har et kapacitetsproblem, at centerbygningen ofte i weekendene er overbelastet/overbooket og at en væsentlig årsag hertil er, at der ikke på SEAWEST-området er et ærligt stykke grønt areal, som børn og andre kan benytte til sportsaktiviteter. Det synes også klart at have været investors ønske, at bebygge mest muligt af SEAWEST-arealet og dermed få maksimal salgsindtægt på huse og indirekte presse folk til indendørs aktiviteter, som kaster forrentning af sig. Et flertal i Varde byråd må have valgt at tro på bygherrens forsikringer om, at centerbygningen rummede tilstrækkeligt med plads og faciliteter til at endnu flere kunder godt kunne opsuges. Den tro burde være bragt til ophør nu.

Ganske få måneder senere bliver bygherren nemlig opmærksom på det rigtige i, at der alligevel allerede i dag mangler udendørsarealer til forskellige sportsaktiviteter, dyrehold med videre. Den konstatering betød, at bygherre nu - efter forudgående opkøb af et areal på den modsatte side af landevejen - søger om tilladelse til at etablere såkaldt minifarm med sportsfaciliteter, netcafe og andre tiltag på dette areal.

Ligesom i forbindelse med sagen om sommerhusudvidelsen anbefaler forvaltningen et afslag begrundet i Blaabjerg kommunes hidtidige praksis og bestemmelser på området, ligesom området nord for landevejen også er begrænset af en række natur- og kulturmiljømæssige hensyn, som skal tages i agt. Alligevel vedtager et flertal i byrådet, at sagen skal fremmes. I første omgang vil man dog afvente, at bygherre udarbejder en analyse og handlingsplan for imødegåelse af det trafikmæssige problem, som består i at brugerne af SEAWEST-faciliteterne i givet fald skal krydse den stærkt befærdede Vesterhavsvej. Når denne analyse og plan foreligger, vil byrådet så atter vurdere på sagen.

En udvidelse med op til 100 huse vil naturligvis yderligere forstærke det allerede i dag – også af bygherren - konstaterede behov for udenomsarealer til SEAWEST. Af denne simple grund bør de to arealudvidelser derfor ses i en planmæssig sammenhæng.

6.0 En mulig løsningsmodel:

Bygherre/operatør af SEAWEST har som sagt erkendt og oplyser nu, at der er et reelt behov for flere åbne udendørsarealer til en række friluftaktiviteter, således at stedets gæster ikke kun er henvist til centerbygningen. Samtidig påpeger bygherre ønsket om at sikre et større kundegrundlag til SEAWESTs faciliteter gennem opførelse af op til 100 nye sommerhuse i en kompakt bebyggelse å lå det nuværende SEAWEST.

En virkeliggørelse af bygherres ønsker er tydeligvis en sand kollisionskurs med gældende regler og kriterier på miljø- og planlægningsområdet. Det er derfor også helt sikkert, at hvilken som helst af de ønskede udvidelser kun kan effektueres, hvis der slækkes betydeligt på de krav, som gældende regionplan tilsiger, at der skal være overfor arealbenyttelsen på de omhandlede matrikler.

Det nemmeste scenarie fra min side kunne være blot at sige nej til begge udvidelser godt hjulpet af gældende udpegninger i regionplanen, Naturbeskyttelseslov m.v.

Et andet scenarie fra min side kunne være at foreslå bygherres ønsker ændret og derigennem finde til frem til en arealbenyttelse på arealet øst for SEAWEST, som muligvis kan indordne sig og tilpasses de natur- og kvalitetsmæssige krav, som man bør stille til anlægsprojekter, som vil placere sig på arealer, der er omfattet af sådanne beskyttelsesmæssige kategoriseringer i regionplanen samt i forhold til kommuneplanen. Til gengæld for en dispensation på arealet øst for SEAWEST bør – efter min mening - alle ønsker fra SEAWEST's side om anlægsprojekter på nordsiden af Vesterhavsvej samtidig droppes endeligt.

En løsningsmodel, som måske kunne forventes at blive fremmet af Varde kommune overfor Miljøministeriet ved Miljøcenter Odense kunne - efter min mening og overvejelser - være følgende scenarie:

Et areal udpeget som naturområde tillades – efter min bedste formodning - selvsagt ikke ændret til kompakt sommerhusbebyggelse. Antallet af sommerhuse ved SEAWEST øges derfor formodentlig ikke, men for arealet øst for SEAWEST kunne der søges om dispensation fra Miljøministeriet til etablering af et grønt område med friluftaktiviteter for så vidt angår cirka 2/3 del af det areal, som ligger vest for Nebel Bæk. Den sidste 1/3 på vestsiden af Nebel bæk og ligeledes arealet øst for Nebel Bæk bør henligge som åbent og afgræsset naturområde. En sådan løsning kan tilgodese, at det grønne strøg, som i dag findes fra Nymindegabvej og mod syd langs Nebel Bæk kan bevares og at der til gengæld etableres et område med friluftaktiviteter og muligheder i det område, som grænser op til de eksisterende sommerhuse. Naturligvis skal dette område til friluftaktiviteter etableres således, at eksisterende sommerhuse i naboområderne ikke generes. Dette vil kunne sikres gennem brede og gode beplantninger evt. suppleret med mindre støjvolde.



Skraverterede areal er forslag til område for friluftaktiviteter.

Med ovenstående løsning indstilles og ses det som før nævnt som en forudsætning, at planerne om SEAWEST-aktiviteter (minifarm med videre) på nordsiden af landevejen opgives, og at det for eksempel tinglyses på det pågældende område nord for vejen, at det skal henligge som åbent grønt og afgræsset naturområde. Dette vil yderligere kunne forskønne det samlede indtryk af SEAWEST med dets placering ud mod et flot og åbent vestjysk landskab i Nebel Mærsk og vil medvirke til at understøtte kvalitetspræget af SEAWEST med tilhørende omgivelser.



Udsnit af det areal på modsatte side af landevejen, som bygherre ønsker at lave minifarm på

Det er håbet, at der vil være velvilje fra alle parter i denne sag til at se konstruktivt på dette forslag til løsningsmodel, som jeg finder tager hensyn til behovene for udendørs aktivitetsområder ved SEAWEST, gældende politikker og planlægninger på området og satsningen på kvalitet frem for kvantitet.

7.0 *Mine foreløbige ønsker og forslag til indarbejdelse i en eventuel lokal plan, HVIS det alligevel vælges at søge Miljøministeriet om dispensation til at kunne bygge flere sommerhuse øst for SEAWEST.*

Lokalplaner omfatter normalt en formålsformulering, som angiver hovedidéen bag byggeriet eller anlægget. Det skal indstilles, at der tilstræbes en byggestil, som adskiller sig fra det nuværende SEAWEST-byggeri af hensyn til at begrænse det nuværende indtryk fra SEAWEST af massefremstillede, ensartede huse lagt ud på linie uden chance for privatliv på de enkelte ”parceller”.





Der bør være langt mere luft og friarealer mellem de enkelte huse end tilfældet er ved SEAWEST. Børnefamilier skal kunne lave andet end at gå i svømmehal og centerbygning. Det skal være åbne arealer mellem husene, som bør ligge enkeltvis evt. sammenbyggede to og to.

Hustyper:

Det må formodes, at der ønskes bygget både et- og toetages huse på arealet. To-etages bør ikke tillades, alternativt bør det i så fald sikres, at der ikke placeres bygninger med to-etager så tæt på støjvolden mod nord, at disse huse kan ses nordfra af forbigående bilister. Det skal samtidig sikres, at der ikke er generende indkig fra to-etages huse til naboernes terrasser m.v.



Begrundelse: Det er ikke ønskværdigt at signalere til de mange forbigående at her i Blaabjergområdet bygger man i højden for at få plads til flest mulige turister. Hvad der er mest væsentligt er at det ikke forbindes med sommerhusliv, at være omgivet af den slags huse.

Bebyggelsestæthed:

Der skal – på ingen måde - gives lov til at bygge op til 100 sommerhuse på arealet. Der skal ske en så stor reduktion i antallet af huse, at de eksisterende levende hegn, som i dag forefindes, alle kan bevares og udvides til minimum 15 meters bredde rundt om hele arealet. Samtidig skal arealet øst for Nebel bæk ikke bebygges eller anvendes og der skal være en minimum 50 meter bred beskyttelseslinie fra Nebel Bæk og vestpå. Herved reduceres antallet af huse automatisk, men herudover skal der frigøres meget mere plads mellem boligerne til grønne områder med beplantning og aktivitetsarealer end det som præger SEAWEST i dag.



Begrundelse: Det nuværende SEAWESTs sterile udformning, hvor der er meget lidt friplads til andre aktiviteter end gåture på enkelte stier i området må ikke gentages i denne nye udstykning. Med SEAWESTs seneste erkendelse af et reelt behov for arealer til friluftaktiviteter skal der indarbejdes langt bedre plads til disse anlæg på det pågældende areal.

Udhuse/carports:

Lokalplanen bør omfatte regelsæt med hensyn til adgangen til at bygge udhuse. Det bør sikres, at disse kan indgå koordineret og i tilknytning til boligerne, således at der ikke rejses et stort antal tilfældigt udsende og tilfældigt placerede udhuse rundt omkring i terrænet. Da sandsynligheden for at der er behov for udhuse synes stor, så bør de mulige kvadratmetre til udhuse indregnes i den samlede bebyggelsesprocent på arealet uanset om bygherre bygger disse fra starten af og dermed samtidig med boligerne eller eventuelt først senere.

Begrundelse. Det bør sikres, at udhuse ikke knopskyder tilfældigt. En optimal forhåndsplanlægning af den samlede udnyttelse af arealerne bør kunne tage højde på forhånd for udhusene og deres placering.

Materialevalg:

Husene bør bygges af mursten eller træ og tagene bør være enten af strå, tegl eller tagpap med listedækning.

Begrundelse : Materialevalget skal signalere kvalitet i byggeriet.

Vejadgang.

Selv om der i dag synes måske at være adgang til markarealet fra Vesterhavsvej helt oppe i det nordvestlige hjørne, så skal lokalplanen forudsætte/sikre, at al kørsel til og fra arealet kun skal ske via vejsystemet på SEAWEST. Undtaget fra dette krav er selvfølgelig arealet øst for Nebel Bæk.

Begrundelse: Uanset om bygherre bekoster helleanlæg og vigebane ligesom ved SEAWEST på Vesterhavsvej, så vil det være forbundet med alt for stor fare, hvis bilister skal have direkte adgang fra Vesterhavsvej. Da den nye bebyggelse imidlertid ved et vejanlæg direkte ud på Vesterhavsvej vil være nødsaget til at åbne i den lyd vold, som skal isolere sommerhusbebyggelsen fra landevejens støj og som – lige så væsentligt – skal sikre, at der ikke er indkig til bebyggelsen fra Vesterhavsvej

af, så er løsningen med vigebaner og helleanlæg ikke aktuel og skal ikke indregnes som en løsningsmulighed. Vejadgang skal derfor ske via det nuværende SEAWEST, som rimeligvis må acceptere denne trafik, når nu ønsket fra bygherre som oplyst er at opnå større indtjening/"flow" i centerbygningen.

Beplantningsbælter:

Der skal etableres sammenhængende beplantningsbælter af løvtræ og blandet nål rundt langs hele det berørte areals omkreds. Af hensyn til omgivelserne og trafikken på Vesterhavsvej skal der mod nord og øst ske etablering af tætte beplantningsbælter af minimum 15 meters bredde således at de eksisterende læbælter bevares og udvides op til de ønskede 15 meter. Tilsvarende skal der mod syd og vest også ske etablering af tilsvarende træbælter i en bredde på min. 15 meter for derved også at tilgodese de eksisterende naboliggende sommerhusarealer for gener.



Begrundelse: Området er i dag et åbent naturområde som afgræsses. Byggeriet må ikke forringe de landskabelige oplevelser set fra Vesterhavsvej af og et indkig på kompakt bebyggelse og fritidsarealer er ikke en kvalitetsfremmende foranstaltning for de mange turister og fastboende, som passerer på denne landevej hver dag. For ikke at få de samme afskærmningsmæssige problemer som i dag er virkelighed mellem det gamle sommerhusområde Hejbøl og SEAWEST, så skal der læres af historien og der skal sikres effektive træbælter af tilstrækkelig bredde mellem disse nye og gamle sommerhusområder.

Støjvolde:

I lighed med SEAWEST vil det ligge implicit i tilladelsen til et boligbyggeri, der ønskes placeret så tæt på den trafikerede Vesterhavsvej, at der skal etableres støjafskærmende jordvolde og beplantning. Den eksisterende beplantning og træerne langs Vesterhavsvej skal respekteres og beskyttes under byggearbejdet. Hvor beplantningsbæltet i dag ikke udgør 15 meter i bredden skal der tilplan-

tes yderligere. Mod øst skal beplantningsbæltet langs Nebel Bæks vestside respekteres og det skal ligeledes, hvor det ikke er i dag, være på minimum 15 meter i bredde. Den nye støjvold skal etableres syd og øst for de eksisterende træer og bevoksninger + eventuelle udvidelser indenfor 15 meter bæltet. For at bryde den monotone jordvold, som i dag er udlagt langs med SEAWEST ud mod Vesterhavsvej er det en fordel, at den nye støjvold ved sin start i det nordvestlige hjørne af arealet skal placeres syd for de eksisterende træer og beplantninger på arealets nordside. I fald at jordvolden skal placeres helt ude langs landevejen, så vil dette udover fældning og fjernelse af det eksisterende gode løvtræ/nålehegn betyde, at et vandløb skulle rørlægges.



En – efter min mening – brutal rørlægning af et vandløb vil af flere årsager være synd og en mærkelig fremgangsmåde på et areal, som skal gøres indbydende for købere. På det nuværende SEAWEST er det samme vandløb integreret i bebyggelsen. Støjvolden bør følge en linie parallelt og umiddelbart syd for det nye beplantningsbælte og det omtalte vandløb, og skal gå på hele arealets nordside frem til Nebel Bæk og ned vest for Nebel Bæk. Tilsvarende skal jordvolden føres så langt mod syd på østsiden af arealet langs Nebel Bæk, at støjgener mindskes og direkte indkig på sommerhusområdet umuliggøres for trafikanter og andre, som færdes på Vesterhavsvej. Støjvoldene skal have større højde end ved SEAWEST – som i dag tydeligvis er sunket sammen og i dag ikke kan udgøre en tilstrækkelig støj- og synsmæssig barriere.



Begrundelse: Som nævnt et krav på grund af støjniveauet, men bør også være et ufravigeligt for at undgå, at trafikanterne på Vesterhavsvej får mindst mulig indkig ind på denne tætte sommerhusbebyggelse og dens aktiviteter. Der er tale om et område i dag udpeget som naturområde og dette bør der gøres maksimalt for at understøtte fremover. Derfor kombinationen af træbevoksning + vandløb/grøft og dernæst støjvold.

Udendørs belysning:

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan omkring det nuværende SEAWEST var Blaabjerg kommune bevidst om bedst muligt at sikre, at eventuelle udendørslamper og lysanlæg blev så begrænsede som muligt af hensyn til at kunne bevare lokalområdets præg af åbent land og uden andre lyskilder i det åbne land. Der blev i forbindelse med drøftelser med arkitekt og bygherre lagt forholdsvis stramme betingelser ind i lokalplanen herunder at udendørs lyskilder skal godkendes af kommunen og skal være af en type, som sender lyset nedad og dermed begrænser skæret op på nattehimmelen. Uagtet de gode intentioner så viser praksis imidlertid, at lysafgivelsen opad er betydelig og at stjerne- og nattehimmelen ikke længere kan nydes i samme omfang i Lønneområdet p.g.a. dette skær fra de udendørs lamper. At SEAWEST så alligevel har etableret spotlamper i jordhøjde, som lyser op langs ydervæggene på centerbygningen og illuminerer disse, har selvsagt en del af skylden for denne uheldige lysafgivelse ude i et terræn og åbent landskab, som hidtil kunne nyde nattehimmels beroligende mørke. Stilheden og "det rigtige mørke" er fænomener, som brugerne af sommerhusene i de gamle sommerhusområder finder meget betagende og en ægte kvalitet for områderne. En eventuel ny bebyggelse bør skulle indordne sig de samme skrappe krav til udendørsbelysningen, men p.g.a. erfaringerne fra SEAWEST bør kravene skærpes yderligere.

Skiltning, flagning med videre:

Svarende til belysning så er der relativt stramme regler på dette område i det nuværende SEAWEST. Alligevel er resultatet i SEAWEST blevet en ikke koordineret og afstemt skiltning, flagning og op-hængning af iøjnefaldende reklamebannere på selve centerbygningen. Regelsættet bør derfor absolut være strammere end i tilfældet med SEAWEST og det skal sikres, at tilladelser til at foretage skiltning m.v. kræver en kommunal tilladelse.



Det gælder apropos ovenstående, at erfaringen tilsiger kraftigt, at der ikke kan specificeres tilstrækkeligt i en lokalplan til at det kan overlades til bygherre, at vurdere om lokalplanen overholdes med en given skiltning. Disse sager bør afgøres i kommunalt regi.

8.0 Afsluttende bemærkninger.

Det er mit håb med denne omfattende redegørelse at påpege, at en beslutning om at udvide sommerhusbebyggelsen i Lønne på den ansøgte måde vil være i strid med så mange af Varde kommunes politikområder, kommuneplan og rammer fastsat i bl.a. regionplanen, at det ikke bør kunne lade sig gøre hverken politisk og indholdsmæssigt.

Skulle der vise sig at blive valgt en proces, hvor det alligevel vælges at fortsætte med planerne om sommerhuse på det pågældende areal, så håber jeg, at mine medsendte forslag omkring udformningen af kravene i lokalplanen kan blive bedst muligt indarbejdet.

Niels Christiansen



Blåbjergstenen med inskriptionen:

Hvor der er vilje er der vej !