



planogby@varde.dk

Blåvand Grundejerforenings høringssvar til Forslag til kommuneplan 2021

Høringssvaret omfatter tre aspekter:

1. **TDC-grunden (01.05.C07)** (Planhæfte for Blåvand s. 35)
2. **Strandlegeplads** (Planhæfte for Blåvand s. 6)
3. **Flexboliger** (Samlet redegørelse..s. 43)

1.TDC-grunden (01.05.C07)

Vi vil gerne anerkende, at man i Varde Kommune har valgt at inddrage FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling og visionen "Vi i Naturen" som pejlemærker for Kommuneplan2021.

Det er specielt verdensmålene 11,12 og 15, der kan udvikles i relation til Blåvand.

Verdensmål 11 handler om bæredygtige byer og lokalsamfund. Grønne offentlige rum og styrkelse af natur- og kulturarven er en vigtig del af konceptet.

Verdensmål 12 handler om forsvarligt forbrug og produktion. Bæredygtig udvikling og bæredygtig turisme kan bl.a. medvirke til at skabe arbejdspladser og fremme lokal kultur

Verdensmål 15 handler om livet på land. Her hedder det bl.a., at hurtig handling er nødvendigt, hvis vi skal begrænse tabet af naturlige levesteder og biodiversitet og beskytte og forhindre udryddelsen af truede arter.

Varde Kommunes vision **"Vi i Naturen"** opfordrer til, at både borgere, virksomheder og turister skal opleve naturen som ramme for det gode liv, forretningsudvikling og gode ferieoplevelser.

Og hvad har målene så med Kommuneplan 2021 for Blåvand at gøre?

Egentlig temmelig meget. Udviklingen i Blåvand er som bekendt de senere år kendetegnet ved en kæmpe vækst i turismen. Det kan på kort sigt være godt for økonomien, men knap så godt for udviklingen af bæredygtig kvalitetsturisme. Derfor er det som nævnt glædeligt, når Varde Kommune siger, de vil indtænke bæredygtighed planlægningen.

En fortsat kraftig vækst i Blåvand vil på længere sigt nedslide naturen og bevirke fortætning og overturisme. Trængslen presser allerede nu bymidten, klitterne og dyrelivet på stranden og i naturen meget voldsomt. Vi vil derfor opfordre til, at man i planlægningen tager højde for, at nye arealudlæggelser ikke medfører endnu flere turister med øget nedslidning til følge.

Naturen er jo netop Blåvands store aktiv. Det gælder især stranden, men også naturen i sommerhusområderne. Dyr- og plantelivet er noget af det, der adskiller Blåvand fra mange andre feriedestinationer. Det er ikke mange andre steder, at man kan opleve kronstyr i nærområdet eller støde på krybdyr som hugorme og markfirben på vandreturen. Blåvand er også en meget besøgt fuglelokalitet, da mange fugletræk lægger vejen forbi Blåvand, hvor der findes læ og føde bag Blåvandshuk.

Visionen "Vi i Naturen" lægger op til, at netop naturen fortsat skal danne ramme for både rekreativ og økonomisk udvikling. Bæredygtighedsmålene taler om at bevare biodiversiteten og om at beskytte de naturlige levesteder. De handler også om, at skabe grønne offentlige rum. Det sidste er ikke nødvendigt at skabe, da der allerede findes steder i den bynære zone, som repræsenterer netop både levested for dyr, biodiversitet og som benyttes til rekreative formål for både borgere og gæster i Blåvand. **Stedet er TDC-grunden.**

Af denne årsag – og flere til, **foreslår vi, at den sydlige del af TDC-grunden (05.01.C07) som er udlagt som by/centerområde udtages af kommuneplanen og overgår til landzone, som det oprindeligt var.**

De planer, der i KP 2021 ligger for området, med feriecenter, række- og klyngehuse og turismerelaterede erhverv vil være medvirkende til at fortætte

og overudnytte Blåvand endnu mere end tilfældet er i dag. Med en bebyggelsesprocent på 30-50% vil det medføre en voldsom øget turismestrøm. Planlægningen støder mod både verdensmål, visioner, turismestrategier og almindelig sund fornuft.



Når TDC-grunden overhovedet har status af byzone skyldes det, at der tidligere har været opsat master til brug for Blåvand Radio. Disse er nu fjernet. **Området er kendetegnet ved, at det ikke er blevet opdyrket eller bebygget inden for de sidste 100-200 år. Det gør det til et i særklasse interessant område både naturmæssigt og historisk.**

Vi vil nedenfor kort beskrive hvordan.

Naturen:

- Områder indeholder områder med hedelyng, blåbær/mosebølle, pil, revling, store moseområder.
- Området rummer en stor bestand af hugorme, firben, stålorme, harer, ræv, rådyr og sågar kronstyr, dådyr og grævling forekommer. Desuden brud og ilder og spændende og sjældne insekter og sommerfugle.
- De almindelige fugle findes, men området er også en lokalitet med en helt usædvanlig høj frekvens af sjældne fugle og sommerfugle.
- Hvis området udnyttes til bebyggelse vil det fordrø dræning og jordarbejder, som vil ødelægge dyre- og plantelivet og stedets attraktionsværdi.

Historien:

- Den sydlige del af TDC-grunden udgør den sidste ubebyggede rest af Blåvands ældste agerbrug. Der ligger i området 20 højryggede agre, som er blevet pløjet

siden middelalderen og frem til midten af 1800-tallet. Dyrkningen blev opgivet pga. sandflugt, udtørring og saltpåvirkning fra havet. Agrene vidner om, at man som hedebonde opdyrkede selv de dårligste jorde, og at naturen var en meget stærk modspiller for datidens bønder – meget stærkere her end i resten af Dk.

- På Tdc-grunden findes også rester af fårefolde, hvilket fortæller om fårehold og afgræsning. Der ligger også en tidligeret tørvemose på den nederste del af TDC-grunden, hvilket fortæller historien om, at man har udnyttet alle tilstedeværende ressourcer.
- TDC-grunden danner med andre ord en meget vigtig brik til forståelsen af den tidlige agerdyrkning og de hårde livsvilkår for bønderne i Blåvand.
- De højryggede agre er de eneste, der er tilbage på antageligt hele Vestkysten. Hvis TDC-grunden bebygges, vil den historiske fortælleverdi for altid forsvinde
- Ud over selve TDC-grunden rummer Blåvand Radio med de tilhørende funktionærboliger også en vigtig fortælling om Blåvands historie. Radiostationen blev opført for at hjælpe søfolkene på havet. Stationen opfangede nødsignaler og koordinerede redningsaktioner – senere varetog Blåvand Radio også kontaktformidlingen mellem søfolkene og deres familie på land. Radiostationen var med andre ord livsnerven til havet.
- Funktionærboligerne vidner om en periode i historien, hvor 'udefra' kommende gjorde deres indtog i Blåvand. Husene ligger i al væsentlighed, som da de blev opført i 1936-37, og er stort set eneste uspolerede element i det bynære område. De seneste renoveringer har taget hensyn til husenes oprindelige udtryk.

Formidlings- og turismemæssigt:

TDC-området rummer unikke historiske levn – det udgør naturgrundlaget for et rigt og indimellem sjældent dyreliv. Sidst men ikke mindst har området stor rekreativ værdi for fastboende og gæster i Blåvand.

Området omkring Blåvand Radio har en meget stor historisk fortælleverdi. Overfor radiostationen ligger den gamle redningsstation og Strandfogedgården. Sammen med den sydlige del af Tdc-grunden (inkl. bygningerne) og Blåvandshuk Fyr udgør dette område et bevaringsværdigt kulturmiljø. ("De mange institutioner viser den betydning, "sikkerhed til søs" har haft i området." s. 132 i [Samlet redegørelse...](#))

Rent formidlingsmæssigt indeholder netop dette hjørne endnu uspolerede levn af Blåvands særegne historie. Man kunne forestille sig, at der blev brugt til den

lokalhistoriske fortælling om Blåvand, hvor det vil være muligt ved selvsyn at kunne besigtige de endnu synlige elementer af en svunden tid. Dette aspekt er meget vigtigt for oplevelsesværdien, og vil kunne supplere Tirpitz og den kommende udstilling i Redningshuset, der tager afsæt i nærheden til havet. I en turismemæssig sammenhæng er netop autenticitet og lokal forankring vigtige parametre for valg af feriedestination.

Det samme er bæredygtighed. At lade et område henligge 'som det var' uden overudnyttelse, er både klogt og hensynsfuldt overfor oplevelsesaspektet hos de kommende generationer og for opretholdelsen af dyrelivet og biodiversiteten i området. Det vil være at realisere bæredygtig turisme.

Det vil være udtryk for en visionær, økonomisk og bæredygtig tankegang, at man ikke overudnytter Blåvand. Som allerede nævnt risikerer man, at overudnyttelsen bevirker, at turisterne vender Blåvand ryggen, da den natur og det dyreliv, mange kommer efter givetvis vil forsvinde med fortætning og overudnyttelse.

Sidst men ikke mindst vil det også være i tråd med den turismestrategi, kommunen p.t. har under udarbejdelse. Her lægges vægt på udvikling af bæredygtig kvalitetsturisme, hvor kulturturisme og rekreative oplevelsesmuligheder med afsæt i de stedbundne kvaliteter gerne skal gå hånd i hånd med respekten for lokalsamfundet og stedets DNA.

Så derfor: Lad det sidste ubebyggede bynære område (05.02.C07) henligge som åndehul for både mennesker og dyr og som et vidnesbyrd om den historie, Blåvand er udsprunget af – til gavn for både nuværende og kommende gæster.

2. Strandlegeplads

Et helt andet aspekt ved Kommuneplan2021-oplægget, som vi gerne vil opponere imod, er muligheden for anlæggelsen af 'Danmarks største strandlegeplads'.

Vi er opmærksomme på, at der allerede ligger en lokalplan, hvori det indgår sammen med det Blå Plateau, og derfor ikke umiddelbart kan ændres. Men vi synes, at det hører til i forlængelse af tankerne og strategien omkring TDC-området.

Hvis kommunen ønsker at efterkomme egne visioner om at "exponere naturen og tilgodese naturen på dens egne præmisser" kan det næppe komme på tale at foreslå at bygge en legeplads, og endda Nordens største, på et strandområde i Blåvand. Det er så langt fra bæredygtighed, som det næsten kan blive.

Derudover kan tilføjes, at børns leg og læring nok i højere grad udfordres og stimuleres af en uspoleret strand med dens naturlige elementer fremfor elementer af beton m.m. og dermed vanlige bylivs aktiviteter.

Det hænger ikke sammen med verdensmålene og 'Vi i Naturen' visionen. Stranden er som bekendt en del af Nationalpark Vadehavet og tillige udpeget som UNESCO verdensnaturarv, så budskabet burde være tydeligt:

Lad stranden beholde sin naturlige værdi nu og i fremtiden.

3.Flexboliger

I [Samlet redegørelse](#)... kan man på s. 43 læse, at Varde Kommune vil tillade, at helårsboliger omdannes til flexboliger i kystområderne. Angiveligt fordi det ældre segment ønsker at bosætte sig i naturen.

I Blåvand er hele Skolegrunden og den øverste del af TDC-grunden på Horns Bjerger bebygget med huse, der har helårsstatus. Som bekendt kan bebyggelsesprocenten blive op til 50% i byområder med boligstatus. Det bærer begge områder også tydeligt præg af!

På trods af, at det er helårsboliger, er der INGEN, der har adressen her som primær bolig. Det er rene investeringsobjekter i form af udlejningshuse – der udlejes hele året/som sommerhuse til trods for, at de kun må udlejes 100 dage om året.

Flexordningen kan kun ses som en imødekommelse om at lovliggøre denne ulovlige praksis.

Allerede nu, opføres flere og flere store helårsboliger med ren udlejning for øje. Det er lidt ligesom med sommerhusene: når et gammelt hus kommer til salg, erstattes det af et nyt stort udlejningshus. Forskellen er blot, at med de nye lokalplaner kan størrelsen max. være 250m² – men i byområdet kan man snildt på en 800m² grund opføre et hus på 400m², og med en flexboligtilladelse leje det ud som et sommerhus. (forudsat at det ikke ligger i

et af de få gamle lokalplanområder, der tilsiger, at boliger skal benyttes som helårsboliger)

Tilladelse til flexboliger i kystbyerne er efter vores opfattelse ikke en hjælp til det ældre segment, men derimod en hjælpende hånd til etablering af store udlejningshuse, der kan rumme 20-30 personer. Det er der med lokalplanerne delvist sat en stopper for – men til gengæld åbnes en ladeport for denne praksis i byområder, der er udlagt til boligformål.

Som nævnt i forbindelse med TDC-grunden harmonerer dette meget dårligt med kommunens turismestrategi om bæredygtig kvalitetsturisme. Det vil medføre endnu mere overturisme og fortætning, og vil når 'smuthullet' bliver kendt, brede sig til kommunens andre turistdestinationer.

Vi opfordrer derfor til, at Varde Kommune IKKE giver flexboligtilladelse i kystbyerne, men forbeholder dem til kystbyernes bagland.

Afslutning

Vi har i Blåvand Grundejerforening som formuleret vision, "at områdets autenticitet og identitet bevares, og at der værnes om de rester af Blåvands historie, der er tilbage. Det betyder, at nye tiltag ikke skal spolere de tilbageværende kultur- og naturhistoriske værdier".

Det virker som om vores vision falder godt i tråd med Varde Kommunes visioner og bæredygtighedsmålene, som beskrevet ovenfor.

Derfor vil vi opfordre til, at man i den kommende kommuneplan sætter handling bag de smukke ord om bæredygtighed og kvalitetsturisme. Dette i form af, at man udtager den sydlige del af TDC-grunden som by/centerområde - at man sløjfer den påtænkte strandlegeplads – og at man undlader flexboligtilladelser i kystbyerne.

Med venlig hilsen
Blåvand Grundejerforening
Susanna S. Jensen
Formand

