



Q&A

Indlandsturisme og naturnær overnatning på Karlsgårdeegnen

OPDATERES LØBENDE, SIDSTE SPØRGEFRIST 25. MARTS 2026.

- Vil det være muligt at få en mere detaljeret status på Holme Å-genopretningsprojektet? (hvor langt er det, status på stinet osv.)

Naturgenopretningen med tilbageførsel af vandet fra kanalen til Holme Å blev færdig i 2021, og Kyst-til-Kyststien, som følger kanal og åløb, er efterfølgende blevet retableret.

I forbindelse med naturgenopretningen blev der gennemført en inddragende proces, hvor borgere og ildsjæle i området gav deres bud på, hvordan området kan udvikles til et rekreativt naturområde for flest mulige forskellige brugere. De mange projektidéer blev samlet i en fælles vision med forskellige delprojekter, som kan ses her: [Aktivitetsbeskrivelse – Karlsgårde](#).

Det første af delprojekterne blev realiseret i 2024 med en bro over Holme Å, der skaber forbindelse mellem Kyst-til-Kyststien og Ansager Kanalsti. Nordea-fonden har givet 5 mio. kr. i støtte til realisering af delprojekter i visionen, og Varde Kommune har givet en tilsvarende bevilling.

Pt. arbejdes der med projektering af tre støttepunkter for friluftsliv med faciliteter og mulighed for primitiv overnatning. De tre støttepunkter forventes færdige i foråret 2027.

I 2026 og 2027 vil der blive arbejdet videre med formidling og udvidelse af stinet.

- Der nævnes forskellige interessentgrupper i materialet (lokale erhvervsdrivende, borgere, foreninger, lodsejere, ildsjæle) - er der nogle der er særligt vigtige at være opmærksomme på? Er der allerede samarbejde med nogle af naturorganisationerne i området (fx NaturKulturVarde, DN, DOF, Friluftsrådet)?

Der har været en bred involvering i friluftspjektet (Aktivitetsbeskrivelsen) hvor udviklingsråd, DOF, Spejdere, og roklubber har været involveret. NaturKulturVarde har en rolle i styregruppen for friluftspjektet, og en lille gruppe lokale ildsjæle fungerer som følgegruppe for projektet.

På dialogmøder i landsbyerne var der borgere, som tilkendegav, at de gerne ville deltage i forskellige sammenhænge, fx på guidekurset *"Tid til tur"*, som DN udbyder lokalt på Karlsgårdeegnen: [Bliv Naturguide - Tid Til Tur](#)

Interessenterne nævnt i udbudsmaterialet vurderes alle at være væsentlige i forhold til opgaven. Dialogen med lodsejere og erhvervsdrivende bliver særligt vigtig i delopgave 3, hvor der skal udarbejdes cases med afsæt i kortlægningen.

- Vedr. delopgave 2 – kortlægning og screening: Kan I uddybe, hvilket fagligt fokus der primært forventes i kortlægningen og screeningen?
Er der primært tale om en screening af natur- og landskabsværdier (fx naturkvaliteter og sårbarhed), eller forventes kortlægningen i højere grad at have fokus på rekreativ infrastruktur, tilgængelighed, forbindelser og oplevelsespotentialer i området?

Kortlægningen skal gerne tage højde for natur- og landskabsværdier samt de muligheder og begrænsninger, de medfører. Det forventes, at kortlægningen har fokus på rekreativ infrastruktur, tilgængelighed, forbindelser og oplevelsespotentialer samt de muligheder, som nærheden til de nævnte kan skabe.

Det forventes desuden, at kortlægningen identificerer områder med ejendomme, hvor en omdannelse til naturnær overnatningskapacitet vurderes at være et udviklingspotentiale.

- Vedr. delopgave 3 – potentieanalyse: Kan I uddybe, hvilket detaljeringsniveau der forventes i vurderingen af forretningspotentiale og rentabilitet?
Forventes potentialet primært belyst gennem sammenlignelige cases og erfaringer fra andre projekter, eller skal der gennemføres en mere konkret analyse af forretningspotentiale og rentabilitet for de specifikke lokaliteter i projektområdet?

Det forventes, at der udarbejdes en vurdering af forretningspotentiale og rentabilitet, som tager afsæt i de valgte cases – herunder den specifikke lokalitet og den potentielle omdannelse til naturnær overnatningskapacitet, som hver case skal beskrive. Vurderingen må gerne inddrage viden fra sammenlignelige cases og erfaringer fra andre projekter, hvor det giver mening, men vurderingen skal som sagt tage udgangspunkt i og baseres på de udvalgte cases i denne opgave.

Det forventes desuden, at vurderingen af feasibility bl.a. vil inddrage indsigter fra målgruppeanalysen og det inspirationskatalog med internationale forretningsmodeller, som stilles til rådighed for den valgte leverandør i forløbet.

- Hvad er det I reelt efterspørger, når det handler om at "skabe kriterier eller erfaringer," og "identificere og konkretisere potentialer for etablering af ny, naturnær overnatningskapacitet på Karlsgårdeegnen gennem en systematisk og anvendelsesorienteret tilgang". Er opgaven at

identificere de turistegnede områder – og i givet fald for hvem? Er det Varde Kommune eller lodsejerne selv?

Der skal udarbejdes en metode til identifikation og udvælgelse af turismeegnede arealer og bygninger med potentiale for transformation til ny overnatningskapacitet, som skal fungere som et redskab og værktøj som Varde Kommune, og andre kommuner, kan anvende i arbejde med arealudpegning og i dialog med lodsejere. Fokus er dertil også på lodsejeren og på mulige private investeringer i rentable naturnære overnatningstilbud – i første omgang på Karlsgårdeegnen. Samtidig ønsker vi at få beskrevet en metode eller kriterier, som kan anvendes i andre geografier, hvor man ønsker at understøtte udviklingen af naturnær overnatningskapacitet i eller på kanten af nye naturområder. Målgruppen er altså både Varde Kommune og lodsejerne selv.

- Er det at opsætte en forretningsmodel for lodsejerne om 1) hvad koster en ombygning, hvad koster et glampingområde eller tilsvarende og 2) hvilket indtjeningsgrundlag er der så bagefter/forrentning af projektet? Eller det er mere – eller i sammenhæng – at sige noget om målgruppernes præferencer for at vælge forskellige overnatningstilbud, herunder i forhold til nærheden til stisystemer mv. modsvaret af overnatningstilbuddets kvalitet.

I delopgave 3 skal der bl.a. laves en dybdegående analyse af forretningsgrundlaget for de 3-5 udvalgte cases. Det vil sige, at det skal belyses, hvordan og/eller hvorvidt den enkelte case er realiserbar. Dette via feasibilityanalyse af omkostningerne ved transformation af eksisterende bygninger og det potentielle indtjeningsgrundlag m.m. Fokus i den enkelte case er på transformation af bygninger til overnatningskapacitet og ikke omdannelse af et areal til et glampingområde, som er det eksempel, der fremhæves i spørgsmålet. Dette arbejde skal ses i sammenhæng med, hvad efterspørgslen er hos relevante målgrupper, hvad angår overnatningsproduktets kvalitetsniveau og attraktivitet samt nærheden til natur og rekreativ infrastruktur i området. Som det også står beskrevet i udbudsmaterialet, skal den skriftlige leverance samle erfaringerne fra de 3-5 cases og beskrive de forskellige skridt på vejen mod realisering, herunder anbefalinger vedrørende feasibility, plangrundlag, tilladelser og realiseringsmuligheder.