



## 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 friluftprojektet (Aktivitetsbeskrivelsen) hvor udviklingsråd, DOF, Spejdere, og roklubber har været involveret. NaturKulturVarde har en rolle i styregruppen for friluftprojektet, 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 – potentialeanalyse: Kan I uddybe, hvilket detaljeringniveau 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.

- Er der en forventning til omfanget af tilbuddet – eksempelvis antal sider eller ønsket detaljeringsniveau?

Nej, der er ikke en forventning til omfanget af tilbuddet, herunder sideantal og detaljeniveau. Punkt 5 i udbudsmaterialet beskriver forventningerne til et tilbud på opgaven.

- Kan I uddybe projektorganiseringen hos jer, herunder hvem der indgår i projektgruppen, og hvordan samarbejdet med Dansk Kyst- og Naturturisme samt Destination Vesterhavet forventes at foregå?

Samarbejdet forventes at foregå inden for den projektorganisering, der er beskrevet i projektbeskrivelsens afsnit "Organisering": [Dokumentvisning](#). Både Dansk Kyst- og Naturturisme og Destination Vesterhavet har en repræsentant i henholdsvis styregruppen og projektgruppen.

- Har I allerede identificeret centrale interessenter/lodsejere i området, som forventes inddraget i processen, eller skal dette indgå som en del af rådgiverens opstart?

Vi har afholdt indledende dialogmøder i tre nærliggende landsbyer, hvor flere tilkendegav, at de gerne vil høre nærmere om arbejdet med naturnære overnatningstilbud.

Vi forventer, at den metode og de kriterier, der udvikles i delopgave 1, samt kortlægningen i delopgave 2, vil danne afsæt for at identificere og kontakte lodsejere og andre interessenter, som råder over arealer eller bygninger, hvor naturnær overnatningskapacitet er et relevant udviklingsperspektiv.

- Er der særlige ønsker til leveranceformat ud over den samlede rapport – fx præsentation, kortmateriale eller beslutningsoplæg?

Der forventes en rapport, som samler det skriftlige output fra de tre delopgaver, herunder kriterier og metodebeskrivelse, kortlægning med identifikation af arealer og bygninger, skriftligt og visuelt case-materiale samt en guide til realisering med trin-for-trin-anbefalinger vedrørende feasibility, plangrundlag, tilladelser og realiseringsgrundlag (se nærmere beskrivelse i udbudsmaterialet, afsnit 3.1, under beskrivelserne af de tre delopgaver).

Derudover forventes leverancen at opfylde de krav og formalia, som er beskrevet i afsnit 5

- Kan rådgiver få adgang til Varde Kommunes LOIS database? Alternativt vil Varde Kommune fremsende aftalte udtræk fra LOIS? Data er i princippet offentligt tilgængelige, men det vil minimere rådgivers tidsforbrug, og dermed projektkostningerne, at rådgiver får adgang til allerede strukturerede data.

Det vurderes, at Varde Kommune som udgangspunkt ikke kan give adgang til LOIS-databasen, da databasen indeholder personfølsomme oplysninger, f.eks. ejerforhold. Hvis det vurderes relevant for opgaveløsningen, kan Varde Kommune foretage simple dataudtræk, forudsat at der ikke indgår personfølsomme oplysninger.

Hvis et dataudtræk indeholder personfølsomme oplysninger, skal det yderligere undersøges, om udlevering er mulig, og om det vil være tilstrækkeligt at udarbejde en databehandleraftale.

Hvis der er behov for mere avancerede datasamlinger, vil det kræve adgang til LOIS-databasen og en databehandleraftale – forudsat at en sådan kan laves.

- Vil Varde Kommune udlevere specifikke EJF-data til rådgivers brug for projektet?

Varde Kommune kan som udgangspunkt ikke udlevere data om ejerforhold. En eventuel udlevering vil bero på en konkret vurdering af relevans og personfølsomhed og vil forventeligt forudsætte, at der kan indgås en databehandleraftale.

- Vil Varde Kommune kunne bidrage med relevante demografiske oplysninger fra personregistret?

Som udgangspunkt kan Varde Kommune ikke videregive data fra personregistret. En eventuel udlevering vil bero på en konkret vurdering af relevans og personfølsomhed og vil forventeligt forudsætte, at der kan indgås en databehandleraftale.

- På udbuddets side 6 står: ... Gennem projektet The Great Nearby leveres desuden en målgruppeanalyse i løbet af første halvår 2026, samt en platformsanalyse af relevante specialiserede "outdoor-platforme" med blik for brugerne heraf. De to sidste analyser viderefremmes, når de ligger klar. Kan krav til og formulering om resultat/mål for disse 2 analyser oplyses og stilles til rådighed nu? Og dermed bruges som indsigt til udarbejdelse af tilbud.

De to analyser er p.t. under udarbejdelse og kan derfor ikke stilles til rådighed på nuværende tidspunkt. Varde Kommune har heller ikke mulighed for at dele krav eller formuleringer om mål og resultater.

Det er muligt at læse mere om projektet *The Great Nearby* på Dansk Kyst- og Naturturismes hjemmeside: [Nyt initiativ vil bygge bro mellem den moderne rejsende og de nære naturoplevelser | Dansk Kyst- og Naturturisme](#)

- På side 7 står: ... Gennem friluftprojektet har der allerede været lokal dialog, indsigter og kortlægninger. Disse forventes inddraget i arbejdet. Er disse materialer og indsigter tilgængelig nu? Og dermed kunne bruges som indsigt til udarbejdelse af tilbud.

Der har været en længere, inddragende proces i regi af friluftprojektet. Resultatet af denne dialog er samlet i visionen "*Nyt friluftsliv fra Holme Å til Karlsgårde*": [Projektet – Karlsgårde](#).

I det videre arbejde med realisering af friluftprojektet har vi afholdt indledende dialogmøder i tre nærliggende landsbyer, hvor flere gav udtryk for, at de gerne vil høre nærmere om arbejdet med naturnære overnatningstilbud. Indsigter fra dialogerne samt viden om eksisterende turismerelateret erhverv kan deles med det vindende rådgiverteam.

- Af side 8 fremgår vedrørende geografisk afgrænsning: Beslutningen om tilpasning af afgrænsningen træffes i samarbejde med ordregiver. Kan ordregiver estimere et maksimalt antal ejendomme/bygninger, der forventes at indgå i screeningen?

Det forventes, at screeningen og kortlægningen af potentialerne på Karlsgårdeegnen tager afsæt i de screeningskriterier, der opstilles i delopgave 1, f.eks. nærhed til åløb og naturområder, nærhed til rekreativ infrastruktur, zoneforhold og landbrugsdrift. Derfor er det ikke muligt at estimere det maksimale antal ejendomme på nuværende tidspunkt.

- I forhold til aflevering af tilbuddet, hvad forstås der ved følgende afsnit i udbudsbetingelsernes, afsnit 5? "*At alle leverancer er færdigopsat til tryk og at der ved aflevering overdrages følgende materialer til Varde Kommune: Indesign-pakke, Trykklar pdf, Pdf til webversion (max 20 MB)*". Skal tilbuddet afleveres i en InDesign-pakke eller henviser afsnittet "leverancer" til de enkelte delopgaver?

Formuleringerne i afsnit 5 vedrører aflevering af leverancerne i delopgave 1-3 samt den endelige leverance. Der er ingen forventning om, at selve tilbuddet afleveres som InDesign-pakke.