STRATEGISK/FYSISK UDVIKLINGSPLAN FOR

VEJERS STRAND

MAJ 2020

Varde Kommune

Realdania

DANSK KYST & NATUR TURISME

Udviklingsplanen er finansieret af Varde kommune i samarbejde med Realdania, Dansk Kyst- og Naturturisme og Region Nordjylland. Udviklingsplanen er udarbejdet af JAJA Architects med Urland og Søgaard Consult som underrådgivere, samt Finn Jorsal som konsulent. Marts 2020

INDHOLD

FORORD 4

SAMMENDRAG 6

FORUDGÅENDE PROCES 8

VEJERS I DAG 10

VISION & STRATEGI 16

VEJERS VISIONEN 18

STRATEGIEN 20

STRATEGIENS FYSISKE GREB 20

STRATEGIENS ORGANISATORISKE GREB 28

PROJEKTKATALOGET 30

PROJEKT #1: SOLTORVET 32

PROJEKT #2: BYGADEN 36

PROJEKT #3: VELKOMSTHUSET 40

PROJEKT #4 - #9 46

IMPLEMENTERING OG REALISERING 52

FORORD

Vestkysten er landets vilde vandkant, og kvaliteterne er mangfoldige. På den over 500 km lange strækning fra Vadehavet i syd til mosaikken af klitter, plantager, heder, forbi Limfjorden til de dramatiske høje klinter, vandreklitter og videre op til Toppen af Danmark, tilbyder Vestkysten et fantastisk panorama af landets vilde natur og kystkultur.

Vejers Strand indskriver sig helt naturligt i den store vestkysts fortælling men adskiller sig fra de øvrige kystbyer ved, at man udover den vilde natur også har en række kulturoplevelser af international format, heriblandt Tirpitz, Legoland, Vadehavscenteret m.m., som årligt tiltrækker millioner af turister fra nært og fjernt.

På trods af at være placeret midt i epicenteret for turisternes topdestinationer, har Vejers bymidte imidlertid bevaret en autentisk og rå karakter med oplevelser, hvor man finder ro og uspoleret natur. Det er med andre ord ikke overrendt af mennesker.

På mange måde er Vejers vestkystens skjulte perle.

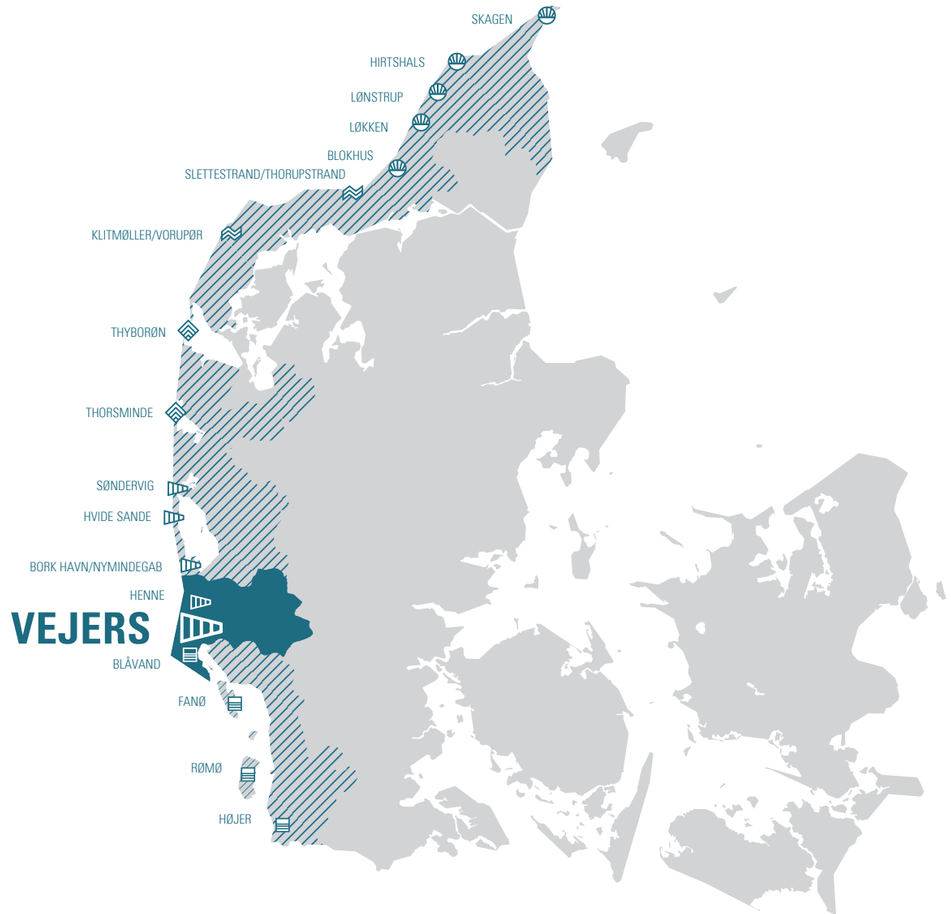
Selvom attraktionsværdierne i Vejers er helt åbenlyse, så har byen (heldigvis) ikke undergået de store forandringer, som man gennem årene ellers har set i flere vestkystbyer. Den manglende udvikling skyldes, at Vejers bymidte er en 'ø', der på den ene side grænser op til vesterhavet og på den anden side er afgrænset af fredet naturområder samt et miltært øvelsesterræn, der sætter begrænsninger på udviklingsmuligheder. Det gør, at man i Vejers ikke kan udvikle gennem kapacitetsudvidelse.

I stedet skal udviklingen ske gennem kvalitetsudvikling!

Hvad der i nogen henseende er en udfordring, betragter vi som et enormt potentiale, som har været drivkraften i arbejdet med den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers. Tankesættet har været, at investeringslysten skal fremmes, nye besøgende skal tiltrækkes, og lokal handel skal øges, men på en måde hvor fokus har været kvalitet frem for kvantitet. Fokus har været på løft af de stedetsspecifikke kvaliteter, forbedring af eksisterende rammer og en udvidelse af de lokale ildsjæles muligheder og råderum.

Denne mappe er resultatet af et tæt samarbejde mellem Varde Kommune, grundejerforening, erhvervsforening m.fl., og sammenfatter ambitioner og visioner til én helstøbt strategisk-fysisk udviklingsplan for Vejers.

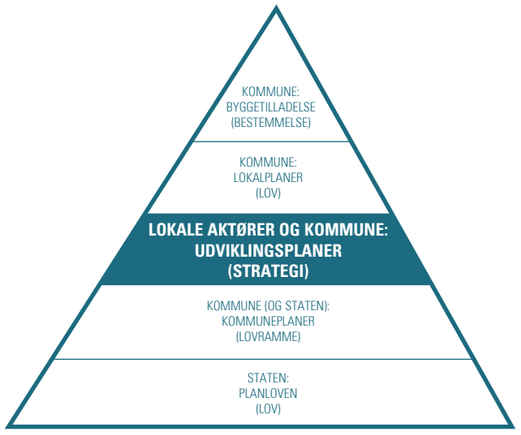
God læselyst!



Vejers er en lille ø i en stor natur. I Vejers er der tid til fordybelse og plads til at udforske den rige natur året rundt. Herfra breder den langstrakte hede sig, efterårsstorme pisker havet op, smukke søer kommer til syne bag plantageskovene, og sandstranden lyser hvidt på en solrig forårsdag. Hver årstid har sine farver, sit lys og sine storslåede naturoplevelser – og de ligger lige udenfor dørtrinnet i Vejers.

SAMMENDRAG

STRATEGISK-FYSISK UDVIKLINGSPLAN



VESTKYSTENS UDVIKLINGSPRINCIPPER

AFSÆTTET FOR UDVIKLINGSPLANEN

UDFORDRINGERNE:

Manglende handel- og aktivitet i vinterhalvåret

Mangel på uformelle og attraktive byrum

Manglende understøtte af aktivitet og frivillighed

POTENTIALERNE:

Nye aktører, Nye investeringer

Det grønne baglands pallette af oplevelser

Vestkystens mest aktive frivillige

HVAD ER EN STRATEGISK-FYSISK UDVIKLINGSPLAN?

Den strategisk-fysiskudviklingsplan for Vejers er et styrings-værktøj, som danner grundlag for kommunens udviklingsar-bejde og nye lokalplansforslag. Den sætter en fælles retning for Vejers' udvikling, og den anbefaler strategiske tiltag på kort- og langt sigt. Den peger på konkrete fysiske tiltag, der kan igangsætte en positiv udvikling. Den er bredt forankret hos byens foreninger, private aktører, samt kommune, og skal også bruges til løbende vurdering, prioritering samt beslutning om igangsættelse af nye projekter og indsatser.

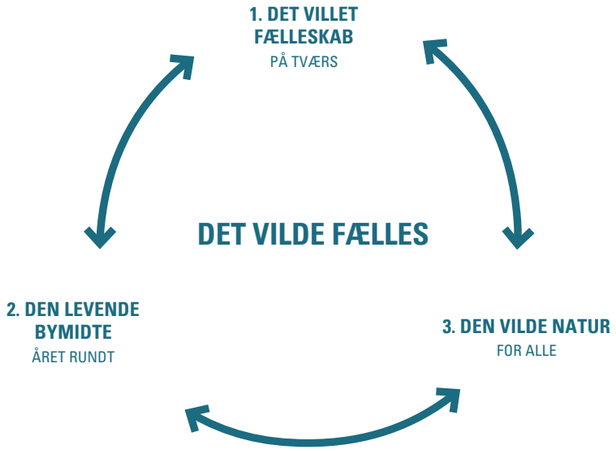
HVAD ER STYRENDE FOR UDVIKLINGSPLANEN?

Udviklingsprincipperne stammer fra "Udviklingsplan for Vestkysten: En fælles ambition for turismen frem mod 2025". De danner grundlaget for et fælles værdigrundlag, hvorpå alle vestkystbyerne skal udvikles. Udviklingsprincipperne er formu-leret af de 11 vestkystkommuner, de tre vestdanske regioner og Dansk Kyst- og Naturturisme i samarbejde med Realdania. Den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers tager udgangs-punkt i disse udviklingsprincipper.

HVILKE UDFORDRINGER OG POTENTIALER SKAL UDVIKLINGSPLANEN INDFRI?

Den strategiske-fysiske udviklingsplan skal imødekom-me udfordringer og udfolde stedsspecifikke potentialer. Udfordringerne og potentialerne (kombineret med udvik-lingsprincipperne beskrevet til venstre) udgør udgangs-punktet for den samlede vision, tilgang og mål.

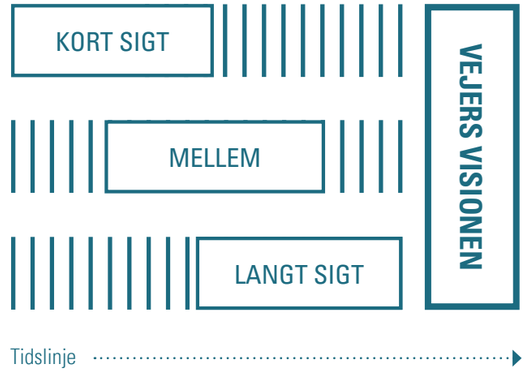
VISIONEN FOR VEJERS STRAND



HVAD ER DEN FÆLLES RETNING?

Visionen for Vejers er at dyrke "Det Vilde Fælles". Visionen formes af tre ben, der handler om 1) understøtte fællesskabet på tværs af foreninger og frivillige, 2) skabe en attraktiv bymidte med aktivitet året rundt, og 3) formidle og gøre den vilde natur tilgængelig for alle. Visionen peger på en fælles retning, som alle tiltag skal understøtte.

PLANLÆGNING OG KONKRETE TILTAG OVER TID



HVAD SKAL DER TIL?

For at udfolde visionen skal der planlægges konkrete tiltag, der følger en tidslinje, der spænder mellem kort- og langt sigt. Grundtanken er, at man på kort sigt fokuserer indsatsen på få og realistiske tiltag, som kan have den effekt, at det skaber grobund for tiltagene på længere sigt. Samtidig skal planlægningen sikre at hvert enkelt tiltag, uanset hvor i tidslinjen de iværksættes, skaber en samlet helhed og understøtter Vejers Visionen.

MÅL OG SUCCESKRITERIER

ÉN SAMLET IDENTITET OG FORTÆLLING FOR VEJERS, DER RÆKKER UDOVER BYENS GRÆNSER

FOLK OPHOLDER SIG I LÆNGERE TID I BYMIDTEN, OG DERMED FORBRUGER MERE.

VEJERS BLIVER EN BLÅ-GRØN DESTINATION

NYE BRUGERGRUPPER KOMMER TIL BYEN

FORENINGER, PRIVATE AKTØRER, FRIVILLIGE SAMLES OMKRING ET FÆLLES ENGAGEMENT

HVAD ER VEJERS I FREMTIDEN?

Strand og by flettes sammen. En smuk belægning og klitlandskabet trækker strandstemningen op til bymidten, hvor et sammenhængende 'shared-space' sætter gang i livet mellem husene, og i butikkerne. Folk indtager ivrigt de nye attraktive opholdsrum langs bygaden, der skærmet for vind og med udendørs servering samt forskellige aktiviteter skaber en hyggelig afveksling til strandlivet. Nye besøgende, fra nært og fjernt, fylder i gadebilledet, og særligt omkring det nye Velkomsthus, hvor de møder lokale, som indlevende fortæller om mulighederne i det blå såvel som grønne landskab. Den fælles indsats og fælles engagement giver Vejers en anderledes levende summen, der strækker sig over hele året.

FORUDGÅENDE PROCES

SÅDAN ER PLANEN BLEVET TIL

Det vigtigste formål med den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers er at beskrive en ramme for Vejers udvikling, der tilgodeser alle aktører bedst muligt og sikrer størst mulig sammenhæng og synergi mellem nuværende og kommende udviklingsprojekter - store som små, private som offentlige.

Den skal rammesætte udviklingen af Vejers baseret på den vision og de værdier, man i fællesskab er enige om, kendetegner Vejers og gør byen til noget særligt.

DIALOGEN ER EN DEL AF RESULTATET

Formuleringen af denne udviklingsplan har været en lejlighed for alle byens aktører til at mødes på tværs af sektorer og interesser og diskutere, hvad man vil med Vejers.

Resultatet af den proces er ikke blot det, der står på de efterfølgende sider. Det ligeså meget den brede dialog og forankring, som der er opstået i løbet af processen. Relationerne og de spirende samarbejder, der rækker langt udover de enkelte projekter har været en afgørende del i udarbejdelsen af den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers.

Startskuddet for processen var i start november med et åbent borgermøde med over 200 deltagere i Oksbøl. Med afsæt i spørgsmålet, "Hvad er Vejers?" videregav deltagerne deres forestillinger om Vejers. Byens særkender, udfordringer, potentialer, samt ønsker og drømme.

Dernæst blev der i december afholdt et visionsseminar med en bredt repræsenteret gruppe fra grundejer- og erhvervsforeningen, samt væsentlige lokale aktører. Med afsæt i bearbejdning af tilbagemeldingerne fra det indledende åbne borgermøde, samt oplæg vedr. turismetrends, erfaringer fra andre steder og et inspirationsoplæg om mulige tiltag, udvekslede deltagerne idéer og tanker til, hvordan Vejers' byliv og erhvervsliv kunne understøttes.

Møder og workshops blev suppleret med åbne byvandringer i december 2019, samt januar og februar 2020, hvor temaerne 'trafik og parkering', 'byæstetik og offentlige rum' samt 'indretning af bygaden' blev drøftet.

Parallelt med de 'store' møder har der løbende været afholdt et betydeligt antal 1-til-1 samtaler med grundejere, frivillige og private aktører. I et uformelt rum blev nuancerne i Vejers' muligheder og udfordringer hørt, diskuteret og gensidigt udfordret. Formålet med 1-til-1 samtalerne har været at skabe et tillidsfuldt dialogrum, hvor man ved at 'snakke frit fra leveren' har fået afprøvet antagelser og udviklet nye idéer.

Kombinationen mellem de 'store' og 'små' møder har været et værdifuldt inddragelsesforløb, som har dannet et samlet og samtidig nuanceret billede af Vejers' DNA.

Den formelle og uformelle har været grundlaget udviklingsplanen.

SAMSPIL MED ANDRE PLANER

Den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers står ikke alene men på skuldrene af det store forarbejde, som er lavet både lokalt i Vejers, i Varde Kommune og regionalt på tværs af hele Vestkysten.

Forud for den strategiske-fysiske plan for Vejers lå der:

UDVIKLINGSPLAN FOR VEJERS STRAND 2016: De to foreninger i Vejers har på eget initiativ udarbejdet forløberen til denne udviklingsplan, Udviklingsplan for Vejers Strand 2016 – En ægte naturoplevelse, hele året. En række projektidéer i udviklingsplanen fra 2016 figurerer i denne mappe, i opdaterede og mere kvalificerede versioner, og som en del af en større strategisk helhed.

UDVIKLINGSPLAN FOR VESTKYSTEN: EN FÆLLES AMBITION FOR TURISMEN FREM MOD 2025: Denne udviklingsplan blev udarbejdet af de 11 vestkystkommuner, de tre vestdanske regioner og Dansk Kyst- og Naturturisme i samarbejde med Realdania. I denne udviklingsplan er der formuleret et sæt styrende udviklingsprincipper, samt en udpegning af Vejers Strand som én ud af syv af Vestkystens profilstrande, der skal fungere som eksempelprojekter, der etablerer service- og oplevelsesfaciliteter med det formål at højne gæstetilfredsheden.

VI I NATUREN: 'Vi i Naturen' er Varde Kommunes vision om, at kommunen på tværs af forvaltninger og politikområder skal tilbyde borgere og besøgende natur og naturoplevelser af allerhøjeste kvalitet.

Planhierarkisk ligger den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers mellem kommuneplan og lokalplan. Det er således en udviklingsplan, som forankres politisk med en forpligtende vision og strategi. Dog vil flere af de foreslåede projektidéer i projektkataloget kræve egentlig lokalplansbehandling inden endelig byggetilladelse.

PROJEKTGRUPPE OG STYREGRUPPE

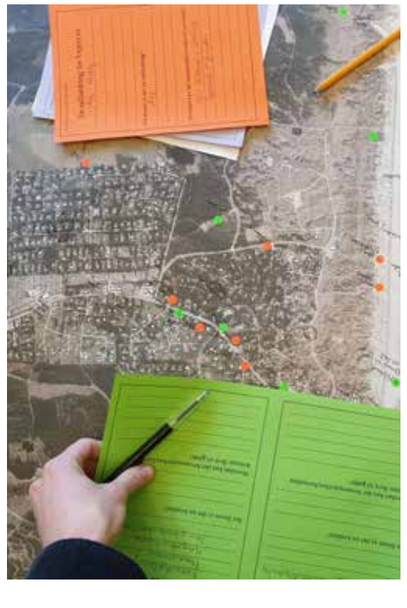
Den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers er igangsat af Varde kommune med støtte fra Realdania og Dansk Kyst- og Naturturisme. Projektet er gennemført af JAJA Architects, Urland, Søgaard Consulting samt Finn Jorsal.

Projektet er fulgt af en projektgruppe og en styregruppe med deltagelse fra bl.a. Grundejerforeningen Vejers Strand og Vejers Strands Erhvervsforening.

Projektgruppen består af:
Jørgen Nielbæk, leder af projektgruppen Varde Kommune
Tove Wolff, plan- og vækstchef Varde Kommune
Bjarne Fly, leder af Park & Vej Varde Kommune
Lone Møller Nielsen, Vejers Strand Erhvervsforening
Orla Skellerup, Vejers Strand Erhvervsforening
Peder Nissen Hansen, Grundejerforeningen Vejers Strand
Hans Verner Frandsen, Grundejerforeningen Vejers Strand

Styregruppen består af:
Lars Erik Johansen, formand for Vejers Strand Erhvervsforening
Lone Møller Nielsen, Vejers Strand Erhvervsforening
Allan Junge, formand for Grundejerforeningen Vejers Strand
Peder Nissen Hansen, Grundejerforeningen Vejers Strand
Steen Slaikjær, Vejers Strand Camping og Vejers Strandhotel
Peter Nielsen, Varde Byråd
Colin Seymour, turistchef ProVarde
Thomas Jaap, direktør Plan, Kultur og Teknik Varde Kommune
Tove Wolff, plan- og vækstchef Varde Kommune
Jørgen Nielbæk, projektlederog chefkonsulent Varde Kommune
Henrik Lund, Realdania
Maria Aaen, Dansk Kyst- og Naturturisme

BRUGERMØDER OG INVOLVERINGSPROCESS



VEJERS I DAG

VEJERS

USPOLERET MED UNIKKE POTENTIALER

Ingen vestkystby er så skjult og samtidig så tæt på alting som i Vejers. Her er man tæt på store naturoplevelser såvel som kulturelle attraktioner af både national og international format. Det er en vestkystby, som man skal væk fra hovedvejen for at finde, og som umiddelbart undviger masseturisterne søgelys. Samtidig ligger Vejers inden for ganske kort afstand af Blåvand, Henne Strand, Vadehavet, Filssø, Blåvandshuk, samt Tirpitz og det planlagte flygtningemuseum m.m.. Hertil er det også værd at nævne Legoland og Billund lufthavn.

Vejers ligger dermed i et område, der årligt tiltrækker millioner af turister og har en turismeomsætning, der er iblandt landets største. I 2018 var der over 4.5 mill. overnatninger i Varde Kommune, og en turismeomsætning på 3.7 mia. kr., viser tal fra 2017.

Vejers ligger med andre ord i et epicenter for turisternes topdestinationer, men samtidig finder man her ro og uspoleret natur.

BYENS BESTANDDELE

Man ankommer til Vejers fra Vejers Havvej, som er en 7.5 km direkte forbindelse fra hovedvej til strand og et oplevelsesmæssigt tværsnit gennem byens fysiske bestanddele.

Fra man drejer af hovedvejen (Blåvandvej, 431), ledes man først forbi det åbne hedelandskab, forsvarets øvelsesområde og gennem tætte plantager. Strækningen fremstår øde, hvilket understøtter oplevelsen af Vejers som et afsides sted. Efter omkring 5 kilometer passerer man byskiltet, hvor man møder et stort campingpladsområde (Vejers Familiecamping og Stjerne Cammping) med tilknyttede servicefunktioner, som bl.a. dagligvarebutik og tankstation samt disses store p-pladser.

Campingpladsområdet støder op til et sommerhusområde, der omsluttet med høje træer, der til et vist omfang genetablerer naturoplevelsen.

Godt halvanden kilometer fra Campingpladserme ankommer man til bymidten, der består af en række tæt og lav bebyggelse med bager, butikker, caféer og restauranter mv. Skalamæssigt opleves bymidten umiddelbart inviterende, selvom vejen optager hovedparten af arealet, og husene langs vejen fremstår meget forskellige, både i forhold til udtryk og niveau af vedligeholdelse. Bymidten og dens facaderække strækker sig lidt over 200 meter, inden det flyder ud og møder det forladte strandhotel (der har fået nye ejere), klitterne og endelig den dragende brede sandstrand og blå horisont.

Den 7.5 km lange Vejers Havvej er rygraden. Selvom vejen er en sammenhængende fysisk forbindelse, så opleves den i nogle strækninger rummeligt og udtryksmæssigt usammenhængende og tilfældig. Der lægges ikke op til, at man stopper op eller ser sig omkring, hvilket gør, at naturlandskabet og bymidten bliver steder, man oftest passerer i sin færd mod stranden.

GÆSTEPROFILEN FOR VEJERS

For både langtids- og endagsturisterne er stranden, roen og naturen det største incitament for at besøge Vejers.

Trafiktællinger viser at der gennemsnitlig pr. døgn, i løbet af året, er omkring 1.000 som kører ned til stranden. I juli er der dobbelt så mange. Vejers Strand har med andre ord et pænt antal daglig besøgende.

Dagsgæsterne er kendetegnet ved at komme fra nærområdet i egen bil. Disse gæster medbringer stort set alt til dagens fornøjelser og er især vanskelige at få til at skabe omsætning i byens forretninger. De forlader med andre ord ikke gerne stranden, før de kører hjem.

Langtidsgæsterne (sommerhusgæsterne og campisterne) tager derimod også til Vejers, fordi de ofte kender og har en tilknytning til stedet. Disse gæster bidrager i høj grad til at skabe omsætning og handel i byens dagligvareforretninger, men de køber også ind i forbindelse med besøg i omkringliggende byer som Blåvand, Henne og Varde. Ligeledes er denne gruppe fristet af andre vareudbud, i forbindelse med gængse ferieadspredelser i form af at spise ude, cafébesøg eller shopping generelt. Gengangerne er talrige, og mange forretningsdrivende kan næsten på uge fortælle, hvornår en dansk eller en tysk familie melder deres ankomst – år efter år!

Sommerhusgæsterne i Vejers er i dag mellem 50 og 60 år, hvoraf 76% er tyskere, 24% er danskere og ganske få fra andre lande. Det er ofte familier med børn eller børnebørn, hvor langt de fleste har været der før.

Campinggæsterne er ift. profil ikke meget anderledes, dog med den tilføjelse børnefamilierne er i overtal i sommersæsonen. Om vinteren er det typisk ældre/midaldrende par, der i årevis har været fastliggere i Vejers.

Sommerhusene er sammen med traditionelle campingpladser det helt dominerende overnatningsprodukt i Vejers. Disse overnatningsformer har imidlertid, samlet set, en lav værdiskabelse og en begrænset sæson.

Overordnet er det en meget homogen type besøgende i Vejers, hvilket formodentlig hænger sammen med det homogene udbud af oplevelses- og overnatningsmuligheder.

FREDET NATUR OG FORSVARETS BEGRÆNSNINGER

Byen fremstår umiddelbart upåvirket, selvom det ligger midt i en af de mest besøgte destinationer i landet - og i kraft af dette udgør et enormt turismeudviklingspotentiale. Det skyldes især, at byen er omsluttet af et stort fredet naturlandskab med sammenhængende heder, enge, overdrev og søer, samt en biodiversitet, der er blandt landets mest mangfoldige. Kombineret med Forsvarets øvelsesområde og støjbufferzone skærmer det byen af fra omgivelserne og sætter en række begrænsninger ift. udvidelse af den nuværende overnatningskapacitet.

Det første sommerhus blev opført i 1910. I dag er der omtrent 1200 feriehuse, hvoraf ca. 600 er til udlejning. Derudover er der 900 campingenheder fordelt på tre campingpladser (Vejers Strand Camping, Stjerne Camping og Vejers Familie Camping) samt 38 sengepladser i eksisterende hotel (Klithjem Badehotel).

Alt er fuldt belagt i højsæsonen, men kapaciteten i Vejers kan ikke udvides. Støjbufferzonen og aftalen med Forsvaret indebærer et en-til-en-princip, hvilket overordnet betyder, ét feriehus må kun erstattes af ét andet. Antallet af feriehuse, campingenheder og campinghytter kan som udgangspunkt altså ikke forøges.

SELVFORSTÅELSE OG BLIKKET UDE FRA

For de få fastboende, de tilbagevendende besøgende, gengangerne samt sommerhusejerne er den store natur, roen og det uspolerede grundlæggende i byens selvforståelse.

Fælles for disse brugere er også den stærke tilknytning til Vejers. Rigtig mange tager aktivt del i Vejers' tilbud og aktiviteter, især sommerhusejerne, der samlet i en grundejerforerning tæller omkring 1200 medlemmer. De frivillige i foreningerne afholder over 50 arrangementer årligt (hvilket taget i betragtning af byens størrelse er bemærkelsesværdig). Drevet af de frivillige kræfter og et stærkt fælleskab tages der ansvar for lokalsamfundet, som de opfatter sig som en stor del af.

For førstegangsbesøgende ser man ved første øjekast derimod ikke på samme måde de mange kvaliteter, byen har at tilbyde.

De nuværende besøgende er tilfredse, men for den kommende (til dels også den nuværende) generation af børnefamilier og rejsende opfylder Vejers ikke nødvendigvis de behov, der bliver efterspurgt. Meget tyder på at fremtidens gæster stiller andre krav til overnatningsformer og destinationsprofiler. En undersøgelse udarbejdet af Varde Kommune definerer en række nye turisttrends, hvor bl.a. bæredygtighed, fokus på egne oplevelser, "stærk signalering i mod det kendte" og rastløshed, samt søgen mod kvalitet, ægte og ærlige produkter er noget af det, som kendetegner fremtidens turister.

Stranden er (og vil altid være) hovedattraktionen, hvor alt andet er noget, man umiddelbart ikke bemærker eller tiltrækkes af. Blandt andet overskygges bymidtens 'rå charme' af, at den fremstår nedslidt, meget vilkårlig og i halvdelen af året ofte med tomme eller lukkede butikker. Derudover opdager man heller ikke naturområderne på vejen ned til stranden. På grund af utilstrækkelig formidling/wayfinding er det, ligesom bymidten, steder man blot passerer og ikke rigtige bemærker i forbifarten.

Set udefra, så har tiden i Vejers stået lidt stille. Man ser, at der er en fantastisk natur, og at den (i vinterhalvåret) opleves øde. Lidt skjult og uspoleret i forhold til andre af vestkystens stranddestinationer. Man ser, at der er udfordringer men også en række fantastiske muligheder og potentialer.

4,5 MIO.
Overnatninger i Varde kommune, 2018

1.200
i grundejerforening

3,7 MIA.
Turisme omsætning i Varde kommune, 2017

76%
Tyskere

24%
Danskere

Andre

2.000
Biler i juli ved nedkørsel til stranden

1200
Feriehuse

765
Camping

35
Hytter

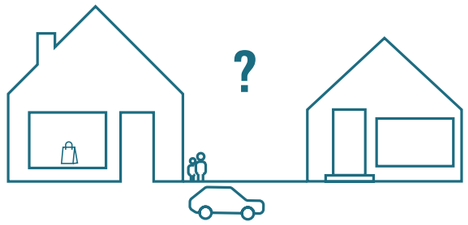
UDFORDRINGER

MANGLENDE HANDEL- OG AKTIVITET I VINTERHALVÅRET

Al handel og aktivitet er i dag fokuseret i sommerhalvåret, mens vinterhalvåret er præget af lukkede eller helt tomme butikker.

I højsæsonen holdes der åbent i mange timer, med kunder i kø og en arbejdsform, der nærmest kører i døgndrift. I lavsæsonen er der derimod vanskeligheder med at opretholde et tilstrækkeligt kundegrundlag.

Udfordringen med den manglende aktivitet i vinterhalvåret er vanskeligheden ved at skabe rentabilitet. Hertil er det en udfordring at skaffe og vedligeholde varelagere samt skaffe sæsonbetonede arbejdskraft. Det gør, at butikker lukker eller står tomme hen i vinterhalvåret.



MANGEL PÅ OPHOLDSRUM, SAMMENHÆNG OG ATTRAKTIVITET I BYMIDTEN

Vejers har en tydeligt afgrænset bykerne med forskellige butikker og huse i en indbydende skala. Men mange af butikkerne er lukkede i vinterhalvåret, og det varierende niveau af vedligeholdelse skaber et samlet udtryk, der opleves nedslidt. Dertil præges gadebilledet af at være en kørevej, hvor bilerne råder over størstedelen af byrummet. Fortovene er smalle, opholdsmuligheder er en mangelvare. Bymidten opleves som et sted man kører FORBI og ikke opholder sig i. Bymidten afspejler ikke Vejers' karakter som en naturnær kystby.

Udfordringen med manglende sammenhæng, attraktivitet og opholdsmuligheder er en af årsagerne til at mange strandgæster ikke når længere op i byen end til de første forretninger, hvilket er en udfordring for de forretningsdrivende i bymidtens østlige del.

MANGLENDE UNDERSTØTTE AF AKTIVITET OG FRIVILLIGHED

Vejers har landets måske mest aktive grundejerforening og et stærkt netværk af frivillige kræfter, der afholder utallige små og store arrangementer for hinanden og for byens gæster. I 2019 sommerhalvåret (og tidlig efterår) afholdte foreningens frivillige over 50 arrangementer, der spænder mellem musik-, pighvar- og ravfestivaller samt rekreative udflugter og forskellige kultur og naturoplevelser.

Udfordringen er i vinterhalvåret, hvor foreningen mangler steder at samles og afholde udadvendte arrangementer. Indtil fornyeligt benyttede foreningen sig af det lukkede strandhotel, der nu er overtaget af en ny kommerciel aktør. Det betyder, at der nu ikke er et sted, der kan understøtte det enorme engagement og drive, der er tilstede i Vejers.

POTENTIALER

NYE AKTØRER, NYE INVESTERINGER

Nye aktører og nye investeringer bringer nye muligheder med sig. Det kommende strandhotel, samt et nyt koncept på én af de eksisterende campingpladser (kombineret med denne strategiske-fysiske udviklingsplan) udgør en unik mulighed for at udvikle Vejers i en fælles retning.

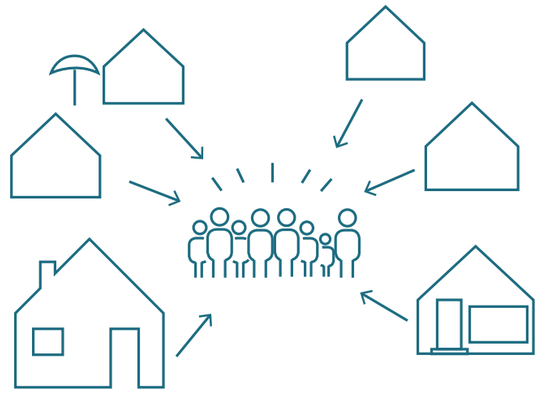
Naturstyrelsens arealer og militærets øvelsesområder lægger imidlertid en række begrænsninger ift. udvidelse af areal og overnatningsmuligheder. Dette gør, at udviklingen af Vejers i højere grad skal fokusere på kvalitet fremfor kvantitet.

Potentialet ligger i, at det ikke kun handler om at tiltrække mange besøgende men også de rette. Eksempelvis, de kvalitetsbevidste, de købestærke og dem, som også søger oplevelser uden for sommerhalvåret.

DET GRØNNE BAGLANDS PALLETTE AF OPLEVELSER

Stranden er Vejers' store attraktion, men det grønne bagland rummer også et væld af fantastiske oplevelser og rekreative muligheder, som langt hen ad vejen bliver overset. Udforsker man først det grønne bagland, opdager man smukke gå- og cykelture, natur- og rekreative oplevelser, åbne heder og omsluttende plantager, fugleudkigsposter og krondyrslommer, søer og åløb, samt landskabshistoriske spor og lokal kulturhistorie. Alt indenfor gå- og cykel afstand(!). En vifte af oplevelser der potentielt gør, at besøgende vender tilbage igen og igen.

Potentialet i det grønne bagland består i at udvide fortællingen om Vejers. Stranden er kun én af attraktionerne. Derudover rummer det grønne bagland oplevelser for alle. Det har en bred folkelig appel, som i vinterhalvåret også enormt attraktivt og smukt.



VESTKYSTENS MEST AKTIVE FRIVILLIGE

Grundejerforeningen alene tæller knap 1200 private sommerhusejere, og medlemmer. Sommerhusene har ofte tilhørt familien gennem flere generationer og benyttes i en grad, der minder om helårsbeboelse. Der er derfor en særlig stærk tilknytning til lokalsamfundet i Vejers.

Engagementet omkring Vejers' fremtid blev også bemærket til det første dialogmøde, ifm. tilblivelsen af den strategiske-fysiske udviklingsplan. På en lørdag morgen i november troppede over 200 engagerede mennesker op for at udstikke retninger for udviklingen.

Potentialet i de frivillige kræfter ligger i, at de kan skabe og holde liv i byen året rundt. De får ting til ske. Den store forening danner grundlag for en organisation samt økonomisk grundlag for drift og vedligehold.

VISION OG STRATEGI

VEJERS VISIONEN

DET VILDE FÆLLES

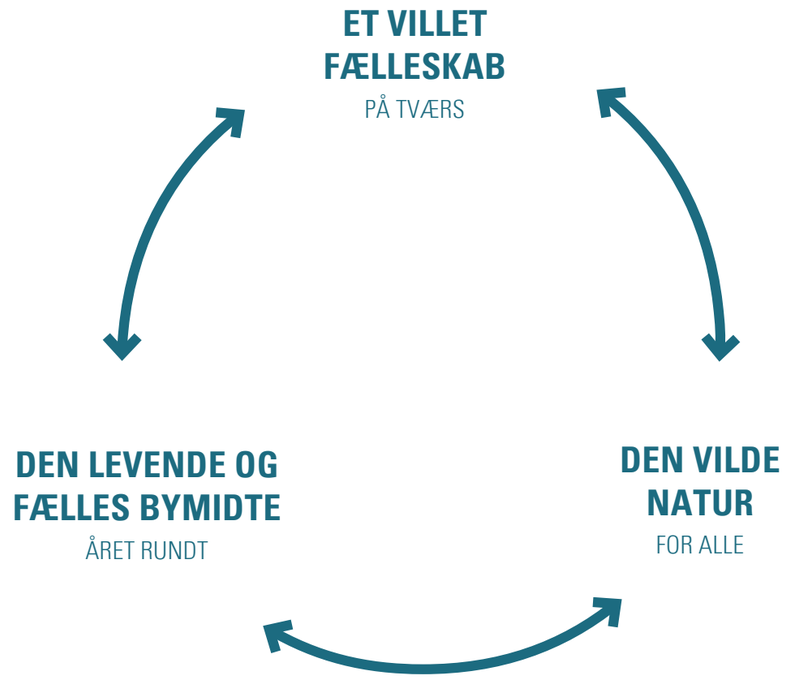
Grundfortællingen om Vejers kan koges ned til tre de overskrifter: Den vilde natur, det stærke fællesskab og ønsket om en levende bymidte for alle. Det er tre ben, som samles under visionen om "Det Vilde Fælles". Visionen griber fat i den eksisterende selvforståelse og peger samtidig fremad som et pejlemærke, der sætter en retning for alle initiativer, store som små. Den danner grundlaget for den strategiske-fysiske udviklingsplan og de tilhørende tiltag - og har til formål at dyrke og styrke Vejers' grundfortælling og identitet, indadtil og ud i omverden.

Visionens tre ben:

DEN VILDE NATUR
I fremtidens Vejers er naturen vores store fælles legeplads på tværs af generationer. Vi vil udforske den uden at beherske den, og vi vil udfolde os i den på hver vores måde med hver vores interesser. Fremtidens Vejers er det naturlige udgangspunkt for alsidige naturoplevelser for børn, unge, vokse og seniorer hele året rundt.

ET VILLET FÆLLESSKAB
I fremtidens Vejers skal fællesskabet og frivilligheden spænde endnu bredere. De mange engagerede beboere, besøgende og erhvervsdrivende skal have de gode rammer, de fortjener. I fremtidens Vejers er der en fælles platform på tværs af de frivillige foreninger, et sted hvor byens stærke fællesskaber åbner sig op overfor sommerhusgæster og korttidsbesøgende og inviterer dem indenfor i det ægte Vejers.

DEN LEVENDE OG FÆLLES BYMIDTE
I fremtidens Vejers er bymidten det naturlige samlingssted for både gæster og fastboende og byens genkendelige ansigt udadtil. Bygaden er et levende byrum, hvor man har lyst til at opholde sig, og hvor der handles året rundt. I fremtidens Vejers kender alle erhvervsdrivende hinanden og ser hinanden som kollegaer i et fælles værtskab for byens gæster.



DET VILDE FÆLLES: NATUREN, BYEN OG FÆLLESKABET

STRATEGIEN

HVAD SKAL DER TIL?

Strategien skal være ambitiøs og realitisk. Den skal for de kommende 10+ år udfolde tiltag fra kort- til langt sigt, og samtidig være robust og fleksibel nok til at kunne optage nye idéer og behov - inden for en ramme, der understøtter vision og en samlet helhed.

For at strategien kan imødekomme Vejers' udfordringer og udfolde dets potentialer (beskrevet på side 14-15) kræver det:

ÉN SAMLET IDENTITET OG FORTÆLLING FOR VEJERS:

Stranden er ubetinget Vejers' største attraktion. Strandens åbne vidder og klitternes bugtende landskab er og skal være grundlaget for Vejers' identitet. I dag opleves stranden imidlertid adskilt fra bymidten. Man får ikke oplevelsen af, at Vejers er en strandby. Vejers strand og by skal derfor flettes sammen, så det opleves som én sammenhængende fortælling, hvor stranden bringes op til byen, og byen bliver en del af stranden.

FOLK OPHOLDER SIG LÆNGERE I BYMIDTEN

I dag kører størstedelen kun forbi bymidten for at komme ned til stranden og ud igen. De benytter ikke byens butikker og forretninger. Der skal derfor skabes attraktive opholdsmuligheder og byrum, der tilgodeser gående og cyklister og inviterer livet fra stranden op til byen. Det kræver at Vejers Havvej, der skærer gennem bymidten omdannes, så det bliver til et 'fælles byrum' eller 'shared-space', der understøtter liv og menneskelig aktivitet. Derudover skal der etableres lommer af byrum, der tilbyder aktivitetsmuligheder samt læ for vind og vejr som et alternativ til stranden.

VEJERS BLIVER TIL EN BLÅ-GRØN DESTINATION

Mange besøgende overser Vejers' grønne bagland. De overser, at man inden for gåafstand har adgang til en enorm vifte af natur-, kultur- og outdoor rekreative oplevelser for alle alders- og (nye) brugergrupper. Når man opdager, hvad det grønne bagland kan tilbyde, så inspireres man til at blive længere i byen og vende tilbage en anden gang. Derfor skal der etableres tiltag, der peger på mulighederne i det grønne bagland, og der etableres den nødvendige infrastruktur, i form af bl.a. nye ruter og stier, samt arrangementer i naturen, naturformidling og wayfinding.

NYE BRUGERGRUPPER KOMMER TIL BYEN

Feriehuse og camping er de dominerende overnatningsformer i Vejers. Da der er begrænset muligheder for kapacitetsudvidelse, så er det væsentligt at udvikle overnatningsmuligheder (og produkter), der tiltrækker nye livstilsbaserede helårsturisme og brugere af byen. I den forbindelse ligger der en oplagt mulighed i at fokusere indsatsen omkring det kommende strandhotel samt eksisterende camping pladser.

I udarbejdelsen af den strategiske-fysiske udviklingsplan (denne mappe) har der været en løbende dialog, som havde til formål at afstemme overordnede forventninger/ambitioner med ejerne af det kommende strandhotel og campingpladserne. Fremadrettet skal en tilsvarende tæt dialog mellem myndighed og private aktører følge op på, at der fokuseres på kvalitet og at alle tiltag (private såvel som offentlige) understøtter Vejers Visionen og den samlede helhed.

SAMMEN OM ET FÆLLES ENGAGEMENT

Der er et stort drive i foreningerne og private aktører i Vejers. De udgør en enorm ressource for byens liv og aktivitet, i dag og i fremtiden, i sommer såvel som vinterhalvåret. Dette skal understøttes og styrkes. Derfor skal der etableres et fælles samlingssted, der som udgangspunkt ikke er kommercielt, men som kan have kommercielle sidegevinster for hele bymidten. Der skal etableres et samlingssted, der understøtter det fælles engagement, hvor besøgende møder de lokale, og hvis aktivitet får hele byen til at summe året rundt.

SAMMENHÆNG MED VESTKYST WAYFINDING

En ny fælles Vestkyst Wayfinding (initieret af DKNT, Realdania, vestkystkommuner m.fl.) knytter den 500 km lange kyststrækning til én samlet destination. Formålet er at styrke Vestkyst-brandet som helhed og skabe opmærksomhed på lokale og autentiske oplevelser som i Vejers samt vestkystens øvrige perlerække af oplevelser.

For at indfri ovenstående indholder strategien fysiske såvel som organisatoriske greb samt kommercielle anbefalinger, som beskrives i og på de efterfølgende afsnit og sider.

DE FYSISKE GREB

Vejers Havvej er byens hovedvej, og den eneste vej hvorfra folk ankommer til byen og/eller drejer af mod deres sommerhus, campingplads, hotel eller strand. Fra den åbne hede- og englandskab ved militærets øvelsesområde til de mere omsluttende klitplantager og videre til bymidten, klitlandskabet og til sidst horisontens åbne vidder er hovedvejen en trafikal hovedåre.

Vejers Havvej er også en korridor af landskabelige oplevelser og fortællinger, selvom den i dag i nogle strækninger opleves usammenhængende, fragmenterede og uskønne. Det gælder især forbindelsen mellem strand og by, samt mellem 'østbyens' store campingpladsområde og 'vestbyens' bymidte.

Strategien for de fysiske greb går i sin enkelhed ud på at styrke rygraden, fra øst til vest, og etablere forgreninger af stier og cykelruter, som griber ud i de omgivende landskabsrum.

A. STRAND OG BY FORBINDELSEN

På kort sigt er fokus sammenhængen mellem strand og by. Der skal etableres en 'perlerække' af tiltag, der rumligt, æstetisk og funktionelt trækker stranden op til byen. Det udgør strategiens 'åbningstræk' og imødekommer Vejers' umiddelbare udfordringer og potentialer og igangsætter en udvikling, der også har langsigtede virkninger.

B. ØST-VEST FORBINDELSEN

På langt sigt skal sammenhængen udvides, så der skabes forbindelse mellem 'vest- og østbyen'. Her er blandt andet opgradering af sti- og cykelstier afgørende, samt gentænkningen af de eksisterende campingpladser, der ligger op til Vejers Havvej og ved ankomsten til byen. Klitplantagen skal i den forbindelse inddrages, så campingpladserne indarbejdes i det grønne landskabsbånd, der omslutter den østlige del af byen.

C. DE GRØNNE FORBINDELSER

I takt med at Vejers Havvej opgraderes og sammenhængen styrkes, skal der løbende arbejdes med at skabe strukturer, der griber ud i det grønne bagland, og som samlet skaber en helstøbt udvikling der iscenesætter Vejers' blå og grønne landskabelige kvaliteter.

Oversigtskort / -diagram

DE FYSISKE GREB

A. STRAND OG BY FORBINDELSEN

I dag opleves strand, klit og by, rummeligt og æstetisk adskilt fra hinanden. Der er ingen sammenhæng, selvom det fysisk ligger i direkte forlængelse af hinanden. Der er kun 500 meter og omkring 6 minutters gang fra indgangen til bymidten og strand, men fordi der i den strækning kun er få eller ingen attraktioner, aktiviteter eller opholdsrum opstår der en mental afstand, som gør at folk ofte ikke bevæger sig op til bymidten, når de besøger stranden.

HOVEDGREBET

Hovedgrebet består af fire elementer: Soltorvet, Strandhotel og Velkomsthuset, Bylommer samt en Bygade, der forbinder elementerne til en sammenhængende oplevelse.

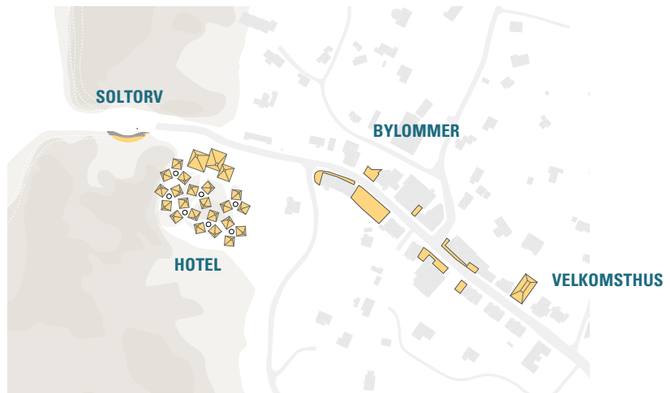
Hovedgrebet skal sikre en stærk fysisk, rummelig og oplevelsesmæssig forbindelse mellem strand og by. Fra strand til bymidte skal de være som mellemlandinger, der gennem attraktive og levende opholdsrum 'nudger' besøgende mellem strand og by. Placeret i en tilpas tæt afstand fra hinanden, uden at klumpe sig sammen, skaber det en oplevelse, hvor man først prøver det ene, og der fra bliver nysgerrig på det andet.

For eksempel, i kanten mellem sandstranden og bygaden placeres Soltorvet og dens grejbank. Når folk låner udstyr eller benytter dens faciliteter, så får de naturligt øje på livet fra Strandhotellets udadvendte restaurant og bar, som inviterer dem længere op mod bymidten. Fra Strandhotellet fornemmer man, hvordan bygaden er blevet omdannet til et shared-space, en gågade, hvor livet mellem butikkerne udfolder sig. Bygadens række af afskærmede opholdsrum virker især attraktiv på dage, hvor vinden er en anelse for kraftig på stranden. I modsatte ende af stranden og Soltorvet ligger Velkomsthuset. Det kan man ikke undgå at støde på, når man ankommer til byen. Huset summer af aktivitet, og arkitektonisk har det en karakter, som gør at man bliver 'nødt til' at se, hvad der foregår. I Velkomsthuset møder man de lokale, som deler fortællinger og information om hele paletten af Vejers oplevelser fra vandkant og ud i det grønne bagland.

Nærmere beskrivelse findes i projektkataloget.

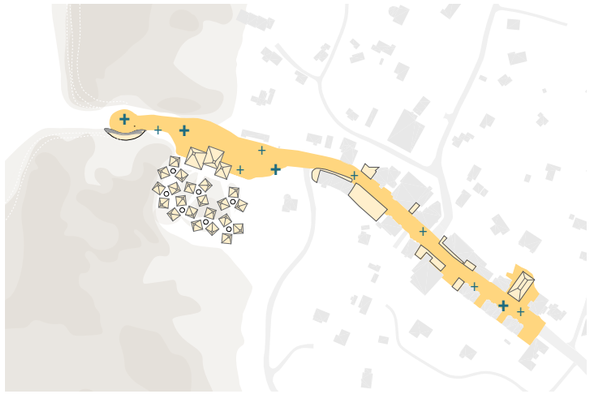
I DAG

Stranden er hoveddestinationen, mens bymidten oftest er noget man oplever i forbifarten



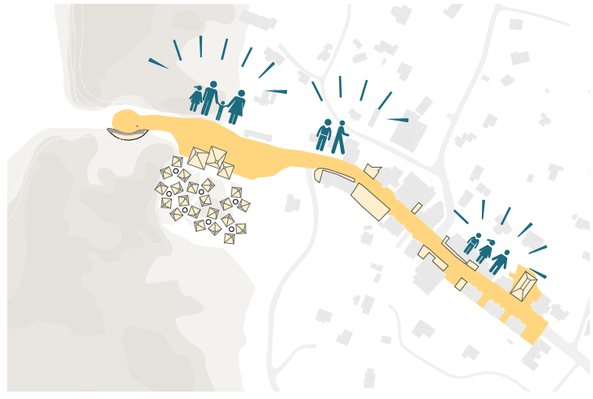
NYE TYNGDEPUNKTER

En perlerække af oplevelser etableres, så der opstår flere attraktive tyngdepunkter mellem strand og bymidten



BYGADEN

Vej omdannes til et shared-space, en gågade, der fletter tyngdepunkterne sammen til én sammenhængende oplevelse.

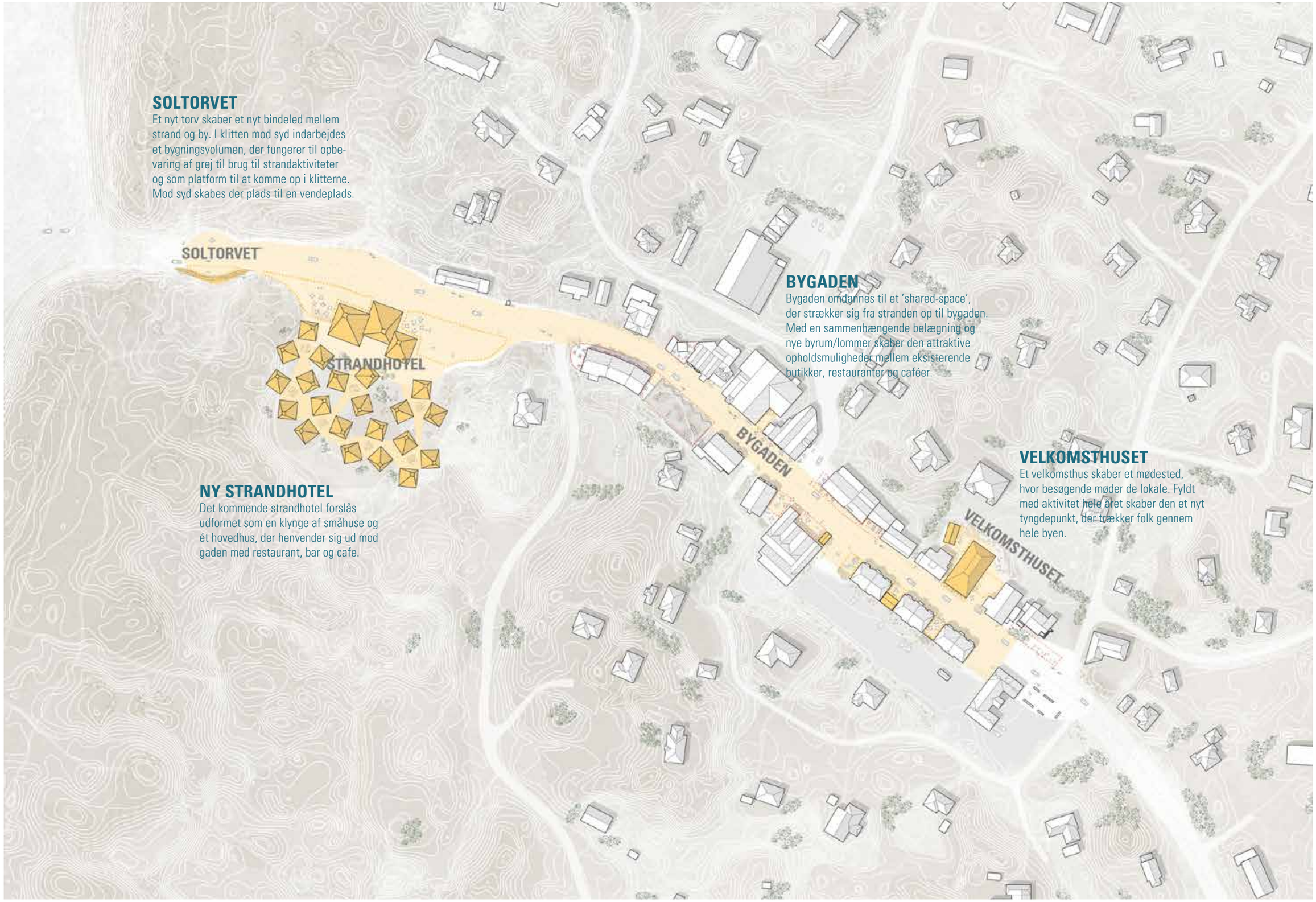


LEVENDE BYMIDTE

Stranden er ikke længere byens eneste destination. Folk bevæger sig naturligt mellem strand og bymidte, mellem byrum og butikker og bidrager på den måde til en mere levende bymidte året rundt.

SOLTORVET

Et nyt torv skaber et nyt bindeled mellem strand og by. I klitten mod syd indarbejdes et bygningsvolumen, der fungerer til opbevaring af grej til brug til strandaktiviteter og som platform til at komme op i klitterne. Mod syd skabes der plads til en vendeplads.



BYGADEN

Bygaden omdannes til et 'shared-space', der strækker sig fra stranden op til bygaden. Med en sammenhængende belægning og nye byrum/lommer skaber den attraktive opholdsmuligheder mellem eksisterende butikker, restauranter og caféer.

VELKOMSTHUSET

Et velkomsthus skaber et mødested, hvor besøgende møder de lokale. Fyldt med aktivitet hele året skaber den et nyt tyngdepunkt, der trækker folk gennem hele byen.

NY STRANDHOTEL

Det kommende strandhotel forslås udformet som en klynge af småhuse og ét hovedhus, der henvender sig ud mod gaden med restaurant, bar og cafe.

DE FYSISKE GREB

B. ØST/VEST FORBINDELSEN

Idet man passerer byskiltet, møder man 'østbyen', der er stærk præget af de store campingpladsområder og deres tilhørende servicefunktioner med tankstation, p-pladser og dagligvarebutik. Man opdager derfor ikke umiddelbart, at området er en del af et større landskabstræk med plantager, der i den østlige del af Vejers strækker sig fra nord til syd og omslutter byen.

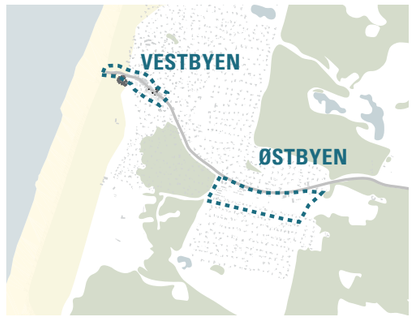
Samtidig opleves 'øst' byen adskilt fra 'vest' byen, selvom der kun er 800 meter mellem hinanden, hvilket tager 10 min. at gå og 2 min. at cykle.

HOVEDGREBET

Fokus for øst-vest forbindelsen er at opgradere campingpladsområderne. Dels for at forbedre oplevelsen af ankomsten til byen, men især også for at udvikle campingproduktet og oplevelsesmulighederne, så det rammer et bredere turismesegment, imødekommer fremtidige rejsetendenser, er mere attraktiv i vinterhalvåret og samtidig understøtter den samlede Vejers Vision.

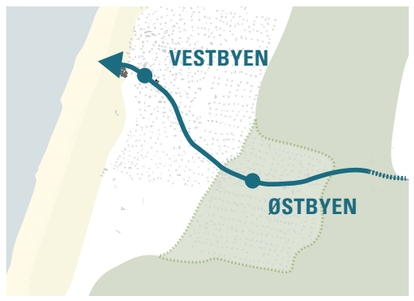
Hovedgrebet er at forbinde øst og vest, og knytte østbyen til det store landskabstræk, der ligger nord for Vejers Havvej og syd for campingpladsområdet. Grundtanken er at skabe en rummelig og oplevelsesmæssig sammenhæng mellem plantagens naturoplevelser og campingpladserne. Det vil skabe mulighed for at skabe camping- og overnatningsprodukter, hvor naturen er en integreret del af oplevelsen.

Nærmere beskrivelse findes i projektkataloget.



I DAG

Vest- og Østbyen opleves som to vidt forskellige steder og adskilte steder, der ikke understøtter oplevelsen af være nær kyst eller det grønne landskab



FORBIND ØST OG VEST, OG DET GRØNNE LANDKAB

Øst- og vestbyen skal sammentænkes og knyttes op til det omkringliggende landskab. Vestbyen til havet, og østbyen til de rekreative muligheder der ligger i plantagerne.

C. DE GRØNNE FORBINDELSER

Vejers har en enorm pallette af oplevelser i det grønne bagland. Det er blot lidt skjult, og er i dag mest for dem som har lært at kende området gennem flere år. Der eksisterer allerede en del stier og ruter ud i det grønne, samt opholds- og aktivitetsmuligheder. Disse skal blot opgraderes og fremhæves med wayfinding, fysiske forbedringer, bedre faciliteter og enkelte tiltag.

HOVEDGREBET

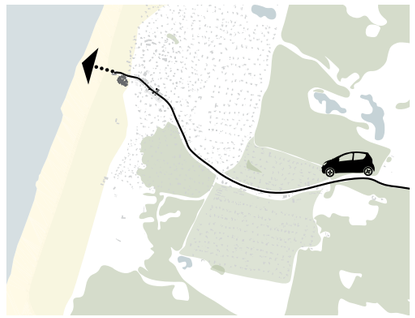
Tilgangen til De Grønne Forbindelser er at starte med 'de lavt hængende frugter'. Dvs. de mest enkle tiltag, som gradvist evt. kan udbygges i økonomisk omfang, som behovet/interessen vokser.

Wayfinding: Det er det mest enkle. Men for at få det optimale ud af skiltningen, oversigtskort, tekstinformationer og evt. enkle fysiske tiltag som bænke eller andet inventar kræver det en koordineret indsats.

Nye og/eller opgradering af gang- og cykelstier: Grundtanken er, jo mere attraktiv en sti er, jo mere bliver den benyttet. Udover det rent funktionelle drejer det sig også om det æstetiske og oplevelsesmæssige.

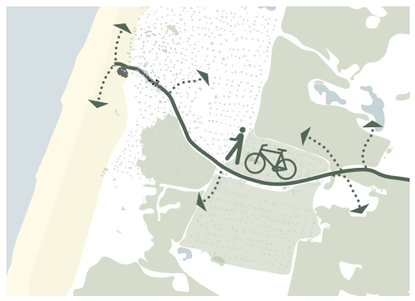
Nye og/eller bedre faciliteter: Det skal være faciliteter, der understøtter oplevelser ude i naturen. Bl.a. toiletter, picnic-områder, shelters, bålplads, naturlegepladser, udkigsposter mv.

De enkelte tiltag beskrives nærmere i projektkataloget.



I DAG

Ankomsten til Vejers er oftest i bil, hvor man ikke opdager eksisterende stier, aktivitets- og opmuligheder ude i det grønne landskab.



OPGRADER OG SKAB GRØNNE FORBINDELSER

Langs hele Vejers Havvej skal det grønne landskab synliggøres og gøres tilgængelig.

Oversigtskort / -diagram

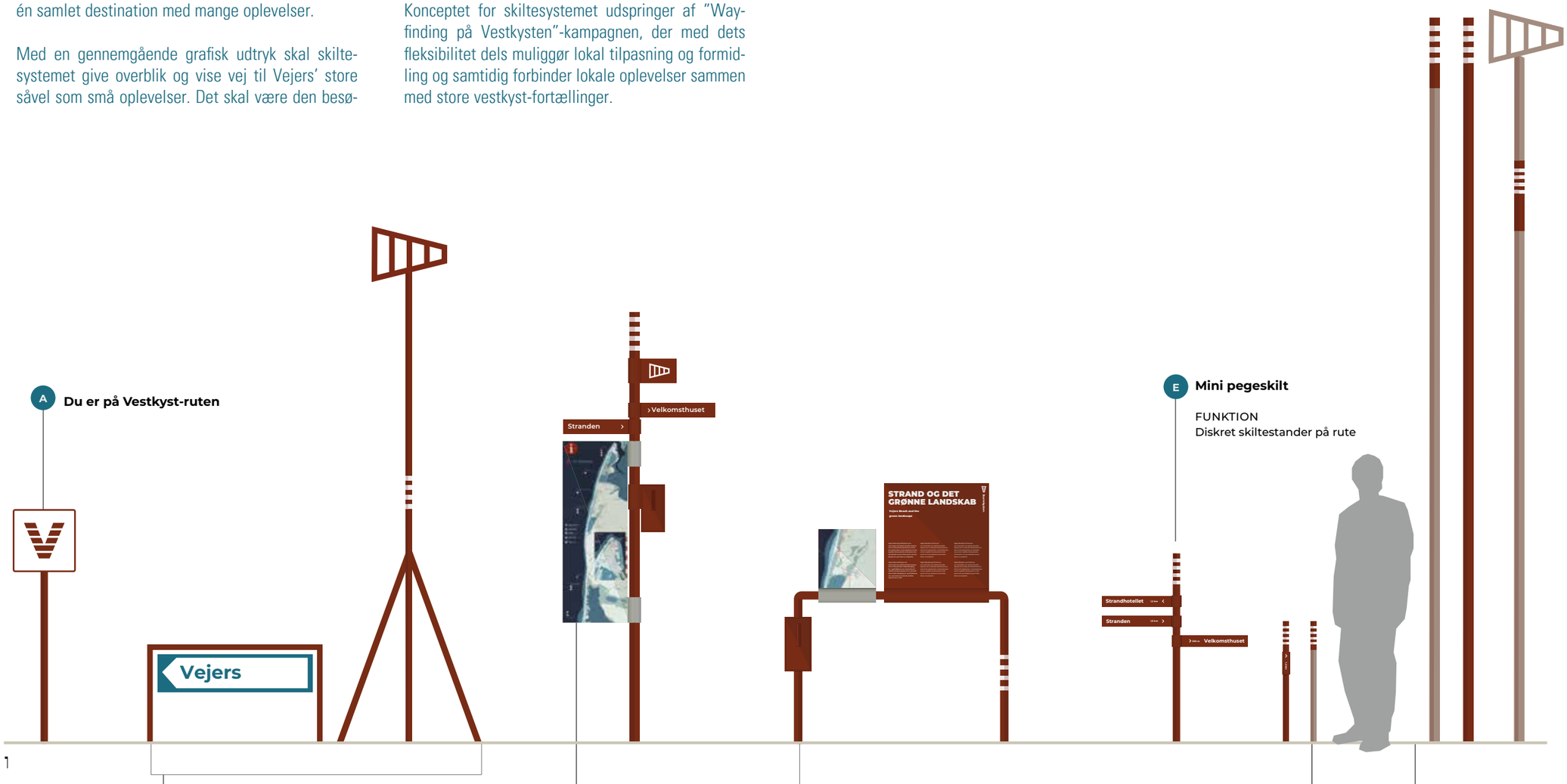
DE FYSISKE GREB

WAYFINDING

Et nyt skiltesystem skal knytte Vejers' fortællinger sammen til én sammenhængende oplevelse. Det skal give den besøgende oplevelsen af Vejers som én samlet destination med mange oplevelser.

Med en gennemgående grafisk udtryk skal skiltesystemet give overblik og vise vej til Vejers' store såvel som små oplevelser. Det skal være den besøgendes genkendelige ledsager i rejsen gennem det lokale blå og grønne landskab.

Konceptet for skiltesystemet udspringer af "Wayfinding på Vestkysten"-kampagnen, der med dets fleksibilitet dels muliggør lokal tilpasning og formidling og samtidig forbinder lokale oplevelser sammen med store vestkyst-fortællinger.



A **Du er på Vestkyst-ruten**

B **Opmærksomhedsmarkør**

FUNKTION
Gør opmærksom på attraktion med særlig oplevelsesværdi eller signaturstrand med faciliteter.

C **Pegeskilt (ankomst)**

FUNKTION
Skræddersyet informationshotspot ved ankomstsituation.

D **Formidling**

FUNKTION
Formidlingsskilte der kan klipses på hegn, bænke m.m. og dermed mindske behovet for nye fritstående formidlingsskilte.

E **Mini pegeskilt**

FUNKTION
Diskret skiltestander på rute

F **Vandrerutemarkør**

FUNKTION
Rutemarkør

G **Markør i klitterne**

FUNKTION
Markerer nedgang fra parkeringsplads til klit.

KLIMATILPASNING OG TRAFIK

I forbindelse med de fysiske greb er der yderligere underliggende betragtninger omkring klimatilpasning og trafikhåndtering, som danner grundlag for beslutningerne nu og den fremadrettede udvikling. Disse emner indgår ikke direkte som en del af den strategiske-fysiske udviklingsplan, da det både kræver yderligere forundersøgelser (klimatilpasning) og på nuværende tidspunkt vurderes til ikke at udgøre en udfordring, der berettiger større tiltag (trafikhåndtering).

REKREATIV KLIMATILPASNING

Klimatilpasning skal kombineres med reakreative tiltag. Løsninger skal udformes, så udfordringerne der følger med kraftig nedbør og høje vandstand imødekommes, samtidig at de rekreative og oplevelsesmæssige potentialer udfoldes.

Vejers har som mange andre vestkystbyer i 2019/2020 oplevet store udfordringer med vandstand og nedbør. Selve bymidten (som udgør fokusområdet for åbningstrækkene i den strategiske-fysiske udviklingsplan) har ikke været berørt i så stort et omfang, men det er især de sydlige sommerhusområder samt enkelte områder nord for Vejers Havvej, der har haft de største udfordringer. Oversvømmelserne opstår som et resultat af et højt grundvandsspejl, som reducerer nedsivningskapaciteten og derfor modstandsdygtigheden overfor store regnskyl. Ud over den lokale nedbør er sommerhusområderne desuden belastede af store mængder afstrømning af overfladevand fra de bagvedliggende skov- og hedeområder, der skråner ned mod kysten. På grund af klimaforandringer må vi forvente, at de ekstraordinære vejrsituationer tager til i hyppighed, og Vejers må derfor ruste sig til at kunne håndtere højere grundvandsniveauer og øget nedbør fremover.

Vandhåndteringen i Vejers er i dag baseret på afvandingsgrøfter og dræn, kombineret med kloakering for overfladevand og spildevand samt rørlagte åer. Både det integrerede kloaksystem og sommerhusområdernes drænrør fra 1965 står imidlertid overfor en bunden udskiftning i de kommende år grundet naturlig slitage og utilstrækkelig kapacitet. Der ligger dermed flere store investeringer forud fra både forsyningsselskab og Varde Kommunes side, som indenfor de næste par år vil iværksætte en vandplan for Vejers. Hertil har grundejerforeningens for nyligt etableret en drænfond, hvorigennem der indsamles penge blandt grundejere til at forny dræn og rør. I foråret 2020 pågår en dialog mellem Grundejerforeningen Vejers Strand, Naturstyrelsen, Varde Kommune som vandmyndighed samt fællesudvalget for 23 sommerhusområder på vestkysten for at afklare behov og omkostninger ved det forestående drænprojekt i Vejers. Afgørelsen forventes at danne præcedens for en række sommerhusområder på Vestkysten.

Det er oplagt, at der er mulighed for store anlægsbesparelser og øgede effekter ved at sammentænke fornyelsen af dræn, rør og kloakering med klimasikring i form af separationskloakering og/eller lokal afledning af regnvand (LAR) - og sammentænke tiltagene, så det også åbner op for rekreative muligheder.

For at udfolde de perspektivrige muligheder kræver det dog omfattende viden om bl.a. lokale hydrauliske og miljømæssige effekter, inden potentialet kan udfoldes til fulde.

Som et led i den strategiske-fysiske udviklingsplan anbefales der derfor en igangsættelse af en forundersøgelse, der redegør for, hvordan klimatilpasning kombineret med dets rekreative muligheder kan udfoldes i Vejers. Dette beskrives nærmere i projektkataloget.

TRAFIK

Vejers Havvej er hovedvejen ind til Vejers. Det er den eneste bilvej, der med én kørebane i hver retning strækker sig fra Blåvandvej til stranden. Fra hovedvejen udspringer mindre biveje, som forbinder alle sommerhusområderne, campingpladser og hoteller.

Hovedvejen har tre nøgle punkter: ved byskiltet, ved indgangen til bymidten (Vejers Havvej 56) og nedkørslen til stranden (Vejers Havvej 105).

Trafiktællinger ved byskiltet fra 2017 viser 2.985 motorkøretøjer, der gennemsnitlig passerer pr. døgn, i løbet af et år (årsdøgnstrafik, ÅDT), mens der i juli måned er målt 3.638 i døgnet (julidøngstrafik, JDT). I perioden 25. jul til 2. august er der målt 4.726 månedsdøgn trafik. I morgenspidstimen er der målt 124, mens der i aftenspidstimen er målt 503 motorkøretøjer. Morgen- og aftenspidstimerne er målt ud fra gennemsnitlig største time mellem hhv. kl. 6-10 og kl. 14-18.

Trafiktællinger ved Vejers Havvej 56 (ved indgang til bymidten) fra 2014 viser en ÅDT på 2.106 motorkøretøjer, og en JDT på 4.069. I perioden 6. til 13. august er der målt 3.774 månedsdøgn trafik. I morgenspidstimen er der målt 192, mens der i aftenspidstimen er målt 381 motorkøretøjer.

Trafiktællinger ved Vejers Havvej 105 (nedkørsel til stranden) fra 2014 viser en ÅDT på 1.066 motorkøretøjer, og en JDT på 2.060. I perioden 6. til 13. august er der målt 1.841 månedsdøgn trafik. I morgenspidstimen er der målt 66, mens der i aftenspidstimen målt 209 motorkøretøjer.

De tre trafiktællinger fortæller, at der gennemsnitlig (ÅDT) passerer omkring 3.000 motorkøretøjer ved byskiltet, omkring 2.100 ind til bymidten ved Vejers Havvej og omkring 1.000 helt ned til stranden ved Vejers Havvej 105. Det peger på, at 2/3 af trafikken af den samlede trafik ind til Vejers berør bymidten, og blot halvdelen af disse kører ned til stranden.

Alle tre målestationer viser en forøget trafikmængde pr. døgn i juli måned, hvor nedkørslen til stranden skiller sig ud med en fordobling. Den forøget trafikmængde i højsæsonen (juli) er forventelig. Når trafikmålingerne sammenholdes med beretningerne fra borgermøder og byvandringer samt brugere, så er tilbagemeldingen imidlertid, at udfordringen med trafikken (dvs. kødannelser og mangel på p-pladser) kun er begrænset til få dage om året.

Overordnet set betyder det, at både målingerne og beretningerne tegner et billede af, at trafikken ikke er en udfordring i Vejers.

De få trafikudfordringer, der er i højsæsonen, skal imødekommes med inddirekte tiltag, såsom opgradering af infrastrukturen for bløde trafikanter (opgradering/etablering af nye gang- og cykelstier), der gør det mere attraktivt for sommerhusbrugerne og campisterne at gå og/eller cykle frem og tilbage mellem strand, bymidten og tilbage.

I forhold til p-pladser skal strandens store flade udgøre den fleksible kapacitet, der kan aflaste i højsæsonerne.

STRATEGIENS ORGANISATORISKE GREB

EN FÆLLES PLATFORM

Vejers er begunstiget med en helt uovertruffen frivillighed og et ganske stort engagement blandt grundejere og erhvervsdrivende. Det er en helt ubetalelig og meget værdifuld ressource, som i høj grad skaber et resultat og en mængde aktiviteter, der langt overstiger, hvad man ellers kan forvente af et bysamfund og en destination af Vejers' størrelse.

Vejers har i dag to meget forskellige foreninger med hver sine styrkepositioner:

GRUNDEJERFORENINGEN tæller omkring 1200 medlemmer med et stort engagement i udviklingen af Vejers, mange konkrete ressourcer og en god organisering inden for en række indsatsområder. Foreningen har en stor gruppe af frivillige (Vejers Venner), der er karakteriseret af mange med tid og lyst til at gøre noget, som har mange års erfaring, kompetencer samt stor materielbeholdning til afholdelse af små såvel som større arrangementer.

ERHVERVSFORENINGEN består hovedsageligt af alle forretningsdrivende i Vejers og rummer ca. 20 medlemmer med forskellige profiler med fokus og blik for netop deres forretning. Foreningens medlemer er karakteriseret af få og travle mennesker, der alle har en forretning at passe, især i højsæsonen.

VEJERS PARTNERSKABET

De to foreninger har uden tvivl en stærk tilknytning til Vejers, men der er behov for bedre koordination på tværs, sådan at de mange indsatser kommer flest muligt til gode og ikke kommer i konkurrence med hinanden.

Viljen til samarbejde er tilstede. Samarbejdet skal understøttes, udvikles og styrkes med fokus på hinandens stærke sider og kerneområder.

Med afsæt Vejers Visionen kræver det at man:

1. Etablerer et 'Vejers Partnerskab', som formaliserer et forpligtende samarbejde.

2. Koordinerer mellem forskellige initativer, f.eks. et fælles årshjul for aktiviteter, arrangementer og festivaller

3. Etablerer et fysisk samlingssted, der understøtter de forskellige aktiviteter i fælles 'neutrale' rammer.

4. Påtager et fælles ansvar om byens udvikling, kommercielle såvel som ikke-kommercielle tiltag samt fysiske tiltag, der løbende sikrer at byen opleves attraktiv og indbydende.

5. Koordinerer fælles branding og markedsføringsinitiativer

Grundtanken med 'Vejers Partnerskabet' er at understøtte den synergi, der er mellem grundejer- og erhvervsforeningens aktiviteter og interesser. Selvom foreningerne har forskellige afsæt, så ligger der gensidige gevinster ved at sammentænke erhverv og frivillighed, bl.a. vil et sammenhængende og koordineret udtryk ofte give en bedre helhedsoplevelse, hvilket øger forbrug, stimulerer omsætning og gør det mere attraktivt for evt. sponsorer og tildskudsgivere.

'Vejers Partnerskabet' skal bestå af repræsentanter fra begge foreninger, som mødes flere gange årligt. Her aftaler man events, arrangementer og disses temaer, som f.eks. kan komme til udtryk i butikkernes og forretningernes udsmykninger, tilbud og markedsføring. Derudover skal møderne benyttes til opstilling af budgetter, evalueringer af arrangementer og diverse tiltag og generel formidling af fælles resultater.

Finansiering af 'Vejers Partnerskabets' virke og arrangementer sker gennem foreningernes almindelige medlemskontingent og en koordineret ekstern tilskudssøgning - uden intern konkurrence mellem foreningerne. Øvrige relevante partnere tæller bl.a. Destination Vesterhavet, Varde Kommune, leverandører af varer og tjenesteydelser samt lokale og regionale sponsorer.

'Vejers Partnerskabet' indgår derudover i en såkaldt BID-konstruktion* med Varde Kommune, og forpligter sig således til en tværsektoriel koordinering og medfinansiering af udviklingsprojekterne i Vejers. Formålet med BID-konstruktionen mellem grundejerforening, erhvervsforening og kommune er:
- at sikre, at alle parter deltager forpligtende i byens drift og udvikling fremover,
- at styrke foreningernes mulighed for at indgå i større fælles udviklingstiltag med blandt andre Varde Kommune,
- at sikre at viden og erfaringer med tværgående samarbejder opsamles og videreføres fra projekt til projekt,
- at sikre grundlaget for en stadig udvikling af bymidten i forhold til forandrede ønsker og forventninger til byrum og oplevelser blandt nuværende og nye brugergrupper i Vejers.

BID-konstruktionen vil således bidrage organisatorisk og økonomisk til realiseringen af den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.

Bygadeprojektet vil være det første samfinansierede projekter i BID-konstruktionen.

*BID står for Business Improvement Distric, og er en offentlig/privat partnerskabsmodel for udvikling af byrum, hvis udbredelse sker i takt med et stadig større lokalt behov for attraktive byrum.

FORRETNINGSUDVIKLING I PRAKSIS: 6 GODE RÅD

Udfordringerne ved at drive forretning i Vejers er åbenlyse. Dels en sommersæson, hvor der skal holdes åbent i mange timer med kunder i kø og en arbejdsform, der nærmest kører i døgndrift. Dernæst en vintersæson som er præget af betydeligt færre gæster, sæsonlukkede butikker og vanskeligheder med at skabe rentabilitet. Hertil kommer udfordringer med at skaffe sæsonbetonet arbejdskraft samt at opretholde og vedligeholde varelagre.

Butikkerne og forretningerne i Vejers er forskellige, men deler naturligvis interessen i at styrke foretningsgrundlaget, uanset branche. Det kræver at man i en vis udstrækning finder frem til et fælles ambitionsniveau, som løftes i flok. Det gælder alt fra serviceniveauet, butiksindretning, facadeudtryk, åbningstider mv, som vil give den besøgende et attraktivt helhedsindtryk til glæde for alle såvel som den enkelte butiksejer. Næsten som man kender det fra attraktive og levende købstæder (eller storcentre), hvor butikkerne er forskellige, men opleves som ét samlet sted, hvor handel i en butik kan smitte af på en anden.

SEKS GODE RÅD

1. Koordiner åbningstiderne i lavsæsonen. Kombineret med aktiviteterne i 'Vejers Partnerskavet' skal der i fællesskab arbejdes mod en udvidelse af åbningstiderne. Der skal påbegyndes en proces, hvor man i solidaritet gradvist udvider åbningstiderne og får afdækket: Hvad er årsag, og hvad er virkning? Flere kunder i butikken eller at butikkerne rent faktisk er åbne?

2: Henvis til hinandens forretninger. Alle værdsætter en god henvisning. Det skaber potentiel omsætning hos dem man henviser til, og samtidig får kunderne en god oplevelse af tillid og sammenhold.

3. Træn medarbejderne i kundeservice og gør dem til ambassadører af 'Vejers Visionen'. Det første er åbenlyst (f.eks. spørg kunden om der er behov for hjælp eller om der er andet de er på udkig mv.), men som alligevel ikke kan gentages nok. Derudover skal medarbejderne fortælle om, hvad man kan opleve i Vejers (f.eks. anbefal kunden at besøge det nye Velkomsthus (se projektkatalog) eller nævn kommende arrangementer og festivaller).

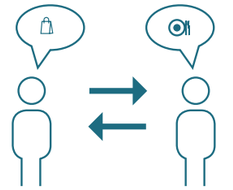
4. Gennemgå varesortimentet nøje og overvej at udskifte en del i lavprissegmentet til et mere kvalitetsfyldt sortiment. F.eks.med fokus på lokale varer, der understøttes gerne med smagsprøver, gode råd om anvendelse, tilberedning mv.

5. Overvej forandring af butiksindretningen, samt produktemballering og indpakning. F.eks. kan der skabes luft, plads og lyssætning der sætter spot på varerne. Eller et naturligt flow i butikken, således at kunderne kan komme rundt, og samtidig eksponeres for den samlede varesortiment. Hertil kan nye former for indpakning og emballering, signalere kvalitet og være et markedsføringselement, der skaber et sammenhængende indtryk fra butik til produkt.

6. Gør byrummet til en del af forretningen og forretningen til en del af byrummet. Ved at sammentænke byrum og forretning og skabe en naturlig overgang mellem offentligt rum og forretningsrum, bliver der også (mentalt) en kortere afstand for kunderne til kassen. F.eks. med udendørs udstilling, smagsprøver, udeservering osv., som muliggøres pga. den nye bygade og de forskellige nicher.

Ovenstående råd er selvfølgelig vejledende og ikke nødvendigvis fyldestgørende. Det vigtigste er at skabe et tillidsfuldt forum, hvor der mellem kollegaer frit udveksles erfaringer og idéer til hvordan, alle kan gøre det bedre.

1. Koordinerede åbningstider i lavsæsonen

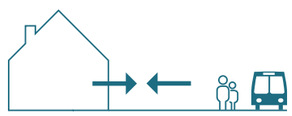


2. Henvis til hinandens forretninger

3. Medarbejdere som ambassadører for Vejers

4. Kvalitetsfyldt sortiment med fokus på lokale varer

5. Sammenhængende og indbydende indtryk i butikkerne



6. Forretninger og bygaden sammentænkes

PROJEKTKATALOGET

#1 SOLTORVET

BINDLEDDET MELLEM STRAND OG BY

Ved nedkørslen til stranden står der i dag to toiletbygninger, der ligger sig ind i en 'lomme' i klitten. Her rejser klitterne sig desuden i højden, samtidig med at vej og fortov snævrer sig ind. Trafikmæssigt opleves det som en flaskehals for både køretøjer og bløde trafikanter.

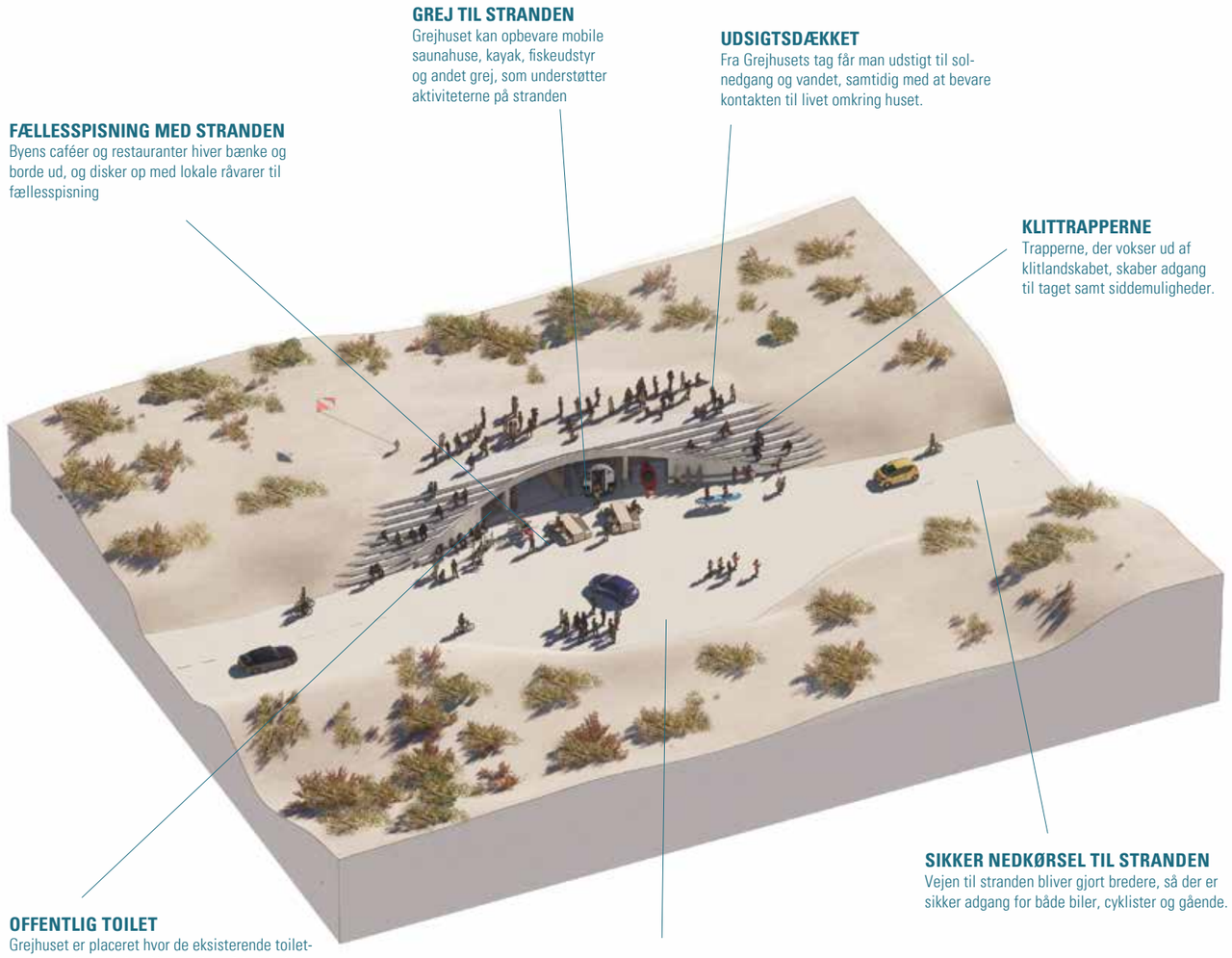
TILTAGET

Konceptet for Soltorvet griber fat i tanken med 'lommen' i klitten. Tiltaget for Soltorvet strækker sig henover Vejers Havvej og skaber 'lommer' på begge sider af vejen, og sikrer dermed areal, hvor trafik kan passere eller større lastbiler kan vende og samtidig give tilstrækkelig plads til liv og aktivitet.

Som en del af Soltorvet indtænkes også en grejbank, der tæt ved stranden vil være et markant løft af de mange udendørs sports- og naturaktiviteter på stranden og samtidig åbne op for nye. Grejbanken vil være et uopvarmet rum, der f.eks. kan indeholde udstyr til kajak- og surfaktiviteter. Eller kitebuggies, som ville være oplagte at introducere som en aktivitet på den brede og kørefaste strand. Grejbanken kunne evt. også indeholde (faste eller mobile) saunaer til vinterbaderne.

Soltorvet bliver bindeleddet mellem by og strand. Det blivet et byrum og en grejbank, der både understøtter aktiviteterne på stranden og giver Vejers' engagerede frivillige og aktive foreninger et sted at afvikle de mange festivaller og udendørs koncerter, der holder byen levende langt ud i skuldersæsonerne. Det imødekommer byens mangel på en eventplads, et attraktivt byrum, mellem by og strand. Et sted der inviterer aktiviteterne fra stranden op til byen og omvendt, et sted hvor livet i bymidten møder vandkanten. Det er en attraktiv mellemlanding, der leder folk fra stranden op til byen for at understøtte bymidtens erhvervsliv.

De eksisterende to toiletter ombygges og integreres med grejbankens overdækning, der formet som et menneskeskabt landskab bliver til en naturlig og sammenhængende del af klitten. Grejbankens tagflade vil tilbyde rum, hvor folk kan mødes, hænge ud, holde en pause eller opleve vestkystens solnedgang.



Soltorvet og dets grejhus skaber et levende miljø mellem strand og by

#1 SOLTORVET

FINANSIERING, DRIFT OG TIDSHORISONT

Etablering af Soltorvet og grejhus finansieres både af Varde Kommune og fondsmidler. Driften af byrummet, de udendørsarealer samt faciliteterne i grejhuset varetages af Vejers Partnerskabet (BID, se side 28) gennem bl.a. indtægter fra udlejning af udstyr og tilgang til sauna, bad og opbevaringsfaciliteter og evt. udleje af faciliteter til lokale erhvervsdrivende.

Arealet for grejhuset er på 168 kvm, hvor anlægsudgifterne skønnes til at være på 6.013.295 kr. eks. moms.

Udendørs arealerne indgår som en del af bygaden.

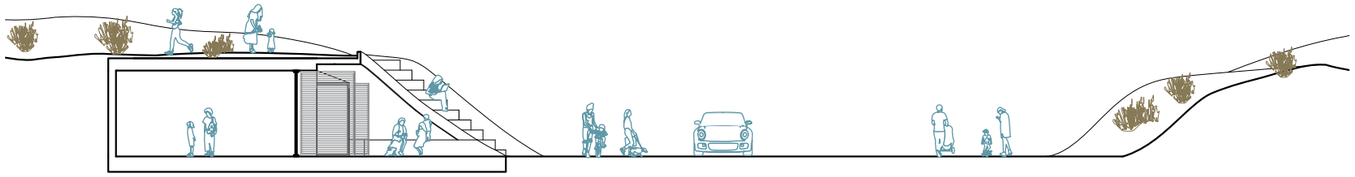
Soltorvet med grehuset udgør ét af åbningstrækkene i den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers, og planlægges til opstart i 2021 og opført inden for en tidshorisont svarende til 2-5 år.

FORHÅNDSGODKENDELSER OG TILKENDEGIVELSER

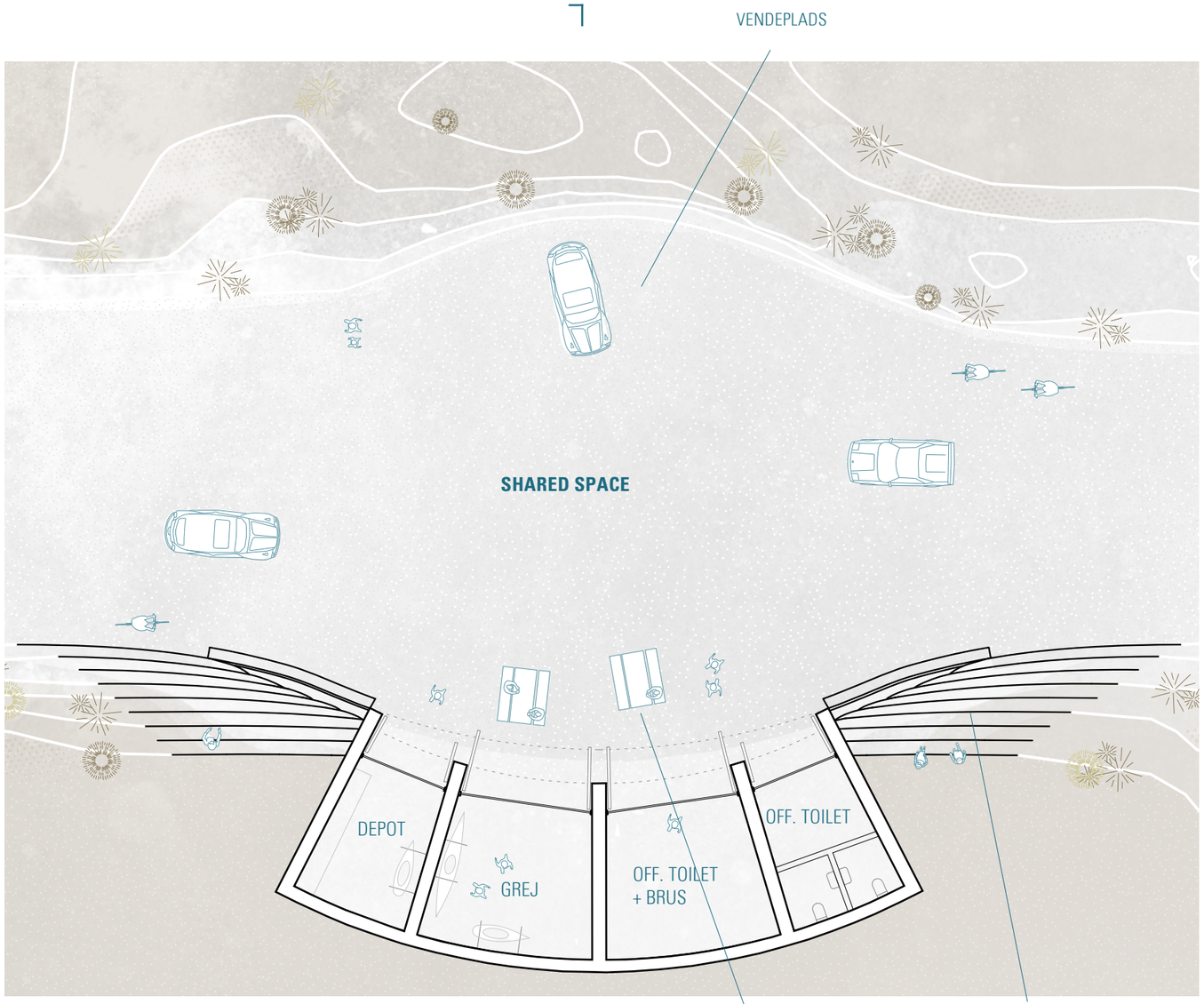
I forbindelse med udarbejdelsen af udviklingsplanen og på baggrund af udformningen af Soltorvet og grejhuset er der blevet givet forhåndsgodkendelser fra dels Naturstyrelsen for arealet i syd, samt positiv tilkendegivelse fra ejerne af arealet mod nord.

Arealet i syd (Naturstyrelsen) er en af forudsætningerne bl.a. at grejhuset i omfang ikke nævneværdigt bliver større end det areal, der i dag er allokeret til 'lommen' for toiletbygningerne. I den forbindelse er der også blevet foretaget indledning screening af dyrearter, hvor der vurderes at de foreslåede tiltag ikke vil forværre eksisterende forhold.

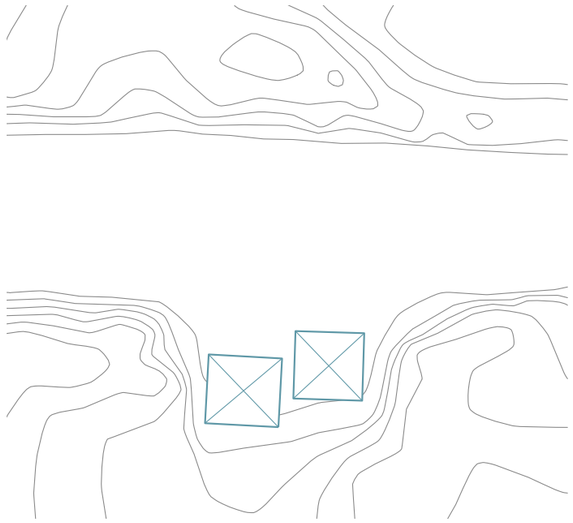
Arealet i nord (private ejere) er der afgivet en positiv tilkendegivelse for forslaget, som evt. indskrives i en servitut for ejendomsmatriklen.



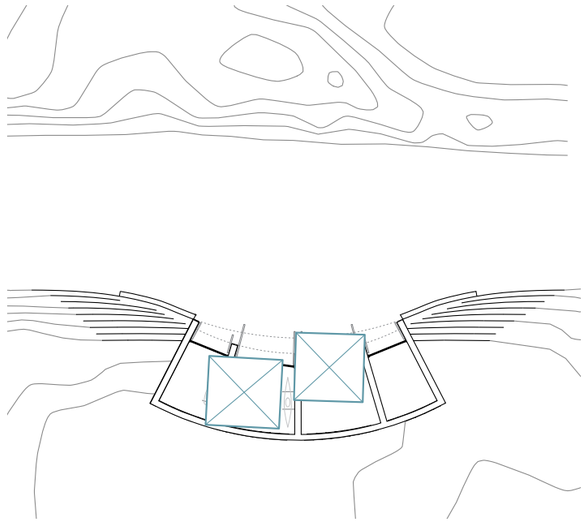
SNIT 1:200



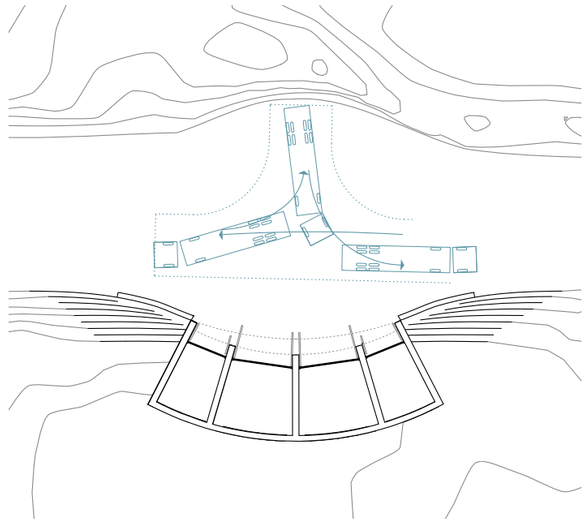
PLANUDSNIT 1:200



EKSISTERENDE SITUATION MED TOILETHUSE



GREJHUS IFT. TOILETHUSE



VENDEPLADS IFM. GREJHUS

EKSISTERENDE SITUATION
Offentlige toiletter og brusfacilitet ved nedkørslen til stranden.

MULIG FREMTIDIG SITUATION
Eksisterende toilet og brusefacilieter indarbejdes i et nyt grejhus, der tilbyder leje af udstyr til aktiviteter på stranden.

#2 BYGADEN

TRÆK STRANDEN OP TIL BYMIDTEN

Bymidten har en vis 'rå' charme. Facaderækkens huse fremstår vidt forskellige. Selvom de har meget varierende vedligeholdsmæssig niveau, så har husene og gaden en skala, der potentielt kan blive indbydende.

Vejers Havvej optager imidlertid hovedparten af arealet af bymidten, hvilket ikke efterlader meget rum til hverken fortov eller opholdsmuligheder. Det giver bymidten til et præg af at være et sted man blot kører forbi for at komme ned til stranden. Ikke et sted man opholder sig.

Fra bymidten er der kun omkring 250 meter til stranden. Men fordi der ikke sker noget på strækningen opleves det som en meget større afstand, der mentalt såvel som rummeligt adskiller bymidten fra stranden.

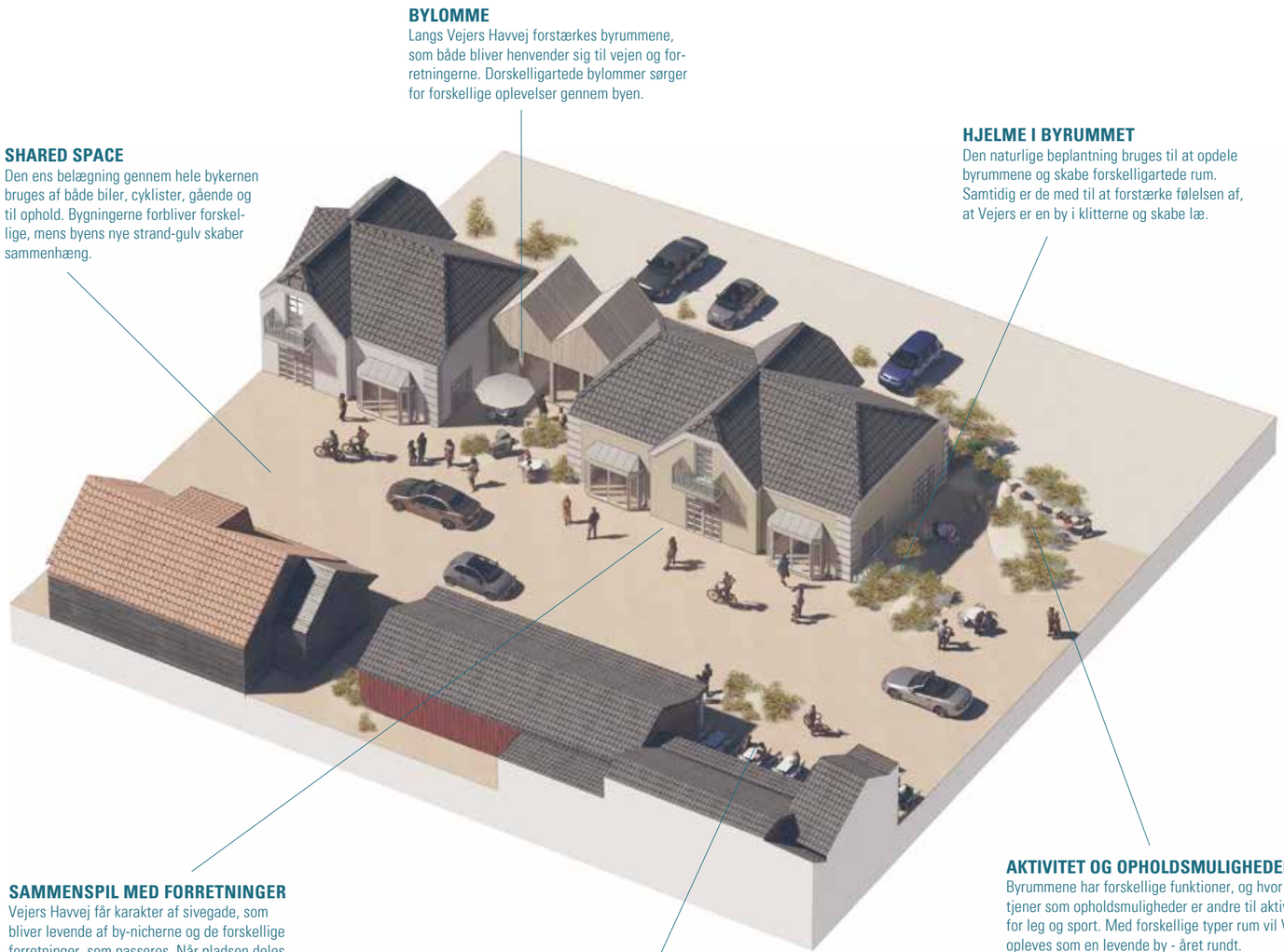
TILTAGET

Konceptet for den nye bygade er at flette strand og by sammen til én helstøbt oplevelse og identitet. Vejers Havvej foreslås omdannet til et shared-space, der opprioriterer bløde trafikanter og opgraderer byens rum. En sammenhængende asfaltflade med farve og tilslag af sand og grus, samt klitbeplantninger (hjelme) trækkes fra strand og hele vejen op til Risvej, hvor bymidten starter. Inspireret af strandens store flade vil den nye belægning, kombineret med det sand, der naturligt blæser ind gennem bymidten skabe en æstetisk oplevelse, hvor by og strand flyder sammen.

Gaden vil have karakter af gågade med en fartgrænse på 15 km/t. Der vil ikke være differentiering mellem fortov og vej men i stedet et sammenhængende byrum.

Som en del af omdannelsen fra vej til gågade skal der også etableres attraktive opholdsrum. Gadens bredde sætter nogle begrænsninger, men derimod skal sivegader, indkørsler til p-pladser, samt mellemrum mellem husene omdannes til/indtænkes som attraktive opholdslommer. Nicher i bymidtens shared-space eller gågade, som i tæt samspil med butikkerne, skaber levende og vindafskærmede miljøer.

Samlet vil bygaden hænge naturligt sammen med stranden, der vil være liv mellem husene, og en række inviterende opholdsrum vil gøre bymidten til et attraktivt afveksling til livet op stranden.



BYLOMME
Langs Vejers Havvej forstærkes byrummene, som både bliver henvender sig til vejen og forretningerne. Dorskelligartede bylommer sørger for forskellige oplevelser gennem byen.

SHARED SPACE
Den ens belægning gennem hele bykernen bruges af både biler, cyklister, gående og til ophold. Bygningerne forbliver forskellige, mens byens nye strand-gulv skaber sammenhæng.

HJELME I BYRUMMET
Den naturlige beplantning bruges til at opdele byrummene og skabe forskelligartede rum. Samtidig er de med til at forstærke følelsen af, at Vejers er en by i klitterne og skabe læ.

SAMMENSPIL MED FORRETNINGER
Vejers Havvej får karakter af sivegade, som bliver levende af by-nicherne og de forskellige forretninger, som passeres. Når pladsen deles, opleves rummet foran forretningerne større.

AKTIVITET OG OPHOLDSMULIGHEDER
Byrummene har forskellige funktioner, og hvor nogle tjener som opholdsmuligheder er andre til aktiviteter for leg og sport. Med forskellige typer rum vil Vejers opleves som en levende by - året rundt.

STYRK EKSISTERENDE
De byrum, der i dag allerede bruges, vil opleves som mellemlanding mellem aktiviteter langs vejen. Den ens belægning giver et sammenhængende indtryk af Vejers, samtidig med at forskelle bevares.

Et mellemrum omdannes til en 'bylomme', der tilbyder udendørs servering og opholdsmulighed i læ for vind

#2 BYGADEN

FINANSIERING, DRIFT OG TIDSHORISONT

Omdannelsen af Vejers Havvej organiseres, finansieres og driftes i en såkaldt BID-konstruktion (se mere på side 28) med de tre involverede parter, som udgør: Grundejerforening, erhvervsforening og Varde Kommune.

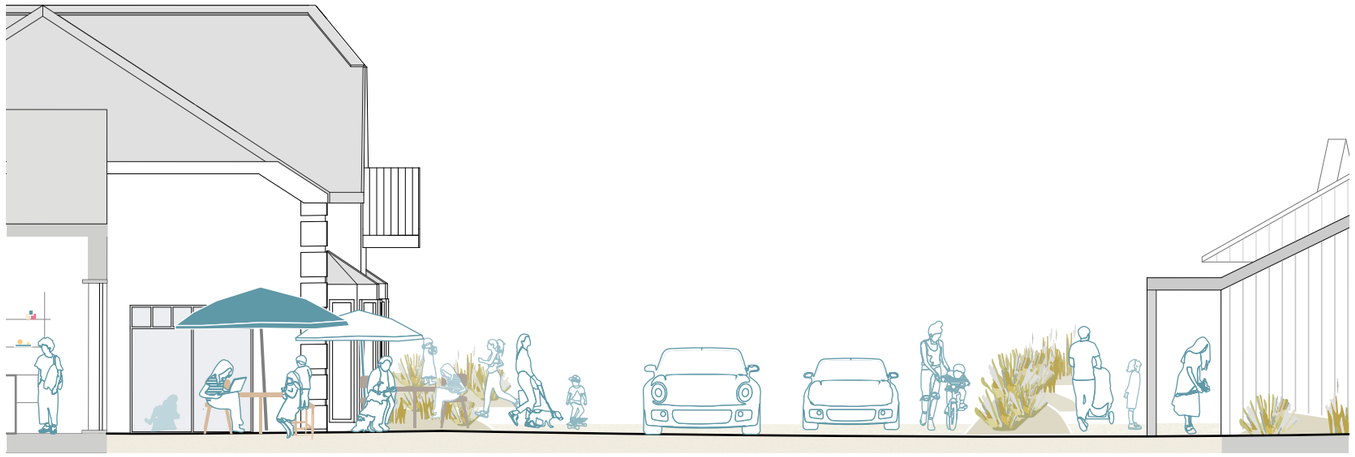
Parterne forpligter sig til at udføre opgraderinger og vedligeholdelse, så det hele tiden fremstår velholdt og æstetisk sammenhængende.

Arealet for omdannelsen af Vejers Havvej udgør 6.438 kvm, hvor den samlede anlægsudgift for udskiftning af belægning skønnes til at være på 13.774.887 kr. eks. moms.

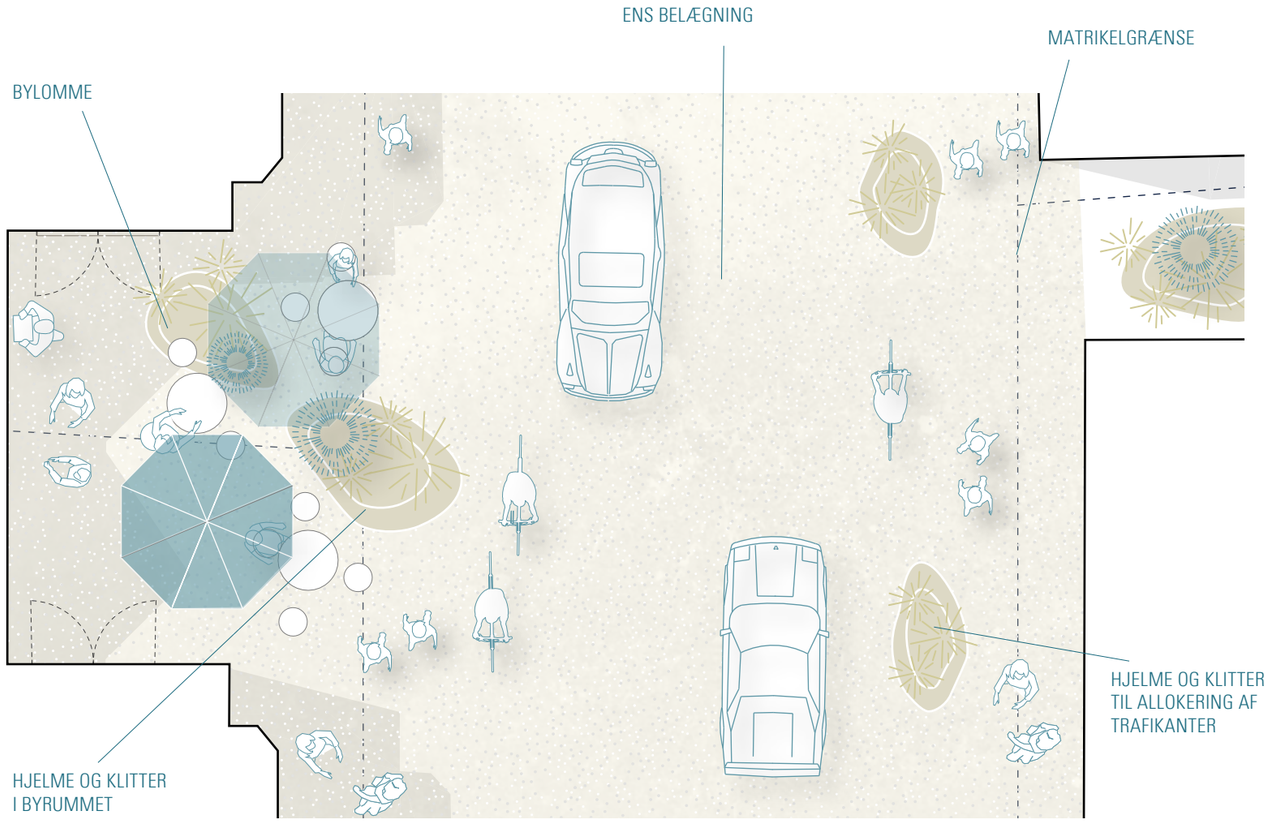
Bygaden udgør ét af åbningstrækkene i den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers, og planlægges igangsat inden for en tidshorisont svarende til 1-3 år.

FORHÅNDSGODKENDELSER OG TILKENDEGIVELSER

Etableringen af bygaden omfatter både offentlige og private arealer. I forbindelse med udarbejdelsen af den strategiske-fysiske udviklingsplan har Varde Kommune været i dialog med grundejerne omkring Vejers Havvej og har modtaget en positiv tilkendegivelse om et forpligtende samarbejde om etablering af Bygaden, der dels omfatter finansieringen og de æstetiske målsætninger.



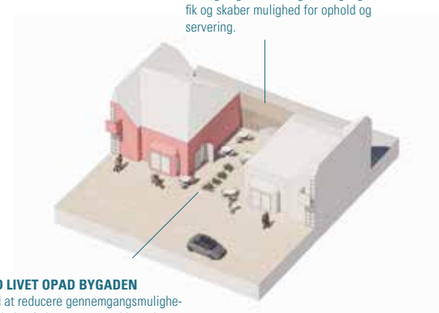
SNIT 1:100



PLANUDSNIT 1:100

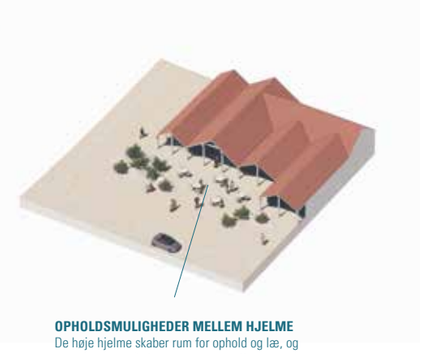
SKAB OVERDÆKNING OG UDVID SÆSON
Et overdækket uderum udvider mulighederne for udendørs servering.

SKAB RUM MED INDHEGNING
Indhegning reducerer gennemgangstrafik og skaber mulighed for ophold og servering.



LED LIVET OPAD BYGADEN
Ved at reducere gennemgangsmulighederne ledes fodgængere opad bygaden, hvilket skaber aktivitet og liv.

UDFYLD TOMRUMMET
Nye bygninger placeret i mellemrum skaber en sammenhængende facaderække.



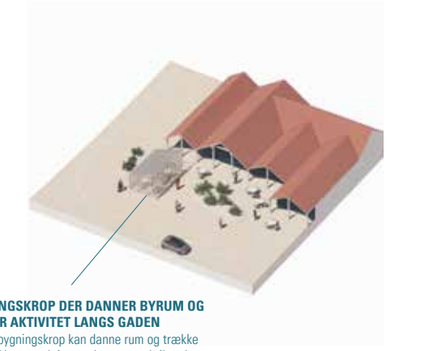
OPHOLDSMULIGHEDER MELLEM HJELME
De høje hjelme skaber rum for ophold og læ, og giver følelsen af at være i en by i klitterne.

POP-UP BUTIK
Midlertidige funktioner skaber variation og aktivitet.

OPGRADER EKSISTERENDE LOMMER
Pust nyt liv i det eksisterende og skabe nye muligheder.

TILBAGETRUKKET TILBYGNING
En tilbagetrukket tilbygning, der har udadvendte funktioner, undstøtter liv i niche og gaden og skaber et sted, man kan gå i ly og læ for vind og vejr.

TILBAGETRUKKET TILBYGNING
En tilbagetrukket tilbygning, der har udadvendte funktioner undstøtter liv i niche og gaden og skaber et sted, man kan gå i ly og læ for vind og vejr.



BYGNINGSKROP DER DANNER BYRUM OG SKABER AKTIVITET LANGS GADEN
En lille bygningskrop kan danne rum og trække nogle af husets aktivteter længere ud til gaden.

AFSKÆRMNING MOD P-PLADS
Høje hjelme skærmer af mod bilerne på p-pladsen.

OPHOLDSMULIGHEDER MELLEM HJELME
Hjelmene skaber rum for leg og ophold.

REFERENCER PÅ BELÆGNING TIL SHARED SPACE

En asfaltbelægning med et granulat og tilslag der i farvetoner opleves som en naturlig forlængelse af sandstranden.

#3 VELKOMSTHUSET

MØD DE LOKALE OG AUTENTISKE OPLEVELSER

Vejers' engagerede frivillige og aktive erhvervs- og grundejerforeninger mangler en fælles platform. I dag benyttes telte i sommerhalvåret, men der er behov for et sted sted, der også kan understøtte deres aktiviteter i vinterhalvåret, indendørs og på ikke-kommercielle vilkår. Det engangement og det liv der opstår omkring foreningernes mange arrangementer og events er en kæmpe ressource for Vejers. De gør byen levende og imødekommende.

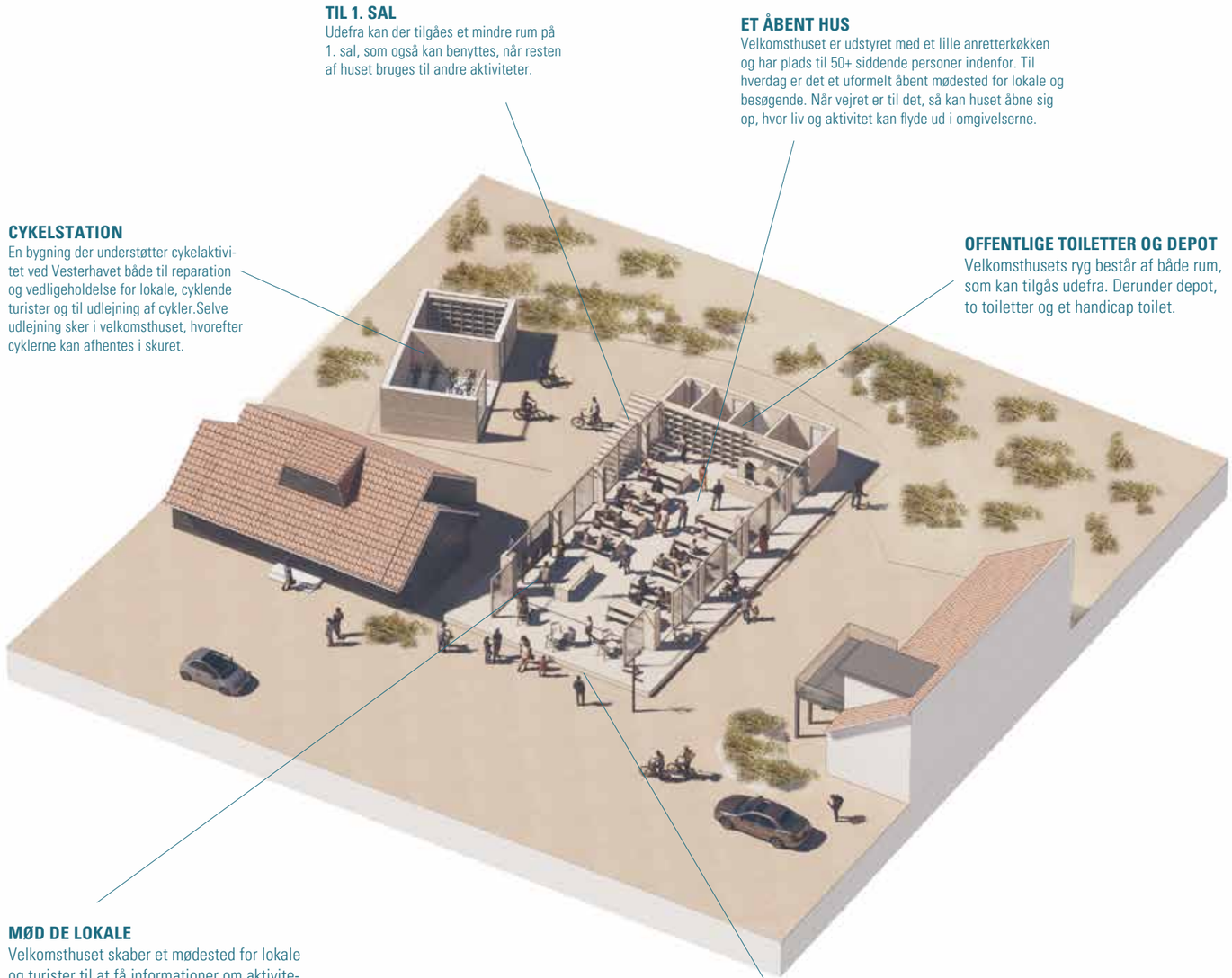
TILTAGET

Konceptet for Velkomsthuset er at skabe en imødekommende og iøjenfaldende hoveddør til Vejers og til Vejers' mange stærke fællesskaber, som både fastboende, loyale turister og korttidsbesøgende vil finde vej til. Velkomsthusets fornemste opgave er dels at understøtte det frivillige engagement, som allerede findes, og samtidig gøre det let at mødes på tværs af brugergrupper og blive en del af Vejersfællesskabet.

Velkomsthuset har flere funktioner, som understøtter hinanden på tværs. Huset er således både et sted for frivillige at afvikle arrangementer, et udgangspunkt for naturoplevelser med formidling af oplevelser i hele baglandet, et støttepunkt for vandre- og cykelturister med servicestation for cykler og information om ruter, overnatning, mm., enn byttecentral og udlånsted for fælles værktøj, et afsætningssted for lokale erhvervsdrivende ifm. arrangementer og et udstillingsvindue for Vejers erhvervsliv med fx satellitudstillinger eller satellitsalg fra byens forretninger. Kort sagt en velkomst til Vejers.

Huset vil være åbent dagligt, og her møder besøgende altid en Vejerbo, der indlevende fortæller om Vejers' natur og historie. Husets udforming gør, at det i sommerhalvåret kan åbnes op som en åben pavillon, så grundplanet bliver en overdækket forlængelse af byens offentlige rum.

Velkomsthuset placeres strategisk så der skabes tyngdepunkter i begge ender af bymidten. Velkomsthusets aktiviteter og iøjenfaldende arkitektur skal tiltrække folk fra stranden op til bymidten og forbi butikker og forretninger. Velkomsthuset understøtter dermed to af udviklingsplanens vigtige målsætninger; nemlig en øget omsætning og udvidet sæson i detailhandlen og større oplevelsespotentiale for korttidsbesøgende udenfor højsæsonen.



TIL 1. SAL
Udefra kan der tilgåes et mindre rum på 1. sal, som også kan benyttes, når resten af huset bruges til andre aktiviteter.

ET ÅBENT HUS
Velkomsthuset er udstyret med et lille anretterkøkken og har plads til 50+ siddende personer indenfor. Til hverdag er det et uformelt åbent mødested for lokale og besøgende. Når vejret er til det, så kan huset åbne sig op, hvor liv og aktivitet kan flyde ud i omgivelserne.

CYKELSTATION
En bygning der understøtter cykelaktivitet ved Vesterhavet både til reparation og vedligeholdelse for lokale, cyklende turister og til udlejning af cykler.Selve udlejning sker i velkomsthuset, hvorefter cyklerne kan afhentes i skuret.

OFFENTLIGE TOILETTER OG DEPOT
Velkomsthusets ryg består af både rum, som kan tilgås udefra. Derunder depot, to toiletter og et handicap toilet.

MØD DE LOKALE
Velkomsthuset skaber et mødested for lokale og turister til at få informationer om aktiviteter og oplevelser i og omkring Vejers.

OVERDÆKKET OPHOLDSTERRASSE
Velkomsthuset er et åbent byrum, der skaber rum til aktiviteter i al slags vejr.

Velkomsthuset åbner sig op og bliver et overdækket byrum i en naturlig forlængelse af bygaden

#3 VELKOMSTHUSET

FINANSIERING, DRIFT OG TIDSHORISONT

Etablering af Velkomsthuset finansieres af både Varde Kommune og grundejerforeningen.

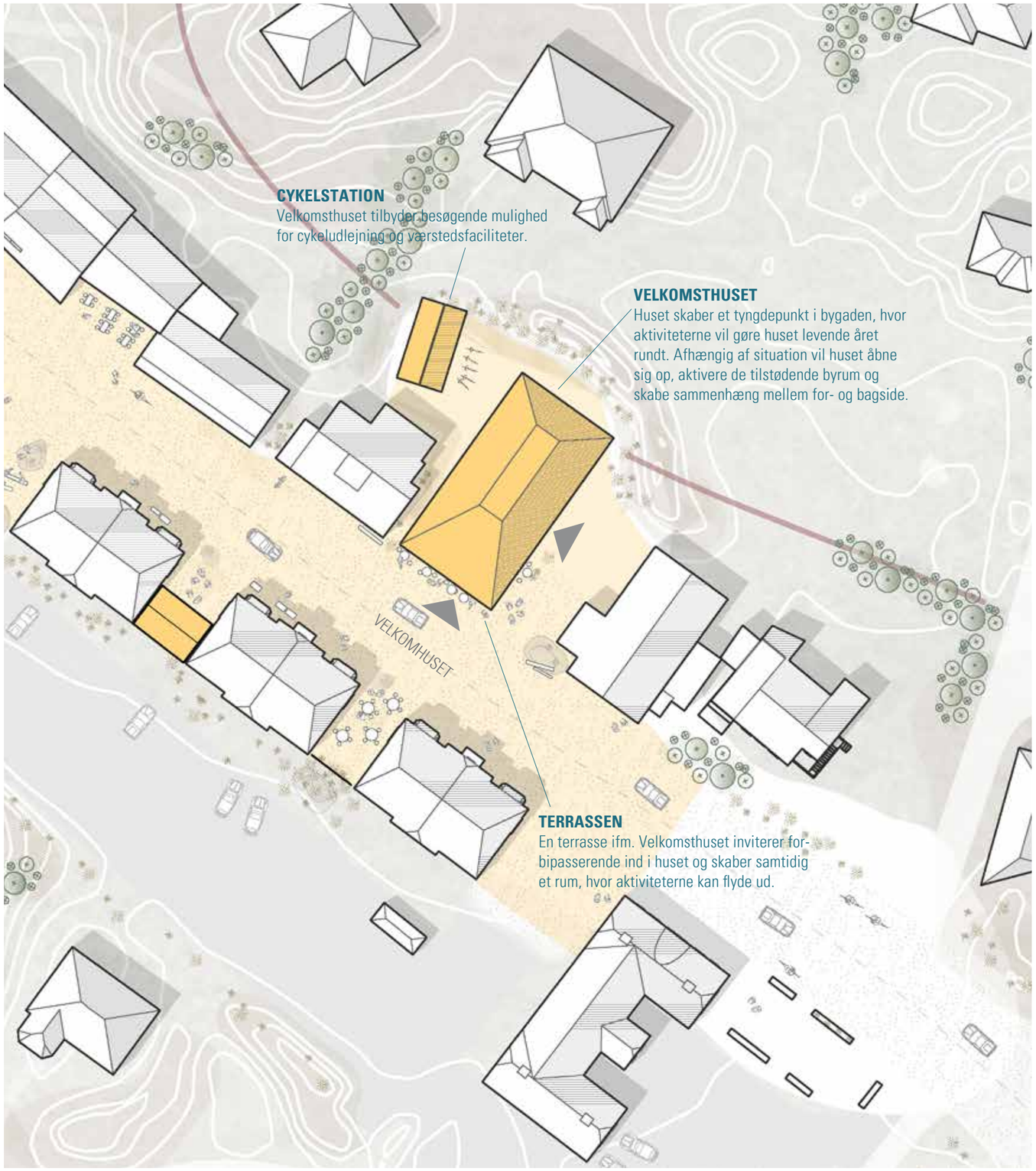
Velkomsthuset drives af grundejerforeningen, som også varetager den tværgående koordinering mellem erhvervs- turisme og frivillige aktører. Indtægtskilder til Velkomsthuset kan bl.a. være udleje af faciliteter og gennem de mange forskellige arrangementer.

Det samlede bruttoareal for Velkomsthuset er 162 kvm, hvor anlægs-udgifterne skønnes til at være på 4.676.486 kr. eks. moms. (5.845.607 kr. inkl. moms)

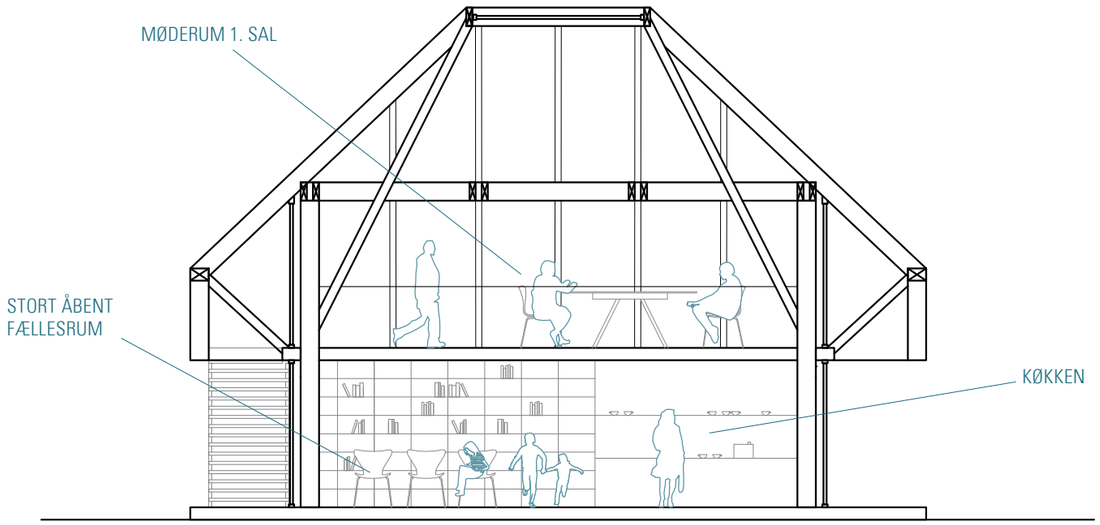
Velkomsthuset udgør ét af åbningstrækkene i den strategiske-fysiske udviklingsplan for Vejers, og planlægges igangsat og opført inden for en tidshorisont svarende til 1-2 år.

FORHÅNDSGODKENDELSER OG TILKENDEGIVELSER

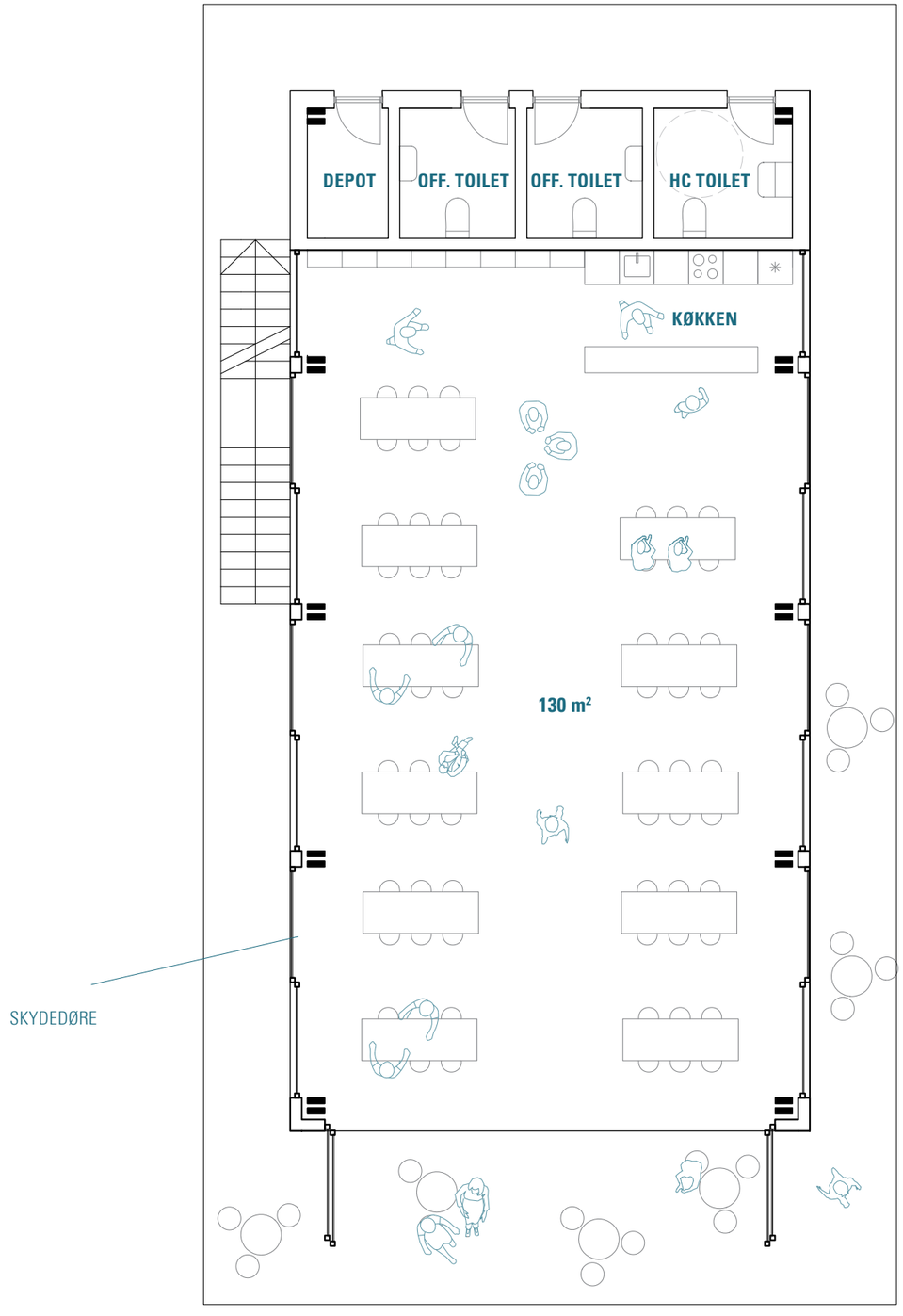
I forbindelse med udarbejdelsen af den strategiske-fysiske udviklings-plan har Varde Kommune været i dialog med grundejerforeningen, og har modtaget tilsagn om at de vil stå for drift, samt varetage op mod halvdelen af etableringsomkostningerne.



PLANUDSNIT 1 : 500



SNIT 1:100



PLAN 1:100

#3 VELKOMSTHUSET

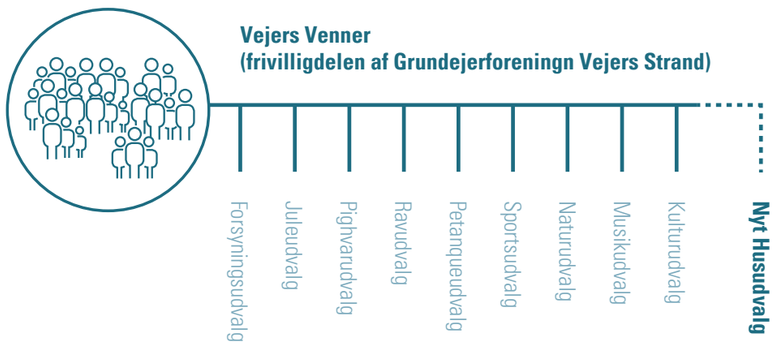
ORGANISERING

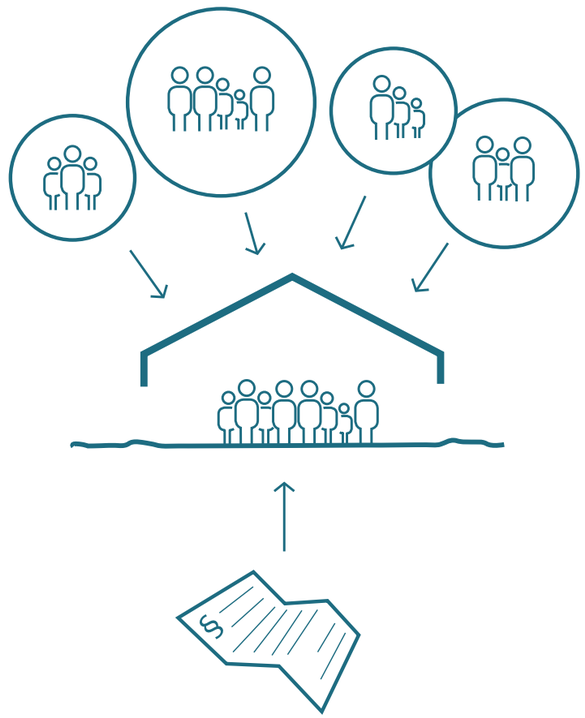
Velkomsthuset er et åbent samlingssted, der kan bruges af både veletablerede foreninger, mindre grupper og interessefællesskaber og enkeltpersoner, der ønsker at stable et arrangement på benene.

Huset ejes og drives af den stærke Grundejerforeningen Vejers Strand. Huset opføres på offentlig matrikel, og der etabelres en 30-årig udopsigelig lejekontrakt med Grundejerforeningen Vejers Strand.

I det daglige koordineres alle husets aktiviteter i et Husudvalg, der rummer både repræsentanter fra grundejerforeningen, byens andre foreninger og repræsentanter for grupper eller enkeltpersoner, der ønsker at tage ansvar for Vejers' samlingssted. Husudvalget er husets værter udadtil og dem, der løfter de løfter praktiske opgaver - men vigtigst af alt er Husudvalget værter for Vejers overfor nytilkomne.

Organisatorisk forankres Husudvalget i 'Venners Venner', som er grundejerforeningens åbne netværk af frivillige, der laver udadvendte begivenheder i Vejers. Husudvalget bliver dermed en del af en bred og solid organisation med et stort netværk og mangeårig erfaring med praktisk arbejde i byen.





Udadvendte aktiviteter
Frivillige grupper, privatpersoner, forretninger, øvrige udvalg under Vejers Venner, mv

Koordinering og daglig drift
Husudvalg under Vejers Venner
(Grundejerforeningen Vejers Strand)

Ejerskab. drift og vedligehold
Grundejerforeningen Vejers Strand

AKTIVITETER

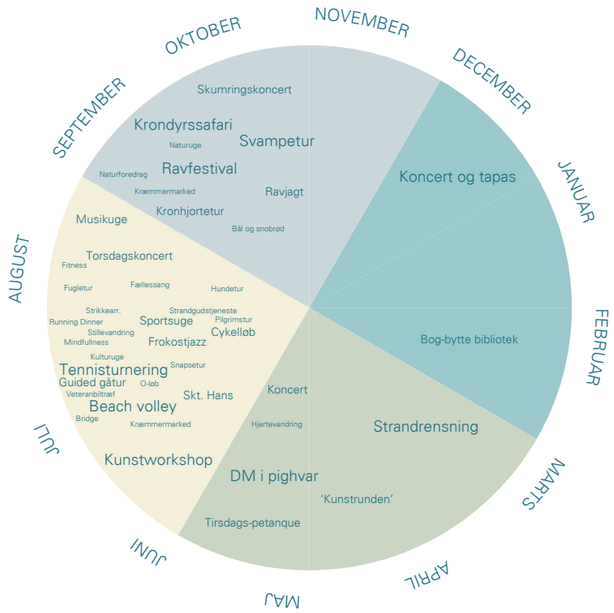
Grundejerforeningen Vejers Strand og Vejers Strand Erhvervsforening afvikler tilsammen mere end 50 udadvendte arrangementer om året.

I sommerhalvåret skal Velkomsthuset naturligvis understøtte de mange udendørs aktiviteter såsom pighvarfestival, ravfestival, jazzfestival og guidede naturture. Idag er vinterhalvåret lavsæson mht. både turisme og aktiviteter. Med et nyt ikke-kommercielt indendørs samlingssted åbnes der op for, at den enorme ressource, som Vejers frivillige udgør, ikke behøver gå i vinterdvale.

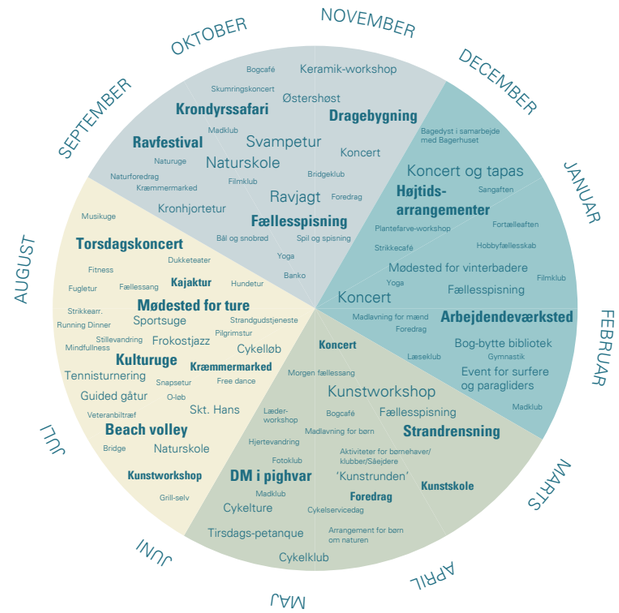
Hele året igennem skal Velkomsthuset huse arrangementer såsom vinsmagning, dragebygning, cykelservice-dag, fortælleaftener, natur- og kunstworkshops samt en række tilbagevendende begivenheder såsom fællesspisning, månedlige koncerter, månedlige naturforedrag efter årstiden, bogcafé, håndværksworkshops, madlavning, yoga, hobby-fællesskaber, onsdagsmorgensang, filmklub m.m. Grundtanken er udfolde og udvikle de frivilliges ressourcer og skabe liv i og omkring Velkomsthuset, der smitter af på hele bymidten, året rundt.

De mange festivaller og temauger i Vejers de seneste år har vist, at både danske og tyske turister planlægger deres ferie i Vejers efter udbuddet af aktiviteter, der interesserer dem. Denne positive synergi mellem øget turisme, mersalg i forretninger og frivilligt kulturarbejde bliver med Velkomsthuset udvidet til vinter- og skuldersæsonerne. Med udgangspunkt i feriedage henover året bliver Velkomsthuset således en vigtig brik i at understøtte to af udviklingsplanens vigtigste målsætninger; nemlig en øget omsætning og udvidet sæson i detailhandlen og flere korttidsbesøgende i Vejres udenfor højsæsonen. Det nye Vejers Partnerskab bliver den organisatoriske platform for denne tværgående koordinering mellem erhverv, turisme og frivillige aktører.

Programmeringen af Velkomsthuset og det fremtidige årshjul for aktiviteter er udviklet i samarbejde med frivillige i Vejers Venner samt med bestyrelserne i Grundejerforeningen Vejers Strand og Vejers Strand Erhvervsforening.



NUVÆRENDE ÅRSHJUL
Aktiviteter i Vejers i dag



FREMTIDIGT ÅRSHJUL

#4 BRANDING, WAYFINDING OG FORMIDLING

ÉN SAMMENHÆNDE VEJERS FORTÆLLING

Nogle af de væsentligste målsætninger i den strategiske-fysiske udviklingsplan er at skabe øget omsætning, kvalitetsløft og øget helårsturisme. For at skabe de bedste betingelser for at opnå disse mål skal det følges op med en sammenhængende markedsføring.

Målet er ikke at skabe en markedsføring, om Vejers som en destination for masseturismen. Det skal være målrettet mod at tiltrække det segment, hvis livsstil er præget af overskud, kærlighed til naturen og det autentiske. Eller med andre ord, kvalitet, naturoplevelser og lokale fortællinger. Et segment som ikke nødvendigvis tiltrækkes af højsæsonens trængsel, men snarere søger værdien i lavsæsonens ro og fordybelse i naturen.

TILTAGET

Med afsæt i Vejers Visionen (Den Vilde Natur, Den Levende Bymidte og Det Villet Fællesskab) anbefales der, at man i Vejers Partnerskabet (inkl. hotel- og campingpladsejere, samt erhvervsdrivende) eksempelvis engagerer et eksternt bureau (eller internt i Partnerskabet) til at formulere og koordinere en fælles markedsføringsstrategi, der bl.a. omfatter den samlede branding, wayfinding, samt analog og digitalformidling af Vejers' aktiviteter og oplevelser.

Som et led i markedsføringsstrategien anbefales der, at man inddrager begrebet 'lokale værter'. Tanken er, fremfor en tilgang der i sit udtryk er for 'kommercielt', så er det og vil således også opfattes som mere autentisk at få 'rigtige' lokale mennesker og nye besøgende til at fortælle om deres oplevelser. Eksempler på 'lokale værter' kunne eksempelvis være 'købmanden', 'hotelmanden', 'foreningskvinden', 'galleriejeren', 'bageren' osv. Dette skal suppleres med nye besøgende i alle aldersgrupper, der afspejler det segment man gerne vil tiltrække, f.eks. 'outdoor-', 'natur-', 'wellness-', 'gourmet-typen' osv.

FINANISERING, DRIFT OG TIDSHORISONT

Finansering og vedligholdelsen af markedsføringen varetages af Vejers Partnerskabet. Tidshorisonten hvor dette skal udfoldes anbefales at være inden for 1-2 år.

#5 NY STRANDHOTEL

NYE MULIGHEDER I SAMSPIL MED BY OG NATUR

Med nye planer for strandhotellet ligger der en unik mulighed for både at udvide byens overnatningskapacitet, skabe nye oplevelsesprodukter og et byggeri, der i samspil med by og natur kan danne grundlag for en øget helårsturisme og aktivitet. Strandhotellets unikke placering mellem klitterne gør strandhotellet til en attraktiv destination og samtidig et potentielt bindeled mellem strand og bymidten.

TILTAGET

I udformningen af Strandhotellet anbefales der at man finder en balance mellem kommercielle interesser og stedets iboende kvaliteter. Det betyder bl.a. at Strandhotellet udformes i en skala og arkitektonisk udtryk, der hænger sammen med bymidten og det omgivende landskab.

Der anbefales desuden at Strandhotellets udadvendte funktioner orienterer sig ud mod bygaden, hvilket vil understøtte et samspil, en synergi, hvor aktiviteterne i hotellet flyder ud i bygaden, og livet inviteres ind i hotellet. En situation der skaber grundlag for øget omsætning samt et strand- og bymiljø, der er levende året rundt.

Funktioner til inspiration kunne bl.a. være restaurant, bar, wellness, kursusfaciliteter, udendørs servering, koncerter mv. Derudover anbefales der, at strandhotellet aktivitet indgår i Vejers Partnerskabet, så der sker en koordinering mellem forskellige aktiviteter og event samt en markedsføring, der understøtter den samlede Vejers Vision.

#6 OPGRADERING AF CAMPINGPLADSER

HELÅRSTURISME GENNEM KVALITETSLØFT

Vejers rummer i dag 3 campingpladser, som fremstår med hvert sit særpræg og potentiale for udvikling. Vejers Strand Camping er beliggende i et udpræget naturområde, hvor de enkelte campingenheder er skabt i sammenhæng med det bakkede klitlandskab. Vejers Familie Camping (VFC) er beliggende ud til Vejers Havvej og er omsluttet af dels sommerhuse, Vejers Havvej og naboskabet til den 3. campingplads. Stjerne Camping (den 3. campingplads) er også beliggende ud til Vejers Havvej og har desuden et stort åbent areal med potentiale for udvikling.

Alle tre campingpladser har begrænsninger ift. etablering af flere camping hytter. Begrænsningerne omfatter bl.a. klitfredning, skovbyggelinjer, samt Forsvarets støjbufferzone, der som udgangspunkt ikke tillader en udvidelse af overnatningskapacitet i Vejers som helhed - påtrods af at der, jf. Campingreglement fra 2019, har mulighed for udvide og opføre op til i alt 104 enheder.

TILTAGET

Fremfor kapacitetsudvikling skal der rettes mere fokus mod kvalitetsudvikling. Udover begrænsningerne, er der for alle tre campingpladser også det til fælles at de ligger i naturområder, som rummer enorme potentialer. Ved at give campingpladserne og de eksisterende enheder et kvalitetsløft i samspil med naturen, kan der udvikles nye overnatnings- og oplevelsesprodukter, der også henvender sig til helårsturisterne samt det voksende segment, som opsøger endnu mere nærhed til naturoplevelserne også i vinterhalvåret.

Kvalitetsløftet kunne bl.a. omfatte at natur- og de æstetiske oplevelser forbundet med plantagerne (det gælder for VFC og Stjerne Camping) tænkes ind i en opgradering af udearealerne. Eller at hytterne understøtter og tilbydes som retreats eller naturhytter af en vis arkitektonisk kvalitet, der ikke kun er rettet mod børnefamilier og ældre, men også det yngre, natur- og oplevelsessøgende segment. Det kunne bl.a. være alternative hytter/overnatningsmuligheder op mellem træerne eller med et udtryk, der adskiller sig fra 'det almindelige'

#7 OPGRADERING OG NYE CYKEL- OG GANGSTIER

EN SAMLET DESTINATION MELLEM DET BLÅ OG GRØNNE LANDKAB

Et sammenhængende attraktivt netværk af gang- og cykelstier kan samle Vejers' blå og grønne kvaliteter til én helstøbt oplevelse. Mange af Vejers' oplevelser i det grønne bagland er, målt fra bymidten, inden for en radius af 2 km. Det svarer til en afstand, der tager knap en halv time at gå og 6 minutter at cykle.

Stranden er Vejers' ubetingede vartegn, der tiltrækker tusinder af turister, men baglandets mange små og store naturperler er ukendt land for mange af byens gæster. Baglandets alsidige natur udgør et enormt potentiale for interessante naturoplevelser, for friluftsliv og outdooraktiviteter, for læring om vildliv og planteliv, for motion i fællesskab med andre eller en fredsommelig gåtur alene. Attraktive alternativer til stranden, som også egner sig at opleve, når vejret er for barsk ved kysten eller i vinterhalvåret.

En opgradering af gang- og cykelstier skal også være et attraktivt og bæredygtigt alternativ til brug af bilkørsel mellem f.eks. sommerhus, bymidte og strand, hvilket også kan reducere trængsel i højsæsonen.

TILTAGET

Der anbefales, at der foretages en forundersøgelse med en kortlægning, der viser en prioritering af stierne og i den sammenhæng forslår tiltag, der passer de udvalgte stier. Udover generel opgradering af eksisterende eller etablering af nye stier kunne tiltagene bl.a. omfatte opholdsmuligheder som bænke, picnic steder, toiletfaciliteter, bålpladser, shelters, cykelservicestationer, outdoor fitness, naturlegepladser mv. Derudover kunne der (inspireret af Realdania's kampagne, Steder i Landskabet) udpeges steder, som har en særlig kvalitet, f.eks. krondyrslommer, fuglereservater, særlige faunaer og naturoplevelser iscenesættes med udkigsposter, fuglekiggertårne, formidlingsplatforme m.m.

ØKONOMI OG TIDSHORISONT

En forundersøgelse, der omfatter analyser, workshops med udvalgte interessenter (naturstyrelsen, lokale naturvejledere, kommunen m.fl.), samt et skitseret idékatalog og forslag til driftsmodeller skønnes at kunne foretages for et honorar på 150.000 - 300.000 kr.

Forundersøgelsen anbefales at bliver udført indenfor 2-3 år.

#8 LANDSKABSMÆRKET

OPLEV LANDSKABET FRA HØJDEN

Landskabets mangfoldighed og udstrækning opleves bedst fra højden. Hvor man i dag har båker (eller sømærker) ud langs kysten, så kan landskabsmærket være et tilsvarende visuelt pejlemærke i landskabet, der udformet som et tårn, hvor folk henover trækronerne kan opleve Vejers' vidtrækkende, mangfoldige og smukke naturlandskab.

Formålet med tårnet vil dels være formidling af naturoplevelserne samt skabe en attraktiv destination. Den skal have en tiltrækningskraft, der kan fungere som en modvægt til stranden, så turister, gæster og besøgende får øjnene åbnet op for Vejers' mange muligheder.

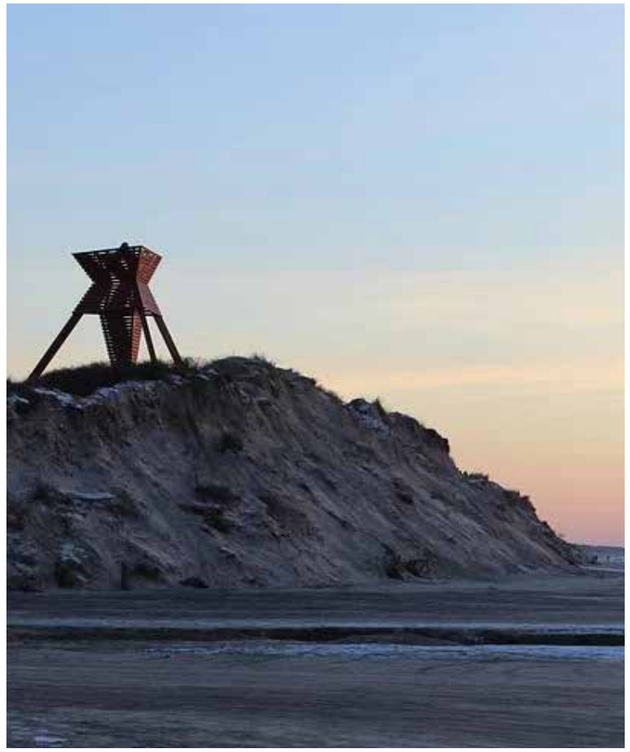
TILTAGET

Der anbefales, at der først og fremmest foretages en forundersøgelse omkring placering, som med fordel kan indtænkes med opgradering af cykel- og gangstierne (projekt #6). Dernæst et konkret projektforslag til selve Landskabsmærket.

FINANISERING, DRIFT OG TIDSHORISONT

Finansering af forundersøgelse (der omfatter en proces med interessentinddragelse, workshops og myndighedsdialog) og udarbejdelse projektforslag skønnes at kunne foretages for omkring 350.000 - 500.000 kr. Finansiering af anlægsudgifter afhænger Landskabsmærkets udformning og omfang, hvilket også skal afdækkes i forbindelse med forundersøgelserne.

Der anbefales, at man på kort sigt fokuserer indsatsen på de foregående projekter (dvs. #1-7), der i højere grad omhandler bymidtens forbindelse til stranden. Derfor anbefales der en tidshorisont for en forundersøgelse for dette projekt inden for 4-6 år.



#9 REKREATIV KLIMATILPASNING

BLÅT MERVÆRDI

Ålestrømmen er Vejers naturlige åløb, der løber fra baglandet i øst og gennem Strib sø, herefter gennem et stykke skov og langs med kærlighedsstien frem til Mosevej lige udenfor bymidtens østlige kant, hvorfra den er rørlagt under bymidten. Den dukker op igen, hvor bygaden møder stranden, og dens udløb over stranden danner en krusende grænsedragning mellem Nordstranden på den ene side og Sydstranden på den anden.

SAMSPIL MELLEM INVESTERINGER, SYNERGI MELLEM KLIMASIKRING OG OPLEVELSER

Ålestrømmens rekreative potentiale er stort, men der er dog behov for mere viden om de hydrauliske og miljømæssige effekter ved at tænke Ålestrømmen sammen med afvanding og klimasikring af hele området.

Grundejerforeningen Vejers Strand har udarbejdet et oplæg til et kombineret miljø-, klimasikrings- og rekreativt projekt, hvor Ålestrømmen genetableres og okkerforureningen afhjælpes med en okkernedsivningssø på Årrild bæk. Denne kan etableres på en ubebygget grund på Engesøvej. Derudover udnyttes den i dag næsten tørlagte Råsø (øst for Stribsø) som reservoir, som afbøder presset på Ålestrømmen i perioder med ekstraordinært kraftig nedbør og tilstrømning.

Der vurderes, at der er store potentialer i at videreudvikle en kombineret klimasikring, bæredygtig håndtering af regnvand og et nyt karaktergivende oplevelsesstrøg form af Ålestrømmen, men også at det kræver en grundig forundersøgelse af hhv. de generelle klimasikringsbehov for hele området, de forventede klima- og miljøeffekter af en åben Ålestrøm, okkersø og vandreservoir, samt projektets omkostninger, mulig finansiering og myndighedsmæssige forudsætninger.

ANBEFALINGER

Der er ingen tvivl om at Vejers skal håndtere klima og vandudfordringen, og forarbejdet er allerede undervejs i regi af Grundejerforeningen Vejers Strand. Det anbefales, at man i forbindelse med nærværende udviklingsplan iværksætter tre delprojekter, som skal lede i retning mod et samlet klima-, vandmiljø- og rekreativt projekt i Vejers:

1. STIFORBINDELSE LANGS DEN NUVÆRENDE ÅLESTRØM.
I dag er det kun muligt at gå langs Ålestrømmen på en del af strækningen. Det anbefales, at der etableres sti langs Ålestrømmen samt mellem Engesøvej og Mosevej en enkelt overgang over åen, sådan at der skabes en ubrudt rekreativ forbindelse fra Mosevej lige øst for bymidten til Stribsø. Omkostninger vil være små og anlæggelse af stien vurderes at foretages uden at berøre private grunde. Projektet vurderes at kunne varetages af Grundejerforeningen Vejers Strand.

2. FORUNDERSØGELSE AF KLIMA- OG VANDMILJØEFFEKTER
Det anbefales, at der igangsættes en forundersøgelse af det generelle klimasikringsbehov samt af de klima- og vandmiljømæssige effekter af projektet åben Ålestrøm, okkersø og vandreservoir ved Råsø. Omkostningerne vurderes at ligge omkring 200.000 - 300.000 kr. eks. moms

3. FUNDRAISING TIL SAMLET VANDPLAN FOR VEJERS
Baseret på forundersøgelsens vurderinger af klima- og miljømæssige behov og effekter indledes en bred fundraising til en samlet plan for naturgenopretning af Ålestrømmen, vandmiljøforbedringer samt klimasikring for hele Vejers. Det anbefales, at projektet forankres hos Varde Kommune, Grundejerforeningen Vejers Strand, Naturstyrelsen og DIN Forsyning.

TIDSHORISONT

Taget potentialet i betragtning, anbefales der, at en forundersøgelse igangsættes inden for 1-3 år.

IMPLEMENTERING OG REALISERING

IMPLEMENTERING OG REALISERING

	PROJEKTER	BUDGET	
KORTSIGT 1-3 år	#1 SOLTORVET	ANLÆGSBUDGET:	6.013.295 kr.
	#2 BYGADEN	ANLÆGSBUDGET:	13.774.887 kr.
	#3 VELKOMSTHUSET	ANLÆGSBUDGET:	4.676.486 kr.
	#4 BRANDING, WAYFINDING OG FORMIDLING		----
MELLEMLANG 3-5 år	#5 STRANDHOTELLET		----
	#6 OPGRADERING AF CAMPING PLADSER		----
	#7 OPGRADERING OG NYE CYKEL- OG GANGSTIER	FORUNDERSØGELSE	300.000 kr.
LANGSIGT 5-10 år	#8 LANDSKABSMÆRKET	FORUNDERSØGELSE OG : PROJEKTFORSLAG	500.000 kr.
	#9 REKREATIV KLIMATILPASNING		----
		SAMLET (EKS. MOMS)	**25.264.668 KR.**