

# Idéoplæg

## Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af område til hotel ved Vejers Strand

### BAGGRUND

Freja Ejendomme A/S har solgt Vejers Strandhotel, beliggende Vejers Havvej 105.



Strandhotellet i 2019.

Hotellet, hvis ældste bygningsdele stammer fra 1920'erne, er ad flere omgange blevet udvidet. Bygningerne fremstår dog udtjente. Den nye ejer har udtrykt ønske om nedrivning af bygningerne for at give mulighed for at opføre et nyt strandhotel på ejendommen.

Forud for nærmere sagsbehandling af de fremtidige planlægningsmæssige rammer for ejendommen indkaldes hermed idéer og forslag til den videre planlægning, jf. planlovens § 23 c.

Varde Byråd har på den baggrund besluttet at indkalde idéer og forslag og igangsætning af lokalplanlægning for Vejers Strandhotel er politisk besluttet.

### EKSISTERENDE PLANLÆGNING

#### Lokalplan

Vejers Strandhotel er beliggende på en ejendom med et grundareal på ca. 8.588 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af lokalplan nr. 04.004.98, som er vedtaget den 14. december 1999.

I henhold til den gældende lokalplan må området kun anvendes til hotel, pensionat og restauration. Bebyggelsesprocenten må være maks. 40, svarende til en bebyggelse med et maksimalt etageareal på ca. 3.435 m<sup>2</sup>. Bebyggelse må etableres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Bygninger skal iht. lokalpla-

nen opføres med facader i træ og med en taghældning på 15-45 grader.

#### Kommuneplan

Området er omfattet af kommuneplanramme 05.02.C01 for centerområdet i Vejers. Området er udlagt til centerformål, herunder hotel. Bygningshøjde er fastsat til maks. 8,5 m og bebyggelsesprocenten til maks. 50 for bymidtebebyggelse.

#### Naturbeskyttelse

Dele af ejendommen er registeret som beskyttet hede efter naturbeskyttelseslovens § 3. Da ejendommen er beliggende i et område, der har været byzoneareal fra før 1. juli 1992 gælder § 3-beskyttelsen dog kun tilstandsændringer med landbrugsmæssigt formål.

Ejendommen grænser op til et klitfredet og strandbeskyttet areal mod syd, øst og vest.

Det sydvestlige hjørne af ejendommen ligger inden for et udpeget Natura 2000-område.

#### Øvrige forhold

Ejendommen er ikke pålagt private servitutter af betydning for planlægningen.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Vejers Strandhotel har 33 værelser samt 5 værelser til personale og forpagter. Der er desuden en restaurant med plads til ca. 270 spisende gæster. Hotellet har et samlet etageareal på ca. 2.180 m<sup>2</sup>.

Ejendommen består af bygningsdele opført på forskellige tidspunkter. De ældste bygningsdele er fra omkring 1927, mens de seneste til- og ombygninger er registeret i 1980'erne.

Hotellet er oprindeligt opført med facader i træ og stråtag. Hotellet er opført på et plateau, ca. 2 m over Vejers Havvej, hvorfra en trappe leder op til hovedbygningen.

Hotellet fremstår i dag med et hovedhus i 2 etager og en taghældning på ca. 20 grader, dog med de oprindelige fløje synlige med en taghældning på ca. 45 grader. Taget er dækket med bølgeplader i asbestholdig fibercement og med hvide facader i fibercement.



Strandhotellet i 1948.



Strandhotellet i 1962.

### PROJEKTFORSLAG

Varde Kommune har modtaget et konkret ønske fra grundejer om ændring af plangrundlaget for området.

Ejer ønsker at etablere et nyt strandhotel med værelser i forskellige typer og størrelser, restaurant, wellnessfaciliteter og konferencelokaler.

Der er ønske om at etablere et hotel bestående af en receptionsbygning med reception, restaurant og andre fællesfaciliteter, en hotelfløj med 18 hotelenheder samt 20 hotelenheder opført som rækkehuse. Den ønskede be-



**Varde  
Kommune**

byggelse har et samlet etageareal på ca. 4.300 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 50.

Receptionsbygningen ønskes placeret i grundens nordvestlige hjørne, hvorved der vil være adgang til restauranten fra Vejers Havvej, og restaurantens gæster vil få udsigt over klitterne og havet. Receptionsbygningen ønskes opført i 2 etager med stueetagen beliggende i samme højde som det nuværende hotel og med en bygningshøjde på ca. 9,5 m.

Receptionsbygningen ønskes placeret på denne måde, for dels at give restaurantens gæster udsigt over klitterne og havet, dels for at spejle strandhotellets oprindelige placering på toppen af første klitrække.



Forslag til udseende af receptionsbygningen. Visualisering set fra Vejers Havvej nordvest for grunden mod sydøst. Billedet er en collage mellem foto og 3D-model. Visualiseringen er tilgået fra bygherre.

Hotelfløjen, der vil rumme 18 hotelenheder, ønskes udført som en bygning i 3 etager. Bygningen ønskes etableret med samme orientering som det nuværende hotels seneste tilbygning – dog ca. 10 m nærmere kysten.

Hotelfløjen ønskes opført med en gulvkote (stueetage), der er ca. 0,75 m højere end det nuværende hotel og med en samlet bygningshøjde på op til 12,5 m.

Både receptionsbygningen og hotelfløjen ønskes udført med facader i lyse grålige nuancer.

Der ønskes mulighed for at etablere kælder i dele af området.

Til hotellet ønskes etableret 20 hotelenheder udført som rækkehuse. Hotelenhederne etableres i rækker af 2-5 hotelenheder og med en bygningshøjde på 8,5 m. Hotelenhederne forskydes indbyrdes, hvilket sikrer variation i bebyggelsen og afskærmede opholdsarealer til den en-

# Idéoplæg

## Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af område til hotel ved Vejers Strand

kelte hotelenhed. Forskydningen giver desuden mulighed for at tilpasse bebyggelsen til terrænet. Gulvkoten forventes således at variere fra ca. kote 5, svarende til vejniveauet ved Vejers Havvej og op til ca. kote 7,75.



Forslag til udseende af hotelfløjen. Visualisering set fra klitterne sydvest for grunden mod nordøst. Visualiseringen er lavet ud fra en 3D-model. Visualiseringen er tilgået fra bygherre.

Hotelenhederne i rækkehuse ønskes udført med facader i træ og mørke jordfarver samt med stråtag.



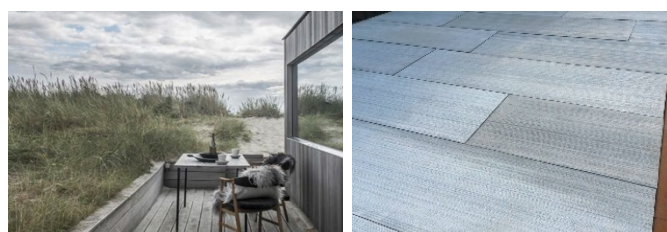
Oplæg til den samlede disponering af området. Billedet er en collage mellem skråfoto og 3D-model. Visualiseringen er tilgået fra bygherre.

Terrænet i området ønskes bearbejdet og tilpasset det omkringliggende landskab uden markante eller synlige grænser, så det fremstår som en del af det omkringliggende, beskyttede landskab og naturområde. Den ydre

afgrænsning af ejendommen foreslås derfor friholdt for bebyggelse.

Terrænet i området bearbejdes med sand og tilplantes med marehalm, hjælme og havtorn.

Til at skabe terrænspring inde i området, f.eks. omkring opholds- og færdselsarealer, foreslås der anvendt beton, cortenstål og hårdt træ.



Eksempel på terrasse afskærmet med træ.

Strandhoteller har historisk været placeret højt for at give gæsterne den bedste oplevelse af landskabet. Som tidligere beskrevet ønskes dette princip, som også ses med Pension Vejers Strand, Pension Stilby og Hotel Henne Strand og Fr. Jensens Pensionat, videreført i projektet.



Hotel Henne Strand, ca. 1940.



Pension Stilby, Vejers, ca. 1930

For at belyse den ønskede bebyggelses visuelle påvirkning af landskabet, er der lavet en analyse, der viser, hvorfra hhv. det nuværende og det foreslåede hotel kan ses. Analyserne er vedlagt nærværende materiale.

Der skal etableres parkeringspladser til hotellets brug. Parkeringspladserne kan etableres i grus. Ejer undersøger mulighederne for at etablere parkeringskælder.

Der ønskes etableret to vejadgange til Vejers Havvej, så det bliver muligt at anvende parkeringspladsen som vendeplads. Den ene vejadgang vil desuden kunne betjene en evt. parkeringskælder.

### HVILKE FORHOLD MENER DU SKAL UNDRESØGES NÆRMERE I FORBINDELSE MED PLANLÆGNINGEN?

En række hovedspørgsmål vil sammen med relevante idéer og forslag fra idéfasen blive belyst i arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg, f.eks.:

- Den samlede trafikbelastning i området.
- Bebyggelsens indpasning i kystlandskabet og området generelt.
- Forhold til beskyttede dyre- og plantearter.
- Bygningshøjder og materialevalg.
- Turismemæssige potentialer og overvejelser.

### LOV- OG PLANGRUNDLAG

Projektets realisering forudsætter politisk vedtagelse af et kommuneplantillæg, en lokalplan og muligvis også miljøvurdering af planerne og det konkrete projekt.

### DEN VIDERE PLANLÆGNING OG KRAV

Når denne idéfase er afsluttet, vurderes de indkomne idéer og forslag. Beslutter byrådet, at planarbejdet kan fortsættes, udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

I en efterfølgende otte ugers høringsperiode får borgerne mulighed for at komme med bemærkninger til planforslagene, miljøscreeningen og eventuel miljøvurdering. Indkomne bemærkninger fra den otte ugers høringsperiode vil indgå i byrådets endelige behandling af kommuneplantillæg og lokalplan.



Varde  
Kommune

Der forventes affholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring af planforslagene.

Såfremt der vælges at lave ny planlægning for området, vil der skulle gennemføres en vurdering af planerne og projektets påvirkning på miljøet. Der må i den forbindelse forventes, at der skal foretages nærmere undersøgelser af bl.a. ændringerne i de trafikale forhold, områdets visuelle forhold til kystlandskabet, potentielle forekomster af bilag IV-arter og anden beskyttet natur.

### HØRINGSPERIODE

Idéoplægget er i offentlig høring i fire uger fra onsdag den 28. september til onsdag den 26. oktober 2022.

### FORSLAG, IDEER OG KOMMENTARER SENDES TIL:

Idéer og forslag til emner, der ønskes belyst i den videre planlægning, skal være modtaget hos Varde Kommune **senest den 26 oktober 2022** Bemærkningerne skal være skriftlig gennem Varde Kommunes høringsportal:

<https://vardekommune.dk/h%C3%B8ringer/copy-copy-3/>

eller

Varde Kommune  
Plan & GIS  
Bytoften 2  
6800 Varde

### OPLYSNINGER KAN FÅS VED HENVENDELSE TIL:

Plan & GIS, Varde Kommune

Telefon: 7994 6800 eller e-mail [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk)