

Varde Kommune

Byggeri

Aabenraa
Esbjerg
Grindsted
Varde
Vejen

Esbjerg, den 19. december 2024
J.nr. 20196143\uh

Anmodning om frivillig miljøvurdering

På vegne af ejerne af ejendommen matr.nr. 3ao Vejers By, Oksby, beliggende Vejers Havvej 105, fremsendes hermed anmodning om frivillig miljøvurdering for at nyt hotel.

Det er bygherres, at projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b Anlægsarbejder i byzone. Bygherre ønsker derved også, at projektet undergår en miljøvurdering jf. miljøvurderingslovens §19 stk. 4, Dette med henblik på at klarlægge om projektet kan forventes at få en væsentlig indflydelse på miljøet. Ansøgers oplysninger er i hht. lovens §19 stk.1-3, vedlagt som bilag til denne ansøgning.

Arkitektonisk vision for området

Visionen er at skabe et hotel, hvor bygningerne harmonisk smelter sammen med landskabet i et indbydende kvalitetsbyggeri.

Hotellens bygninger er placeret med respekt for det naturlige, dynamiske terræn i området.

Derfor vil bygningerne variere i højder og være forskudt i forhold til hinanden, med særlig omtanke for oplevelsen fra både klitområdet, Sydvej og luftigheden omkring Vejers Havvej.

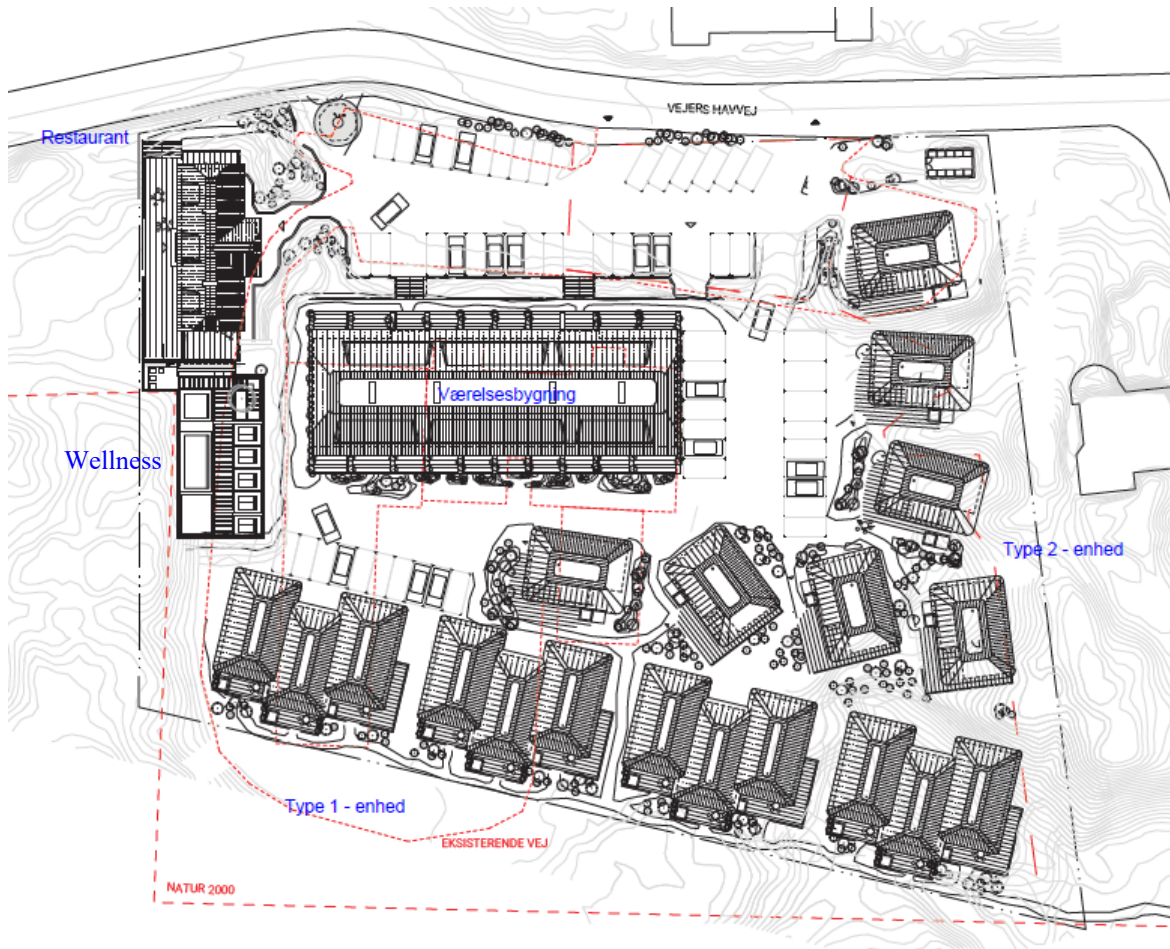
Stråtaget er et naturligt og æstetisk valg til strandhotellet. De tidlige sommerhuse og hoteller i området er traditionelt set bygget med strå, ligesom det oprindelige hotel havde stråtag.

Strå er et miljøvenligt materiale, der passer godt ind både visuelt og kulturelt i landskabet og egner sig specielt godt til vestkystens hårde miljø.

Det er intentionen at skabe et harmonisk Strandhotel, hvor bygningerne indskrives sig i terrænet og de landskabelige kvaliteter forstærkes.

Det vil kunne ske mindre justeringer i tegningsmaterialet.





Situationsplan, som ses af vedlagte projekttegninger.

Projektbeskrivelse

Formålet med projektet er at etablere et nyt strandhotel, til erstatning for det nuværende hotel i området. Der er til denne ansøgning vedlagt projekttegninger udarbejdet af BAKs arkitekter for bygherre. Projekttegningerne viser det fremlagte projekt, herunder med fremtidig situationsplan, snit, skitser og visualiseringer.

Projekts omfang

Projektet omfatter opførelsen af et hotel, fordelt på forskellige bygninger.

Restaurant

I den vestlige ende af parkeringspladsen etableres en restaurationsbygning. Restaurationsbygningen etableres i det skrånende terræn, således at hele bygningens gulv vil være beliggende under det nuværende terræn. Omkring indgangspartiet ønskes oplevelsen af områdets klitter og landskab forstærket. Der etableres en snoet passage igennem en klit. Herved sløres restaurantbygningens bund, og dermed også serviceindgang og affaldsrum.

Restaurantbygningen får eget køkken, konferencerum, bar samt spiseplads til ca. 50 personer, afhængigt af den endelige indretning. Der etableres desuden terrasse omkring bygningen mod vest.



Værelsesbygning

Projektet omfatter etableringen af et hotel med 48 enheder til udlejning, herunder 19 fritliggende enheder og 29 enheder i værelsesbygningen parallelt med Vejers Havvej. Værelsesbygningen etableres omtrentlig med samme placering som det oprindelige hotel, dvs. på plateauet ovenfor parkeringspladsen. Bygningen rummer værelser samt adgang til fællesfaciliteter i kælderen.

Ishus

Mod Vejers Havvej etableres der et mindre is-hus, på ca. 15 m².

Fritliggende enheder

På grunden etableres der 2 forskellige typer af fritliggende enheder. Mod syd etableres der 4 grupper med sammenbyggede hotelenheder. Hver gruppe består af 3 enheder på hver ca. 75 m². Hver gruppe placeres i forhold til det eksisterende terræn, således at hver gruppe vil have individuel højde.

Mellem værelsesbygningen og de sammenbyggede enheder, samt delvist langs det østlige skel, opføres der i alt 7 fritliggende enheder. Hver enhed har et areal på ca. 77 m². Enhederne placeres med en indbyrdes afstand på 5-6 m. Enhedernes placeres i og på terrænet, således at også disse bygninger har individuelle højder, og herved en variation i udseendet.

Herudover etableres der ca. 1.065 m² kælder under værelsesbygningen og restauranten. Kælderarealer forventes primært anvendt til tekniske formål, omklædningsrum og andre disponible rum.

Parkering

Parkeringspladsen fastholdes i størst muligt omfang med en placering og udstrækning således som den forefindes i dag. Der flyttes således ikke på ind- og udkørsel til ejendommen. Der foretages en mindre terrænregulering mod værelsesbygningen, hvorved parkeringspladsen udvides for at skabe bedre parkerings- og manøvreforhold.

I hele området etableres der parkeringspladser jf. lokalplanens parkeringsnorm. Med et etageareal på 2.811 m² medfører dette krav om ca. 56 parkeringspladser. Parkeringspladserne fastholdes dels i området foran hotellet og etableres dels ved og mellem de fritliggende enheder.

I det nordøstlige hjørne af parkeringspladsen etableres en affaldsgård. Herfra er det muligt at betjene en renovationsbil indenfor området.

Terrænregulering

Restaurantbygningen etableres delvist inde i en klit, ligesom enkelte af de fritliggende enheder etableres på kanten af klitterne. For at sikre en hensigtsmæssig indpasning til terrænet, ønskes der enkelte steder terrænreguleret mere end +/- 0,5 m som anført i lokalplanen. Områderne er angivet på kortbilag med en skygge, samt en angivelse af overskridelsen af lokalplanens tilladte terrænregulering.

Der er for bygningerne beregnet oplæg til niveauplaner i forhold til det eksisterende terræn. For restaurationsbygningen er forudsat et niveauplan på kote 7,66 m DVR90 og ca. 7,75 m for værelsesbygningen. For de fritliggende enheder fastsættes individuelle niveauplaner ved byggesagen.



Wellness

På terræn – mellem værelsesbygningen og restaurationen, etableres der et udendørs wellnessområde med forskellige bassiner, liggeområder samt saunahus. Wellness etableres i det område, hvor der i dag er en vej omkring bygningerne.

Byggeriets omfang

Projektet omfatter samlet ca. 2.811m² etageareal hotelbyggeri, hvilket medfører en samlet bebyggelsesprocent på ca. 33%. Lokalplanen giver jf. § 7.6 mulighed for 40%.

Byggeriet må i hht. lokalplanens §7.7 opføres i op til 2 etager og en bygningshøjde på 8,5 m. Det fremsendte byggeri har en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Projektets restaurantbygning vil kunne fremstå som en bygning i 2 etager med udnyttet tagetage, når den ses fra østsiden, mens den vil opleves som værende i 1 etage med udnyttet tagetage, når den ses fra klitterne vest for grunden.

Byggeriets udseende

Alle hotelbygninger udføres med facader i enten lys grå eller hvidmalet træ. Tagene tækkes med strå.

Med henblik på at sikre stråtagets levedygtighed, ønskes taghældningen øget fra 45 grader til 48 grader. Omkring kviste og restaurantbygningens vindfang, ønskes taghældningen lokalt ca. 52 grader, for at afpasse bygningsvolumenerne.

Taget vil fra områderne omkring området fremstå som et almindeligt valmet stråtag. Dog ønskes tagsiderne skilt ad, således at der opstår et fladt stykke bagved lyngmønningen. Det fladestykke på de fritliggende enheder skal anvendes til at integrerer solpaneler, således at disse ikke kan ses fra de omkringliggende veje eller naturområdet.

På værelsesbygningen forventes det fladestykke konverteret til et område til tekniske anlæg, herunder for hvor udedelen til varmepumper kan nedsænkes i taget. Herved undgås varmepumper på terræn og ingen støj- eller visuelle gener for naturområder og naboer.

Vi står som altid klar til at uddybe ansøgningen og indgå i en konstruktiv dialog

Med venlig hilsen

Uffe Holm
Landinspektør
76 10 47 63
20 16 24 73
uh@landsyd.dk

