

30. april 2025

Navn.: André Hundahl Esbersen

Sagsnr.: GEO-2025-00776

Dokumentnr.: 8953476



**Varde
Kommune**

**AFGRÆNSNINGSNOTAT
VEJERS STRAND
APRIL 2025
FOR STRANDHOTEL VED VEJERS STRAND**



Projektnavn **VVM-redegørelse, matr.nr. 3ao Vejers By, Oksby, adresse
Vejers Havvej 105, 6853 Vejers Strand, miljøkonsekvensrapport**
Projektnr. **GEO-2025-00776**
Dokumenttype **Afgrænsningsnotat**

Dato **2025/01/29**
1. udkast af **LandSyd Landinspektører på vegne af Hvidbjerg Strand Ferie-
park A/S**
2. udkast af **Varde Kommune, AHUN**
Godkendt af **Varde Kommune**
Beskrivelse **Afgrænsningsnotat i henhold til miljøvurderingsloven**

Indhold

1	Om afgrænsningsnotatet.....	4
1.1	Krav om miljøvurdering	4
1.2	Lovkrav til indholdet af miljøvurderingen.....	4
1.3	Afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten	5
2	Høring af offentligheden og berørte myndigheder.....	5
2.1	Høring af afgrænsningsnotat	5
2.2	Høringsperiode	5
3	Projektbeskrivelse	5
3.1	Projektområde.....	8
3.2	Referencescenarie og andre alternativer	9
4	Miljøkonsekvensrapportens indhold – afgrænsning	9

1 Om afgrænsningsnotatet

Hvidbjerg Strand Feriepark A/S ønsker at etablere et nyt hotel i Vejers Strand i Varde Kommune. Bygherre har i den forbindelse ansøgt Varde Kommune om, at der frivilligt udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet, jf. miljøvurderingslovens § 19, stk. 4. Der skal således udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet (tidligere betegnet VVM).

Forud for udarbejdelse af miljøkonsekvensrapporten skal Varde Kommune afgive en udtalelse om miljøkonsekvensrapportens indhold og afgrænsning. Forud for afgrænsningsudtalelsen er udarbejdet et afgrænsningsnotat, som har været i offentlig høring og i høring hos berørte myndigheder. Afgrænsningsnotatet blev udarbejdet på baggrund af de oplysninger, som bygherren har indleveret sammen med ansøgningens materiale, samt Varde Kommunes erfaringer og viden om de lokale miljøforhold og potentielle miljøpåvirkninger for lignende projekter.

Afgrænsningsnotatet og -udtalelsen er en forventningsafstemning af, hvor omfattende og detaljerede de oplysninger, som bygherre skal fremlægge i miljøkonsekvensrapporten for projektet, skal være. En tidlig og sikker fastlæggelse af miljøkonsekvensrapportens indhold er en vigtig forudsætning for en god og smidig miljøvurderingsproces.

Den endelige afgrænsningsudtalelse fastlægger det nødvendige indhold af miljøkonsekvensrapporten og indarbejder relevante tilbagemeldinger fra høringen af offentligheden og berørte myndigheder, jf. miljøvurderingslovens § 35, stk. 3.

Nærværende afgrænsningsnotat tjener som Varde Kommunes udtalelse, jf. miljøvurderingslovens § 23 stk. 1 og 2.

1.1 Krav om miljøvurdering

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 pkt. 10 b) *Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg* og pkt. 12 c) *Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde*.

Da projektet er omfattet af bilag 2, skal den kompetente myndighed (VVM-myndigheden) på grundlag af bygherrens ansøgning, jf. miljøvurderingslovens § 19, træffe afgørelse om, hvorvidt der for projektet skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport, jf. miljøvurderingslovens § 21. Bygherren har i VVM-ansøgningen ønsket, at projektet undergår en miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven § 19, stk. 4.

Varde Kommune er myndighed for sagens behandling, jf. miljøvurderingslovens § 17, stk. 1, og projektet må ikke påbegyndes, før kommunen efter en miljøvurdering af projektets indvirkning på miljøet har meddelt tilladelse hertil, jf. miljøvurderingslovens § 15 stk. 1, nr. 3. Tilladelsen til projektet (§ 25-tilladelsen, tidligere VVM-tilladelsen) meddeles i medfør af miljøvurderingslovens § 25, stk. 1.

Tilladelsen kan først gives, når Varde Kommune har gennemgået miljøkonsekvensrapporten, jf. miljøvurderingslovens § 24, stk. 1, og når offentligheden og berørte myndigheder har haft mulighed for at komme med kommentarer til miljøkonsekvensrapporten, jf. miljøvurderingslovens § 35, stk. 3. Først når der er opnået tilladelse kan bygherren påbegynde projektets realisering.

1.2 Lovkrav til indholdet af miljøvurderingen

Miljøkonsekvensrapporten skal udarbejdes i henhold til kravene i miljøvurderingslovens § 20, stk. 1-6 og bilag 7.

Udtalelsen gives som udgangspunkt på det foreliggende oplysningsgrundlag, og der kan derfor opstå forhold i løbet af arbejdet med miljøvurderingen, der bør belyses som en del af det endelige beslutningsgrundlag. Skulle dette behov opstå, vil Varde Kommune gå i dialog med bygherre.

Der kan ligeledes være forhold, der viser sig at være mindre væsentlige eller overflødige, og afgrænsningsudtalelsen kan i sådanne tilfælde rettes til.

Varde Kommune har herudover mulighed for at indhente yderligere oplysninger i forbindelse med gennemgang af den modtagne miljøkonsekvensrapport, jf. miljøvurderingslovens § 24.

1.3 Afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten

Afgrænsningsnotatet er udarbejdet på baggrund af sagens oplysninger, herunder projektansøgningen, feltundersøgelser og dialog mellem bygherres rådgivere og Varde Kommune samt Varde Kommunes erfaringer og viden om potentielle miljøpåvirkninger fra lignende projekter.

Afgrænsningsnotatet sætter rammen for udarbejdelsen af miljøkonsekvensrapporten og angiver de emner og miljøparametre, som vurderes potentielt at kunne blive påvirket væsentligt ved realisering af det konkrete projekt. Afgrænsningsudtalelsen er fastlagt af Varde Kommune efter en offentlig høring på baggrund af de indkomne høringssvar.

I udtalelsen er indarbejdet resultatet af høring af offentligheden og de berørte myndigheder. De indkomne høringssvar gennemgås i et selvstændigt dokument.

2 Høring af offentligheden og berørte myndigheder

2.1 Høring af afgrænsningsnotat

Når der skal udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering, foretager myndigheden en høring af offentligheden, herunder interessenter, og de berørte myndigheder for at få deres input til afgrænsningen af miljøkonsekvensrapportens indhold, jf. miljøvurderingslovens § 35. Ved høringen kan parterne komme med forslag til, hvilke miljøemner de ønsker belyst, hvor omfattende og detaljerede oplysningerne skal være, og hvilke alternativer de ønsker vurderet, samt fremkomme med forslag og idéer i øvrigt.

Projektet vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet i en anden stat, og projektet medfører derfor ikke en høring efter miljøvurderingslovens § 38.

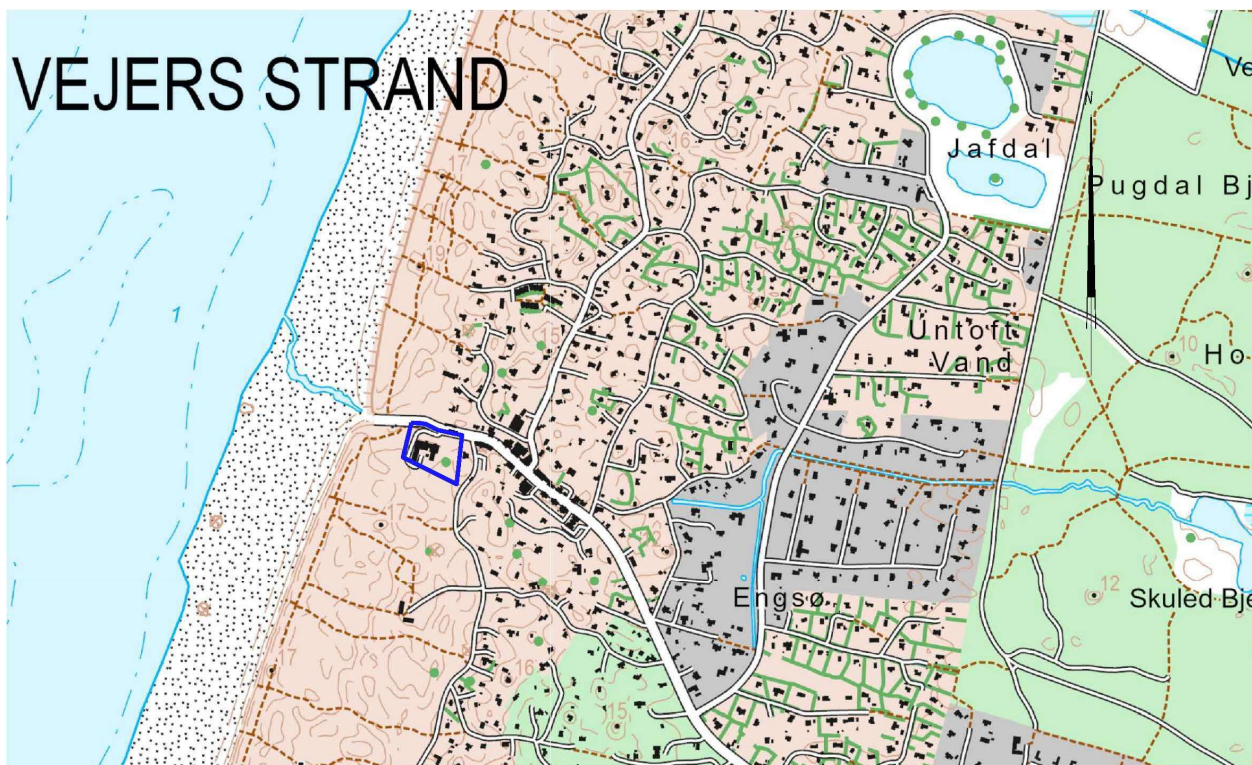
2.2 Høringsperiode

Et udkast til afgrænsningsnotatet var i offentlig høring samt i høring hos berørte myndigheder i perioden fra og med 20.03.2025 til og med 03.04.2025.

3 Projektbeskrivelse

Varde Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren af matr.nr. 3ao Vejers By, Oksby, beliggende Vejers Havvej 105, 6853 Vejers Strand om miljøvurdering af et hotelprojekt. Det drejer sig om opførelse af et nyt strandhotel som erstatning for det tidligere strandhotel, der har været lukket i flere år.

Projektområdet er omfattet af lokalplan 04.004.98, og der er ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etageantal, terrænregulering og taghældning. Derudover forudsætter igangsætning af anlægsarbejdet udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport og en § 25-tilladelse, før der kan gives byggetilladelse.



Figur 1: Oversigtskort, der viser hotelprojektets placering i Vejers Strand markeret med blå streg.



Figur 2: Ortofoto, der viser hotelprojektets område markeret med blå streg. Ortofotoet er taget i april 2024.

Projektområdet har et samlet areal på 8.588 m² og ligger i byzone. Området har været anvendt til strandhotel med tilhørende parkeringsareal. Det oprindelige strandhotel blev opført i 1926. Bygningerne er nedrevet, og parkeringsarealet er indskrænket med ca. 1.000 m² betondæk, som er fjernet.

Projektet omfatter opførelsen af et strandhotel, se Figur 3 og bilag, med et bruttoareal på 2.920 m² og et etageareal på 2.546 m² og en samlet bygningsmasse på ca. 15.000 m³. Projektet har en bebyggelsesprocent på knap 30 %. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m og bygningerne er i 1-2½ etager.

Strandhotellet består af en restaurantbygning og i forlængelse heraf et "wellness-dæk", en værelsesbygning med 29 hotelenheder samt 19 hotelenheder i selvstændige bygninger – hhv. fritliggende og sammenbygget 3-og-3. Herudover er et ishus mod Vejers Havvej. Der etableres kælder under restaurant-, wellness- og værelsesbygningerne. Bygningerne placeres med en afstand til skel på min. 5 m – undtaget er dog ishuset mod Vejers Havvej. Opholdsarealer til de enkelte bygninger vil kunne ligge tættere på skel end 5 m. Der etableres ikke opholdsarealer eller bebyggelse inden for Natura 2000-arealer.

Alle hotelbygninger udføres med facader i enten lys grå eller hvidmalet træ. Tagene vil have en taghældning på 48° (enkelte steder ca. 52°) og tækkes med strå. Tagene har adskilte tagsider, så der opstår et fladt stykke bagved lyngmønningen, hvilket anvendes til at integrere solpaneler og andre tekniske anlæg som varmepumper. Herved undgås tekniske anlæg på terræn og facader, hvilket minimerer støjgener og den visuelle påvirkning af naturområder og naboer.

Der etableres ca. 57 parkeringspladser, som fordeles på nuværende parkeringsplads langs Vejers Havvej og ved de selvstændige hotelenheder. Parkeringspladsen fastholdes i størst muligt omfang med en placering og udstrækning, som den forefindes i dag. Der flyttes således ikke på ind- og udkørsel til ejendommen, hvilket giver mulighed for at offentligheden stadig fremover kan benytte strandhotellets parkeringsplads uforandret som vendeplads. Der foretages terrænregulering mod værelsesbygningen, hvorved parkeringspladsen udvides for at skabe bedre parkerings- og manøvreforhold. I det nordøstlige hjørne af parkeringspladsen etableres en affaldsstation, som kan betjenes af en renovationsbil inden for området.

Arealer, som ikke bebygges eller benyttes til parkering eller ophold, vil henligge som klitter med naturlig beplantning. Terrænet fastholdes i sine store træk, men der vil blive foretaget terrænregulering omkring bebyggelsen, så denne indpasses i landskabet. Der er for bygningerne beregnet oplæg til niveauplaner i forhold til det eksisterende terræn. Der er fastsat et fælles niveauplan for restaurantbygningen og værelsesbygningen. For de selvstændige hotelenheder fastsættes individuelle niveauplaner ifm. byggesagen. Niveauplanerne for hotelenhederne vil variere med udgangspunkt i det naturlige terræn. Placering af alle bygninger medfører ingen risiko for oversvømmelse.

Adskillelsen mellem områder til ophold og lignende og områder med klitlandskab vil inden for strandhotellets område ske med enten betonstøttemure – evt. beklædt med cortenstål eller træ – eller med diskrete kastanjehegn. Der etableres umiddelbart ikke nye stier i klitlandskabet omkring strandhotellet, men der kan forventes, at der opstår nye eller bredere stier fra hotellet og ned til stranden.

Anlægsarbejdet vil alene foregå inden fra projektområdet og vil ikke berøre klitarealet mod syd og vest. Der etableres et kørespor på matr.nr. 6n Vejers By, Oksby (markeret som vej på Figur 3), som ligeledes vil kunne anvendes. Der er ikke planlagt anlægsaktiviteter i den vestlige del af matr.nr. 3ao Vejers By, Oksby, der er en del af Natura 2000-området.

Arealer på matr.nr. 3ao Vejers By, Oksby, der er registreret som habitatnaturtypen "grå/grøn klit" indgår ikke i de planlagte arbejdsarealer og vil ikke blive påvirket i forbindelse med nedrivning og etablering af de nye bygninger. Der forventes spunset langs det vestlige skel samt i grænsen til Natura 2000-området, samt langs det østlige skel omkring bygninger "Type 2" for at undgå sandskred og erosion.

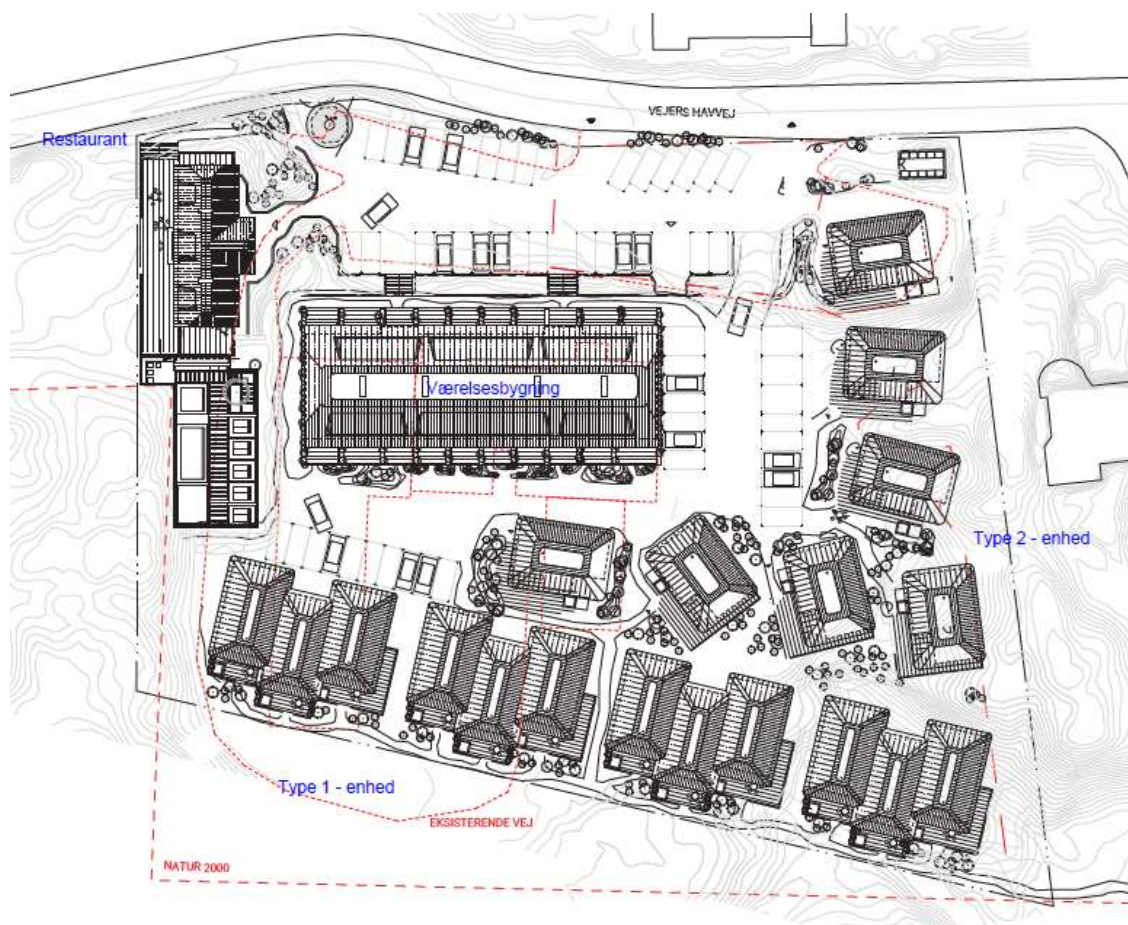
Anlægsfasen vil ikke berøre de eksisterende stier, der fører ind i klitarealet vest for parkeringspladsen ved nordsiden af det eksisterende hotel.

I anlægsfasen vil der være støj og forstyrrelser fra maskiner og arbejdere, der foretager nedrivningen af de eksisterende, og etableringen af de nye hotelbygninger, herunder kælder.

Der foreligger ikke konkrete planer for projektets afviklingsfase, men bygningerne vil kunne afvikles ved nedrivning, hvilket vil medføre påvirkninger, der i type og omfang minder om påvirkningerne beskrevet under anlægsfasen.

Driftsfasen vil medføre, at området igen anvendes til hotel med overnattende og besøgende gæster. Hotellets gæster vil benytte stranden og områdets naturarealer til rekreative forhold på lige fod med

områdets øvrige besøgende. Der forventes, at der kan opstå nye stier, eller at de eksisterende bliver udvidet på grund af en forøget færdsel imellem hotellet og stranden. Besøgende i området ved Vejers Strand går ofte til stranden til fods gennem klitterne, hvilket kan medføre et slid på vegetationen, og folks bevægelser igennem området og ved stranden medfører også potentielle forstyrrelser af dyrearter, der er i området.

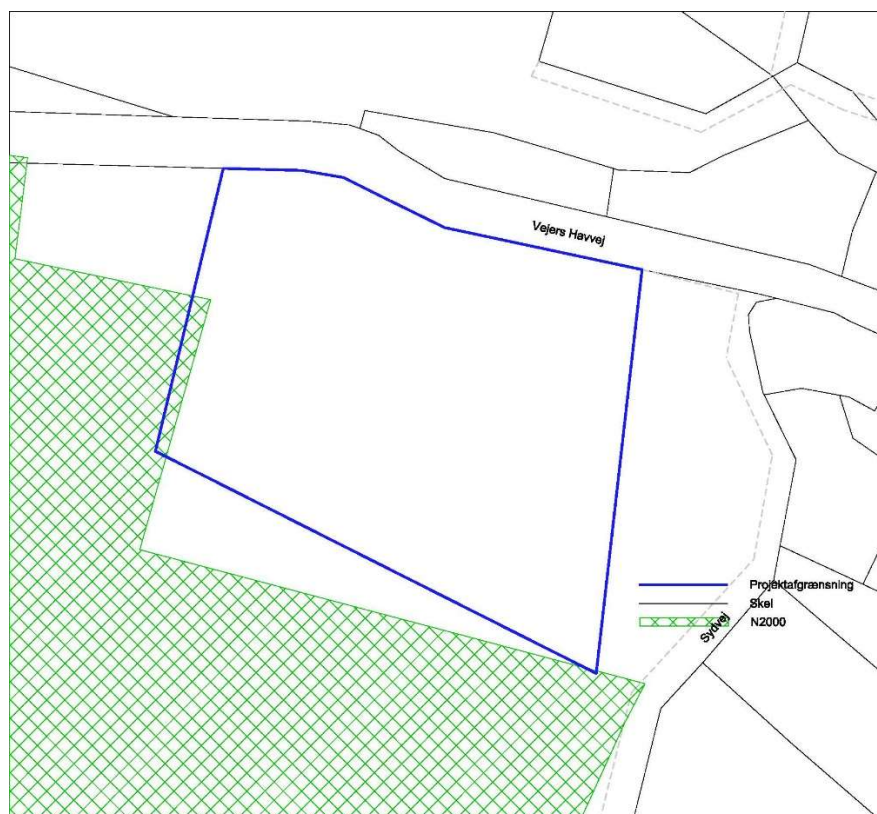


Figur 3: Situationsplan

3.1 Projektområde

Projektområdet og dets geografiske placering fremgår af Figur 1 og Figur 2.

Der ligger to Natura 2000-områder i nærheden af projektområdet: Natura 2000-område nr. 84 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage og Natura 2000-område nr. 246 Sydlige Nordsø. Sidstnævnte er for nylig blevet udvidet betragteligt, så det nu omfatter et større havområde, og dermed ligger blot ca. 450 m fra projektområdet, hvor det tidligere lå ca. 24 km mod sydvest.



Figur 4: Projektområdets overlap med Natura 2000 område nr. 84.

3.2 Referencescenarie og andre alternativer

I miljøkonsekvensrapporten sammenlignes vurderingen af hotelprojektet med referencescenariet, der er en fremskrivning af den situation, hvor projektet ikke realiseres. Der har ikke været drevet hotel på ejendommen siden 2017.

Den oprindelige hotelbygning har siden hoteldriftens ophør været ubenyttet, og bygningen har været i forfald. Bygningen blev revet ned i vinteren 2024-2025, og grunden fremstår derfor ubebygget. Nedrivningen er sket efter ønske fra lokalområdets brugere grundet bygningens stand og fremtoning. Med nedrivningen er grunden ligeledes klargjort til ny anvendelse. Grundet den tidsmæssige sammenhæng mellem hotellets nedrivning og nærværende miljøvurdering er det Varde Kommunes vurdering, at den mellemliggende periode ikke repræsenterer et kontinuitetsbrud, og at der i referencescenariet derfor skal tages udgangspunkt i de fysiske forhold umiddelbart før hotelbygningens nedrivning.

4 Miljøkonsekvensrapportens indhold – afgrænsning

I nedenstående tabel er angivet de miljøemner, der skal indgå i miljøkonsekvensrapporten, jf. miljøvurderingsloven.

Beskrivelsen af de potentielle væsentlige virkninger på de i § 20, stk. 4 angivne emner bør omfatte projektets direkte virkninger og i givet fald dets indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige, samt negative eller positive virkninger. I beskrivelsen bør der tages hensyn til de miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på EU- eller medlemsstatsplan, og som er relevante for projektet.

I miljøvurderingsloven er kravene til miljøkonsekvensrapportens indhold nærmere beskrevet i kapitel 7.

De emner, som potentielt påvirkes væsentligt eller har en uvis påvirkning, vil blive nærmere behandlet i miljøkonsekvensrapporten. De emner, som ikke påvirkes væsentligt, vil ikke blive behandlet i miljøkonsekvensrapporten, selvom en mindre påvirkning kan forekomme. Formålet med afgrænsningsudtalelsen er, at miljøkonsekvensrapporten afgrænses til at fokusere på de miljøemner, der potentielt påvirkes væsentligt, mens de miljøemner, der ikke påvirkes væsentligt, ikke beskrives nærmere i rapporten. De ikke væsentlige emner vurderes ikke at være afgørende for en senere stillingtagen til, om projektet kan godkendes via en § 25-tilladelse med tilhørende vilkår.

Afgrænsningsnotatet vedlægges til dokumentation i den samlede miljøkonsekvensrapport som et bilag.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
Befolkningen (f.eks. rekreative forhold, sociale interaktioner, beskæftigelse, trafikale trængsel, kulturelle forhold, kontrol, overvågning og socio-økonomiske effekter af de øvrige miljøeffekter).	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Rekreative forhold: Der er ikke rekreative faciliteter inden for hotelprojektet.	Ikke-væsentlig	
	Driftsfasen	Kulturelle forhold: Hotelprojektet ligger i udpegning for bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2021, hvor kulturmiljøet er vurderet som af lokal betydning. Til kulturmiljøet er der tilknyttet 2 retningslinjer, herunder 8.1 og 8.4, hvor det nævnes, at bevaringsværdige kulturmiljøer og udpegede kulturmiljøer skal friholdes for byggeri, anlæg m.v., som ikke er foreneligt med de kulturhistoriske interesser, og at ændringer af bebyggelser med tilhørende omgivelser i bevaringsværdige kulturmiljøer skal ske under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg og med respekt for bygningernes oprindelige udtryk og materialer. Selve kulturmiljøet består af sommerhuse, strandhotellet og Hotel Klithjem, som alle er opført i 1900-tallets første årtier. Strandhotellet blev placeret centralt ved bygaden og havet, hvilket er anført som det bevarende i kulturmiljøet af Varde Museum i 2010. Med projektet opføres et nyt strandhotel inden for den samme matrikel som tidligere. Ændringen af placering af hotellets fodaftryk består overordnet i, at de store hotelbygningsskroppe er rykket tættere på Vejers Havvej, men ligger i det samme område af matriklen som tidligere. Derudover består ændringen af placering i, at der	Ikke-væsentlig	

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed") Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ikke-væsentlig Væsentlig	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
		med det nye hotelprojekt også opføres hotelhytter, på den del af matriklen, som tidligere ikke var bebygget. Højdemæssigt er det tidligere og nye strandhotel ens, mens arealet for det nye strandhotel øges med ca. 25 %. Klitlandskabet er altid i bevægelse og har forandret sig, siden det oprindelige strandhotel blev opført. Det nye strandhotel tilpasses det nuværende klitlandskabs terræn. Derved fremkommer en optrappende effekt, hvor hotellets store bygningskroppe fremstår markant i kystlandskabet som tidligere. Klitternes naturlige flora og fauna vil naturligt brede sig ind på hotelområdets ikke-befæstede arealer, hvor terrænet bearbejdes omkring bygningsmassen for derved at tilpasse strandhotellet i klitlandskabets terræn, flora og fauna. Materialevalget til strandhotellets bygninger er træbeklædning af facader og strå-tækt tagbeklædning, som var materialevalget i det oprindelige strandhotel i starten af 1900-tallet. Der er desuden integreret tekniske anlæg i arkitekturen, så de ikke forstyrrer helhedsindtrykket, der fremstår rent og enkelt. Det nye strandhotel opføres ikke 1:1 som det oprindelige. Det vurderes dog samlet set, at de relativt små ændringer der forekommer, ikke medfører, at hotelprojektet får en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet, der har lokal betydning, idet de		

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		centrale elementer i kulturmiljøets vurdering opretholdes. Dvs. hotellets centrale placering ved bygaden opretholdes, afstand til havet og placering med ansigt mod havet opretholdes. Derudover indpasses hotelprojektets klitlandskabet, herunder mht. placering i terræn, og mht. bearbejdning af terræn og beplantning omkring bygningsmassen, og i forhold til materialevalg. Med samme begrundelse imødekommes kommuneplanens retningslinje 8.1 og 8.4.		
	Anlægsfasen Afviklingsfasen	Trafikkapacitet og -afvikling: Adgangsvej for tung trafik til projektområdet vil være via Blåvandsvej og Vejers Havvej samt delvist Vejers Sydstrand. Der forventes forøget trafik til og fra området som følge af anlægsarbejdet med op til 6-7 lastbiler pr. dag på de travleste dage. Levering af materialer vil ske løbende inden for anlægsperioden, der forventes at vare 20 måneder. Materialer og affaldscontainere vil blive leveret og opstillet på hotellets parkeringsarealer samt decentralt oplag på parkeringsarealet ved Vejers Sydstrand 3. Det er en forudsætning, at Sydvej fortsat vil være lukket for gennemkørende trafik, så anlægstrafik ikke ledes ad grusvejen. Parkeringsarealet i projektområdet (Vejers Havvej) vil desuden blive benyttet som vendeplads for tung trafik til projektområdet.	Væsentlig	Der skal foretages en trafikanalyse, som belyser påvirkning af trafikken i lokalområdet, når offentligheden ikke kan benytte projektområdet som vendeplads under anlægsfasen.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		Trafikken til området under afviklingsfasen forventes at være i samme omfang som under anlægsfasen. Parkeringskapacitet: Parkeringsarealet kan ikke benyttes af offentligheden, lige som offentligheden ikke kan vende på parkeringspladsen. Det er vurderet i Trafik- og parkeringsanalyse for Vejers Strand i 2022, at fjerne den offentlige adgang til parkeringspladsen ikke vil have en væsentlig påvirkning på den samlede parkeringskapacitet i Vejers. Det er trafik- og parkeringsanalysen en forudsætning, at offentlighedens mulighed for at benytte strandhotellet's parkeringsareal som vendeplads, herunder for tung trafik, fastholdes, eller at der etableres anden vendemulighed for større køretøjer for enden af Vejers Havvej. Da offentligheden, herunder tung trafik i form af lastbiler til varelevering og lignende til byen, ikke kan benytte projektområdet til vendeplads i anlægsfasen, som strækker sig over 20 måneder, vurderes der er at være en potentiel væsentlig påvirkning af omgivelserne. Det er for konklusionerne i Trafik- og parkeringsanalyse for Vejers Strand i 2022 ligeledes en forudsætning, at de i trafik- og parkeringsanalysen foreslåede tiltag til udvidelse af den øvrige parkeringskapacitet i byen realiseres. Såfremt tiltagene ikke		

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		gennemføres, kan en væsentlig påvirkning af parkeringskapaciteten og -forholdene i Vejers ikke afvises.		
	Driftsfasen	Trafikkapacitet og -afvikling: Det nye hotel må forventes at få en større strøm af gæster og delvist også vareleverancer. Der er udarbejdet trafik- og parkeringsanalyse for Vejers Strand i 2022. Heri konkluderes det, at et hotelbyggeri med et parkeringsbehov på op til 60 p-pladser, ikke vil påvirke Vejers væsentligt. Det er trafik- og parkeringsanalysen en forudsætning, at offentlighedens mulighed for at benytte strandhotellets parkeringsareal som vendeplads, herunder for tung trafik, fastholdes, eller at der etableres anden vendemulighed for større køretøjer for enden af Vejers Havvej. På denne baggrund er det vurderet, at den øgede trafik, der genereres af strandhotellet med 48 overnatningsenheder, personale og service – samt ca. 57 parkeringsbåse – fortsat vil medføre hensigtsmæssig afvikling af trafikken på Vejers Havvej. Parkeringskapacitet: Parkeringsarealet er forbeholdt hotellets gæster, men kan benyttes som offentlig vendeplads. Det er vurderet i Trafik- og parkeringsanalyse for Vejers Strand i 2022, at hotelprojektet ikke vil påvirke parkeringskapaciteten betydeligt i Vejers, såfremt de i trafik- og parkeringsanalysen foreslåede tiltag til udvidelse af	Væsentlig	Der skal foretages en analyse, der belyser hotelprojektets påvirkning af parkeringsforholdene i Vejers, såfremt de i bymidteprojektet foreslåede udvidelser af de eksisterende parkeringspladser ikke gennemføres.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		den øvrige parkeringskapacitet i byen realiseres. Såfremt tiltagene ikke gennemføres, kan en væsentlig påvirkning af parkeringskapaciteten og -forholdene i Vejers ikke afvises.		
Menneskers sundhed (f.eks. effekt af støj, luftforurening, vibrationer, trafikssikkerhed).	Anlægsfasen Afviklingsfasen	Støj og vibrationer: Det forventes, at projektet i anlægsfasen kan give anledning til periodisk støj fra byggearbejdet og støj fra øget trafik til og fra området. Anlægsfasen forventes at vare 20 måneder. Lastbiltransporter pr. dag vil forventeligt øges. Da støj fra anlægsfasen er periodisk og midlertidig vil eventuelle påvirkninger på befolkning og dyreliv være for en kortere periode og reversible. Ved nedtagning af anlægget forventes samme transport til og fra anlægget som under anlægsfasen.	Ikke-væsentlig	
	Driftsfasen	Støj og vibrationer: I forbindelse med driften af et hotel vil der helt naturligt være trafik til og fra området, lige som der vil være varelevering, hvilket kan medføre støj. Der vil ikke blive etableret ny parkering tættere end 20 m fra skel mod nabosommerhusgrunde. Projektet er tilpasset, så vejstøjen fra Vejers Havvej ikke vil påvirke hotelenhederne, idet de er beliggende mindst 10 m fra vejen, og overvejende med større afstand end	Ikke-væsentlig	

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		20 m. Med udgangspunkt i placeringen af bygningerne i forhold til de eksisterende sommerhusområder og mulighederne for at indrette området, vurderes det, at støjende aktiviteter kan afskærmes eller placeres bag eller på bebyggelsen. Derfor vurderes der ikke at være betydelige støjgener fra områdets drift. Der er i projektet beskrevet, at der på værelsesbygningen konverteret det flade tagstykke 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.		
	Anlægsfasen Afviklingsfasen	Luftforurening: I anlægsfasen er der ikke luftforurening udover emissioner fra maskiner, som anvendes til byggeriet. Antal og type af maskiner gør, at denne emission forventes at være begrænset. For afviklingsfasen forventes samme udledning som ved anlægsfasen.	Ikke-væsentlig	
	Driftsfasen	Luftforurening: Projektet omfatter en række skorstene og ventilationshætter. Såfremt alle skorstene tilsluttes brændeovn, kan det grundet hotellets placering og den primære vindretning fra vest ikke afvises, at en samtidig brug af skorstenene kan medføre en væsentlig påvirkning af omgivelserne.	Væsentlig	Der skal på et overordnet niveau redegøres for placering og brug af skorstene og ventilationshætter.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
	Anlægsfasen Afviklingsfasen	Støvgener: Der kan forekomme mindre støvgener i forbindelse med anlægs- og afviklingsfasen. Der sprinkles efter behov.	Ikke-væsentlig	
	Driftsfasen	Støvgener: Der vil ikke være støvgener i driftsfasen.	Ikke-væsentlig	
Biodiversiteten (f.eks. flora og fauna, Natura 2000 områder og bilag IV-arter).	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Natura 2000-områder: Projektområdet ligger på kanten til Natura 2000-område N84 Kallemærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Plantage, med 0 m til udpegningen. Desuden er Natura 2000-område nr. 246 Sydlige Nordsø beliggende 450 m vest for projektområdet. Inden for matriklen er der kortlagt habitatnaturtypen grå/grøn klit (2130). Vest for og over mod stranden er habitatnaturtypen hvid klit (2120). Der bygges helt til skel af habitatnaturtypen, hvorfor det på det foreliggende grundlag ikke kan vides, om det under såvel anlægs- som driftsfasen kan blive væsentligt påvirket. Der etableres en sauna i skel til den grønne klit, som er på en stejle skrænt. Hvis der skal sikres mod erosion ved for eksempel en spunsveg, så er der potentiel risiko for en påvirkning. Der kan forventes mere færdsel på tværs af den grønne klit og ned til stranden, og der bliver etableret stier inden for grunden og ned til de lysåbne	Væsentlig	En eventuel påvirkning skal vurderes på baggrund af en Natura 2000-konsekvensvurdering efter habitatbekendtgørelsen § 6. stk. 2. Hvis der anvendes afværgeforanstaltninger til sikring af klitnaturen, så skal disse fremgå af konsekvensvurderingen. Konsekvensvurderingen kan afgrænses til habitatnaturtyperne grøn/grå klit og hvid klit. I § 25-tilladelsen kan der indarbejdes forudsætninger og opstilles vilkår til såvel anlægs- som driftsfasen, som kan være med til at sikre habitatnaturtypen.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne. naturarealer. Mere færdsel kan medføre, at naturtypen bliver påvirket negativt. Der skal redegøres for, om håndtering af regnvand på egen grund kan medføre erosion på habitatnaturtyperne. Nedsivningsanlægget som skal anvendes til håndtering af spildevand, ligger i habitatnaturtypen grøn/grå klit (2130). Der vides ikke, om anlægget kan håndtere større mængder spildevand, eller om der er et behov for inddragelse af den omkringliggende habitatnatur. De øvrige habitatnaturtyper ligger længere væk, hvorfor der ikke vil være en væsentlig påvirkning. Den eneste art på udpegningsgrundlaget for habitatområdet er odder. Odder lever i større sammenhængende naturområder med vandløb, søer og fugtigbundsarealer. Arten stiller krav til uforstyrrelighed. Eftersom bygningen opføres i et udbygget sommerhusområde, og der er langt til egnede fourageringsområder, bruger odder ikke lokalområdet. Den kan derfor ikke blive væsentlig påvirket. Ud fra nuværende viden kan det derfor ikke udelukkes, at projekt kan påvirke beskyttelsesområdet væsentligt.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Bilag IV-arter og rødlistede arter: På baggrund af lokalt kendskab og gennemgang af naturbasen.dk og miljøportalen, samt en besigtigelse, vurderes det at	Væsentlig	Påvirkning af markfirben og strandtudse vil blive vurderet ud fra feltundersøgelser gennemført i 2020 og 2022 og suppleret med genbesøg fra medio april og

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed") Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ikke-væsentlig Væsentlig	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
		der potentielt er raste- og yngleområder for markfirben og strandtudse i projektområdet og dets nærhed. Det skal sikres, at den økologiske funktionalitet af den pågældende bestands yngle- og rasteområder samlet set opretholdes på mindst samme niveau som hidtil. Ved den økologiske funktionalitet forstås de samlede livsvilkår, som et område byder en given art. I forhold til yngle- og rastesteder kan den økologiske funktionalitet beskrives som de vilkår, som yngle-, fouragerings- og rasteområder tilbyder en bestand af en given art. Det vil sige, at hvis man vil gennemføre et projekt, så skal det sandsynliggøres, at de påvirkninger, der måtte komme af en given arts levesteder, ikke må være af en sådan karakter, at de vurderes at forringe artens muligheder for at fastholde eller øges i antal eller udbredelse. Ved afslutningen af et projekt skal områdets økologiske funktionalitet for yngle- og rastesteder være mindst lige så god som inden projektets start. Der er ligeledes et forbud mod forsætlig forstyrrelse, herunder drab, for bilag IV-arter. Hvis der er risiko for en forstyrrelse af individer, kan det kræve dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen, som administreres af SGAV.		frem i 2025. Feltundersøgelserne skal udføres i overensstemmelse med anbefalingerne i den tekniske vejledning for registrering af markfirben, forvaltningsplanen, håndbogen for bilag IV-arter og anden relevant faglitteratur. Der udføres et passende antal besigtigelser, så eventuelle individer kan registreres. Den økologiske funktionalitet for yngle- og rastesteder skal vurderes ved at sammenholde egnede levesteder – og deres kvalitet Den økologiske funktionalitet for yngle- og rastesteder vurderes for den samlede bestand for det område, som anvendes. Der undersøges, om der er behov for afhjælpende foranstaltninger, som kan sikre et en andel egnet levested, så den økologiske funktionalitet opretholdes på mindst samme niveau som nu. Der vurderes, om der kan være en kumulativ effekt med andre projekter, herunder naturplejetiltag på de tilstødende arealer, som kan have betydning for bestandene i området. Hvis der er individer indenfor byggegrunden, vurderes der, hvorvidt der skal anvendes afværgeforanstaltninger til sikring mod forsætlig forstyrrelse og individdrab. Der vurderes, hvorvidt projektet er i overensstemmelse med individbeskyttelsen, og om afværgeforanstaltninger forudsætter dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	§ 3-beskyttet natur: Hotelprojektet overlapper for en del af projektet med udpeget beskyttet natur, hede. Heder der den 1. juli 1992 var beliggende i byzone er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2 mht. tilstandsændringer. Hverken anlægs-, drifts- eller afviklingsfasen forventes at påvirke § 3-områderne væsentligt, herunder ikke medfører en væsentlig påvirkning på områderne. Dette vurderes særligt med udgangspunkt i, at ingen § 3-områder uden for projektgrunden vil blive væsentligt påvirket af anlæg i projektområdet (f.eks. gennem skygger) eller igennem anlægsarbejdet, der foregår inden for projektejendommen. Øget færdsel i klitterne ved gang til fods ned mod stranden kan potentielt medføre et slid på klitternes vegetationen. Vejers Strand har med sit store antal ferieboliger og flere campingpladser et stort antal besøgende. Under de eksisterende forhold forekommer der enkelte større stier og et stort antal mindre trampestier/veksler gennem det store klitområde med grå/grøn klit og hvid klit vest og syd for projektområdet. Efter lukningen af hotellet er disse dog blevet betydelig mindre. Det fremgår af projekttegningen, at flere hytter har deres ind- og udgang mod	Væsentlig	En eventuel påvirkning af den § 3-beskyttede natur uden for matriklen, men på grund af driften, herunder øget færdsel, vurderes nærmere. Man forholder sig til anlægsfasen, og hvordan byggeriet inklusive terrænruleringen vil foregå, uden at det påvirker de tilstødende § 3-arealer. Der vurderes, om der skal stilles vilkår i § 25-tilladelsen til anlægsfasen i forhold til, hvordan man kan undgå en påvirkning af det beskyttede naturareal.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		syd, og der er tegnet stier ind, som går ud over området mod vest. Disse steder kan der ikke ses trampestier, og efter-som hotellet vil være åbent året rundt, kan der forventes mere færdsel. Ukontrolleret færdsel kan medføre en tilstandsændring. Det er sandsynligt, at de sydlige hytter vil blive betjent fra den sydlige sti, og det vides ikke, om denne adgangsvej vil blive brugt til motoriseret kørsel i forbindelse med hotellets drift. Ifølge projektbeskrivelsen anvendes et eksisterende kørespor på matr.nr. 6n Vejers By, Oksby. På det pågældende sted er der i dag ikke en adgangsvej. I stedet for er der et naturligt plantesamfund med lav urtevekst. Ifølge projekttegningen plantes der træer og buske ved de sydlige hytter, som grænser op til § 3-beskyttet natur. Plantning af træer og buske tæt på naturarealer kan potentielt fremme tilgroning.		
Jordbund (f.eks. organisk stof, erosion, komprimering og arealbefæstelse)	Anlægsfasen Afviklingsfasen	Jordforurening: Der er ikke kortlagt jordforureninger inden for projektområdet til strandhotellet I forbindelse med anlægsarbejde kan der teoretisk ske spild af forureningskomponenter (fx olie) på terrænet. Hvis der sker uheld, vurderes det, at det let erkendes, og oprydning umiddelbart kan igangsættes. Risikoen for betydende	Ikke-væsentlig	

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		jordforureninger vurderes derfor at være lille. Der foretages spunsning langs skel og Natura 2000-områder de steder, hvor der etableres kælder, og hvor bygningerne etableres tæt ved klitterne, for at undgå at klitterne skrider, både i projektområdet og på nabogrundene.		
	Driftsfasen	Jordforurening: Der vurderes ikke at være risiko for betydende jordforureninger i forbindelse med drift af strandhotellet.	Ikke-væsentlig	
Vand (f.eks. hydromorfologiske forandringer, kvantitet og kvalitet, herunder grundvand og overfladevand samt grundvandssænkning)	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Oversvømmelse: Projektområdet er ikke beliggende i områder truet af oversvømmelse i Kommuneplan 2021. Bebyggelsen etableres højt i terrænet, dvs. over kote 3 DVR90. Det vurderes, at der ikke er væsentlig risiko for oversvømmelse af projektarealet.	Ikke-væsentlig	
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Overfladevand: Regnvand fra den nuværende parkeringsplads, på 1.250m ² , ledes til offentlig vej, samt regnvandsledning og videre til Ålestrømmen. Der forventes ikke ledt yderligere regnvand til Ålestrømmen end for nuværende. Nye bygninger etableres med stråtag, hvorved der opnås en naturlig forsinkelse på afstrømningen af regnvand. Regnvand håndteres herefter internt på grunden. Der vil fortsat være overløb fra parkeringsarealer til riste langs Vejers Havvej,	Væsentlig	Beregning af håndtering af overfladevand.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		hvorfra overfladevandet ledes videre til Vesterhavet. Overfladen ændres fra glat asfalt til overfladebelægning med grus. Overfladebelægningen forventes i de fleste tilfælde af forsinke afstrømningen. Der vil være nedsivning igennem vej- og parkeringsarealer. Iht. KAMP står grundvandet højt, og muligheden for nedsivning bør derfor undersøges.		
	Anlægsfasen Driftsfase Afviklingsfase	Drikkevandsinteresser: Der er ikke udpegede drikkevandsinteresser, indvindingsområder eller borer i projektområdet eller nære omgivelser.	Ikke-væsentlig	
	Anlægsfasen Driftsfase Afviklingsfase	Grundvandssænkning: På det nuværende grundlag kan det ikke afvises, at der vil være behov for grundvandssænkning i forbindelse med anlæg af strandhotellet. Da det ikke kan afvises anvendelse af grundvandssænkning, kan der hellere ikke afvises en væsentlig påvirkning på kvalitet og kvantitet.	Væsentlig	Der skal udføres en beregning af mængden af grundvand, der skal sænkes. Ud fra denne beregning skal det vurderes, om der vil være en påvirkning af omkring liggende arealer. Det skal ligeledes undersøges/vurderes på, hvilken afledningsmetode der skal anvendes.
	Anlægsfasen Afviklingsfasen	Vandforbrug og spildevand og regnvand: Der vil være et mindre vandforbrug i anlægsfasen til byggepladsaktiviteter Spildevand fra sanitære forhold fra byggepladsen vil afledes midlertidig til det offentlige spildevandssystem i anlægsfasen. Vandforbrug og afledning af spildevand	Ikke-væsentlig	

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		forventes minimalt i afviklingsfasen. Regnvand håndteres på egen grund i anlægs- og afviklingsperioden.		
	Driftsfasen	Vandforbrug og spildevand: Hotelprojektet vil have forventet forbrug på 235-250 l pr. værelse/dag, inkl. restauration og wellness. Det giver et spænd på 4.120-4.380 m³ pr. år. Derudover vil der være en vand- og spildevandsmængde fra spa- og wellnessområdet. Spildevandet vil indeholde klor og kan dermed ikke forventes håndteret i et nedslivningsanlæg for husholdningsspildevand. Der skal findes håndtering af det klorholdige spildevand. Hotelarealet er ikke spildevandskloakeret. Det skal undersøges, om det vil være muligt at søge om særskilt tilslutningstilladelse af spildevand fra hotellet pga. fedtholdigt processpildevand i forbindelse med køkkenfaciliteter. En forventet totalmængde spildevand er ca. 8 l/s. Der vil ikke blive udledt spildevand til vandløb, sø eller hav.	Væsentlig	Vurdering af mængderne i det kommende vandforbrug og fordelingen af spildevandsmængde, henholdsvis som husholdningsspildevand og klorholdigt spildevand. Der skal findes løsninger til håndtering af alt spildevand. Vurdering af påvirkningen fra løsningerne til håndtering af henholdsvis husholdningsspildevand og klorholdigt spildevand.

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
Luft (f.eks. emissioner og lugt)	Anlægsfasen Afviklingsfasen	Luftforurening: Etablering af projektet vil blive gennemført ved anvendelse af almindelige entreprenormaskiner med et normalt energiforbrug med tilhørende emission. Disse vil alle være typegodkendte og vil derfor have en godkendt miljøpåvirkning.	Ikke-væsentlig	
	Driftsfasen	Luftforurening: Projektet omfatter en række skorstene og ventilationshætter. Såfremt alle skorstene tilsluttes brændeovn, kan det grundet hotellet's placering og den primære vindretning fra vest ikke afvises, at en samtidig brug af skorstenene kan medføre en væsentlig påvirkning af omgivelserne.	Væsentlig	Der skal på et overordnet niveau redegøres for placering og brug af skorstene og ventilationshætter.
Klima (f.eks. drivhusgas- emissioner og virkninger, der er relevante for tilpasning)	Anlægsfasen Driftsfase Afviklingsfasen	Drivhusgasser: Etablering af projektet vil blive gennemført ved anvendelse af almindelige entreprenormaskiner med et normalt energiforbrug med tilhørende emission. Disse vil alle være typegodkendte og vil derfor have en godkendt miljøpåvirkning. Hotelprojektet omfatter integration af solcellepaneler i tagryggen, som bidrager til kommunens grønne omstilling dog med en marginal effekt i forhold til klimaforandringerne.	Ikke-væsentlig	
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Klimatilpasning: Projektområdet er ikke omfattet af områder, der i Kommuneplan 2021, er udpeget til arealer med fare for oversvømmelse.	Ikke-væsentlig	

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
Materielle goder (f.eks. andre anlæg og fysisk ejendom)	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	De øvrige miljøeffekter vurderes ikke at påvirke brugsværdien af materielle goder, som f.eks. andre fysiske anlæg og ejendomme.	Ikke-væsentlig	
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskyttede sten- og jorddiger: Der findes ikke beskyttede sten- og jorddiger inden for projektområdet	Ikke-væsentlig	
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Fortidsminder: Der er ikke fredede fortidsminder inden for projektområdet.		
Landskab	Driftsfasen	Visuel effekt: Projektområdet ligger udenfor, men på kanten af landskabsudpegningen for BLÅ-BJERG OG KALLESMÆRSK HEDE- OG KLIT-LANDSKAB i Kommuneplan 2021 og indgår derfor som en del af landskabet, i lighed med øvrige byggerier langs særligt den vestlige "kant" af Vejers by og sommerhusområde. I kommuneplanens retningslinje om kystlandskaber anføres, at nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg. Projektområdet er tilmed beliggende i byzone og lokalplanlagt, hvorfor området ikke er omfattet af planlovens kystnærhedszone, jf. planlovens § 5 a, stk. 3. Hvis der sker ny planlægning (hvad der ikke gør) skal der redegøres for byggeriet, hvis højde og volumen afviger væsentlig i forhold til det eksisterende byggeri. Strandhotellet ligger i et kystlandskab som karakterises ved at være beliggende helt	Væsentlig	Udarbejdelse af visualiseringer fra de omkringliggende områder med tilhørende beskrivelser af påvirkningen af landskabet, bymiljøet og den visuelle forbindelse mellem by og strand. Der skal redegøres for udendørs belysning, herunder af opholdsarealer, facader og skilte. Der skal om nødvendigt udarbejdes aften-/natvisualiseringer. Det undersøges, hvorvidt det klitfredede areal kan blive påvirket, og om det kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 8.

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed") Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ikke-væsentlig Væsentlig	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
		ud til Vesterhavet mod vest, og mod øst af grænses området med Blåbjerg Plantage, mod Filsø og mod syd er det afgrænset til Blåvand By. Området bærer præg af sandflugt, og byder på en særdeles spændende natur med klitter, kystskrænter, "bjerge", hede, egekrat og større plantager som Kærgård Klitplantage. Området er i særdeleshed oplevelsesrigt. Vesterhavskysten med de brede strande og store klitter er et yndet udflugtsmål for turister. Det er her muligt at opleve de gamle kystskrænter, men også den varierede natur formet under påvirkningen af Vesterhavet. Naturen er særdeles unik, her får man bl.a. indtrykkene af de store plantager med løvklitterne, som var med til at dæmpe sandflugten. Man får oplevelsen af de store åbne vidder med hede, hvor man kan være heldig at se kronvildt. Dette landskab er overordnet i en god tilstand i forhold til natur, uden mange visuelt forstyrrende elementer i form af flere sommerhuse, tekniske anlæg samt andre visuelt forstyrrende elementer, hvilket området er sårbart overfor. Ved nye tiltag, bør landskabets særpræg bevares og beskyttes på bedste vis, hvorfor udvidelse af eksisterende faciliteter bør ske i sammenhæng med det eksisterende byggeri, uden visuelle forstyrrelser. Det oprindelige strandhotel blev opført i det åbne klitlandskab – på toppen af en klit med udsigt over havet, på samme vis som Hotel Klithjem og de første sommerhuse i starten af 1900-tallet. Disse tidlige bebyggelser udgør et kulturmiljø (se om bevarelsesværdige kulturmiljøer ovenfor i		

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed") Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ikke-væsentlig Væsentlig	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
		skemaet), hvor det bevaringsværdige er strandhotellets centrale beliggenhed langs bygaden, og markante og synlige placering i klitterne ved havet. Hotellets grund er ikke indhegnet, og der er frit udsyn og passage over klitterne til havet. Det tidligere strandhotels fysiske tilstand og materialevalg har ændret sig gennem årene, og det har indtil nedrivningen fremstået i ringe stand, hvilket har haft afsmittende effekt på landskabskarakterens tilstand. Det nye hotel tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til placering i klitterne, højde, udformning, materialevalg og beplantning. Det nye strandhotels placering bliver med en knap så markant placering i klitlandskabet som det oprindelige hotel for ca. 100 år siden, pga. klitternes bevægelse, hvorved der er opstået forhøjninger mod vest. Det etableres i det nuværende terræn, dvs. med en integreret og optrappende effekt set fra omgivelserne. Strandhotellet vil dog stadig ligge markant i kystlandskabet og centralt ved bygaden. Tagrygskoten vil være ca. 16.25. Det tidligere hotel havde en tagrygkote på ca. 15.10. Ændringen af placering af hotellets fodaftryk består overordnet i, at de store hotelbygningsskropper er rykket tættere på Vejers Havvej, men ligger i det samme område af matriklen som det tidligere hotel. Derudover består ændringen af placering i, at der med det nye hotelprojekt også opføres hotelhytter, på den del af matriklen, som		

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed") Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ikke-væsentlig Væsentlig	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
		tidligere ikke var bebygget. Volumenmæssigt øges det nye strandhotel med ca. 25%. Materialevalget til det nye strandhotels bygninger er træbeklædning af facader og stråttækt tagbeklædning, som var materialevalget i det oprindelige strandhotel i starten af 1900-tallet. Der er desuden integreret tekniske anlæg i arkitekturen, så de ikke forstyrrer helhedsindtrykket, der fremstår rent og enkelt. Klitternes naturlige flora og fauna vil naturligt brede sig ind på hotelområdets ikke-befæstede arealer, hvor terrænet bearbejdes omkring bygningsmassen, for derved at tilpasse strandhotellet i klitlandskabets terræn, flora og fauna. Det vurderes, at det på det foreliggende grundlag ikke kan udelukkes, at projektet, og særligt hotelhytternes indgriben i terrænet og det ubebyggede areal i den sydlige og østlige del af matriklen, kan medføre en væsentlig påvirkning af landskabet. Området op til matriklen er klitfredet jf. naturbeskyttelsesloven § 8. Det er Kystdirektoratet, som administrerer klitfredning. Hvis der er behov for etablering af anlæg (for eksempel sti), så kan det kræve dispensation fra klitfredning, hvorfor det må siges at være en mulig væsentlig påvirkning. Lys: Oplevelsen af naturen og de åbne ubebyggede klitlandskaber er i aften- og nattetimerne sårbar overfor lysforurening. Det		

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
		kan ikke afvises, at etablering og drift af et hotel af den foreslåede størrelse vil påvirke omgivelserne med lys. Lyspåvirkning stammer særligt fra udendørs lamper og belysning af facader og skilte.		
Jordarealer (f.eks. inddragelse af arealer)	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfase	Arealanvendelse: Den østlige del af projektarealet, der henligger som natur, vil blive inddraget og i projektet og bebygget.	Væsentlig	Redegørelse for områdets arealdisponering, og hvordan der etableres ny natur inden for projektområdet og dennes sammenhæng med den omkringliggende natur.
Større menneske- og naturskabte katastrofer og ulykker (f.eks. fare for eksplosion eller giftudslip)	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Det vurderes, at der ikke er betydende risici. Der foregår kun almindeligt entreprenørarbejde i anlægs- og afviklingsfasen.	Ikke-væsentlig	
Ressourceeffektivitet (f.eks. affald og anvendelse af råstoffer)	Anlægsfasen	Råstofmængder: De tilstedeværende råstoffer benyttes i forbindelse med terrænbearbejdning. Herudover tilkøres udelukkende råstoffer til selve byggeriet.	Ikke-væsentlig	
	Anlægs- og afviklingsfasen	Affald: Der vil blive generet affald fra anlægsfasen, der i omfang og type er gængse for sammenlignelige projekter af samme størrelse. Affald vil blive håndteret i henhold til kommunens affaldsregulativer.	Ikke-væsentlig	

Miljøemne	Projektfaser	Beskrivelse af miljøpåvirkning (underparametre angivet med "fed")	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv)	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der indgår i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Ikke-væsentlig Væsentlig	
	Driftsfasen	Affald: I driftsfasen vil der blive produceret affald i forbindelse med hotelenhederne og i sammenhæng med køkkenet. Affald bliver opsamlet i overensstemmelse med regulativ for erhvervsaffald i Varde Kommune.	Ikke-væsentlig	
Indbyrdes forhold mellem ovenstående miljøemner	Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Der er ingen væsentlige indbyrdes forhold mellem ovenstående miljøemner udover det ovenfor beskrevne.	Ikke-væsentlig	