

Resumé af indkomne bemærkninger til udkast til afgrænsning af miljøkonsekvensvurdering for nyt strandhotel i Vejers

I forbindelse med den offentlige høring af udkast til afgrænsning af miljøkonsekvensvurdering for nyt strandhotel i Vejers har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

#	Navn
1	Jimmy Damsgård
2	Søren Brolin Thomsen
3	Mette Marie Thomsen
4	Jesper Gammelmark
5	Kirsten Dalgaard
6	Vita & Jens Bach Mortensen
7	Sigrid og Erik Jørgensen
8	Charlotte Snedker Poulsen
9	Lise Emmy Møller
10	Knud Lorentzen
11	Kristian Christiansen
12	Åse Christiansen
13	StjerneCamping ApS
14	Martin Østergaard
15	Virksomhed Tropic og Vejers Storkøb
16	Hans Rohde
17	Kjeld Bülow Thomsen
18	Grundejerforeningen Vejers Strand
19	Poul Erik Andersen
20	Tine Drivsholm
21	Jeppe Søndergård
22	Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø
23	Karen Marie Pagh Nielsen
24	Dan Rosbjerg
25	IngerLise Hille
26	Lena Vind
27	Susanne Nielsen
28	Bevaringsforeningen for Varde Kommune
29	Forsvaret, Etablissement- og Terrænkommendoen
30	Herdis Enggaard Poulsen
31	Grethe Fogt
32	Hans Rohde (supplerende svar)
33	Naturstyrelsen

Parkering

I *høringssvar 4, 6, 7, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25 og 31* udtrykkes bekymring for antallet af parkeringspladser, der ikke er stort nok.

I *høringssvar 4* foreslås det, at der "findes en løsning langs Sydvej, hvis muligt. Evt. ved opkøb af Naturstyrelsens bolig lige øst for projektet".

I *høringssvar 14* foreslås det, at der etableres cykelsti langs Vejers Havvej, da det vil tilskynde beboere i sommerhusene til at gå og cykle fremfor at tage bilen. Dette vil lette presset på parkeringspladserne i byen.

I *høringssvar 15* fremgår det: "Siden udarbejdelsen af Trafik- og parkeringsanalysen for Vejers Strand er der sket to betydelige ændringer i projekterne. Disse ændringer medfører et behov for ekstra parkeringspladser i bymidten, som minimum bliver 35 stk."

Vurdering:

Det fremgår af udkastet til afgrænsningsnotatet, at "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." Det vurderes, at miljøkonsekvensvurderingen fortsat skal indeholde en sådan. Bygherre skal i forbindelse med miljøkonsekvensvurdering og byggesøgning redegøre for parkeringsbehov og parkeringsdækning, der som minimum skal opfylde kravene i den gældende lokalplan 04.004.98.

Etablering af nye parkeringspladser i Vejers Strands bymidte eller andre parkeringsforbedrende tiltag uden for hotellets ejendom er ikke en del af projektet, men den forestående realisering af udviklingsprojektet for Vejers Strand skal inddrages som en kumulativ effekt i miljøkonsekvensvurderingen. De foreslåede løsninger med etablering af cykelsti langs Vejers Havvej og tiltag langs Sydvej tages til efterretning.

Afledte justeringer:

Ingen

Trafik

I *høringssvar 17* anføres det, at "det skitserede antal parkeringspladser i projektforslaget gør vending på pladsen næsten umulig, hvis alle pladser er optaget". I *høringssvar 31* anføres det, at det foreslåede projekt ikke løser "problemet med vendeplads for store lastbiler, der er nødvendige for leverancer til byens handelsdrivende".

I *høringssvar 25* spørges til rygterne "om åbning af Sydvej" og "ekspropriation af sommerhuse til parkeringspladser".

I *høringssvar 30* anføres det, at bebyggelsens tæthed vil medføre problemer for biltrafikken, "dvs. en øget belastning af Vejers Havvej m støj og bilos".

Vurdering:

Det fremgår af udkastet til afgrænsningsnotatet, at "der skal foretages en trafikanalyse, som belyser påvirkning af trafikken i lokalområdet, når offentligheden ikke kan benytte projektområdet som vendeplads under anlægsfasen." Det vurderes, at miljøkonsekvensvurderingen fortsat skal indeholde en sådan.

I driftssituationen skal parkeringspladsen også benyttes til vending for store køretøjer ifm. varelevering m.v. til strandhotellet. Parkeringspladsen skal derfor indrettes, så vending med lastbiler er muligt uanset antallet af parkerede biler.

Det er i trafik- og parkeringsanalysen for Vejers Strand fra 2022 en forudsætning, at der er offentlig vendemulighed for enden af Vejers Havvej – enten på hotelgrunden eller ved en fremtidig plads nærmere stranden (Solnedgangspladsen). I henhold til ovenstående skal hotelgrunden indrettes, så store køretøjer kan ifm. varelevering m.m. Såfremt der ikke vil være mulighed for offentligheden til at vende på hotelgrunden eller i forbindelse med en plads vest for denne, skal konsekvenserne belyses nærmere – lige som ved anlægsfasen.

Det er i afgrænsningsnotatet en forudsætning, at Sydvej forbliver lukket. Skulle der opstå ønske om åbning af Sydvej, skal konsekvenserne heraf belyses.

For bemærkninger til parkering henvises til afsnittet herom.

Afledte justeringer:

Ingen.

Visuel påvirkning og kulturmiljø

I *høringssvar 7* beskrives det, at "Vejers' vartegn forsvinder. Vejers' vartegn er, når man kommer gennem byen, over bakken har man et view til havet og klitter. Dette vil forsvinde." Fremover vil man se en stor restaurant.

I *høringssvar 9* foreslås det, at restaurantbygningen flyttes længere væk fra Vejers Havvej, da den vil tage "udsigten, når man går mod stranden".

I *høringssvar 17* anføres det ligeledes, "at den markante nedkørsel gennem klitterne skæmmes af en høj restaurantbygning, som er trukket helt ud til Vejers Havvej. Ud fra en helhedsvurdering vil den af turister højt værdsatte oplevelse af nedkørslen til stranden gennem klitten ændres væsentligt i negativ retning".

I *høringssvar 17* foreslås det konkret, at de fritliggende hotelenheder fjernes, at værelsesfløjen forlænges og at restaurantbygningen rykkes mod syd – væk fra vejen.

Høringssvar 18 indeholder en visualisering af projektet, som indsiger har fået udarbejdet. Det anføres, at der vil være en væsentlig påvirkning af de "kulturelle forhold" pga. bebyggelsens tæthed, terrænreguleringen samt restaurantbygningens placering "meget tæt på Vejers Havvej, højere og virker meget voldsomt i bybilledet".

I *høringssvar 19* beskrives det, at "det nye strandhotel kommer samlet set til at fremstå så voluminøst i bybilledet i Vejers Strand, at den øvrige by reduceres til et vedhæng til hotellet. Dette skyldes både byggehøjden op over klitterne og placeringen helt ud til Vejers Havvej." Det anbefales, at bebyggelsesgraden reduceres, og at der ikke dispenseres til terrænregulering.

I *høringssvar 20* anføres det ligeledes, at restaurantbygningen ligger tæt på vejen, og at den er højere og "virker meget voldsom i bybilledet". Specifikt anføres det, at restaurantbygningen vil blokere for solnedgangen set fra byen.

I *høringssvar 23, 24, 27, 30 og 31* udtrykkes ligeledes bekymring for bebyggelsens tæthed og den visuelle påvirkning. I *høringssvar 24* anbefales det, at restaurantbygningens højde reduceres, og at bygningen rykkes længere væk fra vejen. *Høringssvar 27* indeholder ligeledes konkret forslag til, hvordan bebyggelsen kan rykkes længere væk fra vejen.

I *høringssvar 28* anføres det ligeledes, at den foreslåede restaurantbygning vil have "en væsentlig negativ betydning for den visuelle kontakt mellem by og strand. Den visuelle kontakt fra by til hav og klit vil med denne placering blive hindret". Det anføres videre, at "det fremgår af kommuneplanens kulturmiljøbeskrivelse af Vejers Strand mål og sårbarhed, at ved ombygning af Strandhotellet skal bebyggelsen holde sig inden for de samme rammer i areal og højde selvom arkitekturen ændres. Endvidere at indtrykket af familiesommerhuse med begrænset udlejning og den frie adgang til stranden ønskes bevaret så man undgår yderligere hotel-, feriehus- eller lejlighedsanlæg inden for kulturmiljøet." Indsiger mener ikke, at det foreslåede projekt er i overensstemmelse med kulturmiljøudpegningen, og at bebyggelsen derfor vil "påvirke oplevelsen af området væsentligt".

I *høringssvar 30 og 31* fremhæves ligeledes restaurantbygningens volumen og placering som problematisk.

Vurdering:

Der er blandt høringssvarene særlig bekymring for hotelbebyggelsens visuelle påvirkning langs Vejers Havvej, herunder særligt bymiljøet og den visuelle forbindelse mellem byen og vandet.

I forhold til det i kommuneplanen udpegede kulturmiljø etableres det foreslåede hotel inden for samme areal som det hidtidige, og bygningshøjden vil ikke adskille sig fra den tidligere hotelbebyggelse. I afgrænsningsnotat redegøres for den foreslåede hotelbebyggelses placering i forhold til den tidligere hotelbebyggelse.

Det fremgår af kulturmiljøbeskrivelsen i kommuneplanens redegørelse, at det ikke er "bygningerne som sådan, der er det bevaringsværdige i dette kulturmiljø. Det bevarende er hotellernes centrale placering ved bygaden og havet samt sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt ved Nordvej". Områdets anvendelse (hotel) og hotellets beliggenhed fastholdes med det foreslåede projekt, og det vurderes derfor, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet i forhold til anvendelse, bebyggelsesstrukturen etc., og miljøkonsekvensrapporten derfor ikke skal indeholde et selvstændigt afsnit herom. Kulturmiljøet er dog nært forbundet med landskabet og den visuelle påvirkning, der vil blive beskrevet yderligere.

Det fremgår af udkastet til afgrænsningsnotatet, at der skal udarbejdes "visualiseringer fra de omkringliggende områder med tilhørende beskrivelser af landskabspåvirkningen". Varde Kommune har tidligere udpeget relevante fotostandpunkter i det omkringliggende klitlandskab og langs Vejers Havvej. Det vurderes, at der grundet bekymringen for den visuelle påvirkning af Vejers Havvej bør være fokus på beskrivelse og visualisering af påvirkningen af by- og gademiljøet, herunder i den endelige udpegning af fotostandpunkter.

De konkrete forslag til projektændringer og indretning af grunden tages til efterretning.

Afledte justeringer:

Metodebeskrivelsen ændres fra:

"Udarbejdelse af visualiseringer fra de omkringliggende områder med tilhørende beskrivelser af landskabspåvirkningen."

Til:

"Udarbejdelse af visualiseringer fra de omkringliggende områder med tilhørende beskrivelser af påvirkningen af landskabet, bymiljøet og den visuelle forbindelse mellem by og strand."

Landskab

I *høringssvar 7* anføres det, at klitlandskabet vil blive ændret.

Fra *høringssvar 17*: "Det beskrevne projekt vil med sin kompakte placering af hytter og værelsesbygning/restaurant ud til Vejers Havvej ødelægge billedet af Vejers – strandbyen i klitterne".

I *høringssvar 28* anføres det, at placering og udformning af hotelhytterne "medfører unødigt store terrænreguleringer".

I *høringssvar 31* fremhæves ligeledes terrænregulering på op til 1,75 m og risikoen for præcedens.

I *høringssvar 32* foreslås det, at fastsættelsen af niveauplaner for de fritliggende hotelenheder bør være en del af miljøvurderingen. Det anføres desuden, at projektområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, kystnærhedszonen og desuden grænser op til klitfredede arealer.

Vurdering:

Projektområdet er omfattet af lokalplan 04.004.98, der omfatter Vejers Strands bymidte, og som fastlægger projektområdets anvendelse til "hotel- og pensionatsvirksomhed samt restaurant". Projektområdet har siden det oprindelige strandhotels opførelse for ca. 100 år været anvendt til hotel, og det har med lokalplan 04.004.98 siden 1998 været intentionen at fastholde denne anvendelse. Denne anvendelse adskiller sig fra sommerhusene omkring Vejers, og det vurderes derfor, at evt. dispensation fra lokalplan 04.004.98 til terrænregulering på hotelgrunden ikke vil skabe præcedens for terrænregulering i Vejers generelt.

Det bemærkes desuden, at størstedelen af sommerhusområdet er omfattet af lokalplan 05.02.L02, hvori der er fastsat restriktive bestemmelser for terrænregulering, der adskiller sig fra formuleringen i lokalplan 04.004.98.

Terrænregulering er ikke et selvstændigt vurderingspunkt, men vurderes i forbindelse med den visuelle påvirkning, påvirkningen af naturen m.m.

Kystnærhedszonen omfatter landzonerne og sommerhusområderne, der er udpeget på kortbilag til planloven, jf. planlovens § 5 a, stk. 3. Projektområdet ligger i byzone og er således ikke omfattet af kystnærhedszonen, men af de kystnære dele af byzonerne iht. planlovens § 5 a, stk. 4. Bestemmelserne for de kystnære dele af byzonerne omhandler kommuneplanlægning og redegørelse i forbindelse med lokalplanlægning.

Der er ikke strandbeskyttelseslinje langs den jyske vestkyst, da kysten her i stedet for er omfattet af klitfredning. Hotelgrunden er ikke omfattet af klitfredning, men grænser op til klitfredede arealer. For yderligere beskrivelse af klitfredning se afsnittet "Natur" herunder.

Afledte justeringer:

Ingen. For klitfredning se afsnittet "Natur" herunder.

Natur

I *høringssvar 7* udtrykkes bekymring for naturen i området. Det anføres, at "stier vil påføre tilstandsændringer ude i fredet område, øget slitage, og dyrene vil forsvinde". Der spørges til, om spunsvæg i skel mod klit er acceptabelt. Ligeledes fremhæves i *høringssvar 17*, at afværgeforanstaltninger direkte op til Natura 2000-områder ikke bør "finde sted omkring den planlagte sauna".

I *høringssvar 9* spørges til, om ikke de omkringliggende områder er § 3-områder og fredede klitter.

I *høringssvar 17* anføres det, at det ikke giver mening at undersøge virkningen på markfirben og strandtudse i vinterperioden, og at disse vil blive påvirket.

I *høringssvar 18* gøres der opmærksom på, at der er opsat paddehegn rundt om hele grunden, og der spørges til, om der forinden opsætningen er udarbejdet "miljøvurdering ift. Natura 2000-områderne som grænser på til grunden".

I *høringssvar 27* udtrykkes ligeledes bekymring for projektets påvirkning af naturen, herunder den øgede trafik gennem klitterne.

I *høringssvar 33* fra Naturstyrelsen fremhæves vigtigheden af, at bygninger holdes min. 2,5 m fra skel af hensyn til naturen og sandflugt. Naturstyrelsen har ikke bemærkninger til, hvis bygningerne nærmest skel er i 2 etager eller endda lidt højere, og Naturstyrelsen vil "ikke modsætte sig, hvis kommunen tillader ny bebyggelse på det eksisterende fundament, hvis ene hjørne ser ud til at gå helt ud til det matrikulære skel mod syd". Det fremhæves som en forudsætning, at byggeretten på ca. 3.340 m², samt "at alle aktiviteter i forbindelse med opførelse af bygningerne, samt herefter vedligehold, transport, parkering, samt udlejningsaktiviteter kan ske på og fra hotellets egen matrikel."

Naturstyrelsen foreslår, at der afholdes årlige besigtigelser af områderne umiddelbart syd og vest for projektområdet, "hvor sandflugtsbekæmpelse og sikring af naturværdier skal gennemføres, hvis rekreativt slid har medført væsentlige skader". Det foreslås ligeledes, at bygherre afsætter midler til arbejdet, og at dette udføres af grundejer (Naturstyrelsen).

Vurdering:

Tilstandsændringer i Natura 2000-området og det § 3-beskyttede område på grund af øget færdsel er vurderet til at kunne medføre en væsentlig miljøpåvirkning, hvorfor det skal vurderes nærmere i miljøkonsekvensrapporten. Emnet er således identificeret og inddraget. Behovet for afværgeforanstaltninger til at forhindre eller minimere en væsentlig påvirkning kan i forbindelse med Natura 2000-konsekvensvurderingen i miljøkonsekvensvurderingen identificeres og indarbejdes i projektet.

Under afsnittet for beskyttet natur er beskrevet, at der ifølge plantegningen etableres hytter, som grænser op til § 3-beskyttet natur, og en eventuel påvirkning af den beskyttede natur på grund af øget færdsel skal vurderes nærmere. Naturstyrelsens afværgeforslag i form af besigtigelse vurderes nærmere i forbindelse med miljøkonsekvensrapportens mulige forudsætninger og eventuelle vilkår for at begrænse en væsentlig påvirkning.

Klitfredning: Området omkring matriklen er klitfredet i henhold til naturbeskyttelsesloven § 8. Det skal vurderes, hvorvidt der er behov for etablering af anlæg eller afværgeforanstaltninger, som kan påvirke de klitfredede arealer, og derfor kræver dispensation. Det er Kystdirektoratet, som administrerer klitfredning.

Bilag IV-arter: Det er en fejl, at afgrænsningsnotatet i forhold til vurderingen af markfirben under metode anfører, at feltundersøgelserne skal udføres i vinterperioden 2025. Feltundersøgelserne skal udføres i overensstemmelse med den tekniske vejledning for registrering af markfirben, forvaltningsplanen, håndbogen for bilag IV-arter og anden relevant faglitteratur. Feltundersøgelserne skal derfor udføres i den periode, hvor markfirben kan registreres. Det vil sige fra april og frem.

Paddehegn: Der er udarbejdet en væsentlighedsvurdering for Natura 2000 og bilag IV-arter i forbindelse med nedrivningstilladelsen, som fremgår af afgørelsen. Opsætning af paddehegn var ikke et vilkår, men er opsat af entreprenøren uden forvaltningens kendskab.

Eftersom paddehegnet er opsat i vinteren 2024, hvor markfirben overvintrer nedgravet, vurderes paddehegnet ikke til at have haft en negativ indvirkning på markfirbens spredningsevne. Paddehegnet medfører, at de voksne individer, der findes inden for hegnet i forår 2025, med sikkerhed har været gravet ned inden for projektområdet, og derfor også kan antages til at anvende området som ynglehabitat. Paddehegnet kan dermed utilsigtet bidrage til, at man kan give et robust undersøgelsesresultat til identificering af mulige afværgeforanstaltninger og potentielt kan mindske risikoen for individdrab. Paddehegnet skal derfor ikke fjernes, men feltundersøgelsen skal suppleres med en registrering af markfirben uden for hegnet, som man kan vurdere bestandens udbredelse.

Afledte justeringer:

Det korrigeres, at feltundersøgelserne i 2025 skal udføres fra medio april og frem og i overensstemmelse med anbefalingerne i den relevante faglitteratur. Det uddybes, at man ud over vurderingen af trusler for yngle- og rastesteder skal vurdere individbeskyttelsen i forbindelse med anlægsarbejdet.

Det uddybes, at området omkring matriklen er klitfredet. Det undersøges, hvorvidt det klitfredede areal kan blive påvirket, og om det kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 8. Der sikres forudsætninger og/eller vilkår, så der undgås en væsentlig påvirkning af såvel det klitfredede areal som Natura 2000-områdets habitatnaturtyper.

Spildevand

I *høringssvar 7* spørges til, om vand fra spa- og wellnessfaciliteterne ledes ud i klitterne. I *høringssvar 17* anføres det ligeledes, at "der skal stilles krav om, at klorholdigt spildevand fra de udendørs spabade ikke udledes i naturen". I *høringssvar 27* fremhæves ligeledes udfordringen ved "en stor mængde spildevand, deriblandt klorvand fra flere pools".

I *høringssvar 17* anføres det, at "vandforbrug og spildevand" skal undersøges nærmere, og der reporteres om lugtgener fra forsyningens eksisterende nedsivningsanlæg syd for Vejers Strand Camping.

Vurdering:

Det vurderes, at vandforbrug og håndtering af spildevand og klorholdigt spildevand skal undersøges nærmere, herunder vand fra industrikøkken og evt. køkkener i hotelhytter. Der skal findes løsninger til håndtering af både spildevandet fra hotelværelser og køkkener samt det klorholdige spildevand.

Lugtgener fra DIN Forsynings eksisterende nedsivningsanlæg er ikke en del af dette projekt. Varde Kommune har orienteret DIN Forsyning om at de oplevede lugtgener fra anlægget syd for Vejers Strand Camping.

Afledte justeringer:

Undersøgelse og vurdering af vandforbrug og håndtering af spildevand og klorholdigt spildevand medtages i afgrænsningsnotatet under miljøemnet "Vand".

Støj

I *høringssvar 7* udtrykkes bekymring for støj fra både varmepumper, spa- og wellnessområdet og trafikken.

I *høringssvar 17* anføres det ligeledes, at der vil være støj fra "udendørs opholds- og serveringsmuligheder" samt varmepumper.

I *høringssvar 18* udtrykkes ligeledes bekymring for støj fra udendørs wellnessområde og terrasser, og der henvises "støjgrænser i gældende lokalplan for midtbyen".

I *høringssvar 30* anføres det, at projektet vil medføre mere støj fra biltrafikken.

Vurdering:

Gældende støjkrav skal overholdes såvel internt i projektområdet som for naboarealer. Det gælder støj fra både installationer og erhvervsaktiviteter. Opholdsarealer i tilknytning til planlagte hotelværelser og hotelhytter samt arealer til spa, wellness og udeservering er primært orienteret mod syd og vest og vender således væk fra naboer. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil medføre væsentlig støjpåvirkning af omgivelserne.

Det vurderes desuden, at den forventede forøgelse af trafik til og fra området ikke vil medføre væsentlig støjpåvirkning af omgivelserne.

Afledte justeringer:

Ingen.

Lys

I *høringssvar 7* udtrykkes bekymring for lysforurening fra udendørslamper.

I *høringssvar 17* fremhæves ligeledes lysforurening fra udendørslamper – især om vinteren.

I *høringssvar 25* fremhæves "dark skies" som "et værdsat ønske".

I *høringssvar 27* udtrykkes ligeledes bekymring for øget lysforurening.

Vurdering:

Oplevelsen af naturen og de åbne ubebyggede klitlandskaber er i aften- og nattetimerne sårbar overfor lysforurening. Lokalplan 05.02.L02, som gælder for størstedelen af sommerhusområdet i Vejers Strand, indeholder derfor bestemmelser, der skal være med til at reducere omfanget af udendørs belysning. Det 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. Emnet bør derfor undersøges nærmere.

Afledte justeringer:

I metodebeskrivelsen for "Visuel påvirkning" tilføjes:

"Der skal redegøres for udendørs belysning, herunder af opholdsarealer, facader og skilte. Der skal om nødvendigt foretages aften-/natvisualiseringer.

Brand

I *høringssvar 7* anføres det, at der skal være mindst 10 m mellem huse med stråtag, hvilket der ikke ser ud til at være på tegningerne. Det samme i *høringssvar 17*.

I *høringssvar 25* stilles ligeledes spørgsmål til adgangsveje og brandmyndighedernes stillingtagen til ”så massivt byggeri med stråtag”.

Vurdering:

Hotelprojektet skal opfylde krav til redningsåbninger, brandveje etc. Det følger af administrationspraksis, at hotelhytter skal placeres med indbyrdes afstand på 5-6 m. Bygninger med stråtag skal almindeligvis placeres med større afstand. Brandkrav vil blive opfyldt gennem bl.a. imprægnering af stråtagene.

Afledte justeringer:

Ingen.

Luft og lugt

I *høringssvar 7* anføres det, at der ”19 brændeovne på et lille område... vil udlede meget CO₂”. Desuden vil affaldsgården ud til Vejers Havvej ”give lugt og samle utøj”.

I *høringssvar 18* udtrykkes ligeledes bekymring for luftforurening, da det ser ud til, ”at et meget stort antal brændeovne/pejse kan aktiveres samtidig på grunden”. Ligeledes i *høringssvar 27*.

I *høringssvar 30* anføres det, at projektet vil medføre mere os fra biltrafikken.

I *høringssvar 31* fremhæves ligeledes risikoen for luftforurening, hvis de mange skorstene på tegningerne tilsluttes brændeovne.

Vurdering:

Affaldsanlæg skal udformes og indrettes i overensstemmelse med Varde Kommunes affaldsregulativ.

Skitseprojektet omfatter en række skorstene og ventilationshætter på såvel restaurant- og værelsesbygningen som hotelhytterne. Det fremgår af materialet ikke, hvorvidt disse er tilsluttet brændeovne. Såfremt alle skorstene tilsluttes brændeovne, der ikke fyres korrekt, kan det ikke afvises, at projektet kan medføre periodevis påvirkning af omgivelserne.

Afledte justeringer:

Der skal på et overordnet niveau redegøres for placering og brug af skorstene og ventilationshætter.

Befolkning

I *høringssvar 17* er indsiger ikke enig i, at projektets påvirkning af rekreative forhold er ”ikke væsentlig”, idet der etableres udendørs wellnessfaciliteter direkte op til Natura 2000-område og klitfedningszone.

Vurdering:

Projektet omfatter et areal, som indtil for nylig indeholdt det tidligere strandhotels bygninger. Området har ligget ubenyttet hen gennem en årrække uden at tjene særlige rekreative formål. Der er en eksisterende sti fra den eksisterende parkeringsplads mod vest – syd om de offentlige toiletter ved Vejers

Havvej. Det vurderes, at stien primært anvendes af gæster, der benytter hotellets parkeringsplads. Stien kan fastholdes. Der er ingen andre stier på tværs af eller omkring projektområdet, og det vurderes derfor, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de rekreative forhold i området.

De i skitseprojektet beskrevne rekreative faciliteter vil være henvendt til hotellets gæster, og de vurderes derfor ikke at påvirke de rekreative forhold i området.

Afledte justeringer:

Ingen.

Listepunkter på miljøvurderingslovens bilag 2

I høringsvar 32 anføres det, at der ikke henvises til det rette listepunkt på miljøvurderingslovens bilag 2. I stedet for pkt. 10 b) *Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg* burde projektet være henført til bilagets pkt. 12 c) *Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde*.

Vurdering:

I bygherres ansøgning henvises til pkt. 10 b) på miljøvurderingslovens bilag 2, hvorfor dette videreført i afgrænsningsnotatet. Det vurderes, at begrebet "byområde" som nævnt i pkt. 12 c) *Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde* ikke skal forveksles med "byzone" efter planlovens definitioner, og at der i afgrænsningsnotatet og miljøkonsekvensvurderingen ligeledes bør henvises til dette listepunkt.

Det vurderes dog, at henvisningen til listepunkter er uden videre betydning for afgrænsningsnotatet og miljøkonsekvensvurderingens indhold, idet det er de samme bestemmelser i miljøvurderingsloven, der gælder, uanset hvilket listepunkt der henvises til. Alle relevante miljøemner og forhold skal tages i betragtning.

Afledte justeringer:

Der henvises til både pkt. 10 b) *Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg* og pkt. 12 c) *Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde i afgrænsningsnotatet*.

Øvrige bemærkninger

I høringsvar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 26 roses projektet. Det fremhæves bl.a., at den skitserede bebyggelse er tilpasset omgivelserne.

I høringsvar 23 udtrykkes ligeledes glæde over, at der etableres et strandhotel igen.

I høringsvar 32 foreslås det, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

I høringsvar 32 argumenteres for, "at projektet i miljøvurderingslovens forstand reelt er et feriecenter lignende anlæg snarere end et hotel". I høringsvar 17 anføres det ligeledes, at der er tale om et feriecenter.

Da Varde Kommune ikke efterspørger vejledning eller lignende fra styrelsen, har Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (*høringssvar 22*) valgt ikke at realitetsbehandle kommunens henvendelse. Høringssvaret indeholder derfor ikke bemærkninger til afgrænsningsnotatet.

Forsvaret (*høringssvar 29*) har ingen bemærkninger til afgrænsningsnotatet.

Vurdering:

Der vurderes, at det ansøgte projekt ikke vil kræve dispensationer, der strider mod principperne i lokalplan 04.004.98, og at projektet således kan realiseres med den gældende lokalplan. Det er derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

Området må i henhold til lokalplan 04.004.98 kun anvendes til "hotel- og pensionatvirksomhed samt restauration". Projektet skal derfor drives efter reglerne for hoteller. Der er ansøgt om etablering af et hotel, og det vurderes derfor, at projektet alene vil omfatte hotel og derfor skal vurderes som sådan.

Afledte justeringer:

Ingen.