

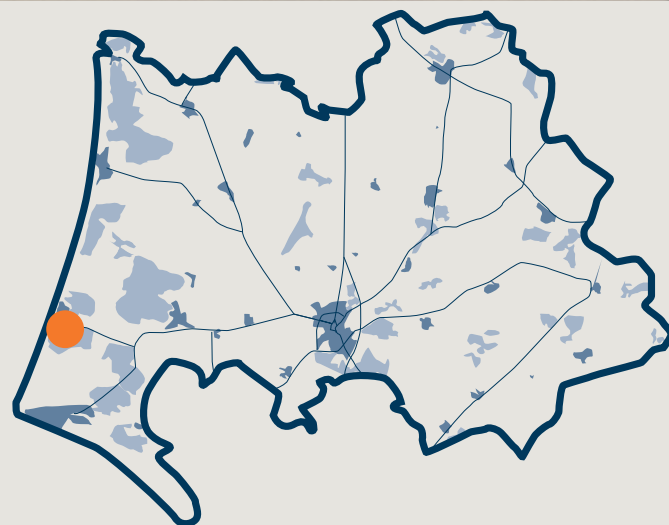


FORSLAG



Forslag til
lokalplan
05.02.L04

VEJERS BYMIDTE



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan fremsendes i offentlig høring i perioden fra d. 24.04.2026 – 8.06.2026.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Mandag den 8. juni 2026

Bidrag kan sendes via høringsportalen på hjemmesiden eller som brev til Plan og GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 05.02.L04 for Vejers Bymidte".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive behandlet, inden der tages endelig stilling til planen. Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.



INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	3
EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.....	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	8
§ 4. UDSTYKNING.....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	11
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	15
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	17
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	24
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	27
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	28
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	28
§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT.....	29
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	29
§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	30
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	31
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	32
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	34
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	38
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	43
SERVITUTTER.....	44

Kortbilag 1 – Afgrænsning

Kortbilag 2 – Bindinger

Kortbilag 3 – Delområder

Kortbilag 4 – Byggefelter og byggelinjer

Kortbilag 5a-c – Illustrations- og belægningsplan

Kortbilag 6 – Vej snit

Bilag 7 – Byrumsinventar - afskærmning

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte, som er et produkt af den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.
- + Hovedidéen er at sikre en stærk fysisk, rummelig og oplevelsesrig forbindelse mellem strand og by i sammenspil med Strandhotellet, bygaden og adkomsten til Vejers bymidte. Naturen og opholdsrum tænkes ind i byrummene, og der skabes en fælles identitet vha. fælles belægning, plantebede og afskærmning gennem bymidten.
- + Lokalplanen skal desuden afdække udviklingsmulighederne indenfor bymidten og fastsætte bestemmelser for bebyggelsen, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng i Vejers bymidte.
- + Med lokalplanen fastlægges parkeringsarealer.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at understøtte byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte, som er udarbejdet i forbindelse med den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.

Formålet med lokalplanen er at sikre en hensigtsmæssig udvikling af Vejers bymidte og samtidig bevare byens særpræg.

I lokalplanen lægges der vægt på at fastholde et udtryk med fritliggende bebyggelse, som har saddeltage og er opført i én etage med udnyttet tagetage, ud mod Vejers Havvej. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen primært skal fremstå i lyse, lette toner, ligesom materialevalget i byrummet understreger de nuancer, som kendetegner klitlandskabet med marehalm og hjælme, som byen er placeret midt i, så Vejers fremstår som en bymidte med kvalitetspræg og et samlet udtryk

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter den centrale del af Vejers, som ligger i byzone. Planområdet grænser mod vest op til et klitfret areal og Vesterhavet. Mod nord, syd og øst afgrænses lokalplanområdet af sommerhusområde.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 29.000 m², som ligger i byzone. Hele lokalplanområdet er beliggende inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn.



Figur 1: Planafgrænsningen er markeret med sort

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Bymidten i Vejers strækker sig lidt over 400 m fra Vejers Havvej ved Risvej og til Strandhotellet. Bymidten består af fritliggende bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage og af butikker, caféer og restauranter mv. Mange af butikkerne er lukkede i vinterhalvåret.

I den tidligere lokalplan var der krav om, at alle boliger inden for byzonen skulle være helårsboliger i tilknytning til erhvervet med undtagelse af de områder, der var udlagt til hotel- og pensionat-virksomhed.

Det betyder, at der i dag reelt ingen ferieboliger er inden for byzonen, men i praksis anvendes de alligevel som sådan. Med den nye lokalplan ønsker Varde kommune **at beboelsen i bymidten får en fleksibel anvendelse, så boligerne både kan bru-**

ges som helårsboliger, flexboliger og ferieboliger, men kun i kombination med en publikumsorienteret erhvervsfunktion.

I dag fremstår bebyggelsen med præg af den kraftige vestenvind og sandfygning, og det varierende niveau af vedligeholdelse skaber et samlet udtryk, der gør, at byen opleves nedslidt. Flere ejendomme har gennem tiden forsøgt at lave og afgrænse udearealer, som med tiden er blevet overdækket og fremstår som utilpassede tilbygninger. Dertil præges gadebilledet af at være en kørevej, hvor bilerne råder over størstedelen af byrummet. Fortovene er smalle, opholdsmuligheder er få. Bymidten opleves som et sted, man kører igennem og ikke opholder sig i.



Fra Vejers Havvej mod nedkørslen til stranden



INDLEDNING

Fra Vejers Havvej mod nedkørslen ved legepladsen

Fra Vejers Havvej er der adgang til bl.a. Nordvej og Rosenvej, hvor badehotellet "Klithjem" er placeret, og som også er en del af bymidten. En sti fører fra Vejers Havvej og om til Klithjem. For ejendommene, der er placeret foran Klithjem, er der tænkt over afskærmning, så bagsiderne af bygningerne, skraldespande, vareindlevering mv. kan foregå uden større visuel påvirkning. Klithjem er ikke en del af forskønnelsesprojektet for bymidten, men en del af bymidten og denne lokalplans intentioner om at "trække klitlandskabet ind i byen".

Klithjem



Bagsiden af Spar



Omkringliggende områder

Når man drejer af hovedvejen, ledes man først forbi det åbne hedelandskab, Forsvarets øvelsesområde og gennem tætte plantager. Strækningen fremstår øde, hvilket understøtter oplevelsen af Vejers som et afsides sted. Efter omkring 5 km passerer man byskiltet, hvor man møder et stort campingpladsområde med tilknyttede servicefunktioner, som bl.a. dagligvarebutik og tankstation og tilhørende store p-pladser.

Campingpladsområderne støder op til et sommerhusområde, der omslutes af høje træer. Halvanden kilometer fra campingpladserne ankommer man til bymidten.

Gennem den strategisk-fysiske udviklingsplan og det efterfølgende byfornyelsesprojekt er der arbejdet med at få de besøgende til ikke blot at køre gennem Vejers, men til også at opholde sig i byen. Der er arbejdet med at skabe gode opholdssteder i form af lommer i byen, hvor man kan sidde i læ og har lyst at opholde sig. Der er med byfornyelsesprojektet arbejdet med at skabe flere parkeringspladser i bymidten.

For at skabe en sammenhængende belægning i byrummet og med reference til strandens sand, anvendes en lys, fast belægning med småsten fra facade til facade. Samtidig integreres en

INDLEDNING

del af den omkringliggende natur i byrummet gennem mindre beplantninger med klitter og hjælme.



Illustrationer af plantebede ved legepladsen og ny facade og wayfinding ved toiletbygningen



Området omkring Vejers By midte

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til byområde/centerområde med mindre butikker, caféer, restauranter og lignende bymidtefunktioner,

at sikre byrummet omkring bygaden, og at det samlede arkitektoniske udtryk etableres i overensstemmelse med bymidteprojektet,

at fastlægge principper for områdets adgangs-, friareal-, og parkeringsforhold, herunder at fastsætte bestemmelser for en ensartet belægning, plantebede og lignende, så området fremtræder som en helhed,

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse og gadeforløbet,

at fastlægge retningslinjer for skiltning og reklamering,

at sikre den nuværende parkeringskapacitet ikke reduceres

at der inden for delområde 2 kan etableres ét hotel med op til 33 overnatningsenheder*.

at afløse en del af lokalplan 04 004.98 – Vejers strand sommerhusområde og byområde.

Lokalplanen dækker over et udbygget område.

Formålet med lokalplanen er at sikre den fremtidige udvikling af Vejers bymidte og særkende. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for eksisterende og ny bebyggelse, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng i bymidten.

Der er i planen lagt vægt på at fastholde et udtryk med fritliggende bebyggelse, som har saddeltage og er opført i én etage med udnyttet tagetage, ud mod Vejers Havvej. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen primært skal fremstå i lyse, lette toner, ligesom materialevalget i byrummet understreger de nuancer, som kendetegner klitlandskabet med marehalm og hjælme, som byen er placeret midt i, så Vejers fremstår som en bymidte med kvalitetspræg og et samlet udtryk.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte forskønnelsesprojektet for Vejers bymidte, som er udarbejdet i forbindelse med den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.

Der fastlægges retningslinjer for skiltning og reklamering for at sikre et ensartet og afstemt udtryk i gadebilledet.

Lokalplanen sikrer, at der ikke sker en reduktion af det samlede areal til parkering i bymidten.

Med tilvejebringelsen af lokalplan 05.02.L04 afløses den del af lokalplan 04.004.98, som er beliggende indenfor lokalplanafgrænsningen.

**En overnatningsenhed defineres alene som et hotelværelse og ikke én bolig.*

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 6n, 3aa, 3n, 3m, 3i, 3h, 3g, 3dg, 3cq, 3co, 3cn, 3cm, 3cb, 3bu, 3br, 3az, 3at, 3aq, 3ap, 3am, 3ac, 3ab, 29, 28, 27, 26, 10v, 10az Vejers By, Oksby

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 3.

Delområde 1 og 2 ligger i byzone og forbliver byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 3.

3.2 DELOMRÅDE 1

Delområde 1 udlægges til centerområde og butikker i form af:

- **Beboelse** i form af én bolig pr. 350 m² grundareal i byzone.
- **Boliger** må kun opføres i tilknytning til erhverv/butik og kun på 1.sal
- Publikumsorienterede serviceerhverv, eksempelvis: caféer, restauranter, barer, motionscentre, diskoteker, legepladser* og lignende.
- Bymidten kan eksempelvis indeholde: velkomsthushus/medborgerhus, udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne** samt liberale erhverv i tilknytning til turisterhvervet.

Delområde 1 omfatter ejendommene placeret omkring Vejers Havvej og størstedelen af byzonen i Vejers bymidte.

Delområde 2 omfatter et område udlagt der i dag er udlagt til hoteldrift.

Publikumsorienterede serviceerhverv

Publikumsorienterede serviceerhverv kan f.eks. være: sommerhusudlejningsbureauer, diskoteker, wellness, legepladser, padelbaner og lignende, dog skal aktiviteten/erhvervet kunne overholde Miljøstyrelsens regler for støj i centerområder.

Der kan opføres hotelbebyggelse indenfor delområde 2.

**Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads, selvom den reelt ikke er en bygning.*

Flexboliger

I kystnærhedszonen kan helårsboliger omdannes til flexboliger. Med Flexboligordningen er der mulighed for, efter tilladelse fra kommunen, at omdanne helårsboliger til flexboliger. Hermed kan ejendommen anvendes til både helårs- og fritidsbolig. Flexboliger og ferieboliger kan kun etableres på første sal. Bestemmelsen skal sikre, at den nederste etage fastholdes til butik eller erhverv, og at bymidten dermed ikke med tiden omdannes til blot at rumme ferieboliger

Detailhandel

***Arealer til brug for detailhandelsvirksomhed, dvs. salg til private, er omfattet af planlovens bestemmelser om detailhandel. Indenfor lokalplanens delområde 1 og 2 må der placeres butikker i henhold til detailhandelsbestemmelserne og i tilknytning til turisterhverv.*

Området til detailhandel er afgrænset i kommuneplanen, og indeholder et samlet, maks. bruttoetageareal til butiksformål på 5.000 m² for ram-

- Parkeringsarealer.

3.3 I delområde 1 må ikke etableres hoteller, herunder vandrehjem og lignende. ***

3.4 I delområde 1 må det samlede bruttoareal**** til butiksmål som helhed ikke udgøre mere end 4000 m².

Den enkelte butik, hvor der forgår salg af dagligvarer eller udsalgsvarer, må omfatte maks. 500 m² bruttoetageareal****.

3.5 DELOMRÅDE 2

Delområde 2 omfatter Klithjem matr.nr. 3ab og 3cq samt en samt del af 3aa, Vejers By, Vejers, og udlægges til hotel med dertilhørende faciliteter.

Der må etableres ét hotel eller lignende med maks. 33 overnatningsenheder* inden for delområdet samt én bolig i tilknytning hertil. Derudover kan der etableres udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne.

§ 4. Udstykning

4.1 Ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel, må der ikke:

meområdet som helhed.

Velkomsthuse/medborgerhus

Medborgerhuset kan bl.a. indeholde fællesfaciliteter, mødelokaler, turistinformation og lignende.

***Der kan i delområde 1 etableres boliger i form af helårsbolig, flexboliger og ferieboliger..

****Bruttoetagearealet til butiksmål beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens etageareal, dog medregnes den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1.25 m under loftet i kælderen.

Bruttoarealet omfatter alle arealer, som betjener butikker, herunder salgsarealer, arbejdende værksteder, cafeteriaer, personalerum, interne adgangsarealer, lager mv.

Delområde 2 omfatter området omkring Klithjem Badehotel.

*En overnatningsenhed defineres alene som et hotelværelse og ikke en bolig. Antallet af overnatningsenheder inden for delområde 2 er fastsat af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsøsterræn. Varde Kommune kan ikke dispensere fra § 3.3 uden accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, hvis dispensationen omhandler etablering af mere støjfølsom anvendelse. Delområde 2 er omfattet af detailhandelsbestemmelserne og åbner mulighed for en mindre butik i tilknytning til hotellet.

Ved sammenlægning eller arealoverførsel af grunde på over 700 m², må grundene ikke efterfølgende udstykkes i mindre end 700 m².

BESTEMMELSER

Opstå grunde på mindre end 700 m² i delområde 1.

I delområde 2 må ikke udstykkes yderligere og ikke udstykkes eller opdeles i ejerlejligheder, herunder hotel- og ferielejligheder.

- 4.2 Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke, samt at hver matrikel har vejadgang.

REDEGØRELSE

Ved sammenlægning, arealoverførsel og udstykning skal det sikres, at bebyggelsesprocenten overholdes.

Udstykningsbestemmelserne er fastsat i samarbejde med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Ifølge planlovens § 19, stk. 3 kan Varde Kommune ikke dispensere fra § 4.1 uden accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, hvis dispensationen omhandler etablering af mere støjfølsom anvendelse.

Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler, skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke, hvor der ikke er "tanger", der alene har til formål at opfylde kravene om grundstørrelse. Der må laves koteletben, men ikke udstykninger, hvor et meget smalt grundstykke snor sig omkring bygninger, veje eller andet, i princippet som vist på nedenstående skitser.



Figur 1 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



Figur 2 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



Figur 3 Lovlig udstykning med koteletben

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 TVÆRPROFIL

Vejers Havvej udformes som tværsnit A, B, C, D, E og F på kortbilag 6, med et kantstensopspring mellem kørebane og side-/fodgængerarealer. Kørebanen skal have en bredde på 6 m.

Areal til fodgængere udformes med varierende bredde, som min. følger anbefalingerne i vejreglerne, hvis det er muligt.

5.2 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL OG FORAREALER

5.2.1 Vejers Havvej samt forarealer og enkelte parkeringsarealer som er markeret med A i kortbilag 5a-c udføres med en fast lys belægning, mens det centrale område, markeret med B i kortbilaget, udføres som kostet beton.

Plantebede skal i princippet placeres i overensstemmelse med illustrationsplanen i kortbilag 5a-c.

5.2.2: Fortov skal etableres med en bredde på minimum 1,5 meter. Hvor forholdene nødvendiggør det, kan bredden reduceres til minimum 1,3 meter.

Fortovet skal afgrænses med kantsten mod vej og kan markeres i belægningen mod erhverv.

Med den lyse faste belægning gennem bymidten er intentionen, at vejarealet sammen med forarealerne skal fremstå som et samlet byrum fra facade til facade. Belægningen tager udgangspunkt i sandets farve og dets sarte, lyse nuancer. Belægningen skal med sin lyse farve og plantebede med marehalm og hjælme spille sammen med det klitlandskab, byen ligger midt. I forbindelse med byfornyelsen etableres ny belægning på flere parkeringsarealer, og parkeringsbåsene markeres/optegnes på pladserne.



- 5.2.3 Forarealerne inden for projektområdet er illustreret i kortbilag 5a-c og skal i princippet fremstå i henhold til kortet, hvad angår belægnings-type, placering af plantebede og cykelparkering.
- 5.2.4 Belægningen på forarealer mod Vejers Havvej, som ikke er illustreret i kortbilag 5a-c, skal være af samme type som på de øvrige forarealer i overensstemmelse med § 5.2.1. Min 10 % af det belagte forareal skal fremstå som plantebede med planter i henhold til § 8.3.
- 5.2.5 Plantebede skal udformes som organisk formede bede med stålkanten i rustfrit stål i plan med terrænet. De skal beplantes med en blanding af følgende hjemmehørende arter:
- Sandhjælme, marehalm, gråris, klitroser, smalbladet timian, revling, hundeviøl, smalbladet høgeurt.

I bymidten etableres et areal med betonfliser for at skabe et særligt sted centralt i byen.

Forarealerne er defineret som arealet fra butiks- eller erhvervsfacaden og ud til vejmatrিকlen.

Vej og forarealer skal fremstå i samme materiale og skal visuelt fremstå som et samlet byrum.

Dele af forealerne ud for matr.nr. 3n og matr.nr. 3g skal ved omlægning også udformes i en fast, lys belægning svarende til de øvrige belæggninger på forarealer i henhold til § 5.2.12, så der visuelt skabes en sammenhæng gennem bymidten.

Med plantebedene forsøges at skabe variation i gaderummet, så den ensartede belægningsflade brydes visuelt op i mindre dele.

Plantebedene skal nogle steder fungere som buffer mellem vejbane og arealer for bløde trafikanter, og andre steder som buffer mellem uderserverings- eller udstillingsarealer og arealer til bløde trafikanter.

Plantebedene udformes med afrundede former



Illustration af plantebedenes form, samt billede af stenbed med naturstensbelægning, en "knoldebro", eller pikstenbelægning som afgrænsning mod facaderne.

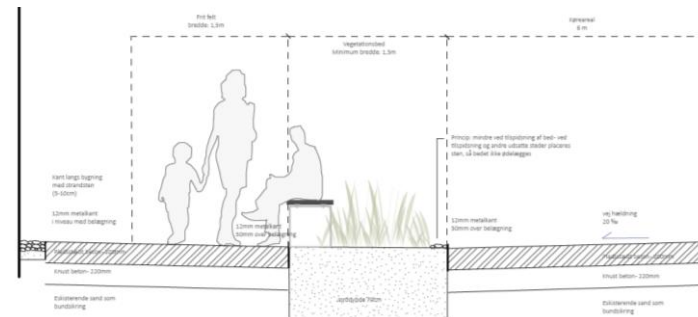
- 5.2.6 I plantebedene på matr.nr. 3ap Vejers By, Oksby, må der desuden plantes fyrretræer.
- 5.2.7 Langs facaderne skal etableres et stenbed af strandsten på min. 15 cm.

5.3 BELYSNINGSARMATUR

5.3.1 DELOMRÅDE 1 og 2

Belysningsarmatur langs veje og stier udformes som en blanding af pullertbelysning og gadebelysning.

Gadebelysningsarmaturer skal udformes med et ensartet arkitektonisk udtryk og må have en maks. højde på 4 m. Gadebelysningsarmaturerne skal have nedadrettet belysning, som ikke er blændende.



Illustrationssnit af plantebed, bænk og "knoledbro" ved facade.

I nogle af bedene placeres bænke. Under bænken plantes der generelt ikke, men beplantningen kan med tiden vokse ind under dem. Beplantningen domineres af marehalm og sandhjelme, men der tilføjes enkelte andre hjemmehørende planter.

Belysningen skal tilpasses Vejers Strands skala. Det vil sige at højden på gadebelysningen begrænses. Vejers ligger i klitterne og i naturen, og det er vigtigt, at der ikke opstår unødvendig lysforurening. Derfor skal belysningen begrænses til et absolut minimum, både i forhold til lysstyrke og antal lyskilder.



Lysarmatur med nedadrettet belysning

5.4 PARKERING

5.4.1 Lokalplanområdet indeholder to offentlige parkeringspladser, som vist på kortbilag 4. De offentlige parkeringspladser skal fastholdes til parkering og indrettes, som i princippet vist på illustrationsplanen i kortbilag 5a-c.

Lokalplanområdet indeholder flere private parkeringspladser, som vist på kortbilag 4. De kortlagte, private parkeringspladser skal fastholdes til parkering **og i princippet placeres som vist på kortbilag 4.**

5.4.2 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri fra

Pullertbelysningen fungerer som stemningskabende elementer og som ekstra opmærksomhedspunkter mellem køreareal og 'fortov' i sydsiden af gaden.



**Hvis der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkeringsareal som opholdsareal, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsareal. Byrådet kan tillade at parkeringspladser etableres udenfor egen grund efter herom gældende regler.*

Matr.nr 26, 27 og 28, har i forbindelse med etablering opfyldt parkeringskravet både til butik og bolig gennem den offentlige parkeringsplads.

Dispensation fra parkeringsbestemmelsen kan gives, hvis der ikke er mulighed for at skabe mere parkering bag bebyggelsen.

bolig til erhverv eller erhverv til bolig skal der, anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

- Én bolig, hotelværelse eller lejlighed
- 50 m² butiksetageareal til dagligvarer og detailhandel
- 60 m² erhvervsetageareal i øvrigt og areal til offentligt formål, velkomsthushus, motionscenter eller lignende *

Der må ikke anlægges parkeringspladser på forarealerne.

Parkeringsarealer skal fremstå i lyst, kørefast grus, lys asfalt, lys OB-belægning eller brunt stenmel. Der må ikke anvendes granitskærver eller perlegrus.

- 5.4.3 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri fra bolig til erhverv, skal der anlægges min. 1 cykelparkeringsplads pr. 30m² erhvervsetageareal. Dette gælder også for anvendelse til offentligt formål, velkomsthushus, restaurant, motionscenter og lignende.

5.5 STIER

De stier, som er vist i kortbilag 4, skal fastholdes med en bredde på 3 m og må ikke nedlægges eller inddrages til andre formål.

Stierne skal fremstå i grus med betonbelægning eller som OB-belægning med lyse sten.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1.1 DELOMRÅDE 1 - PLACERING

I delområde 1 fastlægges facadebyggelinjer langs Vejers Havvej. Facadebyggelinjerne fastlægges i en afstand af henholdsvis 7 m og 11 m

Sekundær bebyggelse, som ikke tidligere er medregnet i bebyggelsesprocenten, kan nedrives for at skabe plads til parkering. Bygningsreglementet om handicapparkeringspladser og lade-standere skal overholdes, når der etableres nye parkeringspladser, eller når eksisterende parkeringspladser omstruktureres.

Det er intentionen, at stierne kun skal benyttes af gående og cyklister.

Facadebyggelinjen skal sikre, at forarealerne holdes åbne og friholdes for bebyggelse og konstruktioner i form af faste overdækninger og lig-

fra vejmidte, som vist på kortbilag 4.

Bebyggelse skal placeres med facade i byggelinjen, og bygninger skal opføres med tagryggen parallelt med eller vinkelret på Vejers Havvej.

Bebyggelse i gadeniveau langs Vejers Havvej skal indeholde butik, publikumsorienteret servicefunktion, erhverv eller anden form for bymidtefunktion.

6.1.2 DELOMRÅDE 1 – OMFANG

Mindre tilbygninger skal placeres i tilknytning til hovedbebyggelsen og trækkes tilbage fra Vejers Havvej.

6.1.3 I delområde 1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maks. være 50 %.

6.1.4 Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelseshøjden må maks. være 6,5 m over terræn og med en maks. facadehøjde på 3,5 m målt fra terræn til sternhøjde, dvs. skæring mellem facade og tagflade (gavltrekan undtaget).

6.2.1 DELOMRÅDE 2 - PLACERING

Ny bebyggelse må ikke placeres i området udlagt til parkering i kortbilag 4.

Mindre tilbygninger og lignende kan opføres i forbindelse med eksisterende bebyggelse.

6.2.2 DELOMRÅDE 2 – OMFANG

nende.

Det skal sikres, at bebyggelse langs Vejers Havvej betjener besøgende eller fastboende i området og ikke erstattes af boliger.

Eventuelle tilbygninger skal flyttes tilbage fra byggelinjen for at sikre et gadebillede med fritstående bebyggelse mod Vejers Havvej. Mellemrummene mellem bygningerne langs Vejers Havvej skal fastholdes til ophold.

Lokalplanen omfatter et allerede fuldt udbygget område. Med byfornyelsesprojektet har fokus været at skabe lommer mellem bebyggelserne med læ og bagkant.

Bebyggelsen i Vejers er karakteriseret af lave bygninger med saddeltag og en forholdsvist stejl taghældning.

Hvis ny bebyggelse vurderes at ændre hele det eksisterende miljø væsentligt, skal der udarbejdes en ny projektlokalplan, hvor påvirkning af omgivelserne belyses, og bygningens placering og visuelle fremtræden beskrives detaljeret og vurderes, inden muligheden evt. åbnes.

Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 50%.

Bebyggelsen må opføres i maks. to etager med en maks. højde på 8,5 m over terræn.

Sekundær bebyggelse i form af garager, skure, udhuse og lignende må ikke overstige et samlet etageareal på 50 m².

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.2 FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.2.1 DELOMRÅDE 1 OG 2

I delområde 1 og 2 skal facader fremstå vandskurede, pudsede og/eller udformes med træbeklædning.

Pudsede facader skal fremstå i en af farverne defineret som NCS-koder** med maks. 20 % sorthed og 20 % kulør i hvide, brune, gule og grå nuancer. Røde nuancer kan fremstå med en sorthed på 30 % og en kulørthed på op til 50 %.

Træfacader skal fremstå malede i sorte eller røde nuancer med en sorthed på 50 % og en kulørthed på 30 %.

Tilbygningers facadeudtryk skal tilpasses hovedbygningen.

Skure, udhuse og afskærmning af opbevaring skal udføres i samme materialer og farver som hovedbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med sorte eller koksgrå, malede brædder, klinkbygget eller udført som 1 på 2.

Bestemmelserne om lyse, pudsede facader skal sikre et visuelt let og mere sammenhængende udtryk i strandbyen.

**NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren.

Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

BESTEMMELSER

Der må ikke opføres drivhuse eller orangerier inden for delområde 1.

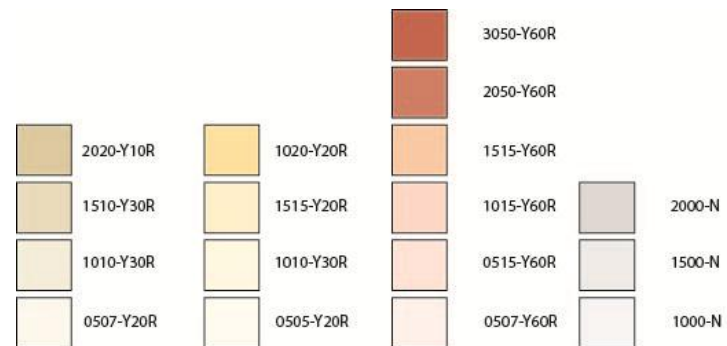
7.3 TAGFORM

7.3.1 DELOMRÅDE 1 OG 2

I delområde 1 og 2 skal tage udføres som symmetriske saddeltage uden udhæng og med en hældning mellem 30-50 grader.

Mindre tilbygninger kan fremstå med flade tage.

REDEGØRELSE



Eksempler på farver på pudsede facader som er mulige inden for bymidten

En mindre tilbygning vurderes at være en bygning under 25 m²

7.4 TAGMATERIALER**7.4.1 DELOMRÅDE 1 og 2**

I delområde 1 og 2 skal tage på hovedbygningerne beklædes med klassiske røde eller sorte fals- eller vingetegl, sort eller mørkegråt skiffertag eller tagpap.

Tegltagene skal opfylde følgende NCS-farvekode*:

3050 Y60R	4040 Y70R	3040 Y70R	Sort
-----------	-----------	-----------	------

7.4.2 Tegltage skal være matte og må ikke have en glans over 10**.

7.4.3 Tager med tagpap over 100 m² skal udføres med listedækning.

7.4.4 Tager på sekundærbebyggelse skal beklædes med samme materiale som hovedhuset eller med tagpap.

7.4.5 Tagrender og nedløb må ikke udføres i PVC.

Bebyggelsen i Vejers bymidte er karakteriseret af enkeltliggende huse med saddeltage i sorte og rødlige nuancer. Bebyggelsen vender ofte gavl eller facade med frontkviste mod Vejers Havvej. Tagene fremstår fortrinsvist i røde eller sorte tegl og med høj taghældning. Der er flere steder tagterrasser.



Eksempler på matte tegl og sort og røde nuancers samt skiffertag

*Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

**Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.



Eksempel på tagpap med listedækning

7.5 PLACERING AF DØRE, VINDUER, PORTE, ALTANER, KVISTE M.M.

DELOMRÅDE 1 OG 2

- 7.5.1 Vinduer, døre, porte og karnapper skal placeres symmetrisk i facaden.
- 7.5.2 Tagkviste skal placeres symmetrisk i forhold til vinduerne på facadens langside, som vist på skitserne til højre.

Den enkelte tagkvists bredde må ikke overstige 2 m og tagkvistenes samlede bredde må ikke udgøre mere halvdelen af den samlede facade-længde.

Tagkvistene skal udformes med saddeltag, og kvistflunkerne (siderne) skal beklædes med zink eller fremstå i glas.

- 7.5.3 Front- og facadekviste skal placeres symmetrisk i forhold til husets facade.

- 7.5.4 Altaner skal placeres i første salsplan og skal tilpasses den enkelte



Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsides vinduer



Eksempler på tagkviste og indbygget mindre tagaltan



Eksempler på frontkviste

En altan tilpasset bygningens arkitektur er enten placeret centralt på gavlen eller som indbygget tagaltan inden for tagfladen på bygningens

bygningens arkitektur i forhold til proportioner og placering.

Altaner placeret på gavlen må maks. have et fremspring på 1,5 m fra facade. Altaner på gavlen må ikke være indbyggede.

Altaner kan etableres som mindre, indbyggede tagaltaner inden for tagfladen.

Der kan etableres tagterrasser ovenpå mindre tilbygninger med fladt tag.

I delområde 2 må der etableres facadealtaner med et maks. fremspring på 1,5 m fra facade.

7.6 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

7.6.1 I delområde 1 og 2 skal vinduer, døre og porte udføres i træ eller træ/alu og være hvide. Alternativt kan rammer i PVC anvendes hvis det fremstår med en dimensionering som vinduesrammer i træ.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder, og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

gens langside.

Næsten alle bygninger i bymidten af Vejers, med undtagelse af to, har hvide vinduesrammer. Disse rammer er enten lavet af træ, PVC eller en kombination af PVC og træ/alu. De hvide rammer skaber et visuelt fællestræk, der binder bygningerne sammen. En stor del af bebyggelsen har facadevindueskviste med små sprosser både foroven og forneden. Det er vigtigt i forbindelse med udskiftning til eksempel PVC rammer at rammerne ikke bliver for brede, da det gør detaljeringen klodset.



Eksempel på PVC kvist Eksempel på ramme i træ Eksempel på ramme i PVC

7.7 PARABOLANTENNER, VARMEPUMPER, SOLENEGRGI ANLÆG OG TEKNISKE INSTALLATIONER

- 7.7.1 Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må maks. have en diameter på 1 m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.
- 7.7.2 Tekniske anlæg, som f.eks. udsugning og klimaanlæg, skal indeholdes i bygningerne, indgå i bygningens arkitektur og placeres, hvor de er mindst muligt synlige.

Varmepumper og lignende må ikke placeres ud mod Vejers Havvej, men skal placeres bag bebyggelsen og inddækkes.

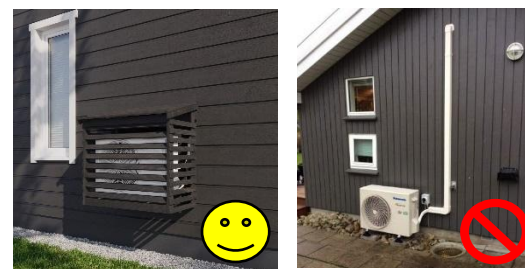
- 7.7.3 Inden for delområde 1 og 2 kan tage også udformes som antirefleks-behandlede, sorte, fuldt integrerede solcelletage.

Solceller og solenergianlæg skal enten integreres i tagfladen, så de fremstår plant med tagfladen, eller være integreret i tagmaterialet, så taget fremstår som et solcelletag.

Tagintegrerede solcellepaneler udføres med mørke kanter og anti-refleksbehandles. Glanstallet må maks. være 20.

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn eller facader.

Der må ikke opstilles energiproducerende anlæg med synlige, bevægelige dele*.



Der kan evt. etableres en "varmepumpeskjuler" i træ omkring det udvendige aggregat. Varmepumpeskjuleren tilpasses facadens udtryk.



Forskellige eksempler på solcelletage som er fuldt integrerede. Det er vigtigt, at taget fremstår med et ensartet præg, og at cellerne er i plan med taget. Det vil ofte være yderst vanskeligt at integrere solceller på

SKILTE OG MARKISER

7.8.1 Facadeskilte

Der må kun anbringes et facadeskilt på hver af bygningens facader. Skiltet skal anbringes i forbindelse med dør eller vindue. Skiltet må maks. være 2000 cm² og skal skaleres efter vindues- eller dørhul. Skiltet skal holdes fri af gesimser eller anden facadeudsmykning.

Lysskilte skal udføres som enkeltbogstaver belyst bagfra eller enkeltbogstaver belyst af et enkelt spot forfra. Der må ikke opsættes lysarmaturkasser. Lysskilte må ikke være blændende, og lys må ikke blinke. Belysning af skilte skal overholde vejreglerne. Der må ikke anvendes projektør eller laserlys i forbindelse med skiltning eller reklamering.

7.8.2 Digitale skilte

Der må ikke opsættes digitale skilte* inden for lokalplanområdet.

7.8.3 Udhængsskilte

Hver forretning må maks. have 1 udhængsskilt. Skiltets størrelse må ikke overstige 500 cm², og skiltets fremspring fra facaden må ikke være mere end 100 cm.

teglsten**stage**, især røde tegltage, da cellerne kræver en plan flade, og da cellens naturlige farve er i kontrast til de røde teglsten. Det er vigtigt, at kanterne på cellerne er sorte.



*Eksempler på energiproducerende anlæg med synlige, bevægelige dele kan være vindtubiner, vindmøller mv.

Skiltningen i bymidten skal søges reduceret i antal og størrelse, så bygningerne kommer i fokus, og bybilledet fremstår mere roligt.

Undgå store pladeskilte og forsøg i stedet at anvende løse eller malede bogstaver direkte på facaden.

Facadeskilte skal tilpasses bygningens arkitektur og proportioner. Skiltenes størrelse skal begrænses til et absolut minimum, så skiltningen ikke dominerer facaden.

*Et digitalt skilt dækker over skilte som forandrer sig og indeholder skiftende information eller billedeskift. Det kan være skiftende plakater og lignende, som kører på store skærme eller via projektorer.



Skiltet kan placeres ud over evt. byggefelt. Forventer man færdsel under skiltet, eller er skiltet placeret henover et gang- eller fortovsare-

7.8.4 Faste skilte, pyloner og reklameflag

Der må ikke placeres faste skilte*, pyloner eller reklameflag inden for lokalplanområdet.

7.8.5 Løse skilte - gadeskilte

Hver forretning/virksomhed må maks. have to sandwichskilte/A-skilte eller lignende ved vejen. Har forretningen indgang til flere forskellige gader, må der stilles ét skilt ved hver indgang, skiltene må ikke stå i vejareal, ikke være til hindre for den gående færdsel og må ikke være højere end 100 cm.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 DELOMRÅDE 1

I delområde 1, som omfatter en stor del af bymidten, skal min. 15 % af grunden fremstå uden fast belægning med mulighed for, at regnvandet kan nedsive.

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et udendørs opholdsareal på:

al, skal der være en frihøjde på min. 2,10 m under skiltet.



Eksempel på store, faste skilte, pyloner og reklameflag, som ikke er ønskelige inden for lokalplanområdet.

Der kan inden for området flages med flag uden reklame.

*wayfinding skilte, oversigtskort og vejskilte og lignende er undtaget for bestemmelsen



Skraldespande, cykelstativer, bænke og hegn tænkes som en helhed med fællestræk, som er med til at skabe et fælles udtryk i bymidten.

REGNVAND

En stor del af arealet i bymidten er befæstet. Det er dog stadig vigtigt, at belægning i bymidten begrænses, så der er større mulighed for nedsivning af regnvand på de enkelte grunde.

Hvor der er mulighed for det, etableres sandhjelme på de ubebyggede arealer uden belægning, så Vejers fremstår som "Strandbyen i klit-

mindst 25 % af boligetagearealet
mindst 10 % af erhvervsetagearealet. *

DELOMRÅDE 2

I delområde 2 skal min. 25 % af grunden fremstå uden fast belægning med mulighed for, at regnvandet kan nedsive.

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et udendørs opholdsareal på:

mindst 25 % af boligetagearealet
mindst 10 % af erhvervsetagearealet. *

8.2 **Beplantning**

Beplantning inden for hele lokalplanområdet skal ske med egnstypiske og karakteristiske planter som eksempelvis:

Sandhjælme, marehalm, gråris, klitroser, smalbladet timian, revling, hundevioli, smalbladet høgeurt.

Plantebedene skal beplantes i henhold til § 5.2.4 placeres jvf. kortbilag 5a-c.

8.3 **Terrænregulering**

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 50 cm. Terrænregulering skal ske med bløde, organiske former.

Hvor det er muligt, skal parkeringsarealer afskærmes med en variation af mindre "klitter". I den forbindelse kan der terrænreguleres med maks. +/- 80 cm. "Klitterne" skal beplantes med sandhjælme og marehalm.

De mindre "klitter" med marehalm, som er indtegnet i kortbilag 4, skal fastholdes samt beplantes med sandhjælme og marehalm.

terne"

*Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter medregnes til de i pkt. 8. 1 nævnte opholdsarealer. Udlæg af opholdsarealer ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte. Et indrettet opholdsareal kan også være et område med mere naturpræg og uden fast belægning.

Parkeringsarealer anses ikke for at være opholdsarealer

Ved etablering af både bolig og erhverv må der ikke være sammenfald mellem opholdsarealerne.



Billede af eksisterende, afskærmende "klit" omkring parkeringsareal ved Klithjem.

Afskærmningen er med til at forstærke fornemmelsen af byens placering i klitlandskabet. Afskærmningen kunne med fordel indeholde en større

8.4 Støttemure

Der må kun etableres mindre støttemure som vist på kortbilag 5a-c.

8.5 Hegn og afskærmning

Der må kun etableres hegn og afskærmning omkring udeserveringsområder, udstillingsområder eller mod naboer.

Afskærmningen udformes i ubehandlet træ som moduler med trælameller eller som glasmoduler i henhold til bilag 7

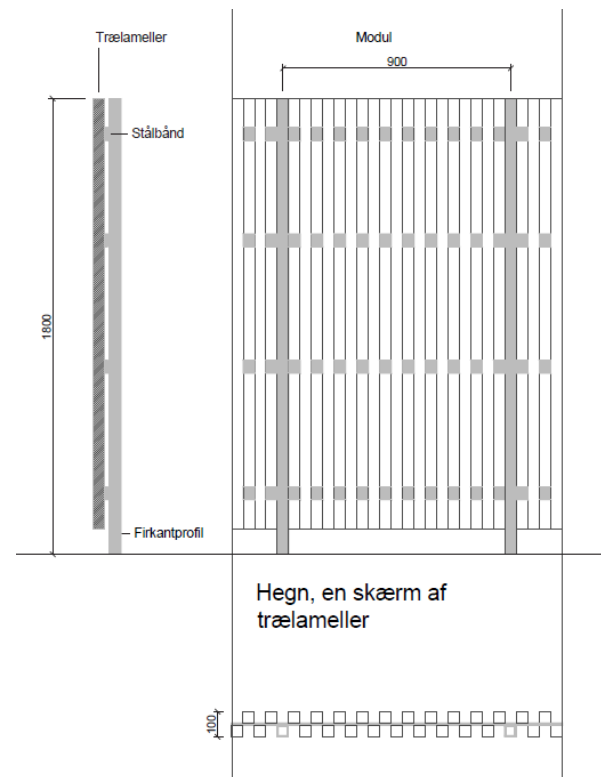
Afskærmningen mod Vejers Havvej må ikke stå i offentligt vejareal og skal enten bestå af lave moduler på 0,6 m eller som glasskærme på 1,80 m i henhold til bilag 7.

Mod nabo kan afskærmningen også bestå af lamelhegn i henhold til bilag 7.

Der må ikke opsættes hegn eller skilte inden for offentlige vejarealer eller i oversigtsarealerne.

Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i træ eller samme materiale som hovedbygningen.

variation i højden, så den fremstår mere som naturlige klitter og mindre som en konstrueret vold.



8.6 Skraldespande

Skraldespande placeret på forarealer mod Vejers Havvej udformes i rustfrit stål og med træbeklædning, der skal kunne sorteres i min. fire fraktioner.

8.7 Der skal indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for lokalplanområdet. *

8.9 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser**.

Der må kun placeres mobile salgsvogne eller lignende inden for den i kortbilag 5a-c markerede stadeplads ved matr.nr. 30co, Vejers By, Oksby.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i fortov og/eller køre- og vendearealer.

Forsyningsledninger skal placeres i arealet mellem byggelinjerne og vejskel.



*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

Parkering af køretøjer følger gældende parkeringsregulativ for Varde Kommune, som vil kunne findes på kommunens hjemmeside.

STADEPLADER

Der må kun opstilles salgsvogne, hvor det er markeret i kortbilaget. Der sættes ikke krav om, at vognene skal flyttes dagligt. På øvrige parkeringsarealer kan der, i forbindelse med større arrangementer, festivaler eller markeder, opsættes midlertidige stadepladser, dette kræver dog tilladelse.

- 9.2 Transformatorstationer skal placeres i kanten af parkeringsarealerne og afskærmes med beplantning i form af havtorn, sandhjælme, marehalm, gråris, klitroser, smalbladet timian, revling, hundeviøl eller smalbladet høgeurt.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

Der er anlagt forarealer, veje samt adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.

Der er etableret plantebede i henhold til § 5.2.4. og 5.2.2.

Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skralde-spande, jf. § 8.

Der skal etableres mindre klitter med marehalm i henhold til § 8.4 og kortbilag 4.

Der er etableret parkering i overensstemmelse med § 5.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan 04.004.98, som blev endelig godkendt d. 14. september 1999, ophæves delvist ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT

12.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. 03.06.1965-4365-50 servitut om oversigt mm. Servituten aflyses i sin helhed for bl.a. for matr. Nr. 10v og 10 az Vejers By Vejers, da der i 2018 tinglyst et andet oversigtsareal og bygget inden for oversigtsarealet.

§ 13. RETSVIRKNINGER

13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Varde Kommune kan ikke dispensere fra §§ 3.2, 3.3 samt 4.1 uden accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, jf. planlovens 19, stk. 3, hvis dispensationen handler om støjfølsom anvendelse

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejen-

Servituten aflyses, da der er tinglyst et andet oversigtsareal i 2018.

Der er fortsat tinglyste servitutter i området, som skal overholdes

dom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 14.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 7. april 2026

På byrådets vegne

Sarah Andersen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Kommunaldirektør

Ved plan til endelig vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den xxxx 2026

På byrådets vegne

Sarah Andersen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 04.004.98 – Vejers Strand sommerhus – Byområde fra september 1999. Med tilvejebringelsen af nærværende lokalplan aflyses en del af lokalplan 04.004.98.

KOMMUNEPLAN

Rammebestemmelser

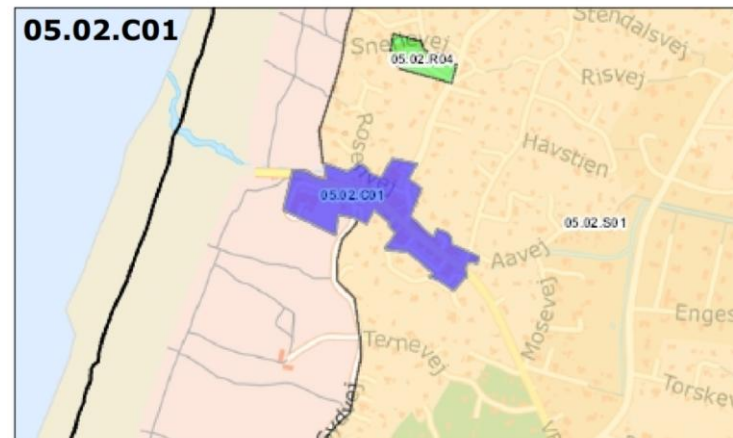
Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 05.02.C01 i "Kommuneplan 2025", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til centerområde og butikker i byzone, herunder med specifik anvendelse som:

- Åben-lav bebyggelse, bebyggeshøjde maks. 8,5 m, maks. to etager, bebyggelsesprocent 30%.
- Tæt-lav bebyggelse, bebyggeshøjde maks. 8,5 m, maks. to etager, bebyggelsesprocent 40%.
- Bymidte, bebyggeshøjde maks. 8,5 m, maks. to etager, bebyggelsesprocent 50%.

Rammen indeholder et notat om, at det samlede bruttoetageareal til butiksformål i rammeområde 05.02.C01 ikke må overstige 5.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutik og 2.000 m² for udvalgs-

varebutik.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Udpegninger i kommuneplanen:

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til:

Afgrænset område til butikker, værdifuldt geologisk område, Bevaringsværdigt Kulturmiljø, skovrejsning, Støjbuffer og grundvandsinteresser.

Detailhandelsplanlægning, Afgrænset område til butikker



Området hvor der kan etableres butikker

Inden for lokalplanområdet må der etableres detailhandel og udvalgswarebutikker med et samlet etageareal på 5000 m². I Kommuneplan 2021 er restrummeligheden til butikker i bymidten ca. 2.885 m². Med nærværende planlægning ændres detailhandelsbestemmelserne for området ikke.

Værdifulde geologiske områder

Hele området er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget til værdifuldt geologisk område i form af det Nationale kystlandskab, Holmslands Klit. Som udgangspunkt skal de værdifulde geologiske områder og nationale kystlandskaber friholdes for ny bebyggelse, gravning, anlæg eller beplantning, der vil sløre områdernes indbyrdes overgange og sammenhænge og/eller sløre værdifulde profiler, herunder kystprofiler.

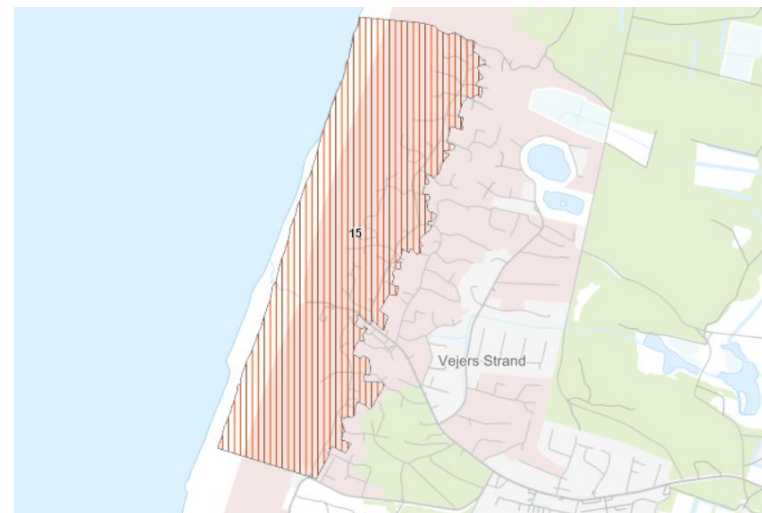
Lokalplanen omfatter en eksisterende bymidte og vurderes ikke at tilføre øget bebyggelse, som påvirker de Nationale kystlandskaber

Lokalplanen indeholder bestemmelser for et område, der er udbygget. Højden af bebyggelsen begrænses til 6,5m i delområde 1 og 8,5 m i delområde 2. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil sløre det værdifulde, geologiske område.

Naturpark Vesterhavet

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til Naturpark Vesterhavet. Lokalplanen strider ikke mod intentionerne med Naturparken, da Naturparken ønsker at udbrede naturværdier og natur- og kulturoplevelser samt arbejde for at sam-tænke faciliteter, aktiviteter og oplevelser.

Bevaringsværdigt kulturmiljø – Vejers Strand



Lokalplanområdet er, i Vardes Kommuneplan 2021, udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Bevaringsinteresserne omfatter området, hvor Nordvej drejer mod øst og følger stien, der drejer mod vest og peger på en gennemgang mellem klitterne til stranden. Østgrænsen dannes af rækken af sommerhuse og -grunde langs Nordvejs østside, følger Vejers Havvej og fortsætter langs rækken af sommerhuse og -grunde ved Sydvejs østside. Den sydlige afgrænsning markeres af Sydvejs udmunding i Vejers Sydstrand og følger stien, der går mod vest fra Vejers Sydstrand til stranden. Havet er grænsen mod vest.

I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø, skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier.

Den bærende bevaringsværdi er sommerhusene i de yderste klitrækker, Strandhotellet og Klithjem, som begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Sommerhusene ligger i det åbne klitlandskab og har ofte udsigt over havet. Det er ikke de enkel-

te bygninger som sådan, der er bevaringsværdige i dette kulturmiljø. Det bærende element er bl.a. hotellernes placering ved bygaden og sommerhusenes beliggenhed ved Nordvej.

Området er sårbart over for bygningskoncentrationer på enkelte større grunde. Ved ombygning og renovering af Strandhotellet og Klithjem skal bygningen inden for de samme rammer i areal og højde, selvom arkitekturen ændres.

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for etablering af et nyt og større hotel som erstatning for Klithjem, og den ændrer derfor ikke på de bærende værdier i kulturmiljøet

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for Varde Kommune

Støjbuffer - §42 Virksomhed

Inden for området var placeret en miljøstation, som nu er nedtaget. Det forventes, at bliver placeret en ny miljøstation i bymidten. I forbindelse med stationen kan der forventes en mindre støjpåvirkning af nærområdet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km. nordvest for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn og er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB (LC_{DEN} -værdi).

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering

af tilstrækkelig støjafskærmning.

En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lyd- bølgernes udbredelse gennem luft eller jord. Som følge af Forsvarets internationale engagement forventes skydningerne ikke at blive mindre voldsomme eller mindre hyppige i fremtiden.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for en forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, idet der fastsættes bestemmelser for antallet af boliger via grundstørrelse, samt at antallet af hoteller i området ikke kan øges. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har stillet krav om, at der alene kan etableres ét hotel med maks. 33 overnatningsenheder inden for delområdet 2. Ovenstående er vurderet i forhold til de faktiske forhold på stedet.

BYMIDTEPLAN OG UDVIKLINGSPLANER, VISIONER OG STRATEGIER

Lokalplanen er omfattet af:

- Udviklingsplan for Vestkysten
- Strategi for bæredygtig turismeudvikling
- Udviklingsplan for Vejers fra 2015
- Strategisk-fysisk udviklingsplan for Vejers Strand, maj 2020.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at kunne realisere byfornyelsesprojektet, som udspringer fra den strategisk-fysiske udviklingsplan, der er udarbejdet i maj 2020. Lokalplanen er derudover en videreudvikling af udviklingsplanen fra 2015, som bl.a. indeholdte et projekt om klitgenerering i bymidten og et projekt om forskønnelse af bymidten med en mere inspirerende belægning, byrumsinventar og belysning. I projektet var også

beskrevet, at den nye bymidte også skulle være mere end blot et rum for kørende og gående.

**Udviklingsplan
for Vestkysten**



Varde Kommune arbejder for realisering af *Udviklingsplanen for Vestkysten*. I planen er Vejers udpeget som et stærkt feriested. Det vil sige et feriested, hvor Varde Kommune som udgangspunkt gerne vil koncentrere udviklingen:

Udviklingen langs Vestkysten koncentrerer på 20 stærke feriesteder. Ved at arbejde med koncentration, fortætning, volumen og kritisk masse på udvalgte feriesteder, kan naturen imellem styrkes, og de stærke feriesteder kan målrettet udvikles som attraktive og levende feriebyer og som gode steder at bo og besøge med et aktivt erhvervsliv, mange oplevelsestilbud og høj kvalitet i det fysiske miljø.

Varde Kommune håber, at planen med bestemmelserne for opgradering af opholdene i gaderummene og de erhvervsdrivendes øgede muligheder, i forhold til de fremkomne ønsker undervejs i lokalplanprocessen, er med til styrke feriestedet.

**Strategi for
bæredygtig
turisme**



I Varde Kommunes strategi for bæredygtig turismeudvikling lægges fokus på kvalitet, bæredygtighed, differentiering og helårsturisme:

Vi understøtter arbejdet med kvalitetsudvikling, bæredygtighed og differentiering i overnatningsproduktet. Attraktive overnatningssteder er centrale for gæsternes rejsemotivation, og bæredygtighed er i stigende grad noget, gæsterne forventer. Målet er, at overnatningsudbuddet forbliver relevant og attraktivt for nuværende og nye målgrupper.

Vi vil understøtte udviklingen af de stærke feriesteder i tæt samarbejde med byens lokale interessenter. Der er fokus på at styrke opholdskvaliteterne, så der motiveres til ophold, samvær, hygge og forbrug. Samtidig skal feriestederne fortsat være et attraktivt besøgsmaal for gæster og borgere på alle tider af året. Der arbejdes for en fremsynet planlægning i forhold til klimahåndtering og trafikafvikling.'

**Udviklingsplan
for Vejers**

Visionen for udviklingsplanen for Vejers er *"En ægte naturoplevelse hele året"*.

Et af indsatsområderne i udviklingsplanen har været at gøre byrummene hyggelige og charmerende, at gøre den omkringliggende natur med sand, vand og klitter til en del af byens identitet, at skabe let adgang til naturen omkring, at færdslen er tryk og smidig samt at "flytte klitterne ind i byen" for visuelt at skabe en oplevelse af "Strandbyen i klitterne". Byen har siden udviklingsplanen arbejdet med at få grundejerne til at skabe klitter med marehalm, hvor det har været muligt. Denne lokalplan sætter den lovgivningsmæssige ramme for denne omdannelse og sætter bestemmelser for placering af klitter, marehalm og plantebede.

Udviklingsplanen indeholder også en projektidé, som handler om at forskønne bymidten med en mere inspirerende belægning, byrumsinventar og belysning, hvilket denne lokalplans bestemmelser for belysning, værn og lignende underbygger.

**Strategisk-,
fysisk udviklingsplan for
Vejers**

Strategisk-fysisk udviklingsplan er udarbejdet på baggrund af Udviklingsplanen for Vejers og er grundlag for forskønnelsesprojektet. Planen lægger op til, at Vejers bymidte understreges med et tyngdepunkt i hver ende, et soltorv og et Velkomsthuss, samt en fælles belægning mellem de to punkter. I planen gives også mere konkrete forslag til forskønnelse, og på hvordan byrummene kan gives en bagkant, så der opstår bedre muligheder for ophold. Derudover indeholder planen et forslag om et velkomsthuss, som skal fungere som en blanding af et formidlingssted og et borgerhus, hvor nye og gamle turister kan mødes. Lokalplanen bygger videre på de intentioner det har været mulige videreføre fra den strategisk-fysiske plan.- Der er fortsat mulighed for at etablere et velkomsthuss inden for byzonen i Vejers.

VESTKYSTEN WAYFINDING



Som led i indsatsen 'Vestkysten viser Vejen' er der blevet udviklet et nyt wayfinding-koncept, som binder Vestkysten sammen fra nord til syd, og som skal inspirere både lokale og besøgende til at gå på opdagelse langs kysten.

Projektets visuelle stil skal sikre, at Vestkysten fremstår som en samlet helhed. Derfor rummer wayfinding-projektet både fysiske mødesteder, skilte, kort og byrumsinventar.

I forbindelse med byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte er en del af konceptet for Wayfinding indarbejdet.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Vejers Strand Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kommunens varmeplanlægning, hvilket betyder, at al bebyggelse skal opvarmes separat.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis an-

lægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

SPILDEVANDSPPLAN

Dele af området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området er kun spildevandkloakeret, og spildevand skal ledes til rensning i et fælles nedslivningsanlæg syd for Vejers. Regnvand skal håndteres lokalt i området.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Lokalplanområdet er ikke i strid med trafikikkerhedsplanen fra 2009.

I forbindelse med bymidteprojektet i Vejers er der udarbejdet en trafik- og parkeringsanalyse, som har til formål at undersøge

trafikken og forholdet mellem parkeringsbehovet og antallet af parkeringspladser ved Vejers Strand.

Analysen viste bl.a. mulighed for at optimere eksisterende parkeringsarealer og derved skabe flere parkeringspladser samt et stort potentiale for at overflytte ture fra bil til cykel, da de fleste parkerende kom fra nærområdet og holdt kort tid på parkeringspladserne.

I midtbyprojektet ombygges Vejers Havvej til en sivegade, hvorved trafikken i højere grad afvikles på de gåendes og cyklendes præmisser. Dette vil øge trygheden og sikkerheden for både fodgængere og cyklister.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Med udgangspunkt i en samlet vurdering på baggrund af den forudgående screening af forslaget til lokalplanen, vurderes planen ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da området er udbygget og der ikke planlægges for mere bebyggelse end den tidligere plan åbnede mulighed for. Planens påvirkning af miljøet vurderes primært at omhandle øget belægningen i byen i forhold til muligheden for nedsivning af regnvandet.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 4 af 07/01/2024 om miljø-

vurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Natura 2000



Lokalplanens område ligger 50 m fra Natura2000 EF-Habitatområde ved Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage.

Indenfor Natura2000 områder må der ikke planlægges for nye arealer til byzone, sommerhusområde, større vejanlæg samt nye eller væsentlige udvidelser af trafik anlæg, tekniske anlæg og lignende.

Ifølge planhabitatbekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

REDEGØRELSE

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura2000, da lokalplanområdet er udbygget. Hvorfor der ikke udarbejdes en konsekvensvurdering. Der er vurderet, at bilag IV-arten kan forekomme i lokalplansområdet vestlige del, hvor der er klitnatur. Strandtudse kan potentielt yngle i klitterne og på stranden vest for lokalplansområdet.

Der er ikke kendskab til mulige konkrete påvirkningsfaktorer, fordi der ikke er et konkret projekt, og der kan gå lang tid imellem vedtagelsen af planen og en eventuel byggeansøgning, hvor forholdene kan have ændret sig. Vurdering af markfirben udsættes derfor indtil der er en konkret sagsbehandling såsom byggetilladelse, hvor der kan tages stilling til en mulig beskadigelse af yngle- eller rastesteder.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Kystnærhed

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, der i udgangspunktet skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funktionel begrundelse for den kystnære placering. Ligeledes skal offentlighedens adgang til kysten opretholdes og søge forbedret.

Lokalplanen omfatter Vejers bymidte, som i dag er fuld udbygget.

Lokalplanen sikrer, at byfornyelsen af Vejers bymidte kan tilvejebringes og sikre en hensigtsmæssig udvikling af byen i tråd med Vejers' identitet og særlige karaktertræk som turist- og kystdestination.

Nærværende lokalplan vurderes ikke at være i uoverensstemmelse med Planlovens retningslinjer for kystnærhedszonen.

§ 8- Klitfredning

SKOVLOVEN

Uønsket skovtilplantning

Skovtilplantning er uønsket indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen overholder eksisterende beskyttelseslinjer.

Lokalplanen giver ikke mulighed for skovrejsning

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:



De tilgrænsende arealer er klitfredet i hht. Naturbeskyttelsesloven. Der er ingen klitfredning inden for lokalplanområdet.



REDEGØRELSE

Det offentlige vandløb Ålestrømmen ligger inden for lokalplan området. Vandløbet er nedgravet inden for byzonen og har ingen betydning i forhold til lokalplanens bestemmelser. Der er ikke indtegnet områder inden for lokalplanen, som skal friholdes for bebyggelse pga. Ålestrømmen.

§ 3-områder



Figur 2§ 3 beskyttede naturtyper, lilla skravering=hede, gul= overdrev

§-3 hede og overdrev

Dele af lokalplanområdet er registreret som beskyttet hede jf. naturbeskyttelsesloven § 3. For den del af registreringen, der var hede ved naturbeskyttelseslovens ikrafttræden i 1992 gælder, at der kun er forbud mod en tilstandsændring til landbrugsformål.

STØJFORHOLD

Støj fra forsvarrets skyde og øvelsesområde

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig afskærmning.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerområde i form af bymidte, detailhandel, publikumsorienteret serviceerhverv og bolig. Hotel og bolig betragtes som støjfølsom anvendelse. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har derfor været hørt i forbindelse med bestemmelserne for lokalplanområdet.

Ifølge planlovens § 19, stk. 3 kan en kommune kun dispensere fra en lokalplanbestemmelse, hvis indhold er fastlagt efter aftale med en statslig myndighed, hvis den pågældende myndighed meddeler samtykke til dispensationen. Varde Kommune kan derfor ikke uden samtykke fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse dispensere fra lokalplanens fra §§ 3.2, 3.3 samt 4.1.

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknik@varde.dk.

Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren, hvad angår Museumsloven, uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen

kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen ligger i byzone og kan også indeholde selvstændige feriehus til udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet hytter, huse eller campingarealer som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Det er muligt at etablere et hotel inden lokalplanens delområde 2.

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

Hele lokalplanområdet bliver omfattet af Program for Områdefornyelsen, som er vedtaget i maj 2025 af byrådet. Områdefornyelsesprogrammet beskriver visioner og konkrete indsatser som skal lede til fornyelse af Vejers Strand og styrke fællesskabet på tværs af foreninger og frivillige, samt skabe en aktiv og attraktiv bymidte året rundt. Endelig ønskes det at gøre den vilde natur tilgængelig for alle.

Områdefornyelsesprogrammet for Vejers Strand omfatter en række initiativer, der strækker sig over de kommende fem år. Programmet er udarbejdet med fokus på at udvikle bymidten og skabe et attraktivt og levende bymiljø.

REDEGØRELSE

De centrale elementer i programmet inkluderer:

Fysiske omdannelser:

- Forbedringer af byens gulv (Vejers Havvej og øvrige områder)
- Bygning på Soltorvet
- Opgradering af toiletbygningen i byen
- Integrering af wayfinding i bybilledet

Trafikale ændringer:

- Justeringer for at understøtte den fysiske udvikling og sikre en god trafikafvikling.

Kulturelle aktiviteter:

- Initiativer til at understøtte og styrke byens liv gennem kulturbårne aktiviteter.

Klimatilpasning:

- Integration af klimatilpasning i de nye byrum for at sikre en bæredygtig udvikling af området.

Der er gennemført en omfattende borgerinddragelse, som har været en integreret del af projektets udvikling

Målet med områdefornyelsen er at realisere visionerne fra de tidligere udviklingsplaner og skabe et mere attraktivt, funktionelt og bæredygtigt Vejers Strand. Succeskriterierne for projektet er fastlagt og omfatter både fysiske og kulturelle mål, som skal evalueres løbende.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foran-

staltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuell for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal Byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At Byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen

på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at Byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektorets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

KLITFREDNING5.6.2

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra klitfredningsmyndigheden. Klitfredningen ligger uden for lokalplan området.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER:

03.06.1965-4365-50, 20.03.1984-6182-50, 11.04.1984-8043-50, 05.11.1984-23291-50, 12.07.1993-10575-50, 19.01.2001-1405-50, 14.05.2001-9274-50 og 31.08.2018-1010073338

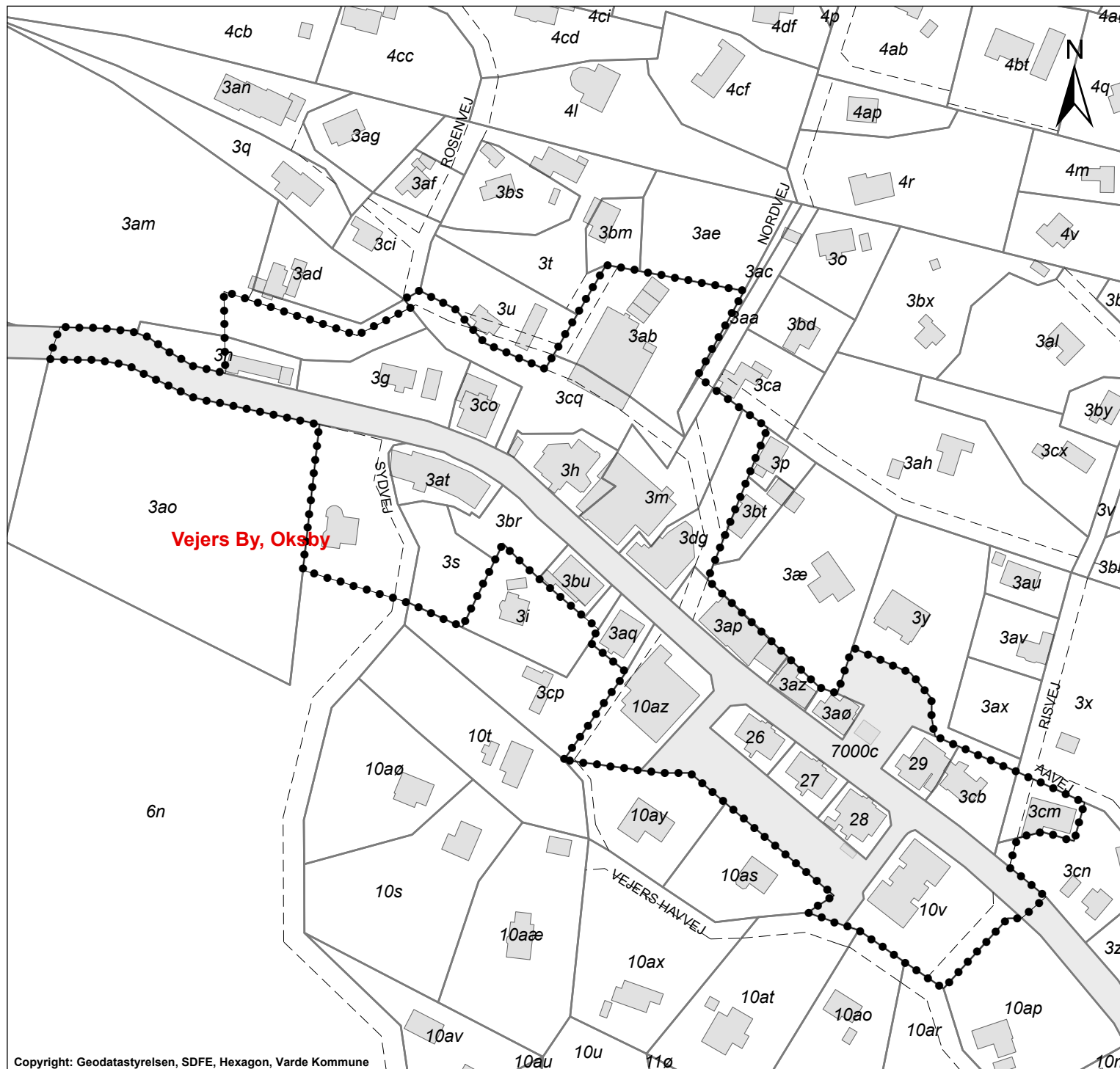
Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger i form af anvendelse og oversigtsarealer:

Dok. 03.06.1965-4365-50 servitut om oversigt mm. Servituten aflyses i sin helhed for bl.a. for matr.nr. 10v og 10 az Vejers By, Vejers, da der i 2018 tinglyst et andet oversigtsareal og bygget

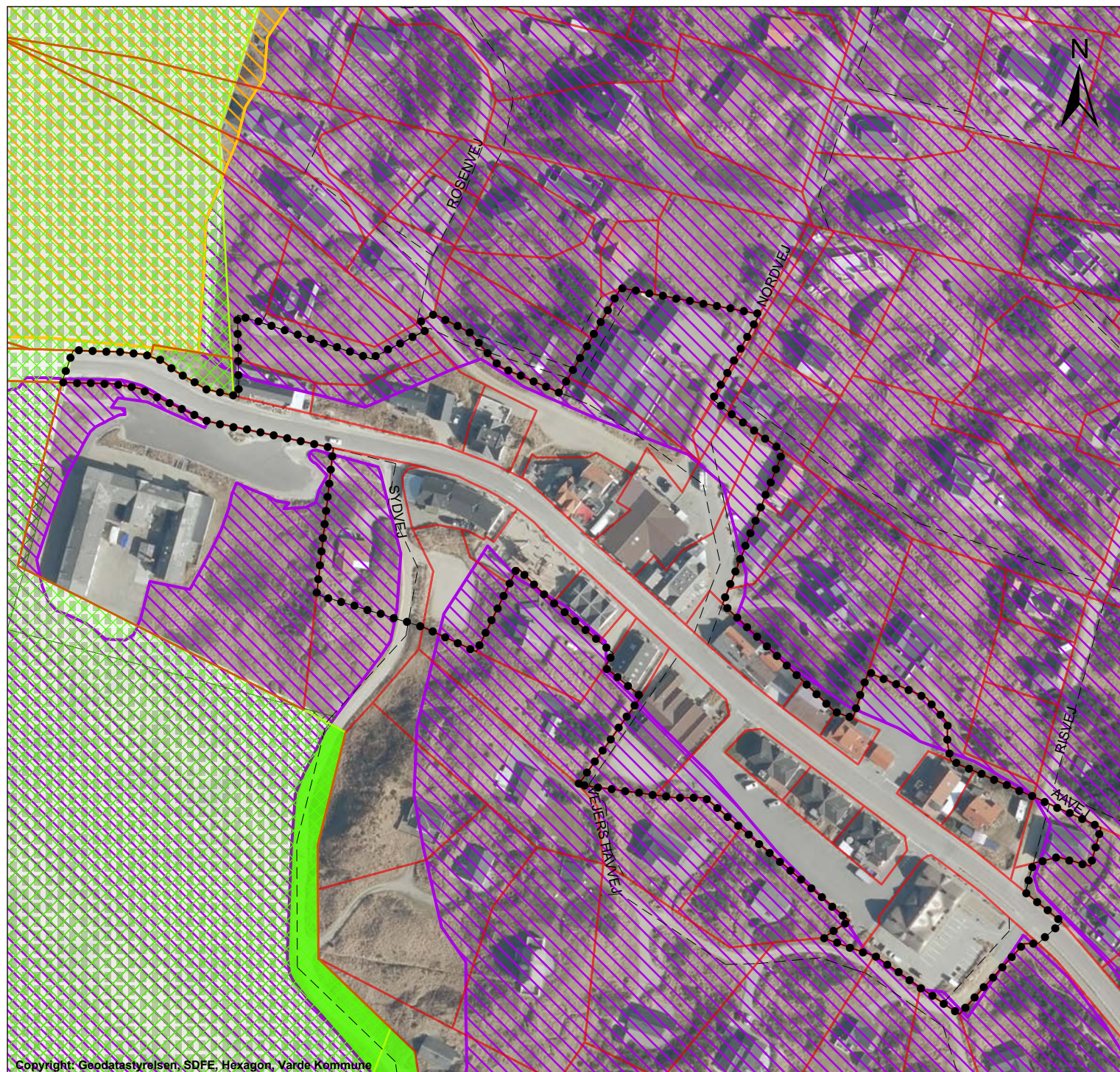
inden for oversigtsarealet. *Servituten aflyses, da der er tinglyst andet oversigtsareal i 2018.*

KORTBILAG 1

MATRIKELKORT



KORTBILAG 2 BINDINGER



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskejt vej
- Klitfredning
- NATURA 2000 - Fuglebeskyttelse (DAI)
- NATURA 2000 - Habitatområder (DAI)
- Ramsar områder

Beskyttede Naturtyper

- Eng
- Hede
- Mose
- Overdrev
- Strandeng
- Sø

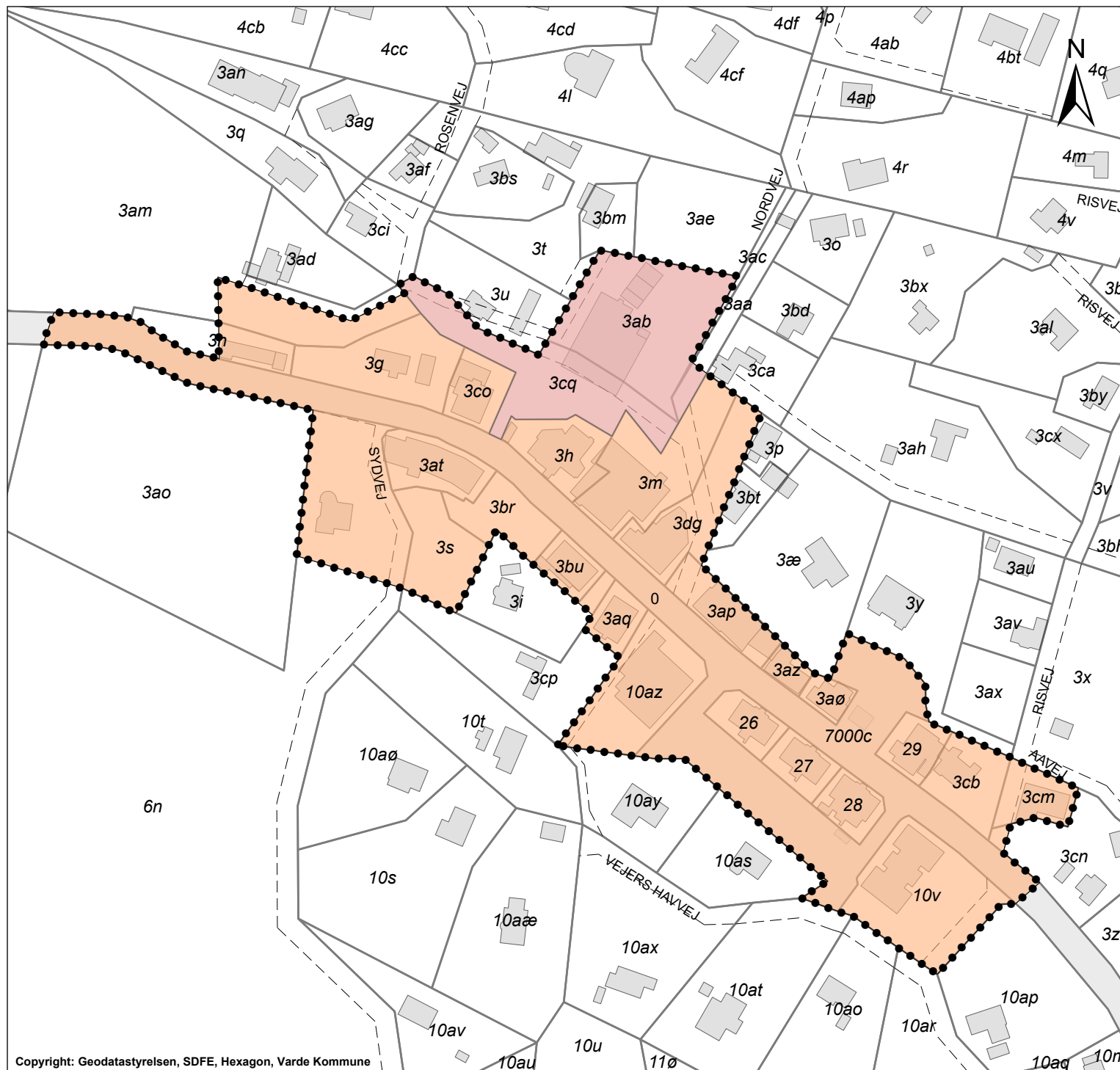
Grønt Danmarkskort

- Eksisterende værdifuld natur og eksisterende natur
- Potentiel natur og potentielle økologiske værdier

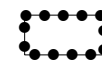

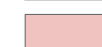
Ejerlav: Vejers By, Oksby
 Dato: Januar 2025
 Målestok: 1:2.000
 Papirstørrelse: A4

KORTBILAG 3

DELOMRÅDEKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde 1
-  Delområde 2

Ejerlav: Vejers By, Oksby

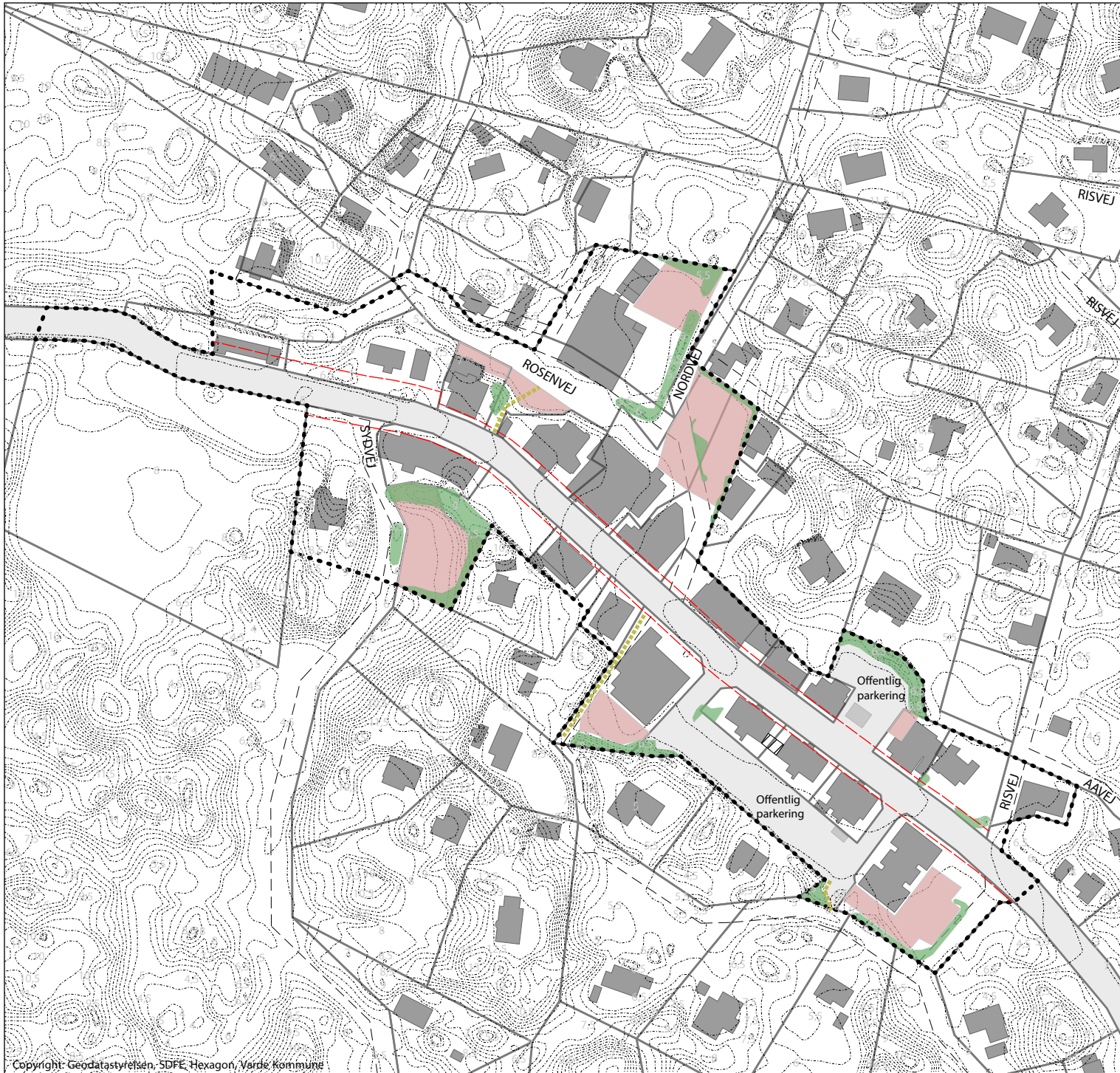
Dato: Januar 2025

Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4

KORTBILAG 4

BYGGELINJER, PARKERING OG KLITTER



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Stiforbindelse
- Klitter med marehalm
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Facadebyggelinje, 7 og 11m fra vejmidte
- Privat Parkering
- Højdekurver 0,5m

Ejerlav:

Vejers By, Oksbøl

Dato:

Oktober 2025





Målestok:

1:2.000

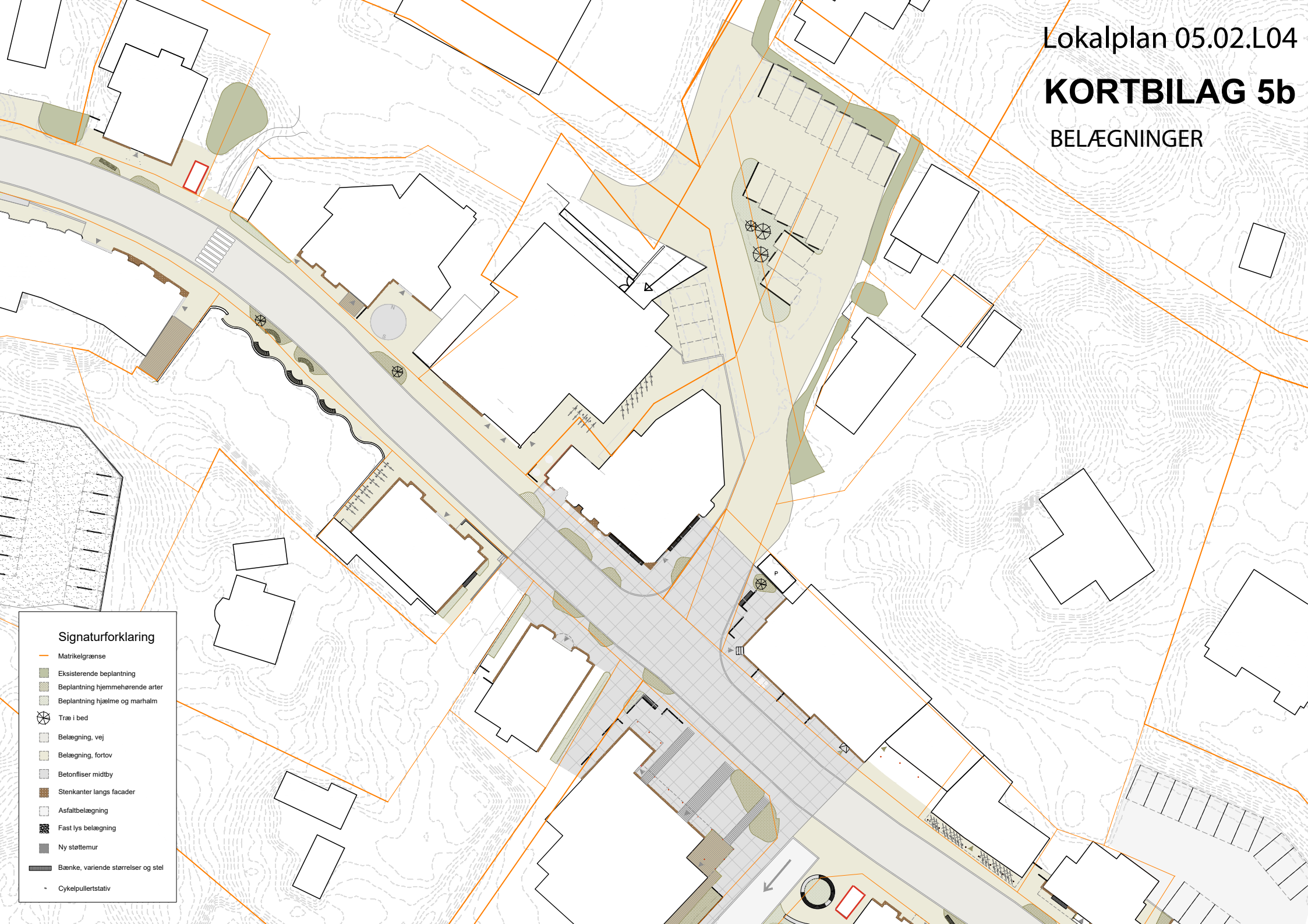
Papirstørrelse:

A4

Signaturforklaring

	Matrikelgrænse
	Eksisterende beplantning
	Beplantning hjemmehørende arter
	Beplantning hjælme og marthalm
	Træ i bed
	Belægning, vej
	Belægning, fortov
	Betonfliser midtby
	Stenkanter langs facader
	Asfaltbelægning
	Fast lys belægning
	Ny støttemur
	Bænke, variende størrelser og stel
	Cykepullerstativ
	Stadepladser



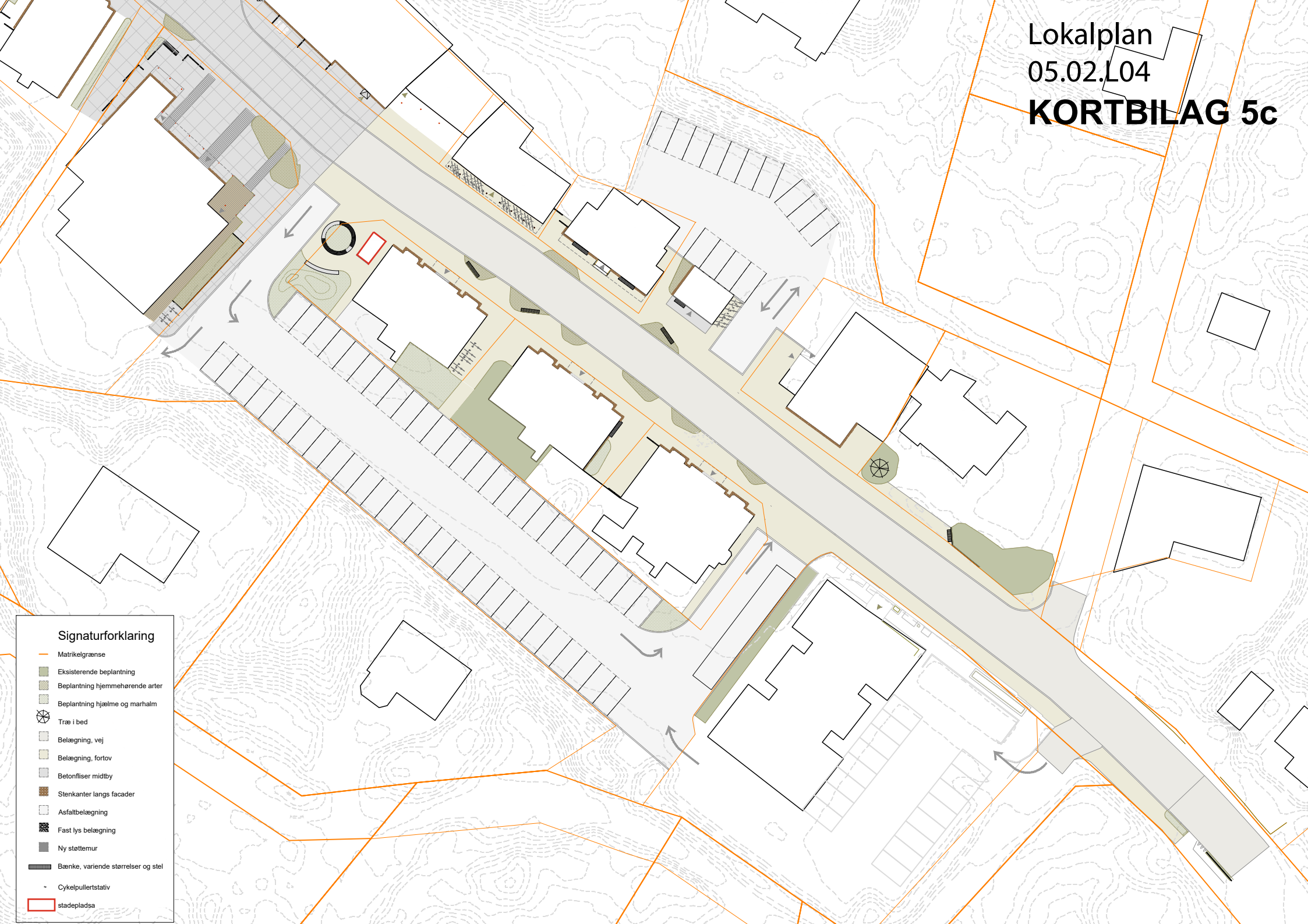


Signaturforklaring

- Matrikelgrænse
- Eksisterende beplantning
- Beplantning hjemmehørende arter
- Beplantning hjælme og marhalm
- ⊗ Træ i bed
- Belægning, vej
- Belægning, fortov
- Betonliser midtby
- Stenkanter langs facader
- Asfaltbelægning
- Fast lys belægning
- Ny støttemur
- Bænke, variende størrelser og stel
- Cykelpullertstativ

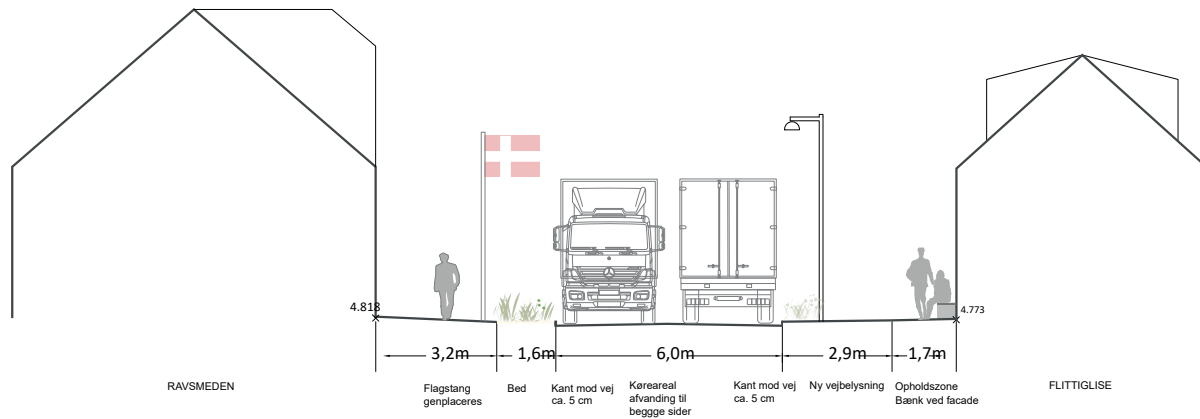
Lokalplan
05.02.L04
KORTBILAG 5c

- Signaturforklaring**
- Matrikelgrænse
 - Eksisterende beplantning
 - Beplantning hjemmehørende arter
 - Beplantning hjælme og marhalm
 - Træ i bed
 - Belægning, vej
 - Belægning, fortov
 - Betonfliser midtby
 - Stenkanter langs facader
 - Asfaltbelægning
 - Fast lys belægning
 - Ny støttemur
 - Bænke, variende størrelser og stel
 - Cykelpullerstativ
 - stadeplads

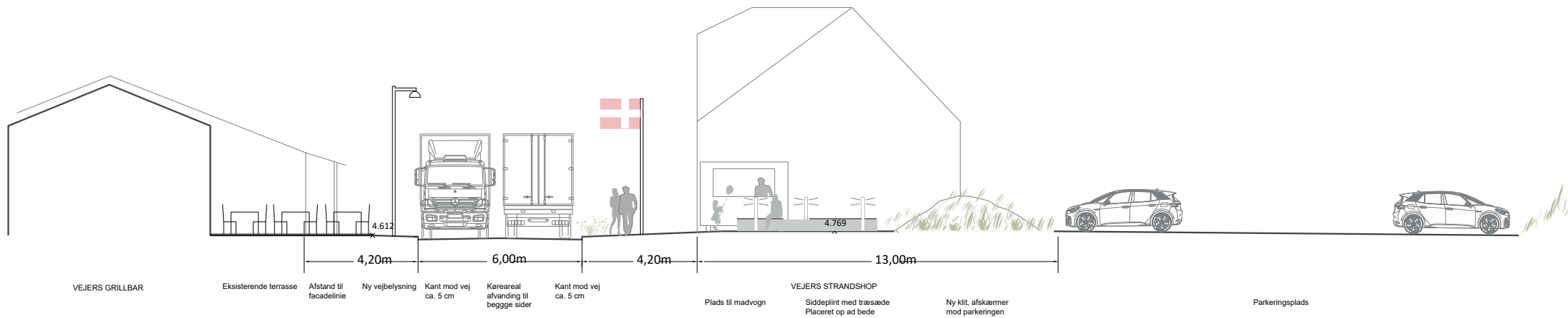


KORTBILAG 6

SNIT



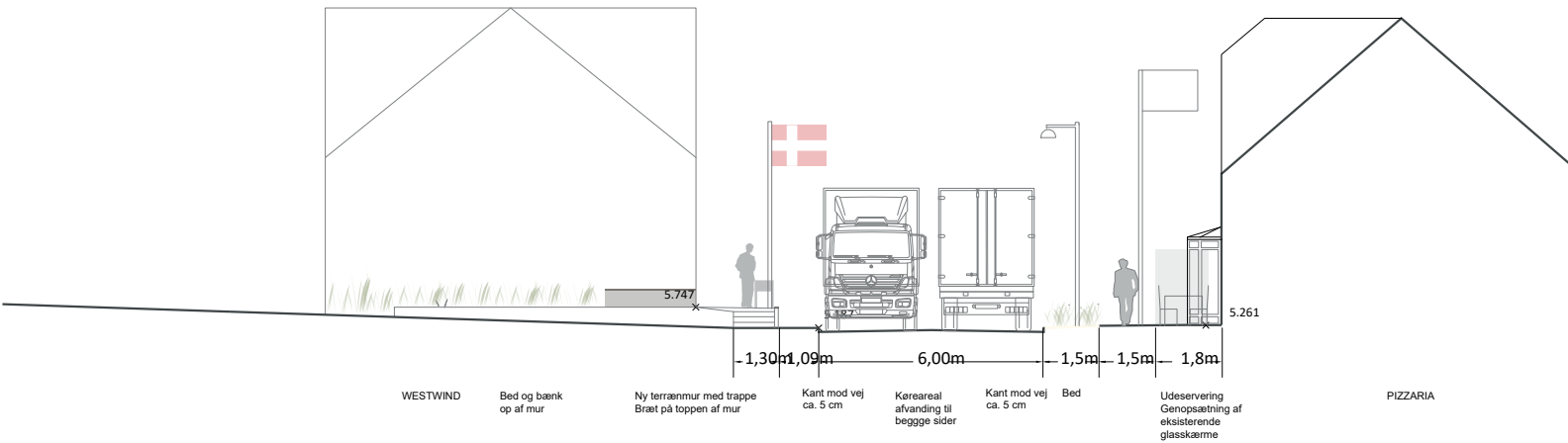
SNIT A



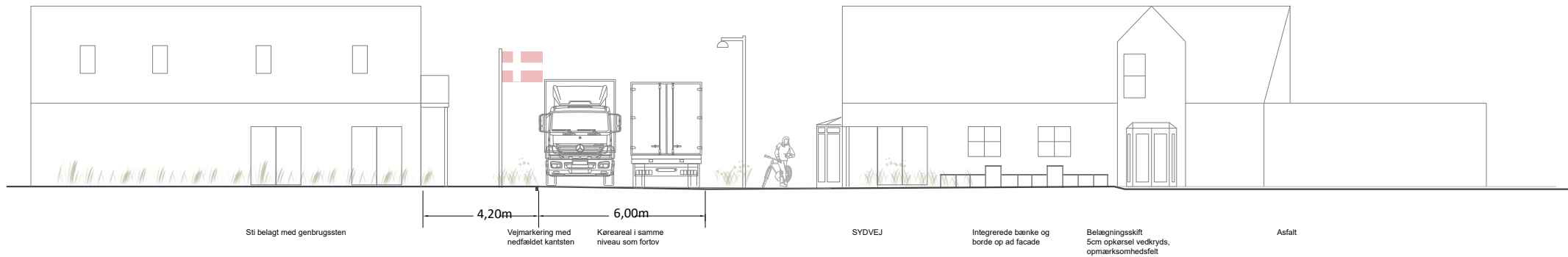
SNIT B

KORTBILAG 6

SNIT



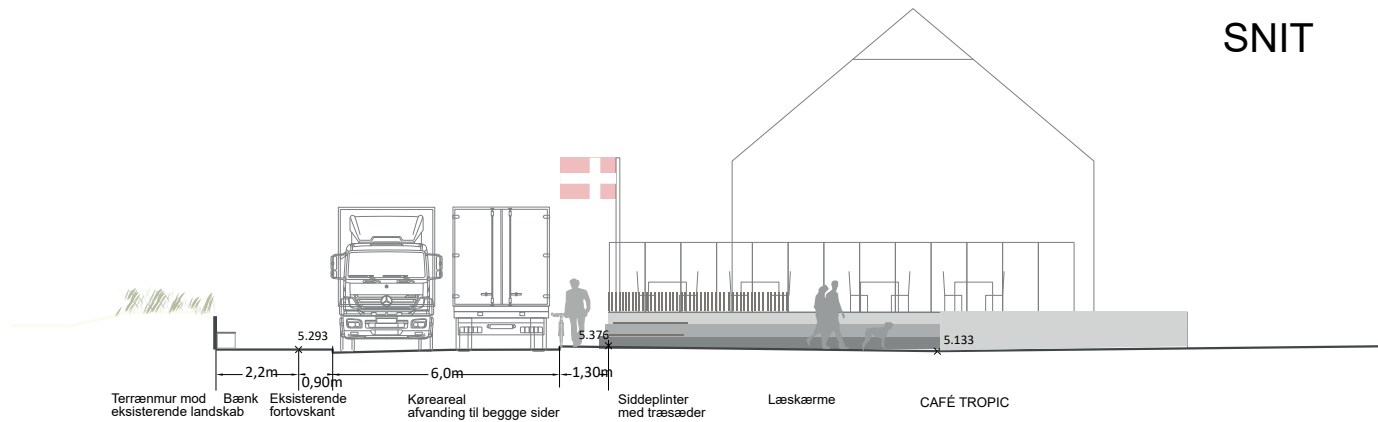
SNIT C



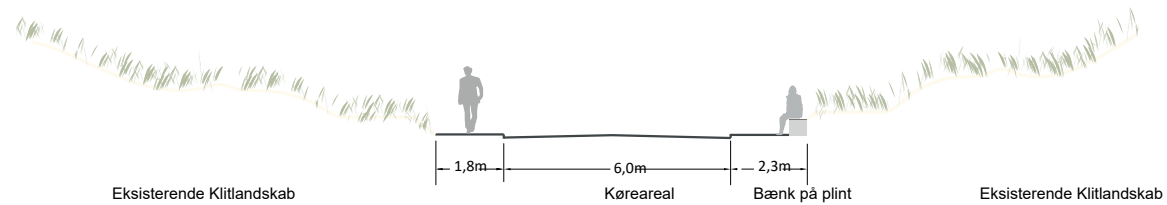
SNIT D

KORTBILAG 6

SNIT



SNIT E



SNIT F

KORTBILAG 7

PRINCIP FOR HEGN, VÆRN OG AFSKÆRMNING

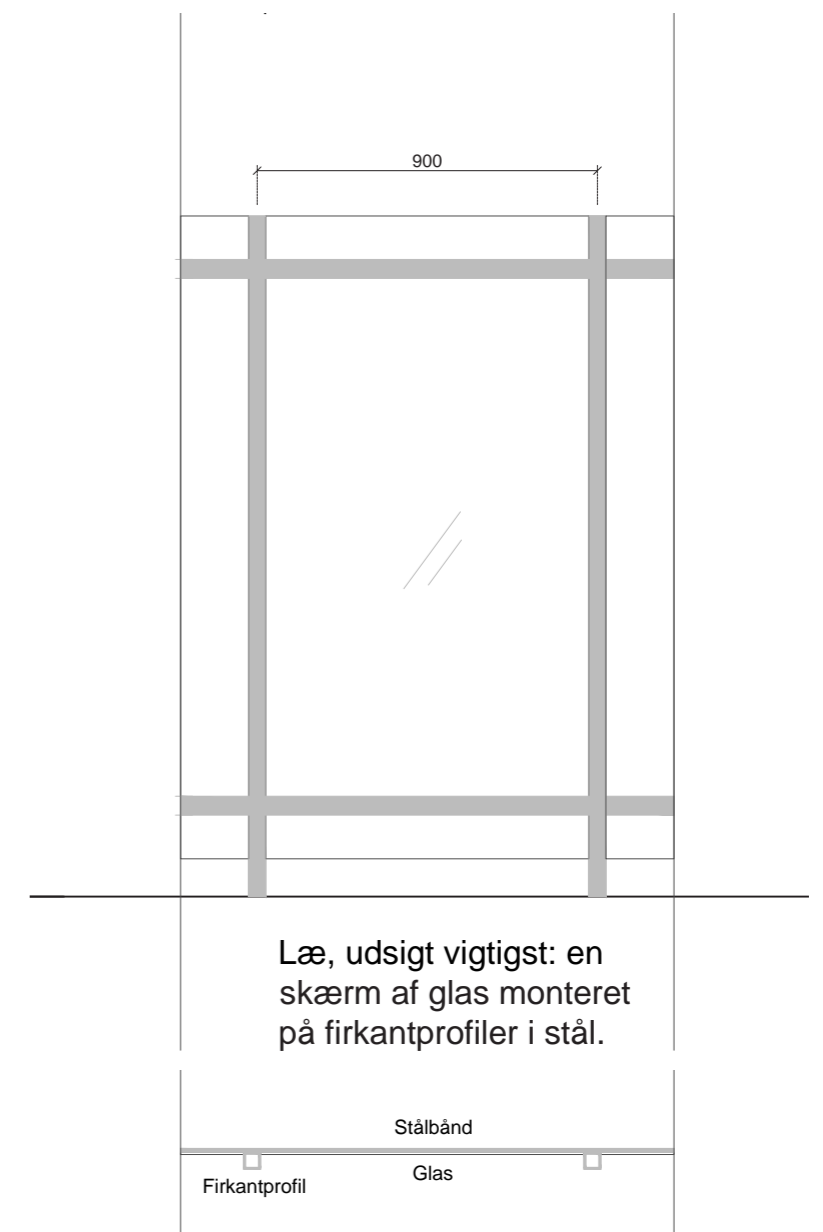
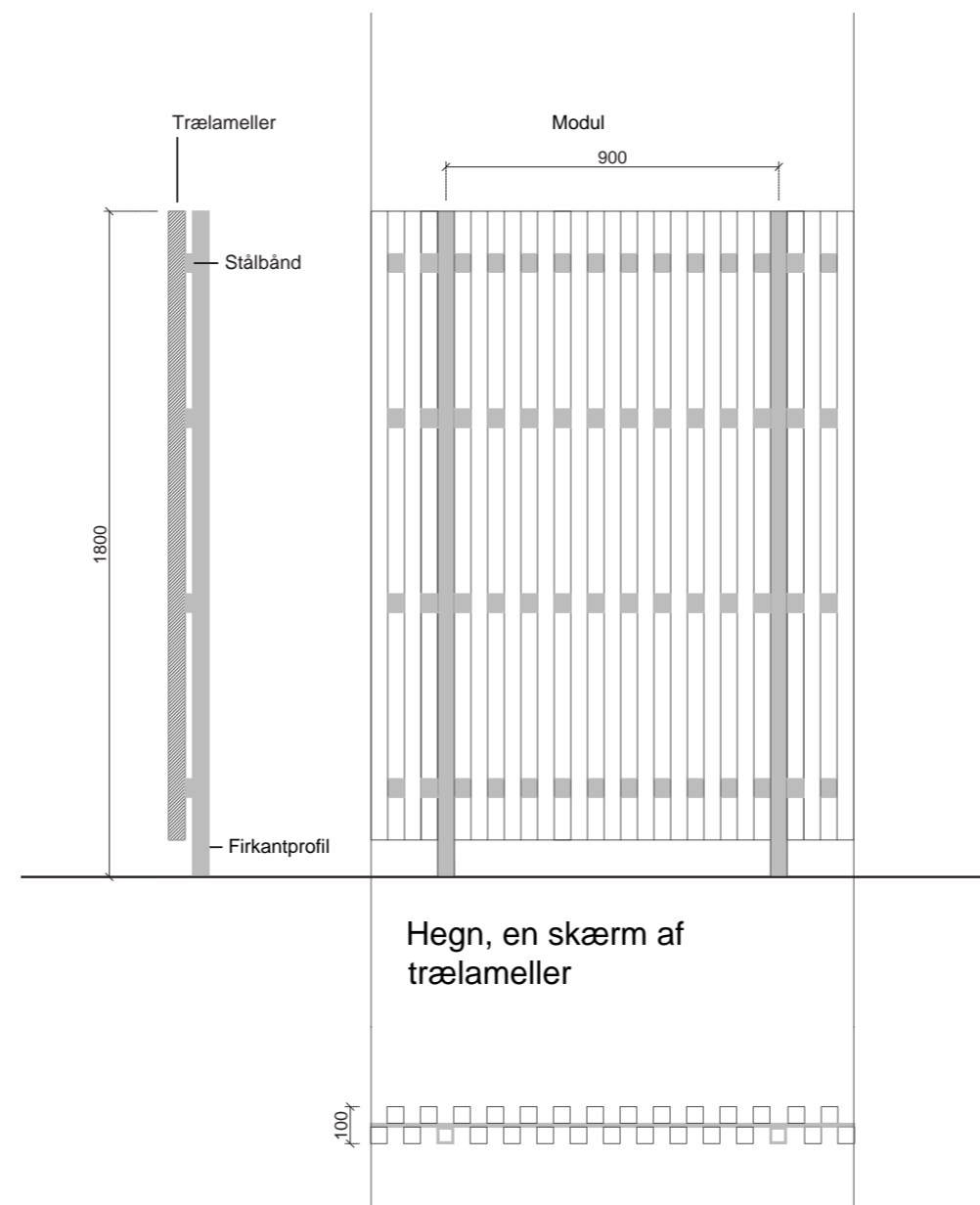
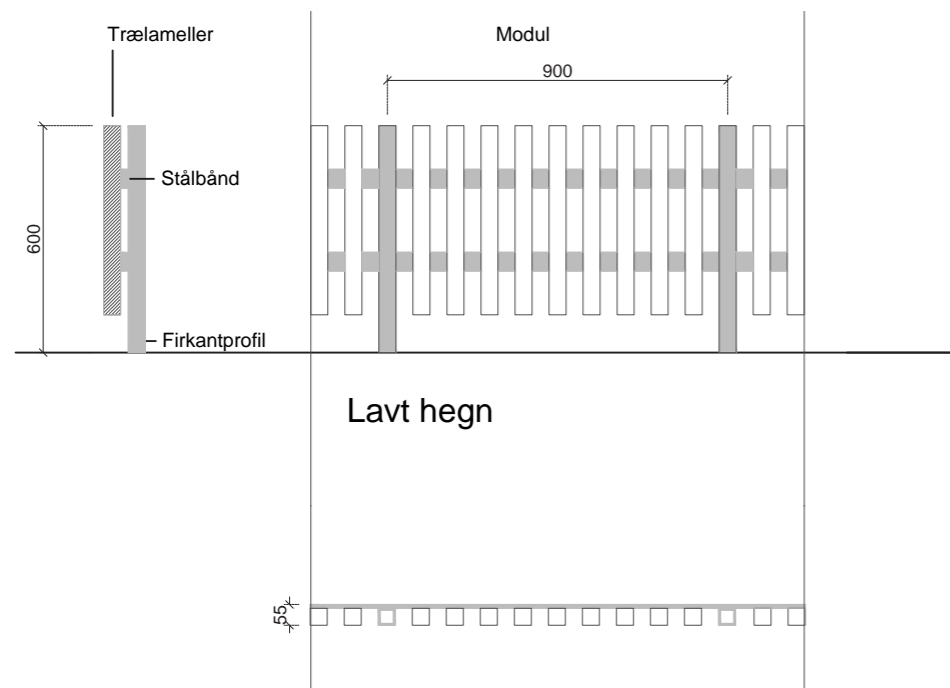
Trods de mange gode steder at opholde sig langs bygaden er vinden altid en faktor, som man må tage højde for. Samtidig er der flere, der har hegn ind mod deres bagvedliggende are-aler. Dette kunne få samme udtryk.

Til de faste hegn indføres der et nyt hegn, som har samme simple udtryk som bænkene med trælister i eg, der er sat op på en stålkonstruktion, der støbes ned.

Til fremtidige behov for glasskærme er der udviklet en skærm med samme type konstruktion som hegnet.

Til det lave hegn laves en lidt lettere og lavere version, der kun har lameller på den ene side.

Designet er simpelt og tager ikke opmærksomheden fra livet eller naturen i Vejers Strand.





**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk

MILJØSCREENING



Plan, GIS og Bæredygtig udvikling
Bytoften 2
6800 Varde

Tlf. 79946800
www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk



SAGSFAKTA

Lokalplan 05.02.L04 - for Vejers Bymidte, Varde Kommune
Sagsnr.: GEO-2022-83866
Sagsbehandler: ANBC

HØRING

Varde Kommune har udarbejdet en ny lokalplan og har i den forbindelse screenet planforslaget.

Formålet er at få afklaret, om der findes yderligere viden, som kan have indflydelse på Varde Kommunes afgørelse om, hvorvidt der er behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget.

Forvaltningens vurdering er, som det fremgår af nedenstående screening, at der efterfølgende ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering.

Høringen omhandler udelukkende Varde Kommunes beslutning om ikke at lave en egentlig miljøvurdering, og høringssvar bedes kun omhandle dette.

Frist for høringssvar er 19. december 2025

BAGGRUND FOR SCREENINGEN

Den 3. januar 2023 trådte bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at miljøhensyn integreres i udarbejdelsen af blandt andet planer. Dette sker med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Overstående planforslag er omfattet af "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". Der er derfor foretaget en indledende vurdering, jf. §8, stk. 2, nr. 1 og § 10, i forhold til de relevante kriterier i lovens bilag 3 og høring af berørte myndigheder, jf. §32.

Formålet med nærværende screening er at afklare, om der efterfølgende skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering eller ej.

PLANFORSLAGENE GÅR UD PÅ

Planområde udgør ca. 2.8.000 m² og er beliggende ved Vejers strand.

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at understøtte forskønnelsesprojektet for Vejers bymidten udarbejdet i forbindelse med den Strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers og byfornyelsesprojektet i byen.

Hensigten med lokalplanen er at åbne muligheder for den fremtidige udvikling af Vejers ved at åbne mulighed for etablering af et velkomsthuss og et byfornyelsesprojekt men samtidig sikre Vejers særkende.

Området er i dag omfattet af lokalplan 04 004.98 – Vejers Strand sommerhus – Byområde fra august 1998.

Inden for området er der registreret: bevaringsværdigt kulturmiljø, støjkonsekvenszone fra forsvaret, klitfredning, indsatsområde fra klimatilpasningsplanen, kystnærhedszonen, Nationalt kystlandskab og Natura 2000, habitats område

Foreløbigt lokalplankort er vedhæftet som bilag.

TILPASNING AF PLANFORSLAGET UNDERVEJS I PROCESSEN

Screeningen er udført undervejs – i forbindelse med det indledende planarbejde – og screeningen har derfor haft indflydelse på planforslagets indhold. De negative indvirkninger, som planen kunne have haft, er i nogle tilfælde ændret til neutral eller positiv indvirkning med hensigtsmæssige bestemmelser i planen.

Helt konkret er der sket følgende justeringer af planforslaget bl.a. på baggrund af screeningsprocessen:

- *Screeningen har været med til at sætte fokus på hvordan regnvandet håndteres i et kommende forskønnelsesprojekt i bymidten.*

KONKLUSION

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 10 skal omfatte. Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og det er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering. Dette skyldes blandt andet, at forstyrrelsen af markfirben vurderes ikke at være væsentlig forskellig fra øvrig forstyrrelse i området.

Den tidligere lokalplan satte ingen grænse for, hvor mange boligenheder der kunne etableres inden for de enkelte bygninger. Denne lokalplan åbner mulighed for etablering af 19 flere overnatningsenheder end der er inden for planområdet i dag, men det vurderes ikke at påvirke miljøet i og omkring planområdet væsentligt.

<p>LOKALPLAN Lokalplan 05.02.L04</p> <p>Dato: februar 2026</p> <p>Udfyldt af: ANBC</p>	Ikke aktuelt	Ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning (medfører miljørapport)	<p>Tjeklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et planforslag har væsentlige miljømæssige konsekvenser.</p> <p>Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.</p> <p style="text-align: right;">Begrundelser/bemærkninger: (Inkl. initialer/afd./dato for kommentar) Medmindre andet står beskrevet, er feltet udfyldt af sagsbehandler den anførte dato.</p>
BY- OG KULTURMILJØ & LANDSKAB						
<p>BYARKITEKTONISK VÆRDI</p> <p>Fx: Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel/æstetisk påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</p>			x			<p>Med den nye belægning og torvet i bymidet, tydeliggøres handelsgadens forløb. Den sammenhængende lyse belægning og plantebede understreger at man er i et kystnært område.</p> <p>Lokalplanen sætter også bestemmelser, som sikrer en sammenhæng i bebyggelsens form og farveholdning og sikre ens byrumsinventar og skiltning.</p>
<p>LANDSKABSARKITEKTONISK VÆRDI</p> <p>Fx: Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning, større uforstyrrede landskaber,</p>			x			<p>Med lokalplanens bestemmelser sikres at klitformationerne og plantebede i bymidten fastholdes.</p> <p>Lokalplanen sætter rammer for bebyggelsens højde så den ikke fremstår for dominerende i landskabet.</p>
<p>KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD</p> <p>Fx: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.</p>			x			<p>En del af lokalplanområdet er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Den bærende bevaringsværdi er sommerhusene i de yderste klitrækker og Strandhotellet og Klithjem, som begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Værdien knytter sig ikke til den enkelte bygning, men bl.a. hotellernes placering ved bygaden og sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt ved Nordvej.</p> <p>Området er sårbart over for bygningskoncentrationer på enkelte større grunde. Ved ombygning og renovering af Strandhotellet og Klithjem skal bygningen etableres inden for de samme rammer i areal og højde selvom arkitekturen ændres.</p>

						Lokalplanen sætter bestemmelser for Klithjem så det fastholdes som hotel og ikke kan udstykkes.
GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING			x			Lokalplanen sætter bestemmelser for plantebede med marehalm, så gaderummet opbrydes og klitlandskabet omkring bymidten inviteres ind, og det vurderes derfor at have en positiv indvirkning.
Fx: Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område? Driftsformer, plantevalg og beplantning ift. bebyggelse						
NATURBESKYTTELSE						
DYRE- OG PLANTELIV SAMT BIOLOGISK MANGFOLDIGHED			x			<p>I forbindelse med lokalplanarbejdet er forekomsten af bilag IV arten markfirben undersøgt. Undersøgelsen har påvist, at markfirben er almindeligt forekommende i klitområdet i umiddelbar vest for projektområdet. Der blev fundet markfirben 14 steder indenfor det undersøgte område, dog ikke inden for lokalplanområdet.</p> <p>Markfirbenene blev fortrinsvis fundet vest for lokalplansområdet på sydvendte skrånninger af etablerede stier til stranden. Arten er ikke blevet registreret inden for lokalplansområdet. Arten drager fordel af de stier og det slid, som mennesker, og til dels hjortevildt, påfører klitterne. Mulige levesteder opstår og forgår hurtigt i dette dynamiske kliterræn, hvor vejret, mennesker og dyr hele tiden præger området.</p> <p>Der vurderes, at enkelte individer af markfirben kan anvende matriklerne 6n, 3g og 3am Vejers By til rasteaktivitet, eftersom der her fortsat er biotopen klit. De øvrige grunde er alle fuld udbygget og har karakter af byzone, hvorfor der ikke er egnede levesteder her. Sammenholdt med forekomsten af levestederne i det sammenhængende klitområde vest for Vejers er den egnede biotop af beskeden størrelse.</p> <p>Der er på nuværende tidspunkt ingen konkret byggeprojekt på ovennævnte grunde, som forventes realiseret inden for en kort årrække. Vedtagelsen af lokalplanen har derfor ingen direkte påvirkning på den andel af egnede levested for markfirben. Hvorfor arten ikke bliver påvirket af planen.</p> <p>Det er i forbindelse med denne vurdering ikke kendskab til de helt konkrete</p>
Fx: Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Spredningskorridor for vilde dyr, Bilag 4 arter						

						<p>påvirkningsfaktorer, fordi der ikke er et konkret projekt, og der kan gå lang tid imellem vedtagelsen af planen og et eventuelt projekt, hvor forholdene kan have ændret sig. Vurdering af markfirben udsættes derfor indtil der er en konkret sagsbehandling såsom byggetilladelse, hvor der kan tages stilling til en mulig beskadigelse af yngle- eller rastesteder.</p> <p>Der er en registrering af strandtudse ved stranden vest for Vejers. Strandtudse yngler primært i temporære lavvandede vandhuller omgivet af ekstensive arealer såsom klitter og strandenge. Permanente vandhuller kan også anvendes under forudsætning af, at der ikke er prædation på grund af fiskeforekomster. Der er ingen egnede ynglevandhuller i eller tæt på lokalplansområdet. Eftersom området er næsten fuld udbygget, vurderes der heller ikke at være en risiko for ødelæggelse af egnede rastesteder. Hvis der kommer et konkret byggeprojekt, skal arten vurderes på ny. Kommunen vurderer, at der ikke er andre bilag IV-arter, som potentielt kan blive påvirket af planen.</p>
<p>NATURBESKYTTELSESINTERESSER</p> <p>Fx: § 3-sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinie, Strandbeskyttelseslinie. Særligt beskyttelsesområde, Natura 2000</p>		x		x		<p>Natura-2000</p> <p>Natura 2000-habitatområdet H73 <i>Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage og Fuglebeskyttelsesområde Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø</i>, ligger sydvest for lokalplansområdet. Den nærmeste habitatnaturtype er grå/grøn klit (2130) ca. 40 m fra lokalplansområdet, Lokalplanen medfører ingen fysisk påvirkning, inddragelse, eller anden negativ påvirkning af den prioriterede naturtype, hvorfor der kan afvises en væsentlig påvirkning.</p> <p>Den eneste art på udpegningsgrundlaget for habitatområdet er odder. Odder lever i tilknytning til vådområder med vandløb og søer. Eftersom Ålestrømmen er rørlagt fra stranden og igennem lokalplansområdet, vurderes der, at der ikke er egnede steder til enten yngle- eller rasteaktivitet. Området er centralt beliggende i sommerhusområdet, hvorfor der er stor menneskelig aktivitet. Arten er følsom overfor forstyrrelse, hvorfor den vurderes til ikke at ville opholde sig i bymidten.</p>

					<p>Varde Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at der hverken er naturtyper eller arter fra udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, som kan blive væsentlig påvirket af vedtagelsen af lokalplanen, hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.</p> <p>§3 hede I byzonen er der enkelte delområder, som er vejledende registreret som beskyttet hede jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Arealerne var allerede udlagt til byzone før den 1. juli 1992, hvor naturbeskyttelsesloven trådte i kraft. Det medfører, at de registrerede hede arealer i byzonen kun er beskyttet imod tilstandsændringer med landbrugsmæssige formål jf. naturtypebekendtgørelsen § 1.</p> <p>Den eksisterende parkeringsplads på Sydvej udvides med maksimalt ca. 250 m² og en mindre del af klitten reguleres. Tilstandsændringen kræver ikke dispensation, og vurderes ikke til at være en væsentlig forringelse af naturbeskyttelsesinteresserne i området. Den vestlige del af Vejers og klitterne langs stranden er domineret af naturlige biotoper såsom hvid og grøn klit samt klithede. Inddragelsen er derfor ikke af betydning for den økologiske sammenhæng imellem naturområderne.</p> <p>§8 klitfredning Lokalplansområdet grænser op til et område, der er klitfredet jf. naturbeskyttelsesloven § 8. Klitfredningen har til formål at hindre tilstandsændringer på det fredede areal. Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser der forandrer det område, som er udlagt som klitfredet.</p>
SKOVREJSNING Fx: skabes eller fjernes der skov?	x				Der er ikke skovrejsningsinteresser i området.
KLIMATISKE FAKTORER OG FORURENING					
KLIMA Fx: klimatilpasningsplan				x	<p>Området er ikke kortlagt som risikoområde eller indsatsområde ift. klimatilpasningsplanen. Der er ikke risiko for oversvømmelser ved en 100 års stormflods hændelse, men til gengæld vil der komme vand i byen, hvis vandspejlet i Ålestrønnen stiger.</p> <p>Ved en 50 og 100 års regnhændelse, vil der stå mere end 20cm vand på vej og</p>

					<p>omkring bygningerne på begge sider af vejen fra Vejers Havvej 85-81B og fra 68A-58B. Bygningerne på Vejers Havvej 97, 72, 103 og Nordvej 1, vil derudover være påvirket af en 50 og 100 års regnhændelse.</p> <p>Lokalplanen fastlægger at der skal etableres fast belægning på den Nordlige parkeringsplads bag købmanden som tidligere havde grusbelægning. Det etableres i den forbindelse enten faskiner eller anden forsinkelse af vandet inden det nedsiver eller afledes til Ålestrømmen</p> <p>Lokalplanen fastlægger at der skal etableres plantebede i forarealerne, men i forhold til ekstrem regn, har disse en minimal indvirkning på mængden af vand på forarealerne.</p> <p>Det vurderes at lokalplanen har nogen indvirkning på den mængde vand der ledes til Ålestrømmen.</p>
<p>LUFT</p> <p>Fx: luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?</p>	x				<p>Planerne forventes ikke at ændre på den samlede trafikmængde i Vejers. Der skabes mulighed for etablering af flere værelser på Klithjem, men det vurderes ikke at være af nogen betydning ift. luftforurening.</p>
<p>LYS OG/ELLER REFLEKSIONER</p> <p>Fx: Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter</p>			x		<p>Lokalplanen begrænser opsætning af lysskilte og belysning af bygninger og sætter bestemmelser for, at belysningen skal være nedadrettet.</p>
<p>JORD</p> <p>Fx: Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion. Jordhåndtering, områdeklassificering</p>	x				<p>Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet.</p> <p>Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.</p>
<p>GRUNDTVAND</p> <p>Fx: 300 m beskyttelseszone til</p>		x			<p>Der er ikke grundvandsinteresser i eller omkring lokalplanområdet.</p>

<p>vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver. OSD-område, Fremtidig vandforsyningsområde. Indvindingsopland til vandværker</p>						
<p>OVERFLADEVAND</p> <p>Fx: Udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb, vandmiljøplan, vådområder</p>		x				<p>Regnvandet på den enkelte grund skal håndteres inden for den enkelte matrikel. Grundvandet i området står højt. Jo flere befæstede arealer der inden for de enkelte matrikler, jo svære er det at nedsive regnvandet. På de arealer hvor der i dag er grus men lokalplanforslaget sætter bestemmelser for fast belægning, enten faskiner eller anden forsinkelse af vandet inden det nedsiver eller afledes til Ålestrømmen</p> <p>I lokalplanens bestemmelser for belægningerne på forarealerne, er nedsivningsmulighederne indarbejdet. Vandet fra forarealerne føres til plantebede, hvorfra det nedsives. Der var ikke i tidligere lokalplan bestemmelser for belægning inden for planområdet.</p> <p>Lokalplan fastlægges at 15% af skal fastholdes ubefæstet</p> <p>Det vurderes at lokalplanen ikke sætter rammer der gør problemet med håndtering af overfladevand værre end det er i dag.</p>
<p>UDLEDNING AF SPILDEVAND</p> <p>Fx: Mængde, betydning for recipient, renselanlægs kapacitet</p>		x				<p>Området er spildevandskloakeret ifølge Varde Kommunes spildevandsplan. Inden for planområdet findes i dag: 22 ejendomme, heraf indeholder 13 ejendomme 16 boliger samt et hotel med 24 værelser og en bolig. Der er samlet i alt 41 overnatningsenheder inden for planområdet.</p> <p>Tidligere planlægning satte ikke grænse for hvor mange helårsboliger, der kunne etableres inden for hver matrikel, men der var grænser for hvor store grunde der kunne udstykkes.</p> <p>Denne plan sætter en grænse med 1 bolig pr. 350 m² i delområde 1 og at der kun må udstykkes grunde på minimum 700 kvm.</p> <p>Lokalplanen åbner således mulighed for etablering af op til 26 boliger. Hotellet har i dag har 25 bolig/hotelværelser og vil med denne lokalplan kunne udvide kapaciteten op til 33 værelser. Lokalplanen åbner mulighed for i alt 59 overnatningsenheder for</p>

					<p>hotelværelser og boliger. Planen åbner således ikke mulighed for flere boliger end den tidligere planlægning åbnede mulighed for, men der kan etableres 18 flere overnatningsenheder end der reelt er i dag.</p>
<p>STØJ OG VIBRATIONER</p> <p>Fx: støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj! Støjgrænser i og uden for planområdet</p>		x			<p>Støjfølsom anvendelse inden for forsvarrets støjkonsekvensområde</p> <p>Planerne giver ikke mulighed for yderligere miljøfølsom anvendelse end hidtil tilladt.</p> <p>Lokalplanområdet ligger ca. 2 km. nordvest for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn og er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB (LC_{DEN}-værdi).</p> <p>Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning.</p> <p>Med lokalplanens bestemmelser åbnes ikke mulighed flere boligenheder/overnatningsenheder i området end den tidligere lokalplan åbnede mulighed for, der sættes tvært imod en begrænsning.</p> <p>Der er i dag 41 boligenheder i form af hotelværelser og helårsbeboelse i bymidten. Den tidligere planlægning sætter ikke grænser for hvor mange boliger der kunne etableres inden for hver matrikel. Med den kommende lokalplan vil der være mulighed for etablering af maks. 26 ejendomme med en bolig knyttet til hver 350 m² . Der vil samlet kunne etableres 58 overnatningsenheder for hotelværelser og boliger. Planen åbner således ikke mulighed for flere boligenheder end den tidligere planlægning åbnede mulighed for, men der kan etableres 18 flere overnatningsenheder, end der reelt er i dag.</p> <p>Lokalplanen åbner således mulighed for udstykning til 26 ejendomme i alt.</p> <p>Ejere og brugere af området må også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.</p>
LUGT	x				<p>Planen ændrer ikke forhold, som kan give anledning til lugtgener.</p>

Fx: Udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?						
TRAFIK OG TRANSPORT						
SIKKERHED/TRYGHED Fx: Oversigtsforhold, trafikstøj, skolevej			x			Med projektet skabes en lidt mere begrønnet bymidte, belægningen på vej og forarealer er ens, men der etableres kantsten til at adskille bilister og gående trafikanter. Cyklister og bilister deler retten til vejrummet, hvilket forventes at påvirke bilisterne til at nedsætte hastigheden. Vejbredden fastsættes til 6 m, hvilket er en smule smallere end i dag. Hvilket også kan medføre en hastighedsnedsættelse. Ens belægningsnuance på kørebane og forarealer vil gøre det en smule mere vanskeligt for svagtseende at skelne mellem vej og kørebane. De servitutfastlagte oversigtsarealer fastholdes og ligeledes byggelinjen på nogle steder 7m og andre steder 11 m fra vejmidten i Vejers Havvej. Det forventes således at lokalplanen vil have en positiv indvirkning på trygheden og trafiksikkerheden.
L TRAFIKAFVIKLING/-KAPACITET Fx: Tilgængeligheden til området med bil eller kollektiv transport samt for cyklende og gående. Øget trafikmængder?		x				Med lokalplanen ændres ikke på vendemulighederne for store lastbiler sammenlignet med situationen i dag. Lokalplanen sætter bestemmelser der sikrer de eksisterende parkeringspladser fastholdes og at der at der skabes flere parkeringspladser hvis muligt ved anvendelse ændring. Færdslen mod stranden og Strandhotellet kan opleves som langsommere – særligt i perioder med mange gæster – som følge af hastighedsnedsættelsen som konsekvens af den smallere vejbane Det forventes således at lokalplanen ikke vil have en indvirkning på trafikafviklingen.
RESSOURCEANVENDELSE – OG EFFEKTIVITET						
AREALFORBRUG		x				Der udlægges ikke fleres arealer til byudvikling. Bebyggelsesprocenten hæves for en enkelt matrikel. Parkeringspladserne optimeres, så der bliver flere pladser.
ENERGIFORBRUG		x				

VANDFORBRUG		x			<p>Med lokalplanens bestemmelser åbnes ikke mulighed flere boligenheder/overnatningsenheder i området end den tidligere lokalplan åbnede mulighed for, der sættes tvært imod en begrænsning.</p> <p>Der er i dag 41 boligenheder i form af hotelværelser og helårsbeboelse. Nuværende planlægning sætter ikke grænser for hvor mange boliger der kan etableres inden for hver matrikel. Med den kommende lokalplan vil der være mulighed for etablering af maks. 26 ejendomme med en bolig knyttet til hver 350 m². Der vil samlet kunne etableres 58 overnatningsenheder for hotelværelser og boliger. Planen åbner således ikke mulighed for flere boligenheder end den tidligere planlægning åbnede mulighed for men der kan etableres 18 fleres overnatningsenheder (heraf 10 hotelværelser) end der reelt er i dag. Det vurderes at være en forøgelse af vandforbruget men at det ikke vil være problematisk ift. vandforbruget i området.</p>
PRODUKTER, MATERIALER, RÅSTOFFER					Vurderes ikke relevant
AFFALD Fx: Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer, arbejdstilsynsforhold for renovationsmedarbejdere		x			Der er ikke inden for planområdet et sted til sortering af affald i dag. Der er ikke indarbejdet en særlig plads til en miljøstation i lokalplanforslaget
BEFOLKNING OG SUNDHED					
MENNESKER Fx: belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning. det fysiske arbejdsmiljø, det psykosociale arbejdsmiljø, tryghed i lokalområdet, materielle goder			x		Lokalplanen udarbejdes mhp. at tilvejebringe byforskønnelsesprojektet for Vejers bymidte. Her har trafikafviklingen og indretningen af byrummene været i fokus. Med tilvejebringelsen af lokalplanen forventes der skabt et byrum, som indbyder til ophold for særligt gående og cyklende.
SUNDHED Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for livsstilsfaktorer herunder: Rygning, Alkohol- og stofmisbrug,	x				Vurderes ikke relevant

Fysisk inaktivitet eller Øvrigt misbrug						
BOLIGMILJØ Fx: Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere.	x					
FRILUFTSLIV/REKREATIVE INTERESSER Fx: Skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser	x					
SVAGE GRUPPER Fx: Børn, ældre og borgere med handicap, tilgængelighed for alle?			x			Med den nye belægning arbejdes for lettere handicapadgang til butikkerne, flere opholdsmuligheder for at hvile sig samt mulighed for legepladser i byrummene.
SOCIALE KONSEKVENSER Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for borgernes sociale deltagelse herunder: Deltagelse i foreningsliv, Benyttelse af lokalområdets muligheder, Socialt netværk generelt			x			Lokalplanen udarbejdes mhp. at tilvejebringe byrforskønnelsesprojektet for Vejers bymidte. Her har trafikafviklingen og indretningen af byrummene været i fokus. Med tilvejebringelsen af lokalplanen forventes at der skabes byrum, som indbyder til ophold for særligt gående og cyklende.
BRAND, EKSPLOSION, GIFTPÅVIRKNING, STØRRE MENNESKE- OG NATURSKABTE KATASTROFERISICI OG ULYKKER Jf. beredskab ang. fx risikobekendtgørelsen.	x					Vurderes ikke relevant

BEHOV FOR MILJØVURDERING	
NEJ	JA
x	

SAMMENFATNING	BEMÆRKNINGER
<p>Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og det er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering. Dette skyldes blandt andet, at markfirbenene er fundet uden for lokalplan området. Forstyrrelsen af markfirben vurderes ikke at være væsentlig forskellig fra øvrig forstyrrelse i området.</p> <p>Den tidligere lokalplan satte ingen grænse for, hvor mange boligenheder der kunne etableres inden for de enkelte bygninger. Denne lokalplan åbner mulighed for etablering af flere overnatningsenheder end der er inden for planområdet i dag, men det vurderes ikke at påvirke miljøet i og omkring planområdet væsentligt.</p> <p>Den øgede belægning på den nordlige parkeringsplads bag købmanden forventes at påvirke mængden af regnvand der ledes til Ålestrømmen. Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og byfornyelsesprojekt lavet beregninger på forskellige regnhændelser.</p>	

KLAGEVEJLEDNING

Ud fra screening er det byrådets vurdering, at planen ikke kan få så væsentlige indvirkninger på miljøet at udarbejdelse af en miljørapport er krævet.

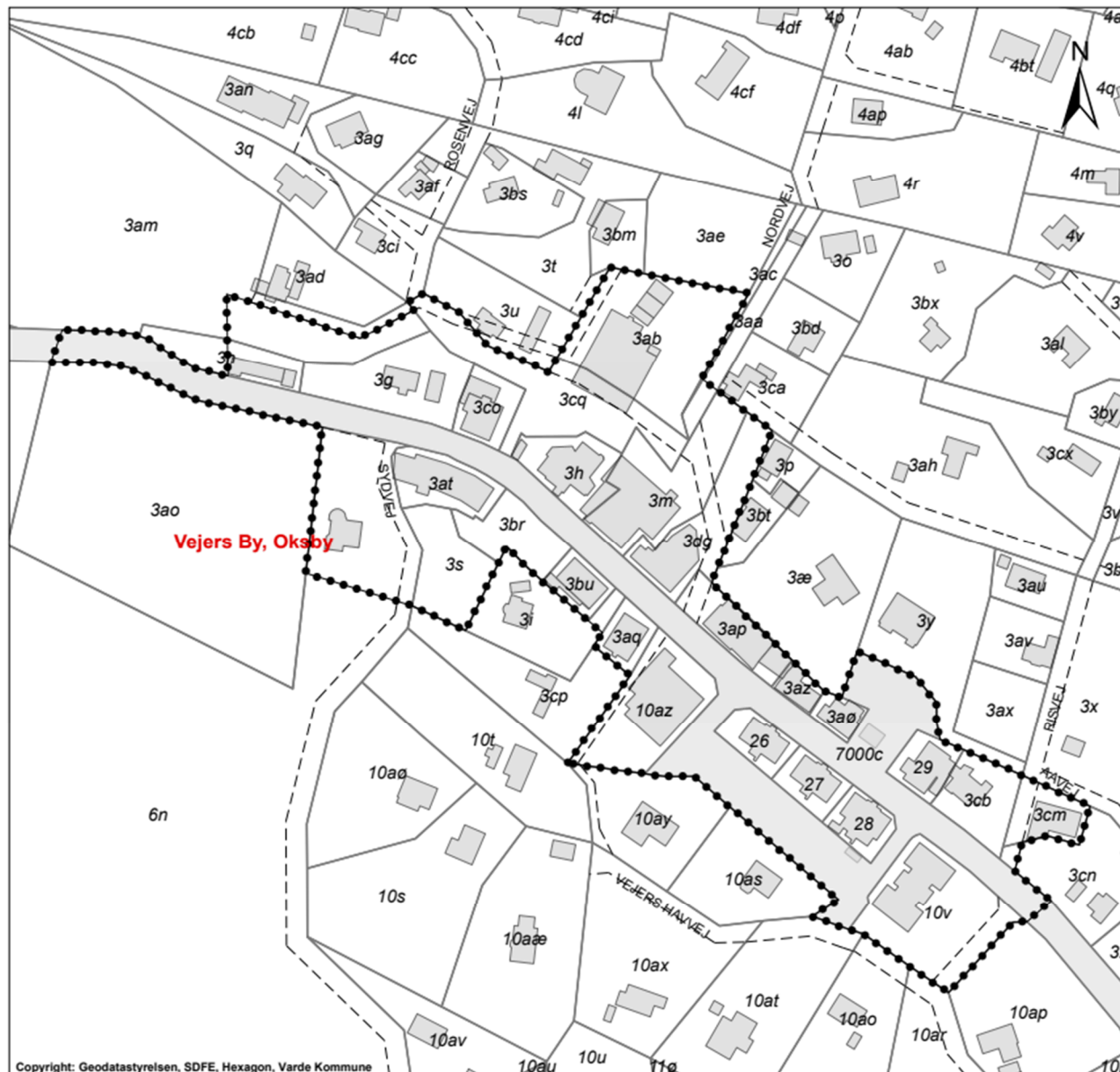
Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen om, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, dvs. om afgørelsen er lovlige. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet på e-mail til plan@naevneneshus.dk eller til Varde Kommune, Plan og Vækst, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes anmodningen herefter til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

BILAG 1 KORT OVER LOKALPLANOMRÅDET






Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 1

MATRIKELKORT

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykke, matrikuleret
-  Jordstykke, udskilt vej

Ejerlav: Vejers By, Oksby

Dato: Januar 2025

Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4



SAVE vurdering af Vejers Havvej 66 og Rosenvej 1

SAVE-Bygningsregistering: Ny Screening februar 2026.

IDENTIFIKATION		Oprindelig Registreringsdato Ikke registreret som bevaringsværdig	Ny vurderingsdato Februar 2026
Kommune Varde Kommune	Kommune nr. 573	Post nr. 6853	By Vejers Strand
Adresse Vejers Havvej	Hus nr. 66	Bygnings nr. I	
Landsejerlav Vejers By, Oksby	Matrikel nr. 3ap	Ejendoms nr. 5103733	Zone Byzone
Planoplysninger: Gældende lokalplan: Lokalplan 04.004.89			
Bygningstype Erhvervsbygning/oprindelig bolig			

Vurdering	
Arkitektonisk værdi 7	Begrundelse Bygningen fremstår som en sammensat helhed bestående af flere sammenbyggede volumener med træbeklædning og saddeltag belagt med eternit- eller PVC-plader. De mange tilbygninger slører den oprindelige bygning
Kulturhistorisk værdi 5	Begrundelse Bygningen var oprindeligt et øst-vest-ventet længehus opført langs Vejers Havvej og har sandsynligvis været en del af den tidligste bebyggelse ved nedkørslen til stranden. Det afskårne hjørne med indgang giver en tydelig fortællerværdi om husets funktion som butik. Trods ombygninger rummer bygningen fortsat nogle kulturhistoriske spor, der afspejler udviklingen af Vejers som kystdestination.
Miljømæssig værdi 5	Begrundelse Bygningen har betydning for det nære miljø gennem sin hjørneplacering ud mod Vejers Havvej og indgår som en del af den bebyggelsesrække, der definerer vejforløbet. Sammen med de omkringliggende huse bidrager den til et genkendeligt gadebillede med lave, kompakte bygninger i én etage med saddeltag. Enkeltelementet har dog ikke i sig selv særlige miljømæssige kvaliteter, og værdien ligger primært i den samlede række, som bygningen er en del af.
Originalitet 7	Begrundelse Bygningen har gennemgået omfattende ændringer i materialer, tagbelægning, vinduesåbninger og facadeudtryk. Der er desuden opført tilbygninger mod både øst og nord. Selvom den oprindelige længehusform fortsat kan aflæses, er mange oprindelige bygningsdele udskiftet eller stærkt omdannet.
Tilstand 5	Begrundelse Bygningen er renoveret ad flere omgange, og vedligeholdelsesstanden fremstår generelt middel. De gennemførte ændringer har ikke løftet bygningens arkitektoniske eller tekniske kvalitet, men der er heller ikke omfattende forfald.
Bevaringsværdi 6	Begrundelse Den samlede værdi afspejler, at bygningen kun rummer begrænsede arkitektoniske og originalitetsmæssige kvaliteter, mens den kulturhistoriske værdi og miljømæssige placering bidrager positivt til vurderingen. Bygningen indgår i gadeforløbet og fortæller en del af den tidlige udvikling af Vejers, men dens mange ombygninger trækker den samlede bevaringsværdi ned.

NOTATER	
----------------	--

BBR - Oplysninger

Opførselsår 1926 BBR	Til / ombygningsår 1985	
Anvendelse Bolig og erhverv	Ejerforhold Ejere: privat	
Ydervægsmateriale træ	Tagdækning tagpap	
Antal etager 1 etage med udnyttet tagetage	Samlet bygningsareal 189	Bebygget areal 139

Bygningsbeskrivelser

Ydervæg Træbeklædning	Sokkeltype	Byggestil Ikke defineret
Tagbeklædning Eternit plader	Kviste type / antal ingen	Gesims type / antal led
Vinduer type / antal 4cStore PVC-vinduer med sprosser mod syd	Vinduer type / antal Et gavlvindue på 1. sal	Tagvinduer type / antal ingen
Døre type / antal 2 havedøre	Døre type / antal -	Døre type / antal

Situationsplan



Foto Maj 2024



sydvest facade foto:7/5-2024



vest facade foto:7/5-2024

Historiske billeder



Vejers Havvej omkring 1950 – her med funktion som kiosk



Vejers Havvej 66 foto fra 20érne

SAVE-Bygningsregistrering: Ny Screening februar 2026.

IDENTIFIKATION		Oprindelig Registreringsdato Ikke registreret	Ny vurdering Februar 2026	
Kommune Varde Kommune	Kommune nr. 573	Post nr. 6853	By Vejers Strand	
Adresse Nordvej	Hus nr. I	Bygnings nr. I		
Landsejerlav Vejers By, Oksby	Matrikel nr. 3ab	Ejendoms nr.	Zone Byzone	
Planoplysninger Gældende lokalplan: Lokalplan 04.004.89				
Bygningstype Erhvervsbygning				

Kortlægning og registrering af bevaringsværdier

Vurdering	
Arkitektonisk værdi 4	Begrundelse Bebyggelsen fremstår idag som 2 sammensatte bygningsvoluminen i 2 etager med tilbyggede mindre elementer. Taget er saddeltag med lav hældning. Mod sydøst er tilføjet et sammenhængende altanelement på hver bygning. Der er en tagterrasse oven på eksisterende tilbygning mod Rosenvej. Bygningen fremstår dog som et samlet element med pudsede hvide facader og kvadratiske vinduer uden sprosser
Kulturhistorisk værdi 4	Begrundelse Hotellet afspejler gennem sin gradvise udbygning og sin placering tæt på både bymidten og stranden den turismeudvikling, der har præget Vejers Strand. Bygningen er et tydeligt vidnesbyrd om kystturismens fremvækst og de behov, der over tid har formet dens arkitektur.
Miljømæssig værdi 5	Begrundelse Hotellet ligger umiddelbart bag bymidten og lidt lavere i terrænet end bebyggelsen mod Vejers Havvej, hvilket gør, at det trods en ekstra etage ikke virker markant højt. Sommerhusbebyggelsen ved Rosenvej og Nordvej ligger desuden højere i terrænet og mindsker oplevelsen af hotellets højde. Der er dog en tydelig kontrast mellem hotellets større bygningsmasse og sommerhusområdets mere åbne struktur, hvilket gør bygningen markant i overgangen mellem bymidten og sommerhusområdet.
Originalitet 8	Begrundelse Det oprindelige hus kan ikke længere aflæses i bygningsstrukturen som danner hotellet i dag
Tilstand 5	Begrundelse Bygningen fremstår med enkelte udvendige spor på slid og begyndende nedbrydning, men de bærende konstruktioner og hovedmaterialer virker overordnet intakte
Bevaringsværdi 5	Begrundelse Bygningen vurderes samlet som bevaringsværdig på et middel niveau. Bygningen indgår tydelig i fortællingen om Vejers Strands turismehistorie og områdets bymæssige udvikling, men uden at være karakterbærende. Originaliteten er lav, da den oprindelige bygningsstruktur ikke længere kan aflæses, og tilstanden er middel, med tegn på slid, men uden alvorlige konstruktionsmæssige problemer.
NOTATER	

BBR - Oplysninger	
Opførselsår	Til / ombygningsår

1925 BBR	2002	
Anvendelse Bolig og erhverv	Ejerforhold Ejere: privat	
Ydervægsmateriale Mursten	Tagdækning Fibercement herunder asbest	
Antal etager 1 etage med udnyttet tagetage	Samlet bygningsareal 1003	Bebygget areal 617

Bygningsbeskrivelser

Ydervæg Pudset facade	Sokkeltype Muret	Byggestil Ikke defineret,
Tagbeklædning Eternit skiffer	Kviste type / antal Facadekvist mod vest og øst	Gesims type / antal led
Vinduer og terrassedøre Ca. 56 i træ	Vinduer type / antal	Tagvinduer type / antal
Døre type / antal	Døre type / antal -	Døre type / antal

Situationsplan



Foto
august 2024



Sydøst facade (foto ca 1948)



Opførelsen af Pension Klithjem, 1925. Privateje.



Ca. 1980 - Klithjem



Pension Klithjem før krigen. Privateje.



Efter krigen fik Pension Klithjem panoramavinduer. Privateje.

