



## Resume af indkomne bemærkninger fornyet høring - Januar 2026

1. Nordstrandens Vejlaug, Vejers Strand
2. Gitte Wulff, Vejers Havvej 68A
3. Inge Vad Vouskou – frøkenen og Fruen –
4. Westvind – Frank Møller, Vejers Havvej
5. Hvidbjerg Strand Feriepark
6. Vejers Strand Handel – Hans Christian Lyhne - bilag 1
7. Grundejerforeningen Vejers Strand - Bilag 2 og 3
8. DIN Forsyning A/S – Anna Krogh
9. Forening/Organisation Vejers Strand Erhvervsforening – Niels Jensen
10. Bevaringsforeningen - bilag 4
11. Eva Larsen – Proppen, Vejers Grill - bilag 5
12. Forsvaret - bilag 6

## Helårsbeboelse eller Flexboliger

### Resume af bemærkninger

*Gitte Wulff, Inge Vad Wodskou, Frank Møller, Hvidbjerg Strand Feriepark, Vejers Strand Erhvervsforening og Eva Larsen mener der skal være mulighed for flexboliger og ferieboliger i bymidten i Vejers*

*Vejers Strand Handel og Grundejerforeningen i Vejers mener, at der ikke bør åbnes mulighed for fleksboliger i Vejers bymidte.*

*Hvidbjerg Strand Feriepark og Vejers Strand Erhvervsforening peger på, at det kan være svært at finde billige boliger til sæsonarbejdere i sommerhuse og på campingpladser og peger på at muligheden for fleksboliger på 1. sal kan være en god løsning for sæsonarbejdere og unge, som ikke bor fast i Vejers. Det vil give de erhvervsdrivende mulighed for at udleje/tilbyde bolig ved en ansættelse.*

*Frank Møller, Vejers Strand Erhvervsforening og Ferieparken mener, at det vil være en fordel for hele byen, hvis der fremover kan etableres fleksboliger, ferielejligheder og B&B i bymidten og at fleksibiliteten overordnet set styrker Vejers både som handelsby men også som turistområde og fremmer investeringslysten.*

*Eva Larsen bemærker at en markant ændring af kommunens hidtidige tilgang til ferieanvendelse og udlejning i området og stiller spørgsmål ved begrundelsen for denne kursændring.*

*Gitte Wulff mener, at kommuneplanens retningslinjer for tildeling af flexboliger bør følges. Hun er enig i Preben Friis Hauges mindretalsudtalelse om *at der inden for bymidten i Vejers bør åbnes mulighed for maks.12 flexboliger for at skabe bedre sammenhæng med kommuneplanens retningslinjer og for at understøtte turisme, bosætning og byliv, samtidig med at byfornyelsesprojektet fastholdes.**

*Eva Larsen anfører, at der gennem de seneste 45 år næsten ikke har været fastboende erhvervsdrivende i bymidten, og at et krav om helårsbeboelse derfor reelt vil begrænse mulighederne for at anvende og udvikle eksisterende og fremtidige ejendomme.*

*Inge Vad Wodskou mener ikke der er reelt bosætningsgrundlag i Vejers.*

Vejers Strand Erhvervsforening mener at anvendelsen som ferie eller fleksbolig er en udviklingstendens der allerede har været i Vejers i mange årtier

*Eva Larsen* og *Inge Vad Wodskou* peger på, at ferieudlejede boliger kan bidrage til mere liv i byen om aftenen og uden for højsæsonen.

*Inge Vad Wodskou*, *Vejers Strand Erhvervsforening* og *Frank Møller* bemærker, at driften af ferielejligheder bidrager til at understøtte butikkernes indtægter og dermed mulighederne for at fastholde en bæredygtig forretning – også selvom omsætningen uden for højsæsonen er begrænset.

*Gitte Wulff* mener hun ikke, at fleksboliger udgør en trussel mod erhvervsarealerne, da boligerne placeres på 1. sal og erhvervet i stueplan.

*Inge Vad Wodskou* og *Vejers Strand Erhvervsforening* mener at arealet på 1. sal er attraktivt til boliger da lejlighederne er meget små.

Vejers Strand Erhvervsforening mener ikke at arealet på 1. sal er attraktivt som erhvervsareal.

*Gitte Wulff* anfører, at argumentet om, at fleksboliger skulle optage flere parkeringspladser end helårsboliger, ikke er korrekt. *Vejers Strand Erhvervsforening* mener ikke, at parkeringsforholdene påvirkes af, om parkeringspladsen anvendes af en medarbejder, en fastboende eller en gæst i en ferielejlighed.

*Vejers Strand Handel* mener det skaber bedre balance mellem detailhandel og helårsbeboelse, da de mener at mulighed for ferielejligheder og fleksboliger vil skabe en øget anvendelse af parkeringspladserne i byen og dermed have en negativ indvirkning på trafikudviklingen og parkeringskapaciteten.

*Vejers Strand grundejerforeningen* mener, at flexboligtilladelse i midtbyen vil reducere erhvervsarealerne markant – potentielt med 25 % – hvilket de vurderer ikke matcher erhvervslivets behov.

*Vejers Strand grundejerforeningen* mener at flere ferielejligheder vil skabe øget behov for parkeringspladser.

## **Forvaltningens vurdering**

På baggrund af bemærkningerne og de overordnede planlægningsmæssige hensyn er det forvaltningens vurdering, at krav om helårsbeboelse i Vejers bymidte ikke bør fastholdes.

Varde Kommune har ikke strategisk arbejdet for at udvikle Vejers som helårsbosætningsby. Tværtimod fremgår det af kommuneplanens turistpolitiske overvejelser, at kommunens kystbyer i begrænset omfang henvender sig til familier, der ønsker helårsbosætning, mens der er efterspørgsel efter boliger, der kan bruges helt eller delvist som fritidsbolig. Kommuneplanen åbner derfor netop for omdannelse til flexboliger i kystbyerne og tilkendegiver også, at helårsboliger i kystnærhedszonen kan transformeres til fleksboliger. Et krav om helårsbeboelse vil derfor være ikke være i overensstemmelse med de eksisterende overordnede planlægningsprincipper for kystområdet.

Den gældende lokalplan for bymidten fastsætter, at boliger kun må etableres til brug for ejere eller ansatte i det tilhørende erhverv og alene som helårsbeboelse. Intentionen har været at understøtte erhvervslivet med personaleboliger, men Planloven giver ikke hjemmel til at kræve, at boliger kun må benyttes af ejere eller ansatte i de pågældende butikker eller restauranter.

Forvaltningen vurderer, at Vejers ikke har de strukturelle forudsætninger for helårsbosætning, da byen blandt andet mangler skolebus, dagtilbud og andre grundlæggende servicefunktioner. De boliger, der er opført som sommerhuse eller fritidsboliger, kan ikke med lokalplanen pålægges krav om konvertering til helårsbeboelse, da de har en lovlig anvendelse efter deres

oprindelige byggetilladelse. Sommerhuse er opført efter andre byggeregler end helårsboliger – blandt andet med lempeligere krav til isolering og Hovedparten af boligerne i byen anvendes ikke som helårsboliger, en GIS analyse viser at der pt. umiddelbart kun er 5 personer der bor i Vejers pt. fordelt på 3 forskellige boliger ud af 22 boliger i bymidten.

I Vejers er der mulighed for helårsbeboelse i sommerhusområdet omkring byen via den såkaldte pensionistregel, hvilket giver fleksible bosætningsmuligheder for folk uden for arbejdsmarkedet, uden at stille krav om helårsboliger i bymidten.

Forvaltningen vurderer, at mulighed for flexboliger og ferielejligheder i bymidten vil understøtte detailhandlen og erhvervslivet. Flere af indsigterne peger på, at sådanne boliger kan skabe mulighed for personaleboliger til sæsonansatte og unge, og at ferieudlejede boliger kan bidrage til mere liv i byen – også uden for højsæsonen. Forvaltningen kan ikke sikre, at boligerne rent faktisk anvendes til medarbejdere, men vurderer, at fleksibiliteten giver erhvervet flere reelle muligheder.

Forvaltningen vurderer ikke, at muligheden for flexboliger vil reducere erhvervskapaciteten væsentligt. Flexboliger kan kun etableres på første sal, som ofte er mindre attraktiv til erhverv, fordi lokalerne ikke ligger i gadeplan og dermed ikke har samme synlighed og tilgængelighed som stueetagen.

Forvaltningen vurderer desuden, at flexboliger og ferielejligheder ikke vil give et større pres på parkeringskapaciteten sammenlignet med helårsboliger.

Forvaltningen anerkender, at engagementet blandt borgere og ejere i Vejers er en vigtig styrke for byens udvikling. Dette engagement vurderes dog ikke at være afhængigt af, at man kan bo hele året i bymidten, da der findes andre muligheder i de omkringliggende sommerhusområder.

Sammenfattende vurderer forvaltningen, at et krav om helårsbeboelse i Vejers bymidte hverken harmonerer med kommuneplanens hidtidige linje eller med faktiske udviklingsforhold i byen. Det vurderes at helårsboliger hverken vil understøtte erhvervsliv, byliv eller investeringer. En mere fleksibel anvendelse – herunder mulighed for flexboliger – vurderes at være den løsning, der bedst understøtter Vejers' funktion som kystby og turistdestination.

### Afledte justeringer

Lokalplanforslaget ændres så der åbnes mulighed for at boligerne anvendes som flex- og ferieboliger tilknytning til erhvervet. I lokalplanen foretages følgende rettelser:

	Lokalplanforslag	Forslag til ændring
Beskrivelsen Side 4	Med den nye lokalplan ønsker Varde kommune at fastholde beboelsen i bymidten til helårsbeboelse kombineret med en publikumsorienteret erhvervsfunktion.	Med den nye lokalplan ønsker Varde Kommune, at beboelsen i bymidten <b>får en fleksibel anvendelse, så boligerne både kan bruges som helårsboliger, flexboliger og ferieboliger</b> , kombineret med en publikumsorienteret erhvervsfunktion.
§ 3.2	Delområde 1 udlægges til centerområde og butikker i form af <ul style="list-style-type: none"> <li>• Helårsbeboelse i form af én bolig pr. 350 m2 grundareal i byzone.</li> </ul>	Delområde 1 udlægges til centerområde og butikker i form af <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beboelse</b> i form af én bolig pr. 350 m2 grundareal i byzone.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boliger må kun opføres i tilknytning til erhverv/butik, som helårsboliger og kun på 1.sal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Boliger</b> må kun opføres i tilknytning til erhverv/butik og kun på 1.sal</li> </ul>
Redegørelsesteksten s.9	***Der kan i delområde 1 etableres boliger i form af helårsbolig. Eksisterende lejligheder kan kun anvendes som helårsboliger	***Der kan i delområde 1 etableres boliger i form af helårsbolig, flexboliger og ferieboliger
Redegørelsesteksten s.8		<b>Flexboliger</b> <b>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</b>
§3.5	Der må etableres ét hotel eller lignende med maks. 33 overnatningsenheder* inden for delområdet samt én helårsbolig i tilknytning hertil. Derud over kan der etableres udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne	Der må etableres ét hotel eller lignende med maks. 33 overnatningsenheder* inden for delområdet samt én <b>bolig</b> i tilknytning hertil. Derud over kan der etableres udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne

## Lokalplanligt inden for delområde 2

### Resume af bemærkninger

*Hvidbjerg Strand Feriepark*, bemærker, at der for Klithjem i delområde 2 er fastsat detaljerede bestemmelser om bl.a. bygningshøjde, bebyggelsesprocent, etageantal, antal overnatningsenheder samt facadematerialer og farver. Samtidig anfører redegørelsen, at ny bebyggelse kan forudsætte udarbejdelse af en særskilt projektlokalplan, hvis den vurderes at kunne påvirke det eksisterende miljø.

Ferieparken efterspørger derfor en præcisering af sammenhængen mellem de gældende bestemmelser og kravet om eventuel projektlokalplan.

Herunder om den adskiller sig væsentligt fra bemærkningerne under lokalplanens retsvirkninger, om lokalplanen er byggeretsgivende jf. bestemmelserne for delområde 2, samt om udpegningen af private parkeringspladser på bilag 4 skal forstås som et princip i planen eller som en hensigtserklæring i § 5.6.

## Forvaltningens vurdering

Henvisningen til lokalplanpligt i redegørelsen skal forstås som en understregning af planlovens § 13, stk. 2, som fastslår, at der skal udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, herunder projekter der væsentligt ændrer et områdes fysiske udtryk eller karakter. Dette kan f.eks. være ved en ny bygnings placering på grunden eller ved et markant ændret ydre udtryk.

Hvorvidt et kommende projekt udløser lokalplanpligt, beror altid på en konkret og planfaglig vurdering af projektets omfang og karakter – herunder om projektet indebærer nedrivning eller en gennemgribende om- eller tilbygning, der ændrer områdets helhed væsentligt.

Hvis et projekt derimod består i renovering eller udbygning, som holder sig inden for lokalplanens rammer, og hvor områdets samlede udtryk ikke ændres væsentligt, vil en ny lokalplan ikke være nødvendig. I sådanne tilfælde vil projektet kunne gennemføres på baggrund af den gældende lokalplan.

Udpegningen af private parkeringspladser på bilag 4 er principiel og viser den overordnede placering af private parkeringspladser. Bestemmelsen har til formål at parkeringsarealet ikke med tiden reduceres eller fjernes. Ved at understrege at placeringen er principiel åbnes mulighed for mindre justeringer fremadrettet

## Afledte justeringer

Lokalplan forslag	Forslag til ændring
<p><b>§ 5.4.1</b> 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.</p> <p>Lokalplanområdet indeholder flere private parkeringspladser, som vist på kortbilag 4. De kortlagte, private parkeringspladser skal fastholdes til parkering.</p>	<p><b>§ 5.4.1</b> 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.</p> <p>Lokalplanområdet indeholder flere private parkeringspladser, som vist på kortbilag 4. De kortlagte, private parkeringspladser skal fastholdes til parkering <b>og i princippet placeres som vist på kortbilag 4.</b></p>

## Parkering

### Resume af bemærkning

*Vejers Strand Handel* ser positivt på muligheden for liberale erhverv, men ønsker afklaring af, hvordan forskellige typer erhverv (fx udlejningsbureauer) påvirker parkering og trafik. De foreslår en vurdering af placering, behov og påvirkning af den eksisterende detailhandel.

*Vejers Strand Grundejerforeningen mener at* "samt liberale erhverv i tilknytning til turisterhvervet" bør udgå af lokalplanforslaget, da Liberalt erhverv vil ikke fremme forretnings- og kulturmiljøet i bymidten, men i stedet lægge unødigt beslag på relativt få butiksarealer og parkeringspladser i bymidten.

*Vejers Strand Handel* ønske et overblik over parkeringskapaciteten før og efter områdefornyelsesprojektets gennemførelse samt en vurdering af behovet for parkering i højsæsonen.

Vejers Strand Grundejerforeningen foreslår, at den store sydøstlige offentlige parkeringsplads får fælles ind- og udkørsel ved Esmark/Bagerhuset for at lede trafikken hurtigere væk fra bymidten. Det vil fjerne to autocamperpladser, som efter deres vurdering kan flyttes til den nordlige offentlige p-plads. De mener, at løsningen bør gentænkes i lyset af den forventede ekstra trafik fra det nye strandhotel.

## Forvaltningens vurdering

Mulighed for liberale erhverv:

Der har også i den tidligere lokalplan været mulighed for at etablere liberale erhverv under anvendelsesbestemmelsen for bymidten i Vejers. Lokalplanens parkeringsbestemmelser fastsætter et minimumskrav, og hvis et erhverv i forbindelse med en byggeansøgning vurderes at medføre et ekstraordinært stort behov for parkering, kan der stilles krav om yderligere pladser i byggetilladelsen. Muligheden for at regulere særlige behov er dermed til stede i lokalplanforslaget.

Ønske om overblikover parkeringskapaciteten:

I forbindelse med byfornyelsesprojektet i Vejers blev der udarbejdet en parkeringsanalyse på baggrund af optællinger og interviews gennemført i Vejers i påsken 2022. Undersøgelsen kan læses her: [Bilag-1\\_-Trafik-og-Parkeringsanalyse.pdf](#)

I projektforslaget ændres der på indretning og antal parkeringspladser som det fremgår af nedenstående. Øvrige pladser ændres ikke.

P-område	Nuværende antal pladser	Antal pladser i projekt	Forskel
nf. Vejers Havvej v. toiletbygning	18	18	0
Skråparkering sf Vejer Havvej	43	55-57	12-14
Nordvej bag købmand	17	17-19	0-2
Sydvej	14	14-16	0-2
<b>I alt</b>	<b>92</b>	<b>104-110</b>	<b>12-18</b>

Der skabes således samlet 12-18 parkeringspladser i projektforslaget. Der reduceres ikke i antallet af pladser på nogen af de arealer der er omfattet af projektforslaget.

Da projektet ikke er færdigprojekteret, og der fortsat skal ske en optimering og detaljering, er antallet af parkeringspladser angivet som et interval der angiver det spænd der pt arbejdes indenfor.

Ift. forventningerne i parkeringsanalysen, skabes der lidt færre pladser i projektet. Dette skyldes en kombination af nærmere detaljering og projektering, herunder krav til arealbehov for store køretøjer der skal vende på den store plads syd for Vejers Havvej. Derudover skyldes det, at der siden parkeringsanalysen er kommet nye vejregler på området, som angiver at parkeringsbåse skal være bredere end før. Dette har kostet et antal parkeringspladser.

Målsætningen om en belægningsgrad på op til 95 % i parkeringsanalysen vurderes dog fortsat opfyldt når parkeringspladserne ved Strandhotellet ikke medregnes som offentligt tilgængelige pladser.

Den forventende største belægning vil således være:

Antal pladser: (160 eksist. pl. – 38 pl. ved strandhotellet + 12-18 nye pl.) = 134-140 pladser

Maksimal belægning registret: 128 biler

Belægningsgrad: 128 biler/134-140 pladser = 91-95 %

Den nuværende lokalplan har bestemmelser om parkering i forbindelse med nybyggeri og bygningsudvidelser der beskriver at det nødvendige antal parkering skal etableres og som minimum 1 plads pr. 50 kvm erhvervsareal og 2 pladser pr. bolig.

Lokalplanforslaget der er i høring, har bestemmelser om at der i forbindelse med ny bebyggelse eller ændret anvendelse skal etableres minimum 1 p-plads pr. bolig eller hotelværelse, 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butiksetageareal til dagligvarer og detailhandel og 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal i øvrigt og areal til offentligt formål, velkomsthuss, motionscenter eller lignende.

Det vurderes, at der med områdefornyelsen på nuværende tidspunkt med udgangspunkt i den måde eksisterende bebyggelse placeret på, ikke kan etablere flere parkeringspladser i bymidten, uden at gå på kompromis med kvaliteten af de byrum, der ønskes styrket mod Vejers Havvej.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at de gældende parkeringsbestemmelser i lokalplanen er tilstrækkelige.

Lukning af den ene adgang til den offentlige parkeringsplads:

At lukke den ene adgang til parkeringspladsen vil fjerne muligheden for, at lastbiler kan køre rundt og tilbage på Vejers Havvej. Der ville skulle fjernes parkeringspladser for at skabe plads til en vendemulighed, og det er umiddelbart ikke i overensstemmelse med de udmeldinger, der hidtil har været i projektet vedrørende antallet af parkeringspladser og behovet for vendearealer

## **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Stadepladser**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Handel* anerkender intentionen om at skabe liv i bymidten, men er bekymret for de for skellige driftsvilkår for faste erhvervsdrivende og midlertidige aktører, herunder; krav til toiletforhold, daglig rengøring og vedligeholdelse, etableringsomkostninger, bidrag til det samlede bymiljø hele året.

*Vejers Strand Handel* ønsker at der udarbejdes driftsvilkår og retningslinjer for mobileboder, som sikrer fair konkurrence og som tydeliggøres hvornår og hvordan stadepladser kan bruges.

### **Forvaltningens vurdering**

Der er forskel på de etableringsomkostninger, som knytter sig til et erhverv i eksisterende bygninger, og de omkostninger, der er forbundet med at etablere en mobil bod. En mobil bod bidrager typisk ikke til områdernes drift og aktivitet hele året. Omvendt kan kommunen, gennem lokalplanlægning, ikke stille krav om, at faste erhvervsdrivende skal holde åbent hele året.

Varde Kommune har ikke i forbindelse med plantilladelsen til opsætning af en mobil bod hjemmel til at fastsætte driftsvilkår såsom priser, fair konkurrence eller andre forhold, der regulerer erhvervsdriften, da disse ligger uden for planlovens område.

Hvis der sælges fødevarer fra en bod eller mobil madvogn i mere end 30 dage om året, skal boden registreres og leve op til Fødevarestyrelsens regler. Disse omfatter bl.a. krav til hygiejne, indretning, rengøring og egenkontrol.

### **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Bestemmelser for forarealer**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Handel ønsker, at skitserne i materialet ses som inspiration, da Vejers Strand Handel mener ikke alle elementer har været drøftet med berørte lodsejere. De foreslår dialog, fleksibilitet og lokaltilpasning i gennemførelsesfasen*

### **Forvaltningens vurdering**

De elementer der er indtegnet og illustreret i lokalplanens kortbilag, herunder plantebede og disponering af parkeringsarealer, har været drøftet med de relevante grundejere i forbindelse med byfornyelsesprojektet. Der har været afholdt minimum 3 samtaler med hver grundejer, hvor der har været mulighed for at komme med rettelser til tegningsmaterialet. Der vil fortsat løbende være dialog med de enkelte grundejere og det kan ikke undgås at der vil komme mindre ændringer i projektet.

I lokalplanens bestemmelser er beskrevet:

- §5.2.1 Plantebede skal **i princippet** placeres i overensstemmelse med illustrationsplanen i kortbilag 5a-c.
- §5.2.3 Forarealerne inden for projektområdet er illustreret i kortbilag 5a-c og skal **i princippet** fremstå i henhold til kortet, hvad angår belægningstype, placering af plantebede og cykelparkering.
- § 5.4.1. at parkeringspladser skal fastholdes til parkering og indrettes, som **i princippet** vist på illustrationsplanen i kortbilag 5a-c.

Det betyder at der er mulighed for at justerer og tilpasse en smule, så længe principperne er overholdt.

Lokalplanen skal sikre, at intentionerne fra byfornyelsen fastholdes i den fremtidige udvikling af bymidten. For grundejere, der har valgt ikke at deltage i byfornyelsen, fungerer lokalplanen som det bindende grundlag, så ændringer af udendørs arealer kommer til at ske, i harmoni med det fælles udtryk i området.

### **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Torvet**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening mener at etablering af torvet midt i byen strider mod målet om at skabe liv i hele byen og giver trafikale gener ved Nordvej.*

*Vejers Strand Grundejerforening mener, at beslutningen og torvet primært tilgodeser enkelte erhverv frem for byens helhed og det samlede bymiljø, foreningen mener ikke at placeringen er blevet ordentlig drøftet inden beslutningen er truffet.*

*Vejers Strand Grundejerforening mener ikke den nye placering kan fungere som et egentligt torv, da området ikke giver mulighed for offentligt ophold.*

*Vejers Strand Grundejerforening foreslår, at ind- og udkørslen til den store sydlige parkeringsplads flyttes, så den eksisterende adgang kan lukkes og give plads til et rigtigt torvemiljø, hvilket efter deres opfattelse stadig er bredt ønsket i Vejers.*

## **Forvaltningens vurdering**

Torvet er placeret centralt i byen for at skabe et tydeligt og samlende visuelt midtpunkt. Det forventes, at ophold primært vil foregå på de erhvervsdrivendes forarealer, hvilket også var tilfældet på Solnedgangspladsen i det tidligere projekt, hvor opholdszonerne lå langs facaderne – blot på en offentlig bygning.

Projektet er udarbejdet for at forskønne hele bymidten som helhed og ikke for at favorisere enkelte erhvervsdrivende. Projektet er godkendt i både styre- og følgegruppen, hvor grundejerforeningen har været repræsenteret.

At lukke den ene adgang til parkeringspladsen vil fjerne muligheden for, at lastbiler kan køre rundt og tilbage på Vejers Havvej. Der ville skulle fjernes parkeringspladser for at skabe plads til en vendemulighed, og det er umiddelbart ikke i overensstemmelse med de udmeldinger, der hidtil har været i projektet vedrørende antallet af parkeringspladser og behovet for vendearealer

## **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

# **Den samlede planlægnings påvirkning af Miljøet omkring Vejers**

## **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening* udtrykker stor bekymring for, at Varde Kommune behandler flere store og sammenhængende projekter i Vejers – herunder lokalplanen for bymidten, nyt strandhotel, campingudvidelse og spildevandsplanlægning – hver for sig og uden samlet miljøvurdering. De frygter, at denne "opdeling i skiver" overser den samlede belastning på trafik, parkering, natur, infrastruktur og kulturmiljø.

Foreningen tvivler på den juridiske holdbarhed af denne praksis og finder det problematisk, at Strandhotel-projektet håndteres via dispensationer fra en gammel lokalplan, uden at kommunen selv vurderer, om projektet reelt er et hotel eller et feriecenter.

*Vejers Strand Grundejerforening* mener, at Hotelprojektets omfang udløser lokalplanpligt, og efterlyser en pause og en samlet planproces med reel borgerinddragelse.

*Vejers Strand Grundejerforening* mener at Varde Kommune har pligt til at vurderer de kumulative virkning af et nyt strandhotel ved siden lokalplanområdet for bymidten og udvidelse af Sydstrand Camping med 60 autocamperpladser

*Vejers Strand Grundejerforening* mener ikke at Varde Kommune har taget højde for at der er et stigende antal autocampere i Vejers Bymidte.

*Vejers Strand Grundejerforening* mener at lokalplanforslaget åbner mulighed for at vejbredden ændres uden at der er taget stilling til den forventede øgede trafikmængde.

## **Forvaltningens vurdering**

Som forvaltningen tidligere har beskrevet, er der ikke krav om, at samtidige projekter skal miljøvurderes samlet. Miljøvurderingsloven fastsætter, at hver plan eller projekt skal vurderes individuelt, men der skal tages højde for eventuelle kumulative virkninger, hvis de vurderes relevante.

Det er forvaltningens vurdering, at bemærkningen ikke giver anledning til at genoptage miljøscreeningen. Der er hverken kommet et nyt retligt grundlag, fremkommet nye væsentlige oplysninger, som med rimelig sandsynlighed kunne have ført til et andet udfald af screeningen,

eller konstateret væsentlige sagsbehandlingsfejl i forbindelse med Varde Kommunes oprindelige afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes yderligere miljøundersøgelser.

Strandhotellet behandles som en byggesag inden for en gældende lokalplan og byggeret, og er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering. Her indgår bl.a. vurdering af trafikale forhold:

I trafik- og parkeringsanalysen fra 2022 konkluderes, at et hotelbyggeri med et parkeringsbehov på op til 60 p-pladser, ikke vil påvirke Vejers væsentligt.

Desuden fremgår det at: *Med et i forvejen lavt hastighedsniveau og en trods alt lav trafikmængde ift. vejens kapacitet, vurderes den fremtidige trafik ikke at medføre markant forværret afvikling af trafikken på Vejers Havvej.*

Det er i trafik- og parkeringsanalysen en forudsætning, at offentlighedens mulighed for at benytte strandhotellets parkeringsareal som vendeplads, herunder for tung trafik, fastholdes, eller at der etableres anden vendemulighed for større køretøjer for enden af Vejers Havvej.

Den sandsynlige indvirkning på trafikforholdene i forbindelse med Strandhotellet vurderes ikke at være væsentlig ved gennemførelse af projektet, idet den forventede begrænsning i vendepladsen i byggeperioden vil være af forbigående karakter.

I miljøscreeningen af lokalplanforslaget for bymidten er det beskrevet, at en smallere vejbane kan medføre en hastighedsnedsættelse. I forbindelse med en eventuel ny høringsperiode for lokalplanen kan afsnittet udvides med en sætning om, at 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.

Campingpladsens midlertidige tilladelse til udvidelse i forbindelse med covid 19 blev behandlet i en landzonetilladelse. Der er ikke givet andre tilladelser til udvidelser af campingpladsen og miljøscreeningen forholder sig derfor ikke til en øget trafik med autocampere i bymidten.

Det aktuelle lokalplanforslag for bymidten er miljøscreenet, og det er vurderet, at den ikke medfører væsentlig miljøpåvirkning. Planen understøtter et forskønnelsesprojekt og bidrager samtidig til forbedrede parkeringsforhold i bymidten sammenlignet med tidligere forhold. Der er derfor ikke grundlag for at gennemføre en samlet miljøvurdering af de nævnte projekter, og lovgivningen stiller heller ikke krav herom.

### **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

Ved beslutning om en ny høringsperiode for lokalplanforslaget præciseres miljøscreeningens vurdering af planens trafikale påvirkning af området omkring bymidten. Den samlede vurdering om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fastholde.

## **Bredden af Vejers Havvej**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening* er bekymret for, at en vejbredde på kun 6 meter på Vejers Havvej kan skabe en trafikalt flaskehals, presse trafik ud i sommerhusområderne og øge risikoen for bløde trafikanter, og de efterlyser en revurdering af vejbreddevalget i lyset af øget trafik fra det nye strandhotel.

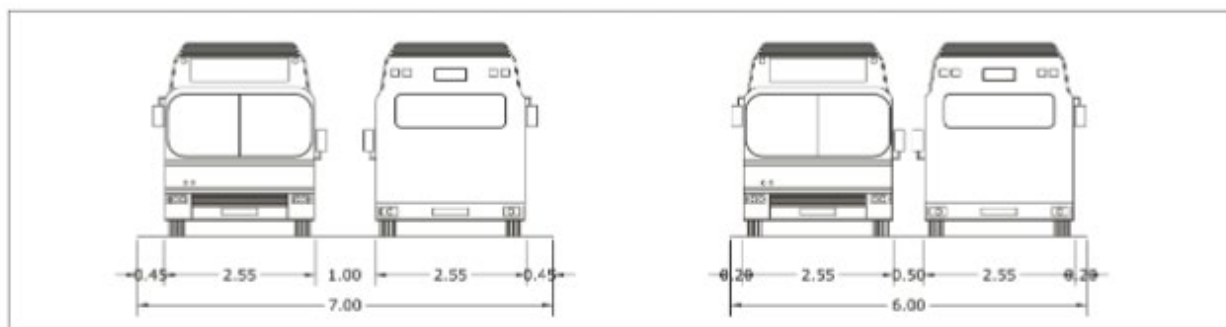
*Vejers Strand Grundejerforeningen* mener at antallet af autocampere og biler i området forventes at stige og mener en indsnævring af den primære adgangsvej vurderes derfor at være u hensigtsmæssig i forhold til de forventede trafikmængder.

Vejers Strand Grundejerforeningen mener, at cyklister ikke har tilstrækkelig plads på Vejers Havvej i bymidten. De ønsker, at vej bredden øges til mindst 6,2 meter og efterlyser bedre advarsels- og varselsskiltning, da hastigheden fortsat vil være 40 km/t trods den smalle vej.

### Forvaltningens vurdering

I forhold til de nuværende og fremtidige forventede trafikmængder i Vejers er kørebanebredden ikke afgørende for kapaciteten af vejen og derved trafikafviklingen. En køresporsbredde på 2 x 3 m medfører en reduktion i en fri stræknings kapacitet på ca. 5-10 % ift. den grundlæggende kapacitet. Da den grundlæggende kapacitet for en 2-sporet vej er 1.700 køretøjer/time/retning og da den nuværende største timetrafik på Vejers Havvej er målt til ca. 250 køretøjer/time/retning, vil den lille reduktion i kapaciteten som følge af en kørebane på 6 m ikke være betydende – selv i en fremtidig situation med øget trafik som følge af Strandhotellet mv.

Kørebanebredden har til gengæld stor indflydelse på hastigheden der køres med. Derfor er der i vejreglerne defineret en række anbefalinger til kørebanebredde ift. den ønskede hastighed. Ved en ønsket hastighed på 30-40 km/t anbefales en køresporsbredde på 2,75 m (derved samlet kørebanebredde på 5,5 m). Da kørebane er afgrænset med en kantsten, og da der netop er behov for at store køretøjer skal kunne passere hinanden, er kørebanebredden øget til 6,0 m. Dette muliggør netop, at to store køretøjer kan passere hinanden med lav hastighed, jf. nedenstående:



Figur 3.8 Normale og reduceret pladskrav for busser. Reducerede pladskrav anvendes kun ved lave hastigheder.

En yderlige øgning af kørebanebredden vil øge trafikens hastighed, hvilket ikke er hensigten.

Ifølge plads til cyklister, så kræver etablering af egentlige cykelsti/-bane en bredde på mindst 1,5 m i begge sider, hvilket der ikke er plads til i Vejers. Derfor er det mest trafiksikre at lade cyklister køre på kørebane og ikke forsøge at etablere en smal cykelstrimmel eller lignende som cyklisterne ikke kan holde sig inden for. Dette medfører en falsk tryghed, og bilister vil have øget tendens til at foretage utrygge overhaling af cyklister, da bilister regner med at cyklisterne bliver inden for det areal der måtte være angivet til dem.

### Afledte justeringer

Ingen ændring af lokalplanforslaget

### Belægning på Nordvej

Nordstrandens Vejlaug udtrykker bekymring for anvendelsen af kostbeton som belægning da de ikke mener at materialet ikke er egnet til tung trafik. Bekymringen forstærkes af, at lastbiler skal vende på området, hvilket øger slid og vrid. Vejlaug foreslår i stedet SF-sten, som er designet til tung belastning, og henviser til eksempler fra Betonvej Syd og Oksbøl Kaserne. Vejlaug ønsker et møde med kommunen om valg af belægning, finansiering og fremtidig vedligeholdelse. Hvis kostbeton fastholdes, forventes Varde Kommune at overtage vedligeholdelsespligten.

## Forvaltningens vurdering

De kostede betonfliser udformes i varierende størrelser fra 2x2 m, 1x1 m og 0,5x0,5 m, med en varieret tykkelse mellem 8 -20 cm, og samtidig er de armeret.

De steder hvor der er størst belastning på fliserne er de tykkest og har mest armering, således at de kan modstå vrid og belastning fra de tunge køretøjer.

I forbindelse med byfornyelsen udarbejdes en servitut som fastlægger at vedligeholdelsen de første 5 år er garanteret fra rådgiverside hvorefter Varde Kommune overtager ansvaret de næste 5 år.

## Afledte justeringer

Ingen

## Fortov

### Resume af bemærkning

*Vejers Strand Grundejerforening* er tilfreds med, at der etableres fortove på 1,5 meter på begge sider af Vejers Havvej, men opfordrer til, at dette også skrives direkte ind i lokalplanforslaget, da det ikke fremgår dér i dag.

## Forvaltningens vurdering

I det forslag der har været i høring, er Grundejerforeningens ønske om der skal være fortov på 1,5 m (enkelte steder minimum 1,3 m) på begge sider af Vejers Havvej i bymidten indskrevet i § 5.2.2

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.

## Afledte justeringer

Ingen ændring

## Butiksstørrelser

### Resume af bemærkning

*Vejers Strand Grundejerforening* påpeger, at forslaget åbner mulighed for at tillade butikssammenlægninger op til 500 m<sup>2</sup> – kombineret med fleksboliger – kan reducere antallet af butikker fra 17 til omkring 6, hvilket efter deres opfattelse vil skade bymidtens kulturmiljø og åbne for store, mindre charmerende outletlignende butikker.

## Forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan ikke genkende den beregning, der fører til en reduktion fra 17 til 6 butikker. Den gældende lokalplan begrænser butikker til maks. 200 m<sup>2</sup>. I dag er kun to af de fem store erhvervsarealer over 200 m<sup>2</sup> indrettet som butikker.

Den ene butik er opdelt i to butikker samt en café. Denne butik vil kunne sammenlægge de to butiksarealer, så længe den samlede butiksstørrelse holder sig inden for lokalplanens rammer. Ved en eventuel nedrivning og matrikelsammenlægning kan der opstå nye muligheder. I så fald skal det vurderes, om ændringen vil medføre en væsentlig påvirkning af det eksisterende miljø. Hvis det er tilfældet, vil det kunne udløse krav om udarbejdelse af en ny lokalplan.

## **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Vendeplads**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening* ser gerne en bymidte med en løsning på vendepladsproblematikken.

*Vejers Strand Grundejerforening mener ikke den samlede trafikale situation er vurderet tilstrækkeligt, og mener ikke at helheden er tilgodeset.*

### **Forvaltningens vurdering**

I områdefornyelsen er der arbejdet med flere muligheder for vendemånøvrer: ved købmanden, på parkeringspladsen ved Sydvej, samt mulighed for at vende på den offentlige sydlige parkeringsplads. Derudover indeholder projektet for strandhotellet en vendemulighed på parkeringspladsen ved hotellet.

## **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Velkomsthuss**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening foreslår, at velkomsthuset og det offentligt toilet placeres i den nuværende fitness-ejendom. Toiletbygningen fjernes og erstattes ex. parkeringspladser til autocampere.*

*Vejers Strand Grundejerforening mener de nye forslag til brug af midlerne aldrig er blevet behandlet i følge- eller styregruppen. De frygter, at tilskuddet kan gå tabt, hvis kommunen ikke følger op, og opfordrer til, at Realdanias tilbud drøftes – også selvom støtten ikke kan bruges til ejendoms køb.*

### **Forvaltningens vurdering**

Lokalplanen Lokalplanen hindrer ikke, at der indrettes velkomsthuss og offentligt toilet i den bygning, der i dag anvendes som fitnesscenter.

Varde Kommune har været i dialog med grundejerforeningen og ejeren af ejendommen om et muligt køb. Hverken grundejerforeningen eller Varde Kommune har imidlertid haft mulighed for at afsætte midler til køb af ejendommen.

Forslaget om at placere et velkomsthuss i det eksisterende fitnesscenter forudsatte, at der kunne fremskaffes den nødvendige kapital til et køb. Da dette ikke viste sig muligt, er forslaget bortfaldet og derfor ikke behandlet i styre- eller følgegruppen som en del af projektgodkendelsen.

Lokalplanen åbner fortsat mulighed for etablering af et velkomsthuss, hvis der på et senere tidspunkt fremskaffes den nødvendige kapital til projektet. Den videre dialog herom med Realdania ligger hos grundejer- og erhvervsforeningen.

## **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Bevaring**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening* gør opmærksom på, at Vejers Havvej 66 sammen med Klithjem er blandt de ældste bygninger i byen.

*Bevaringsforeningen* påpeger, at også byggeri opført efter 1950 bør vurderes for eventuel bevaringsværdi, så man kan forholde sig til de enkelte bygningers bevaringsmæssige betydning.

*Bevaringsforeningen* pointerer igen at Varde Kommune mangler en registrering af bevaringsværdige sommerhuse i kommuneplanen.

### **Forvaltningens vurdering**

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening af Vejers bymidte for bevaringsværdige bygninger. Screeningen har ikke peget på bygninger med høj bevaringsværdi, og der er derfor ikke gennemført en nærmere vurdering. Af samme grund indeholder lokalplanen ikke bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse.

Bevaringsforeningen har i processen gjort opmærksom på deres generelle ønske om bevaringsregistrering, men de har ikke peget på konkrete bygninger i Vejers bymidte, som de ønsker undersøgt nærmere.

*Grundejerforeningen* bemærker, at Vejers Havvej 66 og Klithjem er blandt de ældste bygninger i byen. Forvaltningen har i første omgang vurderet, at begge bygninger fremstår så ombyggede, at deres bevaringsværdi umiddelbart vurderes som begrænset. Forvaltningen har dog valgt at udarbejde en nærmere vurdering af begge bygninger og vedlægger disse som bilag til sagsfremstillingen.

En egentlig registrering af bevaringsværdige sommerhuse er en spændende og vigtig opgave, men også en meget omfattende én. Varde Kommunes tidligere bevaringsvurderinger i sommerhusområderne har primært omfattet klitgårdene, som oprindeligt fungerede som små landbrug og derfor repræsenterer en anden kulturhistorie end de senere sommerhuse opført til ferieformål. En mere systematisk registrering af de egentlige sommerhuse vil derfor kræve et bredere og mere metodisk arbejde, som på nuværende tidspunkt ikke er prioriteret.

### **Afledte justeringer**

*Der tilføjes et bilag med en SAVE vurdering af Vejers Havvej 66 og Klithjem, som viser at bygningerne ikke vurderes som bevaringsværdige, som sender med ud i en fornyet høring.*

## **Bevaring**

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening* gør opmærksom på, at Vejers Havvej 66 sammen med Klithjem er blandt de ældste bygninger i byen.

*Bevaringsforeningen* påpeger, at også byggeri opført efter 1950 bør vurderes for eventuel bevaringsværdi, så man kan forholde sig til de enkelte bygningers bevaringsmæssige betydning.

*Bevaringsforeningen* pointerer igen at Varde Kommune mangler en registrering af bevaringsværdige sommerhuse i kommuneplanen.

### **Forvaltningens vurdering**

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening af Vejers bymidte for bevaringsværdige bygninger. Screeningen har ikke peget på bygninger med høj bevaringsværdi, og der er derfor ikke gennemført en nærmere vurdering. Af samme grund indeholder lokalplanen ikke bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse.

Bevaringsforeningen har i processen gjort opmærksom på deres generelle ønske om bevaringsregistrering, men de har ikke peget på konkrete bygninger i Vejers bymidte, som de ønsker undersøgt nærmere.

*Grundejerforeningen* bemærker, at Vejers Havvej 66 og Klithjem er blandt de ældste bygninger i byen. Forvaltningen har i første omgang vurderet, at begge bygninger fremstår så ombyggede, at deres bevaringsværdi umiddelbart vurderes som begrænset. Forvaltningen har dog valgt at udarbejde en nærmere vurdering af begge bygninger og vedlægger disse som bilag til sagsfremstillingen.

En egentlig registrering af bevaringsværdige sommerhuse er en spændende og vigtig opgave, men også en meget omfattende én. Varde Kommunes tidligere bevaringsvurderinger i sommerhusområderne har primært omfattet klitgårdene, som oprindeligt fungerede som små landbrug og derfor repræsenterer en anden kulturhistorie end de senere sommerhuse opført til ferieformål. En mere systematisk registrering af de egentlige sommerhuse vil derfor kræve et bredere og mere metodisk arbejde, som på nuværende tidspunkt ikke er prioriteret.

### **Afledte justeringer**

*Der tilføjes et bilag med en SAVE vurdering af Vejers Havvej 66 og Klithjem, som viser at bygningerne ikke vurderes som bevaringsværdige, som sender med ud i en fornyet høring.*



# Indkomne bemærkninger til

Lokalplanforslag

**05.02.L04 Vejers Bymidte**

**December 2025**

Varde  
Kommune



## Høringssvars ID :0 | Privatperson

Adresse:

Navn: Sofie Pedersen

test test af system

Bilag :

## Høringssvars ID :1 | Forening/Organisation Nordstrandens Vejlaug, Vejers Strand

Adresse:

Navn: Christen Espersen

Til Varde kommune

Varde kommune har sendt lokalplanforslag 05.02.L04 »Vejers Bymidte« i høring.

Lokalplanforslaget omfatter blandt andet dele af de private fællesveje »Nordvej« og »Rosenvej.«

Vedligeholdelse af Nordvej og Rosenvej påhviler principielt de enkelte grundejere. Vedligeholdelsen af Nordvej og Rosenvej er gennem adskillige år varetaget af Nordstrandens Vejlaug.

Det fremgår imidlertid ikke af lokalplanforslaget, i hvilket omfang vedligeholdelsen af Nordvej og Rosenvej vil blive påvirket. Det drejer sig især om vejbelægningen af de stykker af Nordvej og Rosenvej, der berøres af lokalplanforslaget.

Vedligeholdelsen af Nordvej og Rosenvej påvirkes også af eventuelle ændringer i trafikafviklingen som følge af lokalplanforslaget, herunder for eksempel lokalplanforslagets forslag om at omlægge Vejers Havvej til en sivegade.

(»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.«)

Af lokalplanforslaget fremgår ikke, om forslaget forventes at ændre antallet af parkeringspladser i Vejers Midtby. Det bemærkes i den sammenhæng, at der allerede i dag foregår en ulovlig parkering på Nordvej ud fra Klithjem Badehotel, der er omfattet af lokalplanforslaget, til gene for trafikafviklingen.

På baggrund af ovenstående anmoder Nordstrandens Vejlaug om at indgå i en dialog med Varde kommune om lokalplanforslagets betydning for Vejlaugets forpligtelser med hensyn til vedligeholdelse af Nordvej og Rosenvej.

I mødet vil følgende deltage fra Vejlaug: Christen Espersen, Formand, Erik Steen Kristensen og Preben K. Hansen

Med Venlig Hilsen

Nordstrandens Vejlaug

Bilag :

## Høringssvars ID :2 | Forening/Organisation Nordstrandens Vejlaug, Vejers Strand

Adresse:

Navn: Christen Espersen

Det fremgår af det reviderede udkast til lokalplan for Vejers Midtby, at det første stykke af Nordvej fortsat tænkes belagt med »kostet beton«.

På vegne af Nordstrandens Vejlaug, der har vedligeholdelsespligten for Nordvej, vil vi advare mod anvendelsen af »kostet beton«, da »kostet beton« ikke er designet til belægning, hvor der er tung trafik. Det skyldes, at »kostet beton« vil knække ved belastning med tung trafik. På det stykke af Nordvej, der er omfattet af lokalplanen for Vejers Midtby vil der fortsat være tung trafik i form af lastbiler m.v. med varer til købmand og Klithjem Badehotel.

At disse lastbiler tillige skal vende på det pågældende område forøger belastningen og sliddet på arealet. Det skyldes, at den beskedne plads på Nordvej medfører vrid m.v. af belægningen. Herrtil kommer, at der fortsat vil være lastbiler m.v. i forbindelse med de nybebyggelser, der er på Nordstranden og hvor Nordvej anvendes til »fødevej«.

I stedet kan Vejlauget foreslå anvendelsen af SF-sten, der er specielt designet til tung trafik og tung belastning.

Som illustration og begrundelse for forslaget kan vi henvise til belægningen på forsvarets »Betonvej Syd« fra Grærup Havvej til Vejers Havvej, der er belagt med SF-sten blandt andet på baggrund af den tunge trafik fra forsvarets tunge køretøjer. Og belægningen på Oksbøl Kasernes område.

Nordstrandens Vejlaug henviser i øvrigt til vores henvendelse af 17. november 2025 om lokalplanen og skal gentage anmodning om et møde med kommunen, inden den endelige beslutning med hensyn til vejbelægningen træffes.

Vejlauget ønsker at drøfte finansieringen af den nye belægning og den fremtidige vedligeholdelse af arealet med kommunen.

Hvis Varde Kommune vælger den beskrevne kostet-beton-løsning forventer Nordstrandens Vejlaug at Varde kommune påtager sig vedligeholdelsespligten for arealet.

Med Venlig Hilsen Nordstranden Vejlaug

Bilag :

## Høringssvars ID :2 | Privatperson

Adresse:

Navn: Gitte Wulff

Vedr.: Lokalplan 05.02.L04

Jeg ønsker hermed at støtte op om Preben Friis Hauges mindretalsudtalelse og forslag af 4. november 2025. Jeg mener også at kommuneplanens retningslinier for tildeling af flexboliger i Vejers bør følges. Argumentet for at beboere i flexboliger skulle optage flere parkeringspladser end beboere i helårsboliger, synes jeg klinger hult. Faktisk tror jeg nærmere det er omvendt. Iøvrigt tænker jeg, at ønsket om et øget butiksareal primært gælder arealer i stueplan, hvorfor flexboliger på 1. sal vel næppe kan blive et problem.

Håber Varde Kommune genovervejer.

Bilag :

## Høringssvars ID :3 | Virksomhed Keramikhuset, frøken og fru, Proppen og en lejlighed Vejers Havvej 83 Vejers

Adresse:

Navn: Inge Vad Wodskou

Høringssvar til planen i Vejers

Det er da det mest vanvittige jeg har læst, at man tror ,der i de få meget små lejligheder, der er i midtbyen, vil være nogle , der vil bo permanent. Kunne man selv tænke sig at bo så småt hele året.????

Jeg har en lille lejlighed på 1. Sal , den blev bygget i 2015 , for at det kunne give en ekstra indtægt til firmaet, dette er der meget behov for , da sæsonen i Vejers er væsentlig kortere end i f.eks. Blåvand ( ca 2-3 md.), og vinterturister er der heller ikke mange af.

Når der er gæster i lejlighederne i midtbyen , giver det også liv i byen i aftentimerne, hvilket også er med til at give omsætning i de forretninger , der sælger vin,øl, m.m.

Hvis det gennemføres, så vil Vejers da blive endnu kedeligere ,end det har været de sidste år, og stadig med faldende omsætning.

Jeg kan ikke lade være med at tænke , at det også vil være et pulds med mere liv i byen, for de gæster der kommer til det nye hotel.

Det hele vil så gå op i en højre enhed.

I er velkommen til at ringe til mig, hvis der ønskes flere oplysninger.

Mange hilsner

Inge Vad Wodskou

Keramikhuset, frøken og fruene, Proppen og en lejlighed Vejers Havvej 83 Vejers

Bilag :

## Høringssvars ID :4 | Virksomhed

Adresse:

Navn: Frank Møller

Westwind ønsker hermed at fremsende bemærkninger til det fremlagte ændringsforslag vedrørende anvendelsen af 1. sal i bygninger med erhvervsareal i stueplan.

Vi anbefaler, at Varde Kommune fastholder den oprindelige formulering i Lokalplanforslag 3.2 for delområde 1 og dermed fortsat tillader flexboliger på 1. sal. Vi ønsker ikke, at ændringsforslaget, hvori anvendelsen begrænses til "helårsbeboelse", vedtages.

Vi foreslår i stedet, at betegnelsen "helårsbeboelse" erstattes med "flexboliger/ferielejligheder" for 1. sal. En sådan løsning vurderer vi som rimelig og balanceret, da den tager hensyn til både de lokale erhvervsdrivendes behov og områdets karakter som turistdestination.

Det bør efter vores opfattelse være op til den enkelte ejer af ejendomme med erhverv i stueplan at beslutte, om 1.-sals etagen udlejes som helårsbolig eller som feriebolig. Som butiksdrevende i Vejers oplever vi, at en fleksibel anvendelse vil understøtte handelslivet, idet ferieboliger genererer øget omsætning og dermed bidrager

positivt til den lokale økonomi. Denne fleksibilitet vil efter vores vurdering styrke Vejers som både turistområde og handelsby.

Vi håber, at kommunen vil imødekomme dette forslag og fastholde den nuværende mulighed for flexboliger.

Med venlig hilsen

Westwind

Frank Møller

Bilag :

## Høringssvars ID :5 | Virksomhed Hvidbjerg Strand Feriepark

Adresse:

Navn: Uffe Holm

På vegne af Hvidbjerg Strand Feriepark, fremsendes hermed høringssvar vedr. det fremlagte lokalplanforslag:

-----

Hvidbjerg Strand Feriepark (HSF) har med overtagelse den 1. november 2025 købt Klithjem Badehotel i Vejers.

Der er for nuværende ikke foretaget nærmere undersøgelser af den eksisterende bygningsmasse. Intentionen er at istandsætte, forbedre og eventuelt foretage tilpasninger og udvidelser, således at Klithjem Badehotel også i mange år fremover kan være et attraktivt og alsidigt overnatningstilbud i Vejers.

Det er derfor med stor interesse, at HSF har læst forslaget til lokalplanen.

Klithjem Badehotel udgør hele lokalplanens delområde 2. I lokalplanen er der fastsat detaljerede bebyggeregulerende bestemmelser for såvel den eksisterende bygningsmasse og evt. nybyggeri. Der er både fastsat en bebyggelsesprocent, bygningshøjder, maksimalt etageantal (2 etager) ligesom der er fastsat detaljerede bestemmelser for bygningernes udtryk. Det er endvidere bestemt, at hotellets overnatningskapacitet kan udvides til i alt 33 overnatningsenheder og en tilhørende bolig.

Da lokalplanen indeholder så detaljerede bebyggeregulerende bestemmelser, undrer det HSF, at det i bemærkningerne/redegørelsen til § 6.2.1 anføres, at ny bebyggelse, som væsentligt vurderes at kunne påvirke det bestående miljø, vil kræve udarbejdelse af en ny projektlokalplan.

Vil det virkelig kræve vedtagelse af en ny projektlokalplan for delområde 2 for at gennemføre en renovering/istandsættelse/udvidelse, som er i overensstemmelse med samtlige de allerede fastsatte bebyggeregulerende bestemmelser for delområde 2 i lokalplanen?

HSF ønsker derfor en præcisering af, hvad der menes med denne bemærkning. Herunder om den adskiller sig væsentligt fra bemærkningerne under lokalplanens retsvirkninger, om lokalplanen er byggeretsgivende jf. bestemmelserne for delområde 2, samt om udpegningen af private parkeringspladser på bilag 4 skal forstås som et princip i planen eller som en hensigtserklæring i § 5.6?

Det bemærkes generelt, at der i lokalplanforslaget ikke er mulighed for at etablere flexboliger på 1. sal, noget der ellers var muligt i en tidligere version.

En vigtig del af turismen er tilgængeligheden for arbejdskraft. Der arbejder i Vejers rigtig mange sæsonarbejderne og unge mennesker i feriejobs.

Det er ikke alle virksomheder, der har mulighed for at flytte finde personaleboliger i sommerhuse eller på campingpladserne i området. Det kan utvivlsomt have en betydning for, hvor de unge vælger at arbejde. Det må derfor være i alles interesse, at der fremadrettet også vil være mulighed for at lave flexboliger, ferielejligheder og B&B i bymidten.

Bilag :

## Høringssvars ID :6 | Forening/Organisation Vejers Strand Handel

Adresse:

Navn: Hans Kristian Lyhne Pedersen

Høringssvar fra Vejers Strand Handel vedhæftet.

Bilag : Bilag-1.pdf;

## Høringssvars ID :7 | Forening/Organisation Grundejerforeningen Vejers Strand

Adresse:

Navn: Allan Junge

Vedhæftet fremsendes Grundejerforeningens høringssvar til NYT lokalplanforslag L 05.02.L04 for Vejers Bymidte.

Bilag : Bilag-3.pdf;Bilag-2.pdf;

## Høringssvars ID :8 | Virksomhed DIN Forsyning A/S

Adresse:

Navn: Anna Krog

DIN Forsyning Spildevand A/S har ikke bemærkninger til den ændrede lokalplan.

Bilag :

## Høringssvars ID :9 | Forening/Organisation Vejers Strand Erhvervsforening

Adresse:

Navn: Niels Jensen

Det er med stor undren og manglende forståelse at lokalplansforslaget ikke blev stemt igennem og nu skal i høring igen.

Flexbolig tilladelsen er en vigtig del af udviklingen for Vejers erhverv og bestyrelsen ser derfor gerne at dette bliver genindført i den nye lokalplan.

1. I forhold til rekruttering af medarbejdere i et område med sæsonarbejde , vil flexbolig tilladelse være en afgørende faktor , da de erhvervsdrivende har mulighed for at udleje /tilbyde bolig ved en ansættelse.

2. Detail er i hele kommunen et presset erhverv og dette gælder også for Vejers , en supplerende indtægt på udlejning kan for de små aktører være afgørende for rentabiliteten.

3. Flexbolig tilladelsen gælder udelukkende 1 sal og i tilknytning til erhverv og disse arealer er for de flestes vedkommende ikke egnet til helårsbeboelse ej heller erhverv.
4. Flexbolig tilladelsen er en del af den udviklingstendens der har været i Vejers bymidte igennem årtier.
5. Flexbolig tilladelsen betyder en større fleksibilitet i forhold anvendelse af de erhvervsdrivendes ejendomme og fremmer fremtidig investeringslyst i Vejers.
6. Parkeringsforholdene bliver ikke anderledes af om det er en medarbejder, en fastboende eller en gæst der parkerer, desuden er der allerede krav til parkering pr. bolig.

Vi håber det nye byråd vil tage dette med i deres overvejelser i forhold til lokalplansforslaget .

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Vejers Strand Erhvervsforening

Bilag :

# Bilag-1

Varde Kommune  
Plan, GIS og Bæredygtig Udvikling  
Bytoften 2  
6800 Varde

**Dato: 06-12-2025**

## **Høringssvar til Lokalplan 05.02.L04 – Vejers Bymidte (ny offentlig høring)**

Vi sætter stor pris på, at de input, der tidligere er indkommet fra lokalsamfundet, i mange tilfælde er blevet indarbejdet og vurderet.

I det følgende ønsker vi at bidrage med uddybende bemærkninger, som vi håber, kan indgå i en fortsat positiv og tillidsfuld dialog om den endelige udformning af planen.

---

### **1. Anerkendelse af fjernelsen af flexboliger**

Vi vil gerne udtrykke vores anerkendelse af, at muligheden for flexboliger nu er udtaget af forslaget. Denne justering bidrager efter vores opfattelse til at skabe bedre balance mellem erhverv, helårsbeboelse og de praktiske forhold, som bymidten er afhængig af — herunder parkeringskapacitet og trafikafvikling.

Vi oplever, at dette valg understøtter Vejers som aktivt erhvervsområde og samtidig bevarer de særlige forhold, som kendetegner byen. Ændringen er et godt eksempel på, hvordan dialogen med de lokale aktører har haft en konstruktiv indvirkning på planens udvikling.

---

### **2. Parkeringsforhold – ønske om klarhed og fælles forståelse**

Vi anerkender, at lokalplanen har som formål, at den eksisterende parkeringskapacitet ikke må reduceres. Samtidig ønsker vi at gøre opmærksom på, at der blandt lokale aktører er en oplevelse af, at flere eksisterende parkeringspladser foreslås nedlagt i forbindelse med de nye byrumstiltag. Da høringsmaterialet samtidig fremhæver etablering af ca. 20 nye pladser, kan det for os — og måske også for andre borgere — være vanskeligt at vurdere den reelle nettoudvikling.

For at styrke transparensen og skabe en fælles forståelse, vil det derfor være meget hjælpsomt, hvis der udarbejdes:

- en helhedsoversigt over parkeringskapaciteten før og efter projektets gennemførelse
- en vurdering af behovet for parkering i højsæsonen, herunder endagsturisme og servicekørsel

En sådan oversigt vil efter vores vurdering kunne bidrage positivt til både planens legitimitet og dens praktiske gennemførlighed.

Vi håber, at dette kan ses som et ønske om at styrke beslutningsgrundlaget — ikke som kritik af planens retning, som vi grundlæggende bakker op om.

---

### **3. Liberale erhverv – behov for afklaring af konsekvenser**

# Bilag-1

Planens åbning for liberale erhverv i tilknytning til turisterhvervet kan potentielt give nye muligheder for aktivitet og service i bymidten. Vi ser positivt på denne fleksibilitet, men håber samtidig, at der foretages en nærmere vurdering af, hvordan sådanne funktioner kan påvirke områdets trafik- og parkeringsforhold.

Nogle former for liberalt erhverv, f.eks. udlejningsbureauer, har traditionelt et relativt stort parkeringsbehov. Det kan være en fordel at afklare:

- om disse erhvervstyper bør placeres i bymidten eller i de allerede udlagte serviceområder
- hvordan et eventuelt øget parkeringsbehov skal håndteres
- hvordan man sikrer balance mellem eksisterende detailhandel og nye erhvervsaktiviteter

Vi ønsker med dette at bidrage til en drøftelse af, hvordan man skaber den bedst mulige helhedsløsning, der både understøtter vækst og sikrer en velfungerende bymidte.

---

## 4. Stadepladser – forslag om yderligere rammesætning

Vi anerkender intentionen om at skabe liv og variation i bymidten gennem mulighed for stadepladser. For detailhandlen er det dog vigtigt, at rammerne om stadepladserne opleves som retfærdige og transparente.

Vores bekymring knytter sig primært til forskellen i driftsvilkår mellem faste erhvervsdrivende og midlertidige aktører, særligt i forhold til:

- toiletforhold
- daglig rengøring og vedligehold
- etableringsomkostninger
- bidrag til det samlede bymiljø året rundt

Vi ønsker ikke at begrænse mulighederne for stadepladser, men foreslår, at der eventuelt:

- udarbejdes driftsvilkår og retningslinjer, som sikrer fair konkurrence
- tydeliggøres hvornår og hvordan stadepladser kan bruges

Vi håber, at dette kan indgå som et konstruktivt input til den videre kvalificering af ordningen.

---

## 5. Illustrationsmateriale og lodsejere – behov for dialog og fleksibilitet

Vi anerkender illustrationen som et vigtigt værktøj til at vise planens intentioner. Samtidig ønsker vi at gøre opmærksom på, at enkelte skitser — f.eks. vedrørende cykelparkering og udformning af for arealer — endnu ikke har været drøftet med alle berørte lodsejere.

Vi foreslår derfor, at:

- skitserne anvendes som inspiration og ikke som bindende elementer,
- den endelige udformning udvikles i tæt dialog med lodsejerne,

# Bilag-1

- der afsættes tid til lokaltilpasning i gennemførelsesfasen.

Dette vil sikre, at byrummene både lever op til planens visioner og fungerer i daglig drift for de aktører, der anvender områderne året rundt.

---

## 6. Ønske om fortsat samarbejde og fælles udvikling af Vejers

Vi støtter planens overordnede ambition om at styrke forbindelsen mellem natur, byliv og turisme i Vejers. Vores bemærkninger skal ses i lyset af et ønske om at bidrage konstruktivt til en plan, som både på kort og langt sigt kan fremme en harmonisk, bæredygtig og økonomisk robust udvikling.

Vi oplever, at kommunen har været lydhør i processen, og vi håber, at denne samarbejdsånd kan fortsætte i den endelige fase. Vejers er et unikt sted med særlige potentialer — og vi er overbeviste om, at lokalplanen kan blive et stærkt redskab, hvis de praktiske forhold justeres i fælles forståelse.

---

Vi takker for muligheden for at bidrage til processen og håber, at vores bemærkninger kan være med til at styrke planens kvalitet og implementering. Vi stiller os gerne til rådighed for dialog og uddybende drøftelser, hvis der ønskes yderligere perspektiver fra de lokale erhvervsdrivende.

Med venlig hilsen

**Vejers Strand Handel**



Varde Kommune  
Plan, GIS og Bæredygtig udvikling  
Bytoften 2  
6800 Varde

Via høringsportalen: "Lokalplan 05.02.L04 for Vejers bymidte"

Vejers, d. 26. juni 2025

## **Indledende bemærkninger**

Vi vil gerne indledningsvist bemærke, at bestyrelsen, ligesom vore mange medlemmer, tager udviklingen af hele Vejers, herunder også Vejers bymidtes kulturmiljø og det samlede erhvervslivs udvikling seriøst og meget alvorligt.

Dette er årsagen til, at Grundejerforeningen valgte at indgå i projektet som part i 2019 samt til at en stor del af Grundejerforeningens medlemmer samledes omkring involveringsprocessen forud for udviklingsplanens tilblivelse. Sideløbende med udviklingsplanens proces er involveringen fra medlemmer i Grundejerforeningens frivillige kultur- og arrangementsudvalg under Vejers Venner vokset med mere end 50%, og tæller i dag 80 frivillige. Formålet er at styrke Vejers' kulturmiljø gennem aktiviteter og arrangementer for medlemmer, besøgende og turister – og oftest uden betaling - således flest mulige kan deltage.

På styregruppemødet d. 12. marts 2025 godkendte Erhvervsforeningen samt de 7 erhverv i bymidten, der pt. står udenfor Erhvervsforeningen, forskønnelsesprojektet med en bemærkning om, at der skal arbejdes videre med sikring af vendeplads for store lastbiler, busser m.fl. Dette for at de erhvervsdrivende kan få leveret varer til at drive deres forretning, hvilket helt klart giver mening.

Grundejerforeningens bestyrelse ønsker ikke at gå imod det samlede erhvervs ønsker om byforskønnelse af Vejers bymidte. Dog indstilles nedenstående bekymringer og velmenende forslag til den videre behandling i Varde Kommunes forvaltning, Plan & Teknikudvalget, Økonomi & Erhverv samt Byrådet.

## **Strategisk / Fysiske Udviklingsplan for Vejers Strand**

Bestyrelsen har genbesøgt Den Strategisk / Fysiske Udviklingsplan for Vejers Strand – en udviklingsplan der, udover bymidten, også rummer ideer til videreudvikling af et samlet blå/grønt Vejers, til glæde for vore medlemmer, besøgende, turister og dermed også det samlede erhverv i Vejers.

De beslutninger der træffes nu, har således også indflydelse på den fremtidige udvikling af hele Vejers.

## **Dårlig proces vedr. ændringer og afvigelser fra udviklingsplanen**

Vi har en stolt tradition i Vejers for at træffe beslutninger sammen. De gode eksempler er Vejers DNA-processen, Udviklingsplanen og Den Strategisk-Fysiske udviklingsplan mv. Dengang lyttede politikerne til os alle - sommerhusejere, fastboende, erhverv og campister.

Grundejerforeningen har været bekymret over pludselige dispositioner og ændringer, der synes at gå imod den samlede fremtidige udviklingsplan, samtidig med at enkelte områder i bymidten blev tilgodeset, mens det gav gener for andre interesser. Et torv blev således flyttet mod vest med begrundelse om, ”at torvet skal være der, hvor folk er i dag”. Dette går direkte imod udviklingsplanens hensigt om at medvirke til at rykke byens besøgende fra stranden op igennem hele byen – altså flere besøgende til midtbyen, og derved OGSÅ skabe mere liv i den østlige ende af midtbyen. Samtidig skaber torvets nye placering gener for ind- og udkørsel til / fra Nordvej, og mulighederne med torvets oprindelige placering – et ægte torvesamlingspunkt - fortabes. Vi mener, at sådan en disposition måske styrker enkelte forretninger, men styrker ikke et samlet bymiljø og et samlet Vejers til glæde for besøgende samt alle erhverv.

## **Er juraen på plads ?**

Grundejerforeningen forudsætter, at Varde Kommune har fuldstændig styr på juraen i forbindelse med den samlede planlægning i Vejers.

Grundejerforeningen synes det er højst problematisk, at Varde Kommune aktuelt håndterer flere beslægtede projekter hver for sig: lokalplan for Vejers bymidte (omdannelse/fortætning af centerområdet), Hvidbjerg Strand Feriepark's opførelse af et nyt stort Strandhotel med 19 tilhørende ferieboliger i klitlandskabet, og udvidelse af Vejers Strand Camping og spildevandsplanlægning. Disse initiativer angår det samme geografiske område og vil trække på de samme infrastrukturer og miljømæssige ressourcer i Vejers – herunder vejnettet (Vejers Havvej m.fl.), parkeringskapaciteten, vandforsyning og spildevandshåndtering, beskyttet natur (klitter, strand), kulturmiljøet i byen osv. Ikke desto mindre har kommunen valgt at planlægge og godkende dem enkeltvis. Bymidte-lokalplanen nævner end ikke de øvrige projekter, selvom de vil have direkte indflydelse på bymidten (f.eks. via øget trafik og turismetilstrømning). Ved vedtagelse af by lokalplan og projekter må man kigge på den samlede belastning af den turisme der drejer fra Båvandvej ned ad Vejers Havvej.

Er det juridisk gangbart at undlade en samlet miljøvurdering og opdele planlægningen for Vejers i ”skiver” uden sammenligning på de helt oplagte fælles emner ? Og hvis Varde

Kommune her sætter kikkerten for det blinde øje, kan planer, tilladelser og dispensationer så overhovedet opretholdes som gyldige ?

Strandhotellet forsøges behandlet alene ved dispensationer inden for rammerne af en gammel lokalplan fra 1998, uden samordning med den nye by lokalplan. Det er særligt bekymrende i lyset af, at Varde Kommune undlader at tage stilling til om det fremsendte Strandhotel projekt er et hotel eller et feriecenter, idet man henviser til, at ansøger selv oplyser, at der er tale om et hotel. Men Varde Kommune skal jo som myndighed vurdere forholdene, ikke ukritisk lægge ansøgers oplysninger til grund. Dette er stærkt bekymrende og efterlader tvivl om hvorvidt der er styr på paragrafferne.

Vi vil her tillade os at kalde en spade for en spade. Uanset hvordan man vender og drejer det, er der tale om et hotel med 29 værelser med 19 nye feriehus/villaer på mellem 77 og 228 m<sup>2</sup> i de fredede klitter. Dette er i sig selv væsentligt miljøforandrende og bør vel udløse lokalplanpligt ? 0-alternativet er jo i øvrigt et ubebygget klitlandskab, ikke det gamle strandhotel, da dette har været ude af drift siden 2017.

Det er præcis derfor der er behov for en timeout og en lokalplanproces, der netop skal sikre borgernes inddragelse, i stedet for den nuværende proces, hvor de enkelte projekter slices igennem uden ordentlig vurdering af den tværgående sammenhæng, således som reglerne også foreskriver.

## **Bemærkninger til enkeltemner**

Grundejerforeningen har i øvrigt stillet nedenstående forslag, som vi fortsat mener, bør sikres inden den færdige lokalplan endeligt godkendes. Dette også for bedre, at sikre udviklingsplanens mål og succeskriterier.

**1. Vejers Havvej** - Gældende lokalplan side 16 afsnit 4 siger klart, at bymidten skal forholde sig til Vejers Havvej som en hovedadgangsvej. Følgegruppen foreslog derfor d. 10. marts, at vej bredden blev 6,2 m i stedet for 6,0 m jf. projekt. Styregruppen fik d. 12. marts ikke mulighed for at behandle denne vigtige del. Grundejerforeningen er bekymret for, at en for smal hovedadgangsvej gennem bymidten kan virke som en flaskehals og tvinge trafik ud i sommerhusområdet, f.eks. ad Ternevej, Sydvej, Nordvej og Risvej. Hvilket ikke understøtter et rekreativt og attraktivt sommerhusmiljø for vore fælles turister, der især vælger Vejers grundet ro og natur. Endvidere vil en vejbrede på kun 6 m være til større fare for den bløde trafik, idet biler og autocampere vil køre helt tæt ved fortovskanten. Dette skal gentænkes, særligt i lyset af forøget trafik fra et nye Strandhotekompleks.

**2. Fortov** – Vi er glade for Forvaltningens tilbagemelding om, at der skal være fortov på 1,5 m (enkelte steder minimum 1,3 m) på begge sider af Vejers Havvej i bymidten, og at dette bliver sikret ved kantsten mod vej samt markering i belægningen mod erhverv. Vi vil henstille til, at det også indgår i lokalplansforslaget, hvilket det pt. ikke gør.

**3. Cyklister** – Vi er rigtig glade for det øgede antal muligheder for cykel parkering, men må nødvendigvis gøre opmærksom på, at cyklister ikke levnes megen plads i færdslen på Vejers Havvej i bymidten. Derfor er det også nødvendigt at øge vejbredden til min. 6,2 m. Herudover er der øget behov for varselsskiltning ift. bilister, især når hastigheden gennem bymidten lovmæssigt ikke kan nedsættes yderligere, og derfor fortsat vil være 40 km/time selvom Vejers Havvej er smallere i bymidten end i det øvrige Vejers.

**4. Fleksboligtilladelser** – Fleksboligtilladelser i midtbyen vil medføre kraftig reduktion af erhvervsarealer, hvilket næppe er foreneligt med erhvervslivets behov for større arealer. Reduktionen er potentielt 25% fra 4.000 m<sup>2</sup> til 3.000 m<sup>2</sup>. Endvidere kan der blive tale om ferielejlighedsudlejning som medfører ekstra permanente parkeringspladser i midtbyen til overnattende turister i ferielejlighederne. Alle – inklusive politikerne i Varde Kommune – er allerede beviste om manglen på parkeringspladser i Vejers Midtby – og hos Strandhotellets nye projekt.

**5. Butiksarealer** – Gældende lokalplan angiver en maksimal butiksstørrelse på 200 m<sup>2</sup>. Lokalplansforslaget giver adgang til sammenlægning i butiksstørrelser på 500 m<sup>2</sup>. Kombineret med fleksboligtilladelser vil dette potentielt medføre reduktion af antal butikker til 6 stk., hvilket vil fjerne Vejers Bymidtes kulturmiljø, hvor pt. 17 forskellige forretninger giver varierende indkøbsmuligheder for gæster og turister. Og ikke mindst åbne for ucharmerende outletlignende butikker som i Blåvand og Henne.

**6. Vendeplads** – Ligesom byens erhvervsliv ser Grundejerforeningen meget gerne en løsning af vendepladsproblematikken for store lastbiler. Særligt i lyset af forøget trafik fra et nyt Strandhotelkompleks.

**7. Parkering** – Den store parkeringsplads beliggende syd/øst har i projektforslaget fortsat separat indkørsel (midt i byen) og udkørsel (ved Esmark/Bagerhuset). Grundejerforeningen foreslår fælles ind og udkørsel ved Esmark/Bagerhuset, således vi hurtigst muligt får biler ind på p-pladsen og undgår/reducerer dem i midtbyen. Det vil reducere to autocamperpladser fra projektforslaget, som derimod kan henvises til den offentlige P-plads modsat mod nord (se nærmere nedenfor). Særligt i lyset af forøget trafik fra et nye Strandhotelkompleks skal dette gentænkes.

**8. Velkomsthuset / Toiletbygningen** – Velkomsthuset er medtaget i udviklingsplanen som et væsentligt kultur- og naturtilbud til besøgende og turister i Vejers, og var tiltænkt som delvis fondsstøttet nybyggeri på p-pladsen mellem toiletbygningen og Fitness. Dette ville dog i så fald fjerne 14 p-pladser fra midtbyen. Et alternativ til nuværende reovering af toiletbygningen vil være at erhverve Fitness ejendommen til kombineret toiletbygning samt Velkomsthus. Dette vil medføre, at de 14 p-pladser bibeholdes, og at der åbnes op for yderligere p-pladser, hvor toiletbygningen står i dag – evt. til autocampere (se ovenfor). Grundejerforeningen

deltager gerne i møder med forvaltningen om i fællesskab med Varde Kommune at skaffe midler til denne meget væsentlige forbedring af det samlede projektforslag for Vejers bymidte.

Grundejerforeningen imødeser, ligesom det samlede erhvervsliv, en byforskønnelse af Vejers Midtby og ser frem til, at ovenstående forslag og forbedringer indgår i den videre dialog.

Grundejerforeningen Vejers Strand er stor tilhænger af en god udvikling i Vejers, men er skuffet over, at politikerne i Varde Kommune har valgt at køre sololøb med det nye strandhotel på en måde, som efterlader berettiget tvivl om, hvorvidt de valgte løsninger er juridisk holdbare - det er ikke værdigt for lokaldemokratiet.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Vejers Strand

På bestyrelsens vegne

Allan Junge



Plan, Gis og bæredygtig udvikling, Varde Kommune

Bytoften 2

6800 Varde

Vejers, d. 17. december 2025

## **Mrk.: ”Lokalplan 05.02.L04 – Vejers Bymidte”**

I forlængelse af vores fremsendte høringssvar af 26. juni 2025 samt Varde Kommunes resumé til indkomne forslag genfremsendes vores høringssvar af 26. juni som bilag, som fastholdes med følgende supplerende bemærkninger.

### **Kumulative virkninger:**

Vi fastholder, at Varde Kommune ved behandlingen af lokalplansforslaget har pligt til at vurdere de kumulative virkninger fra:

1. Nyt Strandhotel som har været sendt i offentlig høring med 29 dobbeltværelser, 19 nye ferie-huse/villaer samt restaurant.
2. Udvidelse af Sydstrand Camping med 60 autocamperpladser jf. ansøgning fra ejer til Varde Kommune.

Der ændres markant på trafikmængder, vejbredde, fortove, beplantning, parkering m.v. i Vejers Bymidte jf. lokalplansforslag 05.02.L04, men forslaget nævner ikke ovenstående påtænkte markante udvidelser med et eneste ord eller sætning, hvorfor vi må antage, at vurdering af de kumulative virkninger ikke er sket. Vi fastholder vores tidligere høringssvar.

### **Trafik og parkeringsforhold:**

Vi fastholder vores tidligere fremsendte bemærkninger til vej bredden. Der er allerede i dag et meget stort antal autocampere (2 – 300 pr. dag), der dagligt skal ned på stranden og tilbage igen. Vi ser klart – og det er via dialogmøder mellem Varde Kommune og grundejerforeningerne i Varde Kommune også alle bekendt - at antallet af autocampere forventes at stige i sommerhusområderne. Alle parter og interessenter omkring lokalplanen for Vejers Bymidte er bekendt med en forventet stigning i trafikmængden - og herunder især fra autocampere. En fastholdelse af indsnævringen af hovedadgangsvejen er derfor en fastholdelse mod bedre vidende for at tilgodese andet formål end offentlige trafikforhold. Vi fastholder tidligere høringssvar.

Varde Kommune ønsker at indføre i lokalplanen, at der ved byfornyelsesprojektet skabes flere parkeringspladser. Dette ønske tilgodeses dog ikke, da et stort antal parkeringspladser ved Strandhotellet forventes at forsvinde for offentligheden. Det virker her igen til, at Varde Kommune ikke har vurderet de kumulative virkninger af det påtænkte nye Strandhotel.

## **Vendeplads for store lastbiler:**

Vi har noteret os, at Varde Kommune vil kræve vendeplads for store lastbiler i forbindelse med det kommende Strandhotel projekt. Det er vi glade for, da det vil medvirke til mere sikker trafik ift. store køretøjer. Dog skal den trafikale helhed stadig vurderes og tilgodeses, hvilket efter vores opfattelse ikke er sket.

## **Torv i Vejers bymidte:**

I udviklingsplanen 2016 og i den Strategisk-fysiske udviklingsplan 2020 var alle parter enige om et torv i Vejers Bymidte. I løbet af processen i følge- og styregruppe blev torvet pludselig flyttet – uden videre behandling af følge- og styregruppe. Den nye placering ud for/ved ind- og udkørsel af Nordvej er ikke noget torv, da der ikke er mulighed for frit offentlige ophold på/ved ”torvet”. Varde Kommune forsømmer fuldstændig at sikre et torvemiljø i Vejers Bymidte, med de mange muligheder for kultur og miljø dette kunne skabe, da torvet med ændringen i realiteten er udtaget af lokalplansforslaget.

Vi har påpeget, at en ændring til ind- og udkørsel til/fra den store sydvendte parkeringsplads mellem Bagerhuset og Esmark vil kunne sikre en lukning af nuværende indkørsel, og dermed give plads til et fint torveprojekt – et projekt som alle parter i Vejers har efterspurgt. Vi fastholder derfor dette forslag.

## **Butiksrammer og flexboliger:**

Vi er glade for, at det politisk er besluttet at flexboliger skal udgå af lokalplansforslaget. Det er en rigtig beslutning for at fremtidssikre et godt by- og handelsmiljø i Vejers bymidte.

Vi mener ligeledes, at ”samt liberale erhverv i tilknytning til turisterhvervet” bør udgå. Liberalt erhverv vil ikke fremme forretnings- og kulturmiljøet i bymidten, men i stedet lægge unødigt beslag på relativt få butiksarealer og parkeringspladser i bymidten.

## **Velkomsthuse og toiletbygning:**

Vi har noteret os Varde Kommunes bemærkninger i resuméet.

Vi har også noteret, at Realdanias tilsagn om at deres tilskud til Vejers Bymidte blev fastholdt, og at foreningerne i Vejers skulle fremsende nye forslag til brug af tilskuddet. Dette er efterfølgende aldrig behandlet i følge- og styregruppe. Vi må antage, at midlerne – et pænt stort beløb – tabes hvis Varde Kommune ikke iværksætter en behandling af Realdanias tilbud. Dette vil være meget ærgerligt.

Vi har forstået, at Realdania ikke kan støtte køb af ejendom, men derfor bør man ikke fravælge, at behandle Realdanias tilbud om at støtten kan disponeres anderledes af foreningerne i Vejers.

## **Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø:**

Vi har noteret os Varde Kommunes vurdering ift. SAVE, men gør opmærksom på at Vejers Havvej 66 sammen med Klithjem er de ældste bygninger i bymidten.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Vejers Strand

På bestyrelsens vegne

Allan Junge

## BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Varde Kommune  
Plan og GIS  
Bytoften 2  
6800 Varde

Lundvej 4  
6800 Varde  
tlf 7522 0877  
e-post bevardet@outlook.dk  
www.bevaringvarde.dk

dato: 19.12.2025

### Vedr: bemærkninger til forslag til lokalplan 05.02.L04 Vejers Bymidte, ny

#### Bevaringsforeningens tilgang i høringsvar.

Bevaringsforeningen skal ifølge vedtægterne blandt andet virke for at bevare byens og omegnens arkitektoniske og miljømæssige særpræg med hensyn til såvel gadebilledet samt enkelte bygninger og deres omgivelser. Endvidere at give borgerne større mulighed for at fremføre deres synspunkter vedrørende ændringer af by- og landskabsbilledet samt gennem oplysende virksomhed at søge at stimulere den lokalhistoriske og æstetiske interesse.

#### Kommunens oplysninger

Bevaringsforeningen er i mail af 14.11.2025 blevet oplyst om, at 'lokalplanen for Vejers Bymidte blev politiske behandlet d. 4. november 2025 og Byrådet besluttede at lokalplanen ikke skal indeholde mulighed for ferielejligheder eller flexboliger inden for bymidte. Derfor ændres forslaget og sendes i ny offentlig høring indtil d. 19. december. Forslaget er derudover konsekvensrettet så det forholder sig til kommuneplan 2025 som er blevet vedtaget i mellemtiden.

- Du kan læse vurdering af de indkomne bemærkninger via dette link: <https://vardekommune.dk/wp-content/uploads/2025/11/Resume-af-indkomne-bemaerkninger-tilrettet-efter-Byraadets-behandling.pdf>
- Du kan læse de indkomne bemærkninger i deres fulde længde via dette link: <https://vardekommune.dk/wp-content/uploads/2025/11/samlet-bemaerkninger-og-bilag-til-foerste-hoering.pdf>

#### **Nyt lokalplan forslag**

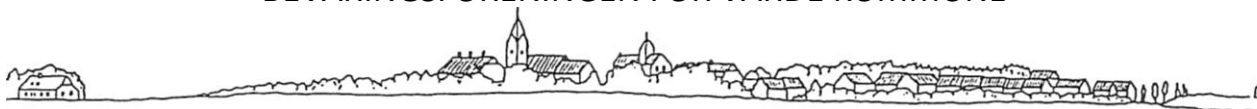
Lokalplanforslaget skal forsat understøtte byfornyelsesprojektet i Vejers bymidte og sætter bestemmelser som sikrer gode byrum og at fællestræk i bebyggelsen og byrummene fastholdes. I lokalplanforslaget lægges vægt på at bevare et udtryk med fritliggende bygninger langs Vejers Havvej med saddeltage og én etage med udnyttet tagetage. Bygningerne skal primært have lyse, lette farver, og materialerne i byrummet skal afspejle de nuancer, der kendetegner klitlandskabet med marehalm og hjælme, som byen ligger midt i. Lokalplanen fastlægger retningslinjer for skiltning og reklamering for at sikre et ensartet og harmonisk udtryk i gadebilledet og sætter bestemmelser for at solceller skal integreres i taget.

Lokalplanen sikrer, at det samlede areal til parkering i bymidten ikke reduceres og fastlægger, hvor der kan etableres studepladser.

Lokalplanen fastholder nu kravet om, at boliger kun kan etableres i tilknytning til butikker eller erhverv og at boliger skal være helårsboliger.

- Du kan læse det nye forslag til lokalplan for Vejers bymidte via dette link: <https://vardekommune.dk/wp-content/uploads/2025/11/lokalplanforslag-vejers-og-miljoescreening.pdf>

## BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Dato for forslaget vedtagelse: 4. november 2025

Dato for offentliggørelse: 17. november 2025

### Mindretalsudtalelse

Et mindretal i Byrådet var ikke været enig i ændringsforslaget, og har derfor ønsket at afgive en mindretalsudtalelse, der fremgår af forslaget.

### Tidligere servitutter ophæves

Som grundejer skal du være opmærksom på, at der kan være servitutter, der ophæves, hvis den nye lokalplan vedtages. Servitutter er nogle særlige regler, der gælder for din grund. Hvilke det drejer sig om, kan du læse i punkt 13 i den nye lokalplan.

### Miljøscreening af planen

Der er udarbejdet en screening af planens indvirkning på miljøet. Ud fra screeningen har Byrådet vurderet, at planen ikke kræver en miljøvurdering.

Er du uenig i denne vurdering, kan du klage til Planklagenævnet senest fire uger fra offentliggørelsesdatoen.

### Har du bemærkninger til forslaget?

Har du bemærkninger til forslaget skal Varde Kommune modtage dit høringsvar senest den 19.12.2025'

Herefter et resume over hvordan bemærkninger kan indsendes, afsluttende med denne oplysning:

*Har du indsendt en bemærkning til det tidligere forslag forud for denne høring, skal du sende det igen, hvis det fortsat er aktuelt.*

### Bevaringsforeningens bemærkninger

Da vi har indsendt bemærkninger til tidligere forslag (og til udkast til lokalplanforslag) genfremsender vi her vores bemærkninger, da det fortsat er aktuelt.

'Vi vil her gentage bevaringsforeningens bemærkninger til udkast til lokalplanen samt forholde os til ovenstående vurderinger og afledte justeringer.' (de ovenstående bemærkninger indsættes her, markeret med gråt).

I forhold til bevaringsforeningens tidligere indsendte bemærkninger kan følgende læses ud af 'Resume af indkomne bemærkninger til udkast i forhøring af lokalplan 05.02.L04 samt udvalgets vurdering af disse':

### **Miljøscreening (side 12)**

Bevaringsforeningen bemærker, at miljøscreeningsskemaet ikke er indarbejdet i lokalplanudkastet. Uden denne information har de ikke mulighed for at vurdere, om de er enige i konklusionen om, at planen ikke vil have en væsentlig miljøpåvirkning.

### **Udvalgets vurdering:**

Miljøscreeningen har ikke været en del af udkastet, men er en del af forslaget, som sendes i høring sammen med lokalplanforslaget.

### **Afledte justeringer:**

Lokalplan: Ingen

Byfornyelsesprojektet: Ingen

## BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



### Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsforeningen efterspørger, at der i lokalplanen indarbejdes en konkret vurdering af de enkelte bygningers bevaringsværdi, så der kan tages stilling til, hvordan planen forholder sig til kulturarven. Grundejerforeningen mener, at bymidten bør screenes for bevaringsværdige bygninger, da den er registreret som et kulturmiljø.

### Udvalgets vurdering:

Der har i kommuneplanen ikke umiddelbart været registreret bevaringsværdige bygninger inden for bymidten i Vejers. En stor del af bygningerne i bymidten er opført efter 1950, med undtagelse af Klithjem (1926) og Vejers Havvej 70 - Strandgalleriet (1912), Vejers Havvej 64 og 66 - Vejers Grillbar (1950). Klithjem fremstår i dag meget ombygget, og jf. kulturmiljøbeskrivelsen er det ikke bygningen i sig selv, som betragtes som bevaringsværdig, derfor er Klithjem ikke medtaget med en bevaringsværdi i lokalplanen. Vejers Havvej 64 og 66 vurderes, at være så ombyggede, at der ikke er noget tilbage af de oprindelige bygninger at bevare.

### Afledte justeringer:

Lokalplan: Afsnittet omkring bevaring i redegørelsen udbygges ift. ovenstående vurdering.  
Byfornyelsesprojektet: Ingen

'Af lokalplanforslaget fremgår følgende af lokalplanens indhold:

- Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte, som er produkt af den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.
- Hovedideen 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 via 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.

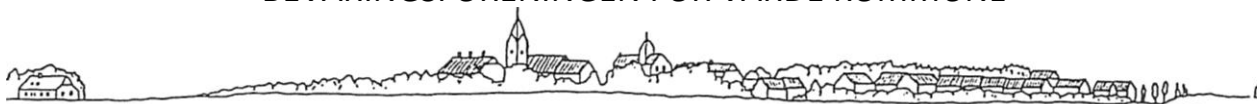
Det fremgår af lokalplanforslagets redegørelsesdel side 33-34 (nu side 34-35) at lokalplanområdet i Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Det fremgår bl.a. af redegørelsen: *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 og Strandhotellet og Klithjem, som begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Sommerhusene ligger i det åbne klitlandskab ofte med udsigt over havet. Det er ikke de enkelte bygninger som sådan der er bevaringsværdige i dette kulturmiljø. Det bærende element er bl.a. hotellernes placering ved bygaden og sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt 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.*

## BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



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

Nedenfor er indsat kulturmiljøbeskrivelsens fulde ordlyd fra Kommuneplan 2021.

### 15. Vejers Strand

#### Afgrænsning

Mod nord begynder afgrænsningen, 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.

#### Bærende bevaringsværdier

Sommerhusbebyggelse (1920-1930) i de yderste klitrækker med udsigt over Vesterhavet samt Strandhotellet og Hotel Klithjem der begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Husene omkring og vest for Nordvej ligger i et nærmest selvgroet system, hvor det stadig er muligt at passere klitterne ned til stranden. Ved Sydvej ligger husene langs vejens østside, mens området vest for vejen er åbent.

Sommerhusene ligger i det åbne klitlandskab – ofte på toppen af en klit med udsigt over havet. Grundene er ikke indhegnede, og der er frit udsyn og passage over klitterne til havet.

#### Sammenhæng med

De øvrige badesteder langs den danske vestkyst.

#### Bevaringstilstand

Selv om der stadig findes enkelte markante sommerhuse fra 1900-tallets første årtier, samt Strandhotellet og Hotel Klithjem begge har eksisteret på stedet siden feriestedets begyndelse, er det ikke bygningerne som sådan, der er det bevaringsværdige i dette kulturmiljø.

Det bevarende er hotellernes centrale placering ved bygaden og havet samt sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt ved Nordvej. Sommerhusene er som et stort puslespil, hvor grundene med huse er som brikker, der hver især forsøger at få den optimale placering, gerne på toppen af en klit med udsigt over havet – et fænomen der gentages langs Sydvej, hvor det er muligt.

Kun på steder med høj bygningskoncentration forsvinder denne frie fornemmelse, men mange steder findes den stadig.

#### Mål/Sårbarhed

Bygningskoncentrationer på enkelte større grunde som bankens sommerhuse (nu Nordvej 39) og ferielejlighederne (nu Nordvej 11) ved Snerlevej bør undgås, ligesom store sommerhuse på mindre grunde og poolhuse bør anbringes andre steder. Nybyggeri skal opføres, hvor det gamle hus lå, og må for at begrænse størrelsen ikke indeholde flere sengepladser end det foregående hus. Området vest for Sydvej bør ikke bebygges yderligere. Ved ombygning eller renovering af Strandhotellet og Klithjem skal bebyggelsen holde sig inden for de samme rammer i areal og højde selv om arkitekturen ændres. Beplantningen i hele kulturmiljøet skal være jordnær, og egnsfremmede planter bør undgås. Indtrykket af familiesommerhuse med begrænset udlejning og den frie adgang til stranden ønskes bevaret så man undgår yderligere hotel-, feriehus- eller lejlighedsanlæg inden for kulturmiljøet.

*Kulturmiljøet har lokal betydning.*

*(Kilde: Varde Museums registrering fra 2010)*

## BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



I forhold til de bevaringsmæssige interesser fremgår det af resume af indkomne bemærkninger bl.a. at: *Der har i kommuneplanen ikke umiddelbart været registreret bevaringsværdige bygninger inden for bymidten i Vejers. En stor del af bygningerne i bymidten er opført efter 1950, med undtagelse af Klithjem (1926) og Vejers Havvej 70 - Strandgalleriet (1912), Vejers Havvej 64 og 66 - Vejers Grillbar (1950). Klithjem fremstår i dag meget ombygget, og jf. kulturmiljøbeskrivelsen er det ikke bygningen i sig selv, som betragtes som bevaringsværdig, derfor er Klithjem ikke medtaget med en bevaringsværdi i lokalplanen. Vejers Havvej 64 og 66 vurderes, at være så ombyggede, at der ikke er noget tilbage af de oprindelige bygninger at bevare.*

Bevaringsforeningen har vedholdende fremført fejlen/manglen ved at sommerhusbebyggelser i Varde Kommune ikke er bevaringsregistrerede. Dette gælder også byområderne i sommerbyerne. Og bebyggelser opført efter 1950 kan også være bevaringsværdige. Så at en stor del af bymidten er opført efter 1950 er ikke et argument for ikke at foretage en bevaringsregistrering af bygningerne. Da man i sin tid udarbejdede kommuneatlas brugte man bygningsfredningslovens 50 års regel for registrering. Hvis denne regel anvendes i dag, bør man derfor som minimum registrere alle bygninger opført før 1975.

At en del af lokalplanområdets bebyggelser samtidigt ligger inden for udpeget kulturmiljø bør underbygge vigtigheden i at få bebyggelsen bevaringsregistreret og at der fastsættes lokalplanbestemmelser for eventuel bevaringsværdig bebyggelse.

#### Angående bevaringsværdige bygninger

Her vil gentage hvad vi skrev i vores kommentarer til udkast til lokalplanen for Vejers Bymidte:

##### Kommuneplan 2021

Hovedstruktur side 39 BYGNINGSKULTUR:

*Bygningskultur består af bevaringsværdige og fredede bygninger. De bevaringsværdige bygninger er vigtige for identiteten og mangfoldigheden i byerne og er, ligesom fredede bygninger, en væsentlig del af den danske kulturarv. Det er kommunens ansvar at værne om de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og det er her en væsentlig opgave at udpege og sikre de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.*

*En bygnings bevaringsværdi er en samlet vurdering af en bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien afspejler, om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik. Ligeledes afspejler værdien, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt, eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk. Endelig afspejler værdien, om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.*

*Det er imidlertid vigtigt at understrege, at det afgørende for udpegningen ikke er, at en bygning er helt unik eller på anden måde enestående, men nærmere, om den er en fin repræsentant for en række gængse og helt almindelige træk i dansk bygningskultur.*

*Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger skal primært sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige nedrivninger af bygninger med stor arkitektonisk- og kulturhistorisk værdi. Derudover opfordres ejere af bevaringsværdige bygninger til at tage hensyn til bygningens oprindelige arkitektur i forbindelse med reovering og ombygning, for derved at sikre, at de historiske byggetraditioner fastholdes. De udpegede bevaringsværdige bygninger er omfattet af "Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer" og må kun nedrives med tilladelse fra Byrådet. Ved behandling af sager om nedrivning vurderes det, om ejendommens bevaringsvurdering kan ligge til grund for mulig nedrivning, eller om der skal foretages en ny vurdering af ejendommen. Ejendomme med en SAVE-værdi på 3 eller derover kan ikke forventes nedrevet. For bygninger med en SAVE-værdi på 4 beror en evt. nedrivningstilladelse på en konkret vurdering.*

## BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



### Miljøscreening

Af miljøscreening – der nu er indarbejdet i lokalplanforslaget - fremgår følgende i afsnittet Kulturarv og Arkæologiske forhold:

*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.*

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

*Lokalplanen sætter bestemmelser for Klithjem så det fastholdes som hotel og ikke kan udstykkes.*

Af screeningen fremgår det, at det vurderes, at planforslaget har positiv indvirkning på kulturarven. Det fremgår ikke tydeligt hvordan planforslaget har en positiv indvirkning.

### **Konklusion**

Bevaringsforeningen har indtil flere gange påpeget, at det er en fejl/mangel, at sommerhusbebyggelser ikke er bevaringsregistrerede og indarbejdet i kommuneplan og/eller lokalplan. Det bør derfor af lokalplanen fremgå hvilke bevaringsværdier, de enkelte bygninger har. Derved har vi – og andre – mulighed for at forholde os til, om vi er enige i registrering og hvordan lokalplanens bestemmelser forholder sig til den.

I resumé af indkomne bemærkninger til lokalplanforslag 05.02.L04 fremgår det på side 6-7, at Bevaringsforeningen er blevet opfordret til at indmelde konkrete bygninger. Vi vil gerne indgå i et samarbejde om at få bevaringsregistreret de ikke registrerede bebyggelser, men finder ikke at det er vores opgave uhonoreret at lave en sådan SAVE registrering, som forvaltningen selv vurderer vil kræve betydelige ressourcer.

Med venlig hilsen  
Henning Jensen  
Formand

# Bilag-5

Dato: 2025-12-21 14:04

Afsender: Tommy Lodahl og Eva Larsen

Vejers Strand, den 19.12.2025

Man skal da lige love for at Varde kommune har lavet en gevaldig kovending vedrørende ferielejlighed contra helårsbeboelse. Og hvorfor mon?

På den ene side skoser borgmesteren fastboendes kritik af for mange turister i BLÅVAND med argumentet om de mange penge som turisterne lægger i kommunen.

På den anden side lægger man atter begrænsning på udlejning til ferieformål i bymidten i VEJERS.

Er VARDE kommune en turistkommune eller hvad?

Hvorfor vil man genindføre kravet om helårsbeboelser i bymidten. Har Kommunen registreret et ønske om dette? Eller skyldes kovendingen et krav fra en "pop-up Erhvervsforening". Der formodentlig ikke tæller flere medlemmer end vi har ejendomme i bymidten i Vejers?

Bygningsmassen i bymidten er vel i hovedtræk ikke meget ældre end 40 år, På nær vores 3 ejendomme i samme bymidte der er mellem 60 og 100 år.

I det lys ses den kommende lokalplan de facto kun at have som mål at begrænse vores fremtidige anvendelse af disse ejendomme i forbindelse med evt. nybyggeri. Her vil kravet om helårsbeboelser contra lejligheder til ferieformål lægge en alvorlig hindring i vejen for os, og dermed også for Helhedsindtrykket af VEJERS STRAND, hvilket tilsyneladende ligger VARDE Kommune meget på sinde.

Vores familie har drevet forretning i Vejers i mere end 45 år. I denne periode har kun 5 (fem) haft folkeregisteradresse i forbindelse med deres forretning.

De 2 drev købmandsforretningen i bymidten for mere end 30 år siden!!

1 drev SIGGES VINSTUE, men det ligger 10 år tilbage i tiden.

De sidste 2 drev henholdsvis Galleri og Bageri i bymidten for 2 til 5 år siden.

Ellers ingen fastboende erhvervsdrivende i 45 år. INGEN -NADA.

Hvor er det man ser behovet?

Hvis man anslår ca. 15 forretninger i bymidten over en periode på 45 år giver det 675 "årsbeboelser" i perioden. Højt sat har der vel været 50 "Årsbeboelser" jvf. Regnestykket. Dette giver en udnyttelse på 7-8 %.

Ikke særligt imponerende!

# Bilag-5

Man må vel kunne konkludere: INGEN erhvervsdrivende ønsker at bosætte sig i forbindelse med deres forretning.

Hvis man vover sig til VEJERS ,uden for den travleste højsæson, ved seks-halvsyv tiden om aftenen, vil man opleve at byen er aldeles død med lukkede butikker en masse. Det ville ferieudlejede boliger i bymidten kunne afhjælpe.

I stedet ønsker VARDE kommune de eksisterende lejligheder står tomme hen.

Kommune har tidligere erkendt at bymidten er er noget "tilflytningssted" så Lejlighederne skal altså også stå tomme i fremtiden? I stedet for at hjælpe forretningerne, turisterne og kommunen. Og give lidt mere liv i byen også i aftentimerne.

VARDE KOMMUNE har de sidste år slået knuder på sig selv for at imødekomme det kommende hotel i vejers. Så skal resten af bymidten åbenbart straffes.

Vores opgave kan så blive at spiller med på hotellets melodi og ellers agere en nutidsvarende udgave af "Hjerl Hede".

Med venlig hilsen

Familien Eva Larsen



Til:

Varde Kommune ([vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk))

Plan, GIS og bæredygtig udvikling

Att.: Anne Bjerggaard ([anbc@varde.dk](mailto:anbc@varde.dk))

Mrk.: "Lokalplan 05.02.L04".

## Hørings svar vedrørende nyt forslag til lokalplan for Vejers Bymidte – Lokalplan 05.02.L04

Etablisement- og Terrænkommadonen (tidligere Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse) har modtaget Varde Kommunes høring af nyt forslag til lokalplan for Vejers Bymidte – Lokalplan 05.02.L04, jf. ref. a. og b.

Etablisement- og Terrænkommadonen har på det foreliggende grundlag ingen bemærkninger til nyt forslag til lokalplan for Vejers Bymidte – Lokalplan 05.02.L04.

Eventuelle henvendelser i sagen bedes rettes til sagsbehandler Charlotte Grøn Andersen pr. mail: [fes-nps25@mil.dk](mailto:fes-nps25@mil.dk) eller pr. telefon: 7281 3122.

Med venlig hilsen

Lars Haagensen  
chefkonsulent  
Fg. Chef for Natur- og Plansektionen

### Ref.:

a. Mail/brev, dateret den 14. november 2025. *Emne: Lokalplanforslag for Vejers Bymidte.*

b. Brev, dateret den 17. november 2025. *Emne: Lokalplan for Vejers Bymidte er i ny offentlig høring.*

Dato: 2. december 2025

Enhed: Forvaltningsafdelingen

Sagsbeh.: FES-NPS25

Sagsnr.: 2025/015816

Dok.nr.: 1495868

Bilag: Ingen

Etablisement- og  
Terrænkommadoen  
Arsenalvej 55  
9800 Hjørring

Tlf.: +45 7281 3000

E-mail: [fes@mil.dk](mailto:fes@mil.dk)

[www.forsvaret.dk/etk](http://www.forsvaret.dk/etk)

EAN: 5798000201286

CVR: 16 28 71 80

Sagsbehandleren direkte:

Tlf.: +45 7281 3122

E-mail: [fes-nps25@mil.dk](mailto:fes-nps25@mil.dk)

### Intern fordeling:

CHFVA; NPS22; NPS25.