

# Resumé af indkomne bemærkninger fornyet høring – april- juni 2026

1. Jens Husted, IP Invest Danmark ApS
2. Bodil Sommer – Privatperson
3. Sigrid Frandsen– Privatperson
4. Jakob Knud Bro Lorenzen– Privatperson
5. Stjerne Camping ApS
6. Åse Christiansen,
7. Kristian Christiansen, Privatperson
8. Erhardt Jull, Udviklingsråd Blåvandshuk
9. Hans Kristian Lyhne Pedersen, Vejers Strand Handel
10. Hans Kristian Lyhne Pedersen, Vejers Storkøb
11. Susanne og Bo Jørgensen Damgaard, Weyers cafe
12. Allan Junge, Grundejerforeningen Vejers Strand
13. Henning Jensen, Bevaringsforeningen for Varde Kommune
14. Kasper Junge, Vejers Strand Vandværk
15. Trine Voss-Jensen, Privatperson
16. Henning Nielsen, Privatperson
17. Forsvaret - ETABLISSEMENT- OG TERRÆNKOMMANDOEN
18. Ravsmeden - David Najeb Azizi

## Indhold

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Helårsbeboelse eller Flexboliger.....                               | 2  |
| Udstykningsbestemmelser og mulighed for kælder .....                | 5  |
| Parkering.....                                                      | 6  |
| Cykelparkering .....                                                | 7  |
| Torvet.....                                                         | 7  |
| Den samlede planlægnings påvirkning af Miljøet omkring Vejers ..... | 8  |
| Bredden af Vejers Havvej .....                                      | 10 |
| Fortov og Forarealer .....                                          | 12 |
| Butiksstørrelser .....                                              | 12 |
| Vendeplads.....                                                     | 13 |
| Velkomsthus .....                                                   | 13 |
| Bevaring .....                                                      | 14 |

# Helårsbeboelse eller Flexboliger

## Resume af bemærkninger

*Stjernecamping ApS, Jakob Knud Bro Lorenzen, Kristian Christiansen, Åse Christiansen, Jens Husted mener der skal være mulighed for flexboliger og ferieboliger i bymidten i Vejers*

*Trine Voss-Jensen, Vejers Strand Handel, Hans Verner Frandsen og Bodil Sommer, Sigrid og Niels Jørgen Frandsen, Bestyrelsen Udviklingsråd Blåvandshuk mener, at der ikke bør åbnes mulighed for fleksboliger i Vejers bymidte.*

## FLEXBOLIG SOM FORUDSÆRNING FOR INVESTERINGER

*Jens Husted bemærker at flexboligerne er en forudsætning for at det økonomisk kan betale sig at udvikle, vedligeholde og renovere bebyggelsen.*

*Stjernecamping ApS, Kristian Christiansen, Åse Christiansen mener at flexboliger vil styrke skuldærsæsonen og dermed helårslivet i bymidten, forbedrer virksomhedernes muligheder for at tiltrække og fastholde arbejdskraft samt understøtte investeringer og aktivitet i bymidten uden for højsæsonen.*

## FÆRRE BOLIGER TIL MEDARBEJDERE

*Hans Kristian Lyhne Pedersen, Hans Verner Frandsen og Bodil Sommer og Udviklingsråd Blåvandshuks bestyrelse mener, at en omdannelse af de eksisterende lejligheder vil svække byens udvikling ved at reducere antallet af boliger til medarbejdere, hvilket kan gøre det vanskeligere for lokale virksomheder at tiltrække og fastholde arbejdskraft.*

*Hans Verner Frandsen og Bodil Sommer og Udviklingsråd Blåvandshuks bestyrelse mener at erhvervslivet i Vejers oplever udfordringer med at tiltrække og fastholde arbejdskraft.*

*Trine Voss-Jensen mener at behovet for medarbejderboliger kan løses uden flexboligstatus, Jens Husted mener der er behov for flexboliger da han som ejer af en ejendom i mange år har forsøgt at udleje som helårsbeboelse, men at de har været uden held og kun i kortere perioder. Men at der er behov for boliger til sæsonarbejderne, ferieudlejning og unge og medarbejdere knyttet til turisme, handel og service.*

*Trine Voss-Jensen mener, at helårsstatus bør fastholdes. Hun foreslår samtidig, at medarbejdere, som ikke har mulighed for at anvende boligen som helårsbolig, kan gives dispensation til ikke at være bosat i boligen hele året.*

## TAB AF ERHVERVSAREALER

*Hans Kristian Lyhne Pedersen mener, Vejers Strand Handel at omdannelse til flexboliger kan føre til tab af erhvervsarealer i bymidten, da dele af de eksisterende ejendomme ændrer anvendelse fra erhverv til boligformål og at konsekvenserne ved flexboliger ikke er tilstrækkeligt belyst i planprocessen.*

*Vejers Strand Handel mener at tidlig lokalplan gav mulighed for medarbejderboliger*

*Vejers Strand Handel mener at frasalg af lejligheder er i strid med den tidligere lokalplanens bestemmelser og at et fremadrettet frasalg af lejligheder på 1. sal vil reducere erhvervsmulighederne i byen generelt.*

*Vejers Strand grundejerforeningen mener, at flexboligtilladelse i midtbyen vil reducere erhvervsarealerne markant – potentielt med 25 % – hvilket de vurderer ikke matcher erhvervslivets behov. reduktionen vil primært reducere mulighed for lager, personalerum, og personalebolig og medfører større et behov for parkering.*

*Trine Voss-Jensen mener, at restauranter og spisesteder kan miste kapacitet, hvis boligarealer omdannes til ferieboliger.*

*Jens Husted mener ikke at flexboligerne truer erhvervslivet da boligerne kun kan placeres på 1. sal så bygningerne kan udnyttes mere effektivt.*

## FLEKSBOLIG MULIGHEDER PÅ KLITHJEM

*Trine Voss-Jensen spørger om det er muligt at opnå flexboligstatus på klithjem*

## **PARKERINGSPLADSER**

*Trine Voss-Jensen, Susanne Jørgensen og Bo Damgaard, Hans Kristian Lyhne Pedersen, Hans Verner Frandsen og Bodil Sommer, Sigrid og Niels Jørgen Frandsen, Udviklingsråd Blåvandshuks bestyrelse mener at flexboliger vil skabe øget behov for parkeringspladser. Hans Kristian Lyhne Pedersen mener, at ejere og gæster typisk har et større behov for parkering end personale, som tidligere har benyttet lejlighederne, da ejere og gæster typisk har et større behov for parkering end personale, som tidligere har benyttet lejlighederne. Jens Husted mener ikke at flexboliger vil give problemer med parkering der er udlagt parkeringspladser til boligerne ligegyldigt om de er helårsboliger eller fleksboliger.*

## **HELÅRSAKTIVITET**

*Hans Kristian Lyhne Pedersen mener, at flere flexboliger vil svække bymidtens helårsaktivitet, da boligerne i mindre grad vil være beboet året rundt, hvilket kan påvirke byliv, arbejdspladser og bosætning negativt. Jens Husted mener at flexboligerne vil understøtte bylivet også uden for højsæsonerne, da det vil give mere liv i byerne, flere kunder i butikker og caféer og dermed bedre grundlag for lokalt erhverv.*

## **TAB AF NABOSKAB**

*Hans Verner Frandsen og Bodil Sommer mener at mulighed for flexboliger vil svække det eksisterende naboskab og det lokale sociale netværk blandt de fastboende, som bidrager til tryghed og gensidig hjælp i hverdagen.*

## **FORBEDRING AF PARKERINGSFORHOLD**

*Sigrid og Niels Jørgen foreslår, at kommunen forbedrer parkeringsforholdene, herunder ved at ekspropriere Strandhotels parkeringsplads og anvende det til offentlig parkering.*

## **Byrådets vurdering**

Varde Kommune har ikke strategisk arbejdet for at udvikle Vejers som helårsbosætningsby. Tværtimod fremgår det af kommuneplanens turistspolitiske 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 hidtidige 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.

Byrådet 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 byggereregler end helårsboliger – blandt andet med lempeligere krav til isolering.

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.

Byrådet vurderer, at muligheden for at etablere flexboliger og ferielejligheder i bymidten vil understøtte detailhandlen og det lokale erhvervsliv. Flexboligerne forventes at tiltrække en bredere kreds af brugere og besøgende, som kan bidrage til øget aktivitet i byen og skabe et større kundegrundlag for butikker, restauranter og øvrige serviceerhverv.

Samtidig kan flexboligerne skabe bedre muligheder for indkvartering af sæsonansatte, unge medarbejdere og andre personer med midlertidigt ophold i området. Byrådet er opmærksom på, at der ikke gennem lokalplanen kan stilles krav om, at boligerne faktisk anvendes som personaleboliger, men vurderer, at den øgede fleksibilitet giver erhvervslivet flere reelle muligheder for at tiltrække og fastholde arbejdskraft.

Hvis lokalplanens formål er at fastholde helårsbeboelse, vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til anvendelse som flexboliger eller ferielejligheder.

Klithjem er i lokalplanen udlagt til hotel med 33 overnatningsenheder samt én bolig. Efter flexboligordningen vil boligen kunne anvendes som enten helårsbolig eller flexbolig. De 33 overnatningsenheder er derimod forbeholdt feriegæster og er omfattet af planlovens hotelbegreb, som vedrører anvendelse til kortvarige ophold. Overnatningsenhederne kan derfor ikke anvendes som helårsboliger eller flexboliger uden en ændring af planlægningsgrundlaget.

Byrådet er enig i de indsigelser, der peger på, at der er en risiko for, at boligerne på 1. sal udstykkes som ejerlejligheder. Hvis dette sker, kan boligerne miste deres funktion som buffer i forhold til erhvervsaktiviteterne i stueplan.

Byrådet vurderer desuden, at et delt ejerskab mellem bolig- og erhvervsarealer kan give anledning til u hensigtsmæssige interessekonflikter og begrænse mulighederne for den fremtidige drift og udvikling af erhvervet i bygningerne. Det vurderes derfor som en fordel, at boliger og erhverv fortsat ejes samlet, da det skaber de bedste forudsætninger for en velfungerende ejendom.

For at understøtte dette kan der i lokalplanen indarbejdes bestemmelser, der forhindrer udstykning af bygningerne i ejerlejligheder.

Byrådet vurderer desuden, at flexboliger og ferielejligheder ikke vil medføre et større pres på parkeringskapaciteten end helårsboliger. En bolig vil som udgangspunkt generere et parkeringsbehov uanset, om den anvendes af en fastboende eller af skiftende brugere som flexbolig eller ferielejlighed. Forskellen ligger primært i, hvem der benytter boligen, mens behovet for parkering typisk vil være det samme, da både fastboende og besøgende forventeligt vil have én eller flere biler tilknyttet boligen. Det er derfor byrådets vurdering, at den ændrede anvendelse, ikke i sig selv medfører et øget parkeringsbehov.

Byrådet 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 størstedelen af de fastboende i Vejers i dag bor i deres sommerhus i de omkringliggende sommerhusområder.

Sammenfattende vurderer byrådet, 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

|       | Lokalplanforslag                    | Forslag til ændring                                               |
|-------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| § 4.1 | Ved udstykning, sammenlægning eller | Ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel, må der ikke: |

|              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | arealoverførsel, må der ikke:<br>Opstå grunde på mindre end 700 m <sup>2</sup> i delområde 1.<br><br>I delområde 2 må ikke udstykkes yderligere og ikke udstykkes eller opdeles i ejerlejligheder, herunder hotel- og ferielejligheder. | Opstå grunde på mindre end 700 m <sup>2</sup> i delområde 1.<br>Ejendomme i delområde 1 må ikke opdeles i ejerlejligheder.<br><br>I delområde 2 må ikke udstykkes yderligere og ikke udstykkes eller opdeles i ejerlejligheder, herunder hotel- og ferielejligheder.                                                                                                                                                                                                             |
| Beskrivelsen |                                                                                                                                                                                                                                         | Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at boligerne fortsat indgår som en del af den samlede erhvervsejendom. Herved opretholdes en hensigtsmæssig fleksibilitet, så erhvervsdelen kan disponere over boligarealerne, hvis der på et senere tidspunkt opstår behov herfor. Samtidig begrænses risikoen for interessekonflikter mellem forskellige ejere af henholdsvis bolig- og erhvervsarealer, hvilket bidrager til en mere hensigtsmæssig drift og udvikling af ejendommen. |

## Udstykningsbestemmelser og mulighed for kælder

### Resume af bemærkninger

Trine Voss-Jensen mener, at bestemmelserne om udstykning i delområde 2 fremstår uklare og delvist modstridende.

Hun anmoder om, at bestemmelse 4.2 udgår, hvis den giver mulighed for udstykning i delområde 2, og ønsker desuden præciseret, at der hverken kan bygges yderligere etager eller etableres kælder/nedgravede bygningsdele.

### Byrådets vurdering

Bestemmelsen omkring at matriklerne skal sikre ved arealoverførsler eller udstykninger skal have en regulær og sammenhængende form fastholdes. Det understreges at det er gældende for delområde 1 og ikke delområde 2 som ikke kan udstykkes.

Byrådet vurderer, at etablering af kælder i området kan være teknisk udfordrende som følge af de lokale forhold.

En kælder kan bidrage med værdifuld ekstra kapacitet til eksempelvis lager eller parkering. Da mulighederne for at udvide bebyggelsens arealer på terræn er begrænsede, har kommunen ikke intentioner om at begrænse muligheden for at etablere kælder. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt fortsat at give mulighed herfor, under forudsætning af at de konkrete tekniske og myndighedsmæssige krav kan opfyldes.

I § 6.2.2 er bl.a. beskrevet i at: *Bebyggelsen må opføres i maks. to etager med en maks. højde på 8,5 m over terræn.*

### Afledte justeringer

|       | Lokalplanforslag                                                                      | Forslag til ændring                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| § 4.2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ved udstykning, arealoverførsler og</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ved udstykning, arealoverførsler og</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | sammenlægning af matrikler skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grund stykke, samt at hver matrikel har vejadgang. | sammenlægning af matrikler i delområde 1 skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grund stykke, samt at hver matrikel har vejadgang. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Parkering

### Resume af bemærkning

*Susanne Jørgensen og Bo Damgaard mener, at der ikke bør reduceres i antallet af parkeringspladser, da der allerede opleves mangel på parkering i og omkring Vejers bymidte, hvilket kan gøre det vanskeligere for både borgere og besøgende at benytte byen.*  
*Trine Voss-Jensen mener, at parkeringskapaciteten i Vejers allerede er utilstrækkelig og vil blive yderligere presset af nye overnatningsmuligheder.*

*Trine Voss-Jensen peger på at elbilpladser reducerer antallet af pladser til øvrige køretøjer,*  
*Trine Voss-Jensen peger på at tidligere parkeringsdispensationer kan belaste de offentlige parkeringspladser,*  
*Trine Voss-Jensen peger på at et udvidet Klithjem, et feriecenter og stigende turisme vil skabe yderligere pres,*  
*Trine Voss-Jensen peger på at bortfaldet af parkeringsmuligheder ved Strandhotellet forværrer situationen.*

### Byrådets vurdering

Byrådet er opmærksom på de bemærkninger, der peger på, at der i perioder opleves et betydeligt pres på parkeringskapaciteten i Vejers bymidte, særligt i turistsæsonen. Byrådet vurderer dog, at lokalplanforslaget indeholder de nødvendige redskaber til at sikre, at nye projekter bidrager med den fornødne parkering. Lokalplanens parkeringsbestemmelser fastsætter et minimumskrav til antallet af parkeringspladser. I forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling vil det desuden være muligt at stille krav om yderligere parkeringspladser, hvis en anvendelse vurderes at medføre et ekstraordinært parkeringsbehov. Lokalplanforslaget giver således mulighed for at håndtere særlige parkeringsmæssige udfordringer i forbindelse med fremtidige projekter.

Byrådet bemærker, at et eventuelt udvidet Klithjem samt andre nye anlæg skal etablere den nødvendige parkering på egen grund i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Tilsvarende vil nye projekter blive vurderet i forhold til deres konkrete parkeringsbehov.

Vedrørende parkeringsarealet ved Strandhotellet bemærkes det, at arealet ikke har været udlagt som offentlig parkeringsplads, men har været privat ejet og blot anvendt af offentligheden. Arealet kan derfor ikke betragtes som en del af den offentlige parkeringsforsyning.

Byrådet vurderer desuden, at etablering af ladepladser til elbiler er en nødvendig del af en moderne og fremtidssikret parkeringsløsning. Selvom enkelte pladser reserveres til opladning, vurderes dette ikke at medføre en væsentlig reduktion af den samlede parkeringskapacitet, da brugerne af ladepladserne under alle omstændigheder ville have haft behov for en parkeringsplads. Ladeinfrastrukturen understøtter samtidig områdets service-, erhvervs- og turismefunktioner.

Lokalplanforslaget ændrer ikke på grundlaget for de allerede meddelte tilladelser, men sikrer, at fremtidige projekter vurderes efter de parkeringskrav, der fremgår af planen.

Samlet vurderer byrådet, at lokalplanforslaget indeholder tilstrækkelige bestemmelser til at sikre den nødvendige parkeringsforsyning for nye projekter, samtidig med at der tages højde for områdets fortsatte udvikling som turist- og handelsby.

#### **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Cykelparkering**

#### **Resume af bemærkning**

*Susanne Jørgensen og Bo Damgaard mener, at der bør etableres flere sikre cykelparkeringspladser, da manglen på cykelparkering kan betyde, at cykelturister fravælger ophold i byen, hvilket kan have negative konsekvenser for det lokale erhvervsliv. David Najeb Azizi ønsker ikke cykelparkeringspladser der hvor de er indtegnet på kortbilaget på Vejers Havvej 81D.*

#### **Byrådets vurdering**

Byrådet er enig i, at cykelparkering er et vigtigt tema i takt med, at flere besøgende anvender cyklen som transportmiddel.

Det er dog byrådets vurdering, at etablering af en fælles cykelparkeringsplads ikke nødvendigvis vil løse udfordringen med parkerede cykler i bymidten. Erfaringen viser, at cyklister ofte vælger at parkere så tæt som muligt på deres destination, typisk direkte ved indgangen til den butik eller funktion, de besøger.

Lokalplanen indeholder krav om etablering af én cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Dette krav vil skulle opfyldes i forbindelse med fremtidige bygge- og ombygningsprojekter. I forbindelse med byfornyelsesprojektet er placeringen af cykelparkeringspladser drøftet med de enkelte grundejere, og de planlagte cykelparkeringsarealer indgår i projektforslaget. På Vejers Havvej 81D ønskes cykelparkeringen ikke placeret på det sted, der er angivet på kortbilaget. Byrådet kan fjerne den viste placering af cykelparkeringen, men kravet om etablering af cykelparkeringspladser vil fortsat være gældende. Der skal derfor findes en alternativ placering inden for ejendommen til parkering af cykler.

#### **Afledte justeringer**

Ingen ændring af lokalplanforslaget

## **Torvet**

#### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening mener ikke nuværende placering af "torv" ikke et offentligt torv men en visuel marketing af ind- og udkørsel til/fra Nordvej og mener ikke at dette er offentligt torv.*

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

*David Najeb Azizi ønsker ikke at plantebedet i bænken på Vejers Havvej 81D overstiger 3 m i diameter.*

*David Najeb Azizi ønsker ikke belægning i området bag Vejers Havvej 81D.*

*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 forslår*, 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.

### **Byrådets vurdering**

Varde Kommune giver grundejerforeningen har ret i, at torvet mere er et opmærksomhedspunkt og en understregning at et sted i byen med udeservering frem for et torv.

Markeringen 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**

Kortbilaget justeres med belægnings og plantebede ved 81D og markerings af cykelparkering indtegnes ikke.

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

### **Resume af bemærkning**

*Vejers Strand Grundejerforening Trine Voss-Jensen mener*, at de samlede konsekvenser af de mange udviklingsprojekter i Vejers ikke er tilstrækkeligt belyst.

udtrykker stor bekymring for, at Varde Kommune behandler flere store og sammenhængende projekter i Vejers og anmoder o, at der foretages en vurdering af de kumulative virkninger fra

Et nyt strandhotel, Vejers Strand Camping herunder eksisterende og planlagte enheder 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.*

### **Byrådets vurdering**

Byrådet vurderer ikke, at bemærkningen giver anledning til at genoptage miljøscreeningen.

Som byrådet 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 byrådets 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 truffet afgørelse i den verserende sag om campingpladsens kapacitet og sagen afventer pt. en screening af de miljømæssige konsekvenser ved den eventuelle intensivering af driften.

Miljøscreeningen af lokalplanen forholder sig derfor ikke til en eventuelt 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

# 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 trafikal 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.

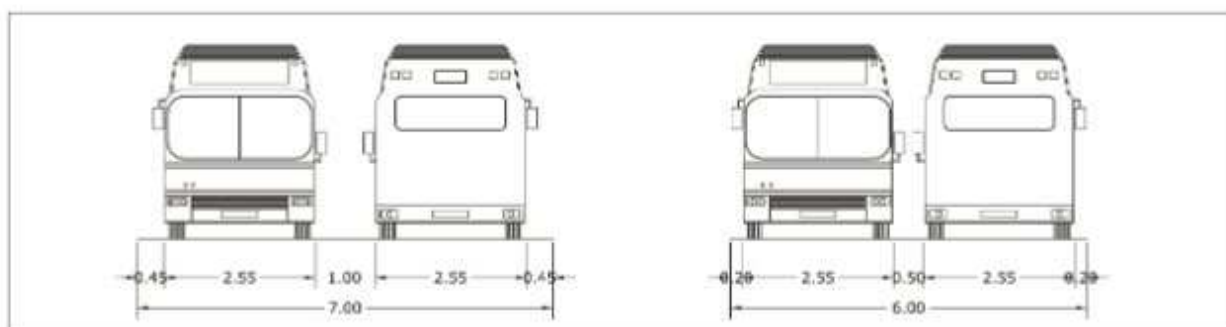
*Vejers Strand Grundejerforeningen* mener at antallet af autocampere og biler i området forventes at stige og mener en indsnævring af den primære adgangsvej vurderes derfor at være uhensigtsmæssig i forhold til de forventede trafikmængder.

*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.

## Byrådets 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 kørebanen 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.

Ift. 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 kørebanen 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 overhalinger 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

## **Trafik og trafikanalyser**

#### **Resume af bemærkning**

*Trine Voss-Jensen mener, at den eksisterende trafik- og parkeringsanalyse fra 2022 ikke længere er retvisende.*

Hun foreslår, at der udarbejdes en ny analyse baseret på de aktuelle forhold i 2026, særligt i højsæsonen, og at analysen også omfatter forholdene ved Vejers Sydstrand.

#### **Byrådets vurdering**

Byrådet er opmærksom på, at trafik- og parkeringsanalysen bygger på registreringer fra 2022. Der kan være sket ændringer i trafikmængden siden analysen blev udarbejdet, og det kan ikke afvises, at biltrafikken i området er steget i perioden. Byrådet vurderer dog, at analysen fortsat giver det bedst tilgængelige grundlag for vurderingen af projektets trafikale konsekvenser

#### **Afledte justeringer**

Ingen ændring

## **Støjzone og Forsvarets interesse**

#### **Resume af bemærkning**

*Trine Voss-Jensen mener, at det er uklart, om Forsvarets Ejendomsstyrelse er blevet orienteret om de samlede konsekvenser af lokalplanen.*

Hun efterspørger særligt afklaring af, om Forsvaret er gjort bekendt med:

- muligheden for flexboliger,
- et eventuelt nyt strandhotel eller feriecenter,
- det faktiske antal overnattende på campingpladsen.

#### **Byrådets vurdering**

Forsvaret inddrages i forbindelse med udarbejdelse af ny planlægning inden for støjkonsekvensområdet. Byrådet bemærker, at lokalplanforslaget har været forelagt Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, som har stillet krav om, at der maksimalt kan etableres ét hotel med op til 33 overnatningsenheder inden for delområde 2.

Det er byrådets vurdering, at lokalplanforslaget ikke medfører en væsentlig forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i området sammenlignet med de anvendelsesmuligheder, som den gældende lokalplan allerede åbner for. Planforslaget vurderes derfor at være i overensstemmelse med de forudsætninger, der ligger til grund for Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses vurdering.

I strandhotellets indledende fase hvor der blev arbejdet hotelprojekt som krævede at der blev udarbejdet et nyt lokalplanforslag, var en drøftelse med forsvaret som satte krav til antallet af overnatningsenheder i forbindelse med evt. udarbejdelse af en ny lokalplan.

### Afledte justeringer

## Campingplads og faktiske forhold

### Resume af bemærkning

*Trine Voss-Jensen mener, at miljøscreeningen ikke giver et retvisende billede af campingpladsens faktiske omfang.*

*Hun anfører, at campingpladsen efter hendes opfattelse har flere campingenheder end der er meddelt tilladelse til, og at dette bør indgå i vurderingen af trafik og miljøpåvirkninger.*

### Byrådets vurdering

Bemærkninger om campingpladsens kapacitet og lovligheden af konkrete forhold vedrører ikke lokalplanforslaget for Vejers bymidte.

Byrådet bemærker, at lokalplanen alene regulerer forhold inden for lokalplanområdet, og at eventuelle forhold vedrørende campingpladsens tilladelser skal behandles efter den relevante sektorlovgivning og i de tilknyttede sager.

### Afledte justeringer

## Fortov og Forarealer

### Resume af bemærkning

*Susanne Jørgensen og Bo Damgaard mener, at der bør sikres en tydelig afgrænsning mellem fortov og private erhvervsarealer, da udeservering flere steder begrænser fremkommeligheden for gående, kørestolsbrugere og familier med barnevogne og dermed kan skabe trafiksikkerhedsmæssige udfordringer.*

*Trine Voss-Jensen mener, at fortovene allerede er pressede af mange besøgende, og at øget turisme og flere overnatningsmuligheder kan forværre forholdene.*

### Byrådets vurdering

Byrådet tager forslaget til efterretning og indarbejder en markering i belægningsen, dette er dog ikke en del af lokalplanen

### 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> den tidligere lokalplan åbnede mulighed for butiksstørrelser op til 200 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.*

### **Byrådets vurdering**

Byrådet 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 da der er kommet flere autocampere i bymidten og mener en vendemulighed bør sikres ved Strandhotellet.*

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

### **Byrådets vurdering**

I områdefornyelsen er der arbejdet med flere muligheder for vendemanøvrer: 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 mener, at Realdanias midler ikke anvendes i overensstemmelse med de oprindelige intentioner, da midlerne efter foreningens opfattelse burde anvendes til projekter, som foreningerne og Varde Kommune i fællesskab har peget på.*

*Vejers Strand Grundejerforening mener, at Realdanias midler i højere grad bør anvendes til at finansiere udgifter i bymidten, som kommunen ellers selv afholder, da dette vil frigøre kommunale midler til andre projekter, eksempelvis Velkomsthuset.*

*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.*

### **Byrådets vurdering**

Lokalplanen hindrer ikke, at der forsat kan indrettes velkomsthuss et sted i bymidten heller ikke et 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 velkomsthuse 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 velkomsthuse, 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.

*Vejers Strand Grundejerforening fremhæver bevaringsforeningen tidligere bemærkning om at* også byggeri opført efter 1950 bør vurderes for eventuel bevaringsværdi, så man kan forholde sig til de enkelte bygningers bevaringsmæssige betydning.

*Bevaringsforeningens bemærker* at Varde Kommune mangler en registrering af bevaringsværdige sommerhuse i kommuneplanen.

Bevaringsforeningen er ikke enig i SAVE-vurderingen af Vejers Havvej 66 og vurderer, at bygningens kulturhistoriske værdi og samlede bevaringsværdi bør fastsættes højere. Det begrundes blandt andet med, at bygningen er en af de ældste bevarede bygninger i Vejers, ligger markant placeret som hjørnebygning ved adgangsvejen til stranden og fortsat fortæller om områdets historiske udvikling og tidligere funktion som butik.

Det fremhæves, at den oprindelige bygning stadig kan aflæses trods senere tilbygninger, og at den om ønsket vil kunne tilbageføres tættere til sit oprindelige udtryk. Bemærkningsgiver udtrykker samtidig bekymring for, at en lav bevaringsvurdering kan medføre risiko for nedrivning, hvorved et væsentligt element af Vejers Strands oprindelige bymiljø kan gå tabt.

### **Byrådets vurdering**

Byrådet har vurderet, at bygningerne på Vejers Havvej 66 i høj grad er ombyggede, og at dens bevaringsværdi derfor umiddelbart må anses for begrænset. Byrådet er enig med Bevaringsforeningen i, at bygningen har en markant og vigtig placering på hjørnet, som bidrager til gadebilledet. Byrådet vurderer dog, at en tilbageførsel til bygningens oprindelige udtryk i praksis vil være urealistisk og vanskelig at gennemføre.

Lokalplanen indeholder derfor ikke bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse. *Grundejerforeningen* bemærker, at Vejers Havvej 66 og Klithjem er blandt de ældste bygninger i byen.

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**  
*ingen.*

## Vandforsyning, ledningsanlæg og belægning

### Resume af bemærkning

*Vejers Strand Vandværk* ønsker at blive inddraget i planlægning og koordinering af opgravnings- og belægningsarbejder, så eksisterende vandledninger kan renoveres eller udskiftes samtidig med projektet.

Vandværket anbefaler, at kommunen orienterer berørte grundejere om muligheden for at udskifte private ledninger i forbindelse med arbejdet.

Derudover anbefaler vandværket, at der vælges en genoptagelig belægning, eksempelvis fliser eller sten, frem for asfalt eller beton. Dette vurderes at være mere hensigtsmæssigt af både økonomiske og visuelle årsager ved fremtidige ledningsarbejder. Vandværket deltager gerne i dialog om den endelige løsning.

### Byrådets vurdering

Byrådet tager Vandværkets bemærkninger til efterretning og vandværket vil blive inviteret til dialog med de øvrige ledningsejere den kommende fase, hvor gravearbejder og t planlægges nærmere. Her vil mulighederne for samtidig renovering eller udskiftning af eksisterende vandledninger kunne drøftes, ligesom koordinering med berørte grundejere om eventuelle private ledninger indgår i den videre planlægning.

Valget af belægning har taget udgangspunkt i ønsket om en robust og slidstærk løsning, særligt fra driftens side, da belægningen ska kunne tåle rydning af sand med skovle. Belægningen skal der samtidig understøtte bymidtens identitet som strandby gennem et lyst udtryk, der harmonerer med områdets sandprægede karakter.

Der vil i den videre projektering fortsat blive arbejdet med løsninger, der tilgodeser både de æstetiske, funktionelle og driftsmæssige hensyn, herunder hensynet til fremtidig adgang til ledningsanlæg.

Byrådet vurderer derfor, at bemærkningerne med fordel kan indgå i den videre detailprojektering, men ikke giver anledning til ændringer af lokalplanforslaget.

**Afledte justeringer**  
*ingen.*

## Beskrivelse af eksisterende forhold

### Resume af bemærkning

*Trine Voss-Jensen mener*, at lokalplanens beskrivelse af de eksisterende forhold flere steder er misvisende. Hun påpeger, at de fleste butikker holder åbent året rundt, og at byen hverken kan beskrives som nedslidt eller som et sted, man blot kører igennem uden ophold.

### Byrådets vurdering

Byrådet tager bemærkningen til efterretning. Beskrivelsen af de eksisterende forhold har til formål at belyse de udviklingstendenser og planlægningsmæssige udfordringer, som lokalplanen søger at adressere.

Da planarbejdet blev igangsat for mere end to år siden, var tendensen, at flere butikker og spisesteder holdt lukket i kortere eller længere perioder uden for højsæsonen. Denne problemstilling har tidligere været adresseret i forbindelse med arbejdet med udviklingsplanen for Vejers.

På baggrund af bemærkningen kan formuleringen justeres, så det tydeligere fremgår, at enkelte butikker og erhverv holder åbent hele året.

Beskrivelsen af bymidten og vurderingen af dens opholdskvaliteter tager udgangspunkt i de fysiske forhold i området, herunder belægningsarealer, parkeringsarealer, mellemrum mellem bebyggelsen samt den generelle bymæssige fremtræden. De analyser af byrummene og de oplevelser, de giver, er udarbejdet af JAJA Architects som led i forprojektet projektbeskrivelsen for byfornyelsen. Forprojektet er efterfølgende blevet behandlet og godkendt af projektets styre- og følgegruppe, hvor både erhvervsdrivende, grundejere og repræsentanter for sommerhusejerne i Vejers har været repræsenteret.

Byrådet bemærker samtidig, at redegørelsen ikke har bindende retsvirkning, men alene har til formål at beskrive baggrunden for planlægningen og de overvejelser, der ligger til grund for lokalplanforslaget.

### Afledte justeringer

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bymidten i Vejers strækker sig lidt over 400 m fra Vejers Havvej ved Risvej og til Strandhotellet. Bymidten består af fritliggende bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage og af butikker, caféer og restauranter mv. Mange af butikkerne er lukkede i vinterhalvåret.</i> | <i>Bymidten i Vejers strækker sig lidt over 400 m fra Vejers Havvej ved Risvej og til Strandhotellet. Bymidten består af fritliggende bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage og af butikker, caféer og restauranter mv. Enkelte butikker og erhverv holder åbent hele året.</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Manglende dialog om plandisponeringen

*Vejers Strand Handel mener generelt ikke at der har været tilstrækkelig dialog med de erhvervsdrivende som er direkte berørt af ændringerne*

### Byrådets vurdering

Byrådet er ikke enig i, at der ikke har været tilstrækkelig dialog med de erhvervsdrivende. Gennem plan- og byfornyelsesprocessen har der været afholdt flere individuelle møder med de berørte grundejere og erhvervsdrivende.

Byrådet har løbende søgt at imødekomme de fremsatte ønsker, hvor det har været muligt inden for projektets rammer.

Det har dog samtidigt været nødvendigt at afveje de enkelte interesser mod hensynet til helheden og ønsket om en sammenhængende og attraktiv bymidte. Det har derfor ikke været muligt at imødekomme alle ønsker fuldt ud. Byrådet vurderer dog, at projektet er udviklet på baggrund af en omfattende dialogproces, og at der i videst muligt omfang er taget hensyn til de input, der er kommet fra de berørte erhvervsdrivende.

### Afled justering

*Ingen*

## Bemærkningen om regnvand og oversvømmelsesrisiko

**Henning Nielsen mener, at Ålestrømmen, som er rørlagt gennem Vejers by, i perioder med kraftig nedbør allerede er belastet tæt på sin kapacitet. Yderligere afledning af regnvand fra ny bebyggelse og anlæg kan derfor øge risikoen for oversvømmelser. Indsigeren foreslår derfor, at lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse og nye anlæg skal være neutrale i forhold til afledning af regnvand og grundvandssænkning.**

### **Byrådets vurdering**

Byrådet er enig i, at håndtering af regnvand er et vigtigt tema i den fremtidige udvikling af Vejers bymidte, særligt i lyset af de stigende nedbørsmængder og de hydrauliske udfordringer i området.

Det er dog byrådets vurdering, at lokalplanen kun i begrænset omfang kan regulere den konkrete håndtering af regnvand. Efter planloven kan lokalplanen fastsætte bestemmelser om principper for afvanding, placering af tekniske anlæg og arealer til regnvandshåndtering, men den kan ikke generelt stille krav om, at byggeri skal være "regnvandsneutralt" eller fastsætte detaljerede tekniske krav til afledningsmængder fra den enkelte ejendom. Sådanne forhold reguleres typisk gennem spildevandsplanlægning, forsyningens krav og den efterfølgende byggesagsbehandling.

I forbindelse med byfornyelsesprojektet etableres en ny regnvandsledning i vejarealet.

Ledningen skal blandt andet modtage regnvand fra dele af de private ejendomme, så belastningen af Ålestrømmen reduceres mest muligt. Regnvandsledningen udledes ved samme udløb som den eksisterende rørlagte del af Ålestrømmen.

På den baggrund vurderer byrådet, at problemstillingen håndteres mest hensigtsmæssigt gennem de konkrete anlægsprojekter, spildevandsplanlægningen og den tekniske sagsbehandling frem for gennem en særskilt lokalplanbestemmelse.

Der vurderes derfor ikke at være grundlag for at indarbejde den foreslåede bestemmelse i lokalplanen.

### **Afled justering**

*Ingen*