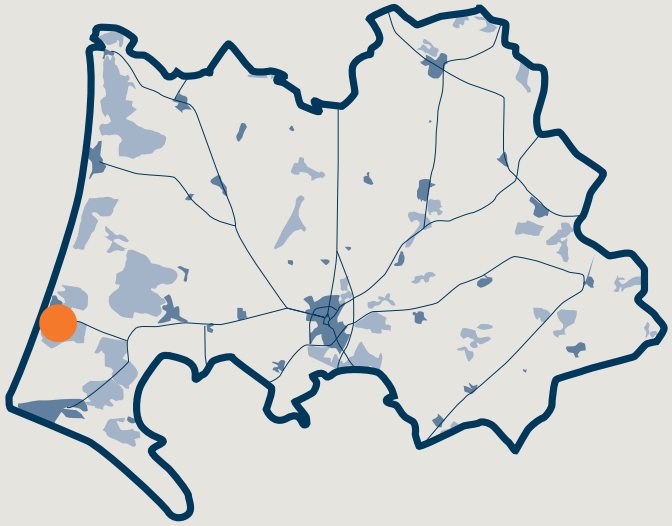






Lokalplan
05.02.L04

VEJERS BYMIDTE



Varde
Kommune

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været i offentlig høring i perioden fra d. 10.04.2026 – 08.06.2026.



LOKALPLANENS OPBYGNING

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

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

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

Kortbilag 1 – Afgrænsning
Kortbilag 2 – Bindinger
Kortbilag 3 – Delområder
Kortbilag 4 – Byggefelter og byggelinjer
Kortbilag 5a-c – Illustrations- og belægningsplan
Kortbilag 6 – Vej snit
Bilag 7 – Byrumsinventar - afskærmning

LOKALPLANENS INDHOLD

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

+ Hovedidéen er at sikre en stærk fysisk, rummelig og oplevelsesrig forbindelse mellem strand og by i sammenspil med Strandhotellet, bygaden og adkomsten til Vejers bymidte. Naturen og opholdsrum tænkes ind i byrummene, og der skabes en fælles identitet vha. fælles belægning, plantebede og afskærmning gennem bymidten.

+ Lokalplanen skal desuden afdække udviklingsmulighederne indenfor bymidten og fastsætte bestemmelser for bebyggelsen, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng i Vejers bymidte.

+ Med lokalplanen fastlægges parkeringsarealer.

BAGGRUND OG FORMÅL

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

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

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

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter den centrale del af Vejers, som ligger i byzone. Planområdet grænser mod vest op til et klitfredet areal og Vesterhavet. Mod nord, syd og øst afgrænses lokalplanområdet af sommerhusområde.
Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 29.000 m^2, som ligger i byzone. Hele lokalplanområdet er beliggende inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn.



Figur 1: Planafgrænsningen er markeret med sort

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Bymidten i Vejers strækker sig lidt over 400 m fra Vejers Havvej ved Risvej og til Strandhotellet. Bymidten består af fritliggende bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage og af butikker, caféer og restauranter mv. Enkelte butikker og erhverv holder åbent hele året.

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

Det betyder, at der i dag reelt ingen ferieboliger er inden for byzonen, men i praksis anvendes de alligevel som sådan. Med den nye lokalplan ønsker Varde kommune at beboelsen i bymidten får en fleksibel anvendelse, så boligerne både kan bruges som helårsboliger, flexboliger og ferieboliger, men kun i kombination med en publikumsorienteret erhvervsfunktion.

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



Fra Vejers Havvej mod nedkørslen til stranden



Fra Vejers Havvej mod nedkørslen ved legepladsen

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

Klithjem



Bagsiden af Spar



Omkringliggende områder

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

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

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

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

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



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





Området omkring Vejers Bymidte

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

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

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

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

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

at fastlægge retningslinjer for skiltning og reklamering,

at sikre den nuværende parkeringskapacitet ikke reduceres

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

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

Lokalplanen dækker over et udbygget område.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

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

Lokalplanen afgrænses som vist på korbilag 1.

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

Delområde 1 og 2 ligger i byzone og forbliver byzone.

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

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

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

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

3.2 DELOMRÅDE 1

Delområde 1 udlægges til centerområde og butikker i form af:

- Beboelse i form af én bolig pr. 350 m^2 grundareal i byzone.
- Boliger må kun opføres i tilknytning til erhverv/butik og kun på 1.sal
- Publikumsorienterede serviceerhverv, eksempelvis: caféer, restauranter, barer, motionscentre, diskoteker, legepladser* og lignende.
- Bymidten kan eksempelvis indeholde: velkomst-

Publikumsorienterede serviceerhverv
Publikumsorienterede serviceerhverv kan f.eks. være: sommerhusudlejningsbureauer, diskoteker, wellness, legepladser, padelbaner og lignende, dog skal aktiviteten/erhvervet kunne overholde Miljøstyrelsens regler for støj i centerområder.
Der kan opføres hotelbebyggelse indenfor delområde 2.
**Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads, selvom den reelt ikke er en bygning.*

Boliger
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 hen-

hus/medborgerhus, udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne** samt liberale erhverv i tilknytning til turisterhvervet.
- Parkeringsarealer.

sigtsmæssig drift og udvikling af ejendommen.

Detailhandel
***Arealer til brug for detailhandelsvirksomhed, dvs. salg til private, er omfattet af planlovens bestemmelser om detailhandel. Indenfor lokalplanens delområde 1 og 2 må der placeres butikker i henhold til detailhandelsbestemmelserne og i tilknytning til turisterhverv.*
Området til detailhandel er afgrænset i kommuneplanen, og indeholder et samlet, maks. bruttoetageareal til butiksformål på 5.000 m^2 for rammeområdet som helhed.

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

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

***Der kan i delområde 1 etableres boliger i form af flexbolig eller helårsboliger. Eksisterende lejligheder kan anvendes som helårsboliger eller flexboliger.*

3.4 I delområde 1 må det samlede bruttoareal**** til butiksformål som helhed ikke udgøre mere end 4000 m^2.

Den enkelte butik, hvor der forgår salg af dagligvarer eller udsalgsvarer, må omfatte maks. 500 m^2 bruttoetageareal****.

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

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

3.5 DELOMRÅDE 2

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

Delområde 2 omfatter området omkring Klithjem Badehotel.

Der må etableres ét hotel eller lignende med maks. 33 overnatningsenheder* inden for delområdet samt én bolig i tilknytning hertil. Der-

**En overnatningsenhed defineres alene som et hotelværelse og ikke en bolig. Antallet af overnatningsenheder inden for delområde 2 er fastsat af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Varde Kommune kan ikke dispensere fra § 3.3 uden accept*

ud over kan der etableres udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne.

fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, hvis dispensationen omhandler etablering af mere støjfølsom anvendelse. Delområde 2 er omfattet af detailhandelsbestemmelserne og åbner mulighed for en mindre butik i tilknytning til hotellet.

§ 4. UDSTYKNING

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

Opstå grunde på mindre end 700 m^2 i delområde 1.
Ejendomme i delområde 1 må ikke opdeles i ejerlejligheder.
I delområde 2 må ikke udstykkes yderligere og ikke udstykkes eller opdeles i ejerlejligheder, herunder hotel- og ferielejligheder.

Ved sammenlægning eller arealoverførsel af grunde på over 700 m^2, må grundene ikke efterfølgende udstykkes i mindre end 700 m^2.

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

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

4.2 Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler i delområde 1, skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke, samt at hver matrikel har vejadgang.

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



Figur 1 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 TVÆRPROFIL

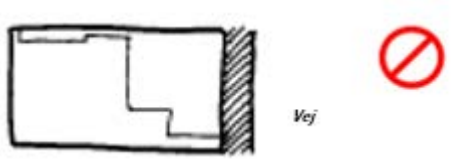
Vejers Havvej udformes som tværsnit A, B, C, D, E og F på kortbilag 6, med et kantstensopspring mellem kørebane og side-/fodgængerarealer. Kørebanen skal have en bredde på 6 m.

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

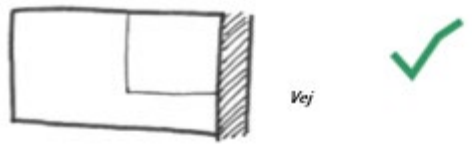
5.2 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL OG FORAREALER

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

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



Figur 2 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



Figur 3 Lovlig udstykning med koteletben

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

5.2.2: 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.

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.

5.2.4 Belægningen på forarealer mod Vejers Havvej, som ikke er illustreret i kortbilag 5a-c, skal være af samme type som på de øvrige forarealer i overensstemmelse med § 5.2.1. Min 10 % af det belagte forareal skal fremstå som plantebede med planter i henhold til § 8.3.



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

Forarealerne er defineret som arealet fra butiks- eller erhvervsfacaden og ud til vejmatriklen.
Vej og forarealer skal fremstå i samme materiale og skal visuelt fremstå som et samlet byrum.
Dele af forealerne ud for matr.nr. 3n og matr.nr. 3g skal ved omlægning også udformes i en fast, lys belægning svarende til de øvrige belægninger på forarealer i henhold til § 5.2.12, så der visuelt skabes en sammenhæng gennem bymidten.

Med plantebedene forsøges at skabe variation i gaderummet, så den ensartede belægningsflade brydes visuelt op i mindre dele.
Plantebedene skal nogle steder fungere som buffer mellem vejbane og arealer for bløde trafikanter, og andre steder som buffer mellem uderserverings- eller udstillingsarealer og arealer til bløde trafikanter.
Plantebedene udformes med afrundede former

5.2.5 Plantebede skal udformes som organisk formede bede med stålkanter i rustfrit stål i plan med terrænet. De skal beplantes med en blanding af følgende hjemmehørende arter:

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

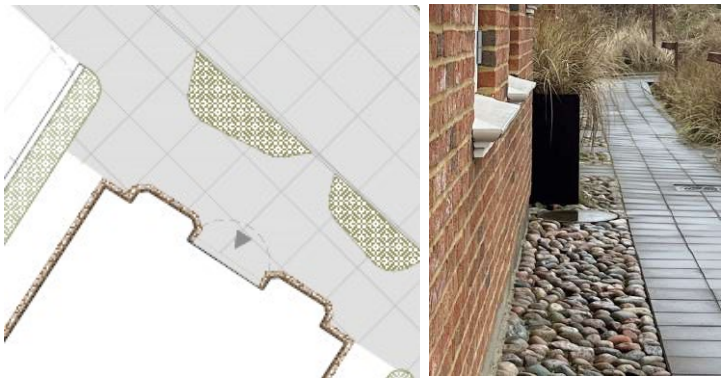
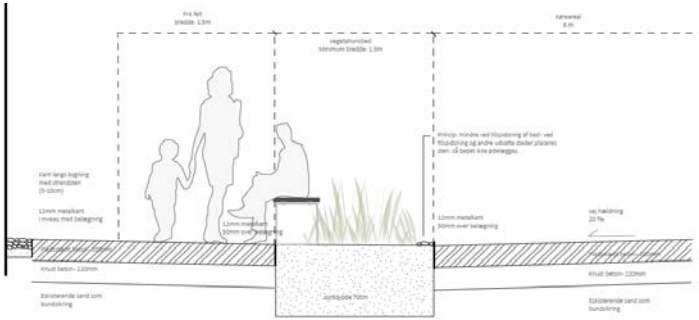


Illustration af plantebedenes form, samt billede af stenbed med naturstensbelægning, en"knoldebro", eller pikstenbelægning som afgrænsning mod facaderne.



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

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

5.2.6 I plantebedene på matr.nr. 3ap Vejers By, Oksby, må der desuden plantes fyrretræer.

5.2.7 Langs facaderne skal etableres et stenbed af strandsten på min. 15 cm.

5.3 BELYSNINGSARMATUR

5.3.1 DELOMRÅDE 1 og 2

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

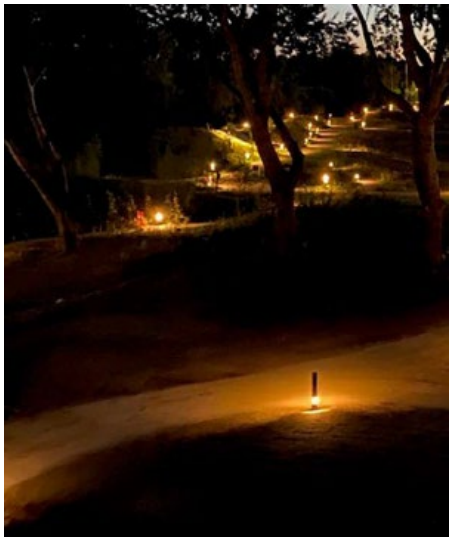
Belysningen skal tilpasses Vejers Strands skala. Det vil sige at højden på gadebelysningen begrænses. Vejers ligger i klitterne og i naturen, og det er vigtigt, at der ikke opstår unødvendig lysforurening. Derfor skal belysningen begrænses til et absolut minimum, både i forhold tillysstyrke og antal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

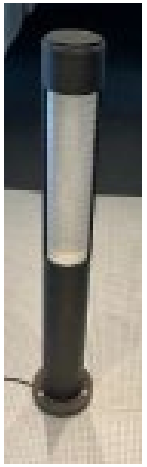
Gadebelysningsarmaturer skal udformes med et ensartet arkitektonisk udtryk og må have en maks. højde på 4 m. Gadebelysningsarmaturerne skal have nedadrettet belysning, som ikke er blændende.



Lysarmatur med nedadrettet belysning

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





5.4 PARKERING

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

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

5.4.2 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri fra bolig til erhverv eller erhverv til bolig skal der, anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

- Én bolig, hotelværelse eller lejlighed
- 50 m^2 butiksetageareal til dagligvarer og detailhandel
- 60 m^2 erhvervsetageareal i øvrigt og areal til offentligt formål, velkomsthus, motionscenter eller lignende *

Der må ikke anlægges parkeringspladser på forarealerne.

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

5.4.3 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri fra bolig til erhverv, skal der anlægges min. 1 cykelparkeringsplads pr. 30m^2 erhvervsetageareal. Dette gælder også for anvendelse til offentligt formål, velkomsthus, restaurant, motionscenter og lignende.

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

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

Dispensation fra parkeringsbestemmelsen kan gives, hvis der ikke er mulighed for at skabe mere parkering bag bebyggelsen. Sekundær bebyggelse, som ikke tidligere er medregnet i bebyggelsesprocenten, kan nedrives for at skabe plads til parkering. Bygningsreglementet om handicapparkeringspladser og ladestandere skal overholdes, når der etableres nye parkeringspladser, eller når eksisterede parkeringspladser omstruktureres.

5.5 STIER

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

Stierne skal fremstå i grus med betonbelægning eller som OB-

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

belægning med lyse sten.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1.1 DELOMRÅDE 1 - PLACERING

I delområde 1 fastlægges facadebyggelinjer langs Vejers Havvej. Facadebyggelinjerne fastlægges i en afstand af henholdsvis 7 m og 11 m fra vejmidte, som vist på kortbilag 4.

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

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

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

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

6.1.2 DELOMRÅDE 1 – OMFANG

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

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

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

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

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

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

Bebyggelseshøjden må maks. være 6,5 m over terræn og med en maks. facadehøjde på 3,5 m målt fra terræn til sternhøjde, dvs. skæ-

ring mellem facade og tagflade (gavltrekant undtaget).

6.2.1 DELOMRÅDE 2 - PLACERING

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

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

6.2.2 DELOMRÅDE 2 – OMFANG

Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 50%.

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

Sekundær bebyggelse i form af garager, skure, udhuse og lignende må ikke overstige et samlet etageareal på 50 m^2.

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

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.2 FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.2.1 DELOMRÅDE 1 OG 2

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

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

Pudsede facader skal fremstå i en af farverne defineret som NCS-

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

koder** med maks. 20 % sorthed og 20 % kulør i hvide, brune, gule og grå nuancer. Røde nuancer kan fremstå med en sorthed på 30 % og en kulørthed på op til 50 %.

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

Tilbygningers facadeudtryk skal tilpasses hovedbygningen.

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

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

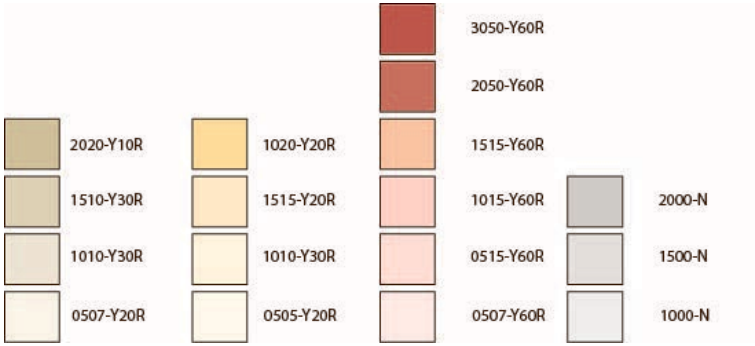
7.3 TAGFORM

7.3.1 DELOMRÅDE 1 OG 2

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

Mindre tilbygninger kan fremstå med flade tage.

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



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

En mindre tilbygning vurderes at være en bygning under 25 m^2

7.4 TAGMATERIALER

7.4.1 DELOMRÅDE 1 og 2

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

Tegltagene skal opfylde følgende NCS-farvekode*:

3050 Y60R	4040 Y70R	3040 Y70R	Sort

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

7.4.3 Tage med tagpap over 100 m^2 skal udføres med listedækning.

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

7.4.5 Tagrender og nedløb må ikke udføres i PVC.

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



Eksempler på matte tegl og sort og røde nuancers samt skiffertag

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

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



Eksempel på tagpap med listedækning

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

DELOMRÅDE 1 OG 2

7.5.1 Vinduer, døre, porte og karnapper skal placeres symmetrisk i facaden.

7.5.2 Tagkviste skal placeres symmetrisk i forhold til vinduerne på facadens langside, som vist på skitserne til højre.

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

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

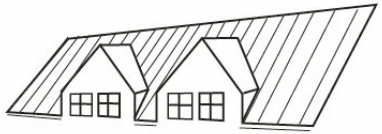


Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsidens vinduer



Eksempler på tagkviste og indbygget mindre tagaltan

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





Eksempler på frontkviste

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

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

bygnings arkitektur i forhold til proportioner og placering.

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

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

Der kan etableres tagterrasser ovenpå mindre tilbygninger med fladt tag.

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

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

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

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

gens langside.

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



Eksempel på PVC kvist



Eksempel på ramme i træ



Eksempel på ramme i PVC

7.7 PARABOLANTENNER, VARMEPUMPER, SOLENEGRGI ANLÆG OG TEKNISKE INSTALLATIONER

7.7.1 Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennerne skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må maks. have en diameter på 1 m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

7.7.2 Tekniske anlæg, som f.eks. udsugning og klimaanlæg, skal indeholdes i bygningerne, indgå i bygningens arkitektur og placeres, hvor de er mindst muligt synlige.

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



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

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

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

Tagintegrerede solcellepaneler udføres med mørke kanter og antirefleksbehandles. Glanstallet må maks. være 20.

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn eller facader.

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



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

SKILTE OG MARKISER

7.8.1 **Facadeskilte**

Der må kun anbringes et facadeskilt på hver af bygningens facader. Skiltet skal anbringes i forbindelse med dør eller vindue. Skiltet må maks. være 2000 cm^2 og skal skaleres efter vindues- eller dørhul. Skiltet skal holdes fri af gesimser eller anden facadeudsmykning.

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

7.8.2 **Digitale skilte**

Der må ikke opsættes digitale skilte* inden for lokalplanområdet.

7.8.3 **Udhængsskilte**

Hver forretning må maks. have 1 udhængsskilt. Skiltets størrelse må ikke overstige 500 cm^2, og skiltets fremspring fra facaden må ikke være mere end 100 cm.

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



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

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

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

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

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



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

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

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

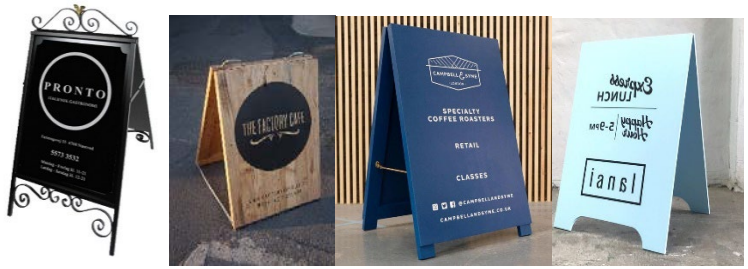
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 DELOMRÅDE 1
I delområde 1, som omfatter en stor del af bymidten, skal min. 15 % af grunden fremstå uden fast belægning med mulighed for, at regnvandet kan nedsive.
Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et udendørs opholdsareal på:

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



Eksempel på store, faste skilte, pyloner og reklameflag, som ikke er ønskelige inden for lokalplanområdet.
Der kan inden for området flages med flag uden reklame.
**wayfinding skilte, oversigtskort og vejskilte og lignende er undtaget for bestemmelsen*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

terne"

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

Parkeringsarealer anses ikke for at være opholdsarealer

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



Billede af eksisterende, afskærmende "klit" omkring parkeringsareal ved Klithjem.
Afskærmningen er med til at forstærke fornemmelsen af byens placering i klitlandskabet. Afskærmningen kunne med fordel indeholde en større

8.4 **Støttemure**

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

8.5 **Hegn og afskærmning**

Der må kun etableres hegn og afskærmning omkring udeserverings-områder, udstillingsområder eller mod naboer.
Afskærmningen udformes i ubehandlet træ som moduler med trælameller eller som glasmoduler i henhold til bilag 7

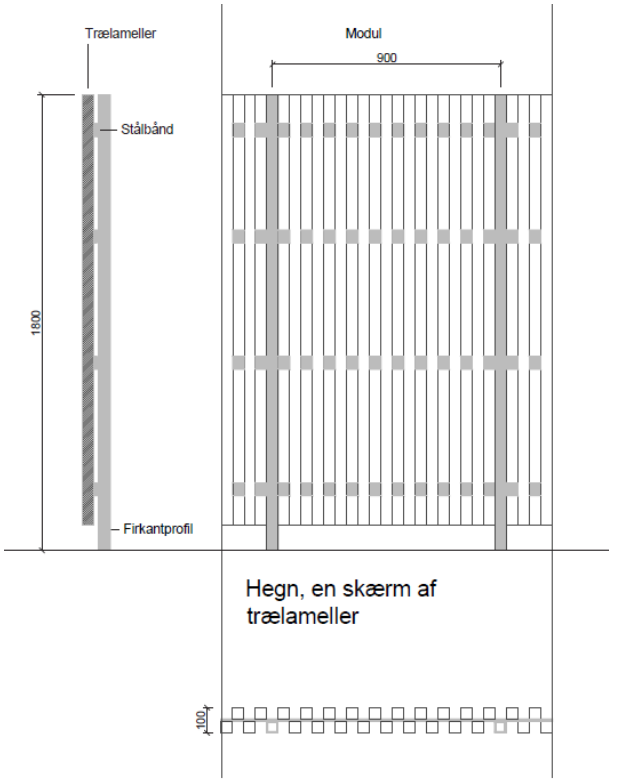
Afskærmningen mod Vejers Havvej må ikke stå i offentligt vejareal og skal enten bestå af lave moduler på 0,6 m eller som glasskærme på 1,80 m i henhold til bilag 7.

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

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

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

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



Hegn, en skærm af trælameller

8.6 **Skraldespande**

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

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

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

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

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

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

Forsyningsledninger skal placeres i arealet mellem byggelinjerne og vejskel.



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

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

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

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

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

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10. 1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

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

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

Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.

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

Der er etableret parkering i overensstemmelse med § 5.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

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

§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT

12.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

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

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

Der er fortsat tinglyste servitutter i området, som skal overholdes

§ 13. RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

På byrådets vegne

Sarah Andersen / Karoline Klaksvig

Borgmester Kommunaldirektør

Ved plan til endelig vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 6. oktober 2026

På byrådets vegne

Sarah Andersen / Karoline Klaksvig

Borgmester Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

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

KOMMUNEPLAN

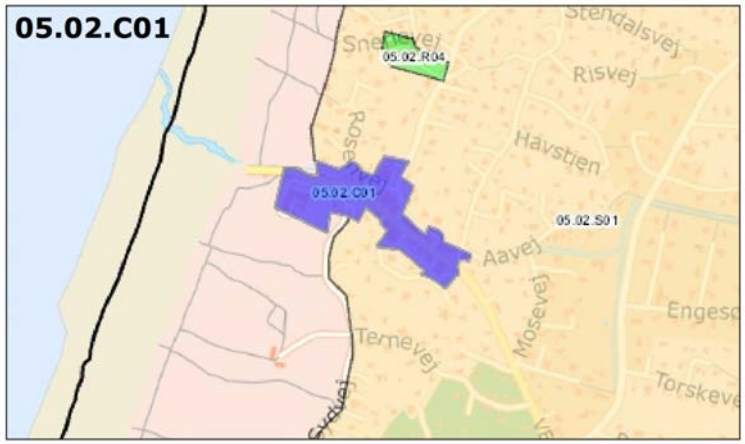
Rammebestemmelser

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

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

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

Rammen indeholder et notat om, at det samlede bruttoetageareal til butiksformål i rammeområde 05.02.C01 ikke må overstige 5.000 m^2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m^2 for dagligvarebutik og 2.000 m^2 for udvalgsvarebutik.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Udpegninger i kommuneplanen:

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til:

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

Detailhandelsplanlægning, Afgrænset område til butikker



Området hvor der kan etableres butikker

Inden for lokalplanområdet må der etableres detailhandel og udvalgsvarebutikker med et samlet etageareal på 5000 m^2. I Kommuneplan 2021 er restrummeligheden til butikker i bymidten ca. 2.885 m^2. Med nærværende planlægning ændres detailhandelsbestemmelserne for området ikke.

Værdifulde geologiske områder

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

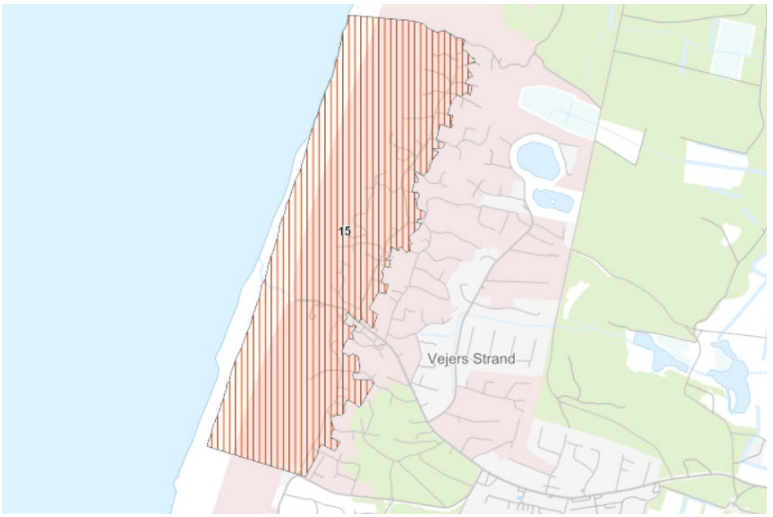
Lokalplanen omfatter en eksisterende bymidte og vurderes ikke at tilføre øget bebyggelse, som påvirker de Nationale kystlandskaber

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

Naturpark Vesterhavet

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

Bevaringsværdigt kulturmiljø – Vejers Strand



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

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

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

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

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

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

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for Varde Kommune

Støjbuffer - §42 Virksomhed

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

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

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

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

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

BYMIDTEPLAN OG UDVIKLINGSPLANER, VISIONER OG STRATEGIER

Lokalplanen er omfattet af:

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

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

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

Udviklingsplan for Vestkysten



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

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

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

Strategi for bæredygtig turisme



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

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

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

Udviklingsplan for Vejers



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

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

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

Strategisk-, fysisk udviklingsplan for Vejers



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

VESTKYSTEN WAYFINDING



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

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

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

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Vejers Strand Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPLAN

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

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

SPILDEVANDSPLAN

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

TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



Lokalplanområdet er ikke i strid med trafiksikkerhedsplanen fra 2009.

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

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

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

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

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

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

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

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

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Natura 2000



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

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

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

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

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

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

KYSTNÆRHEDSZONEN

Kystnærhed

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

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

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

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

SKOVLOVEN

Uønsket skovtilplantning

Skovtilplantning er uønsket indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen overholder eksisterende beskyttelseslinjer.

Lokalplanen giver ikke mulighed for skovrejsning

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

§ 8-Klitfredning



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



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

§ 3-områder



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

§-3 hede og overdrev

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

STØJFORHOLD

Støj fra forsvarets skyde og øvelsesområde

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

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

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

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

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

VEJLOVEN

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

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

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

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

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

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

SOMMERHUSLOVEN

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

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

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

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

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

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

De centrale elementer i programmet inkluderer:

Fysiske omdannelser:

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

Trafikale ændringer:

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

Kulturelle aktiviteter:

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

Klimatilpasning:

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

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

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

EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

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

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

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

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At Byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at Byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

KLITFREDNING5.6.2

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

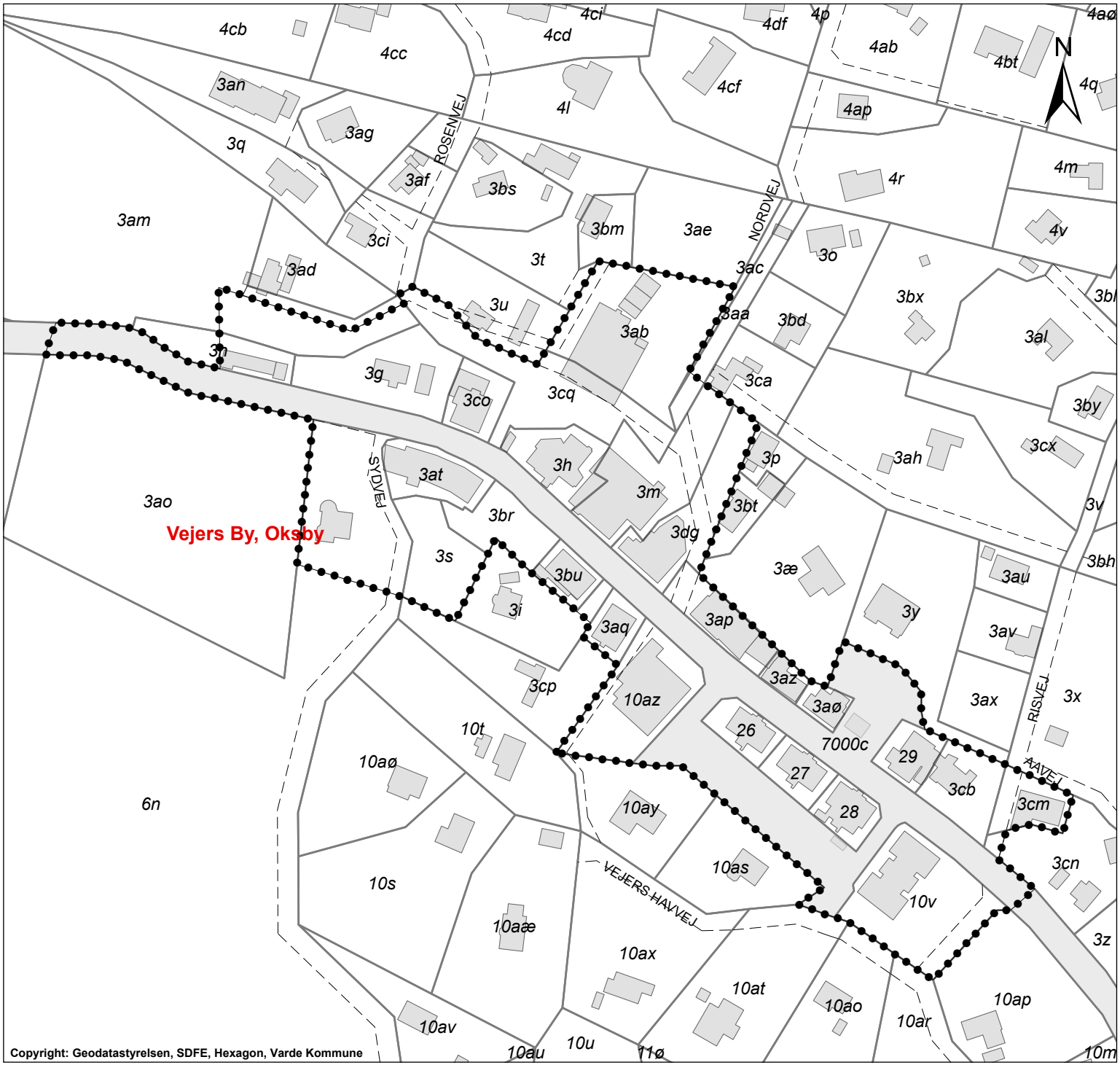
SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer:

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

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

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



Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, Hexagon, Varde Kommune

Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 1

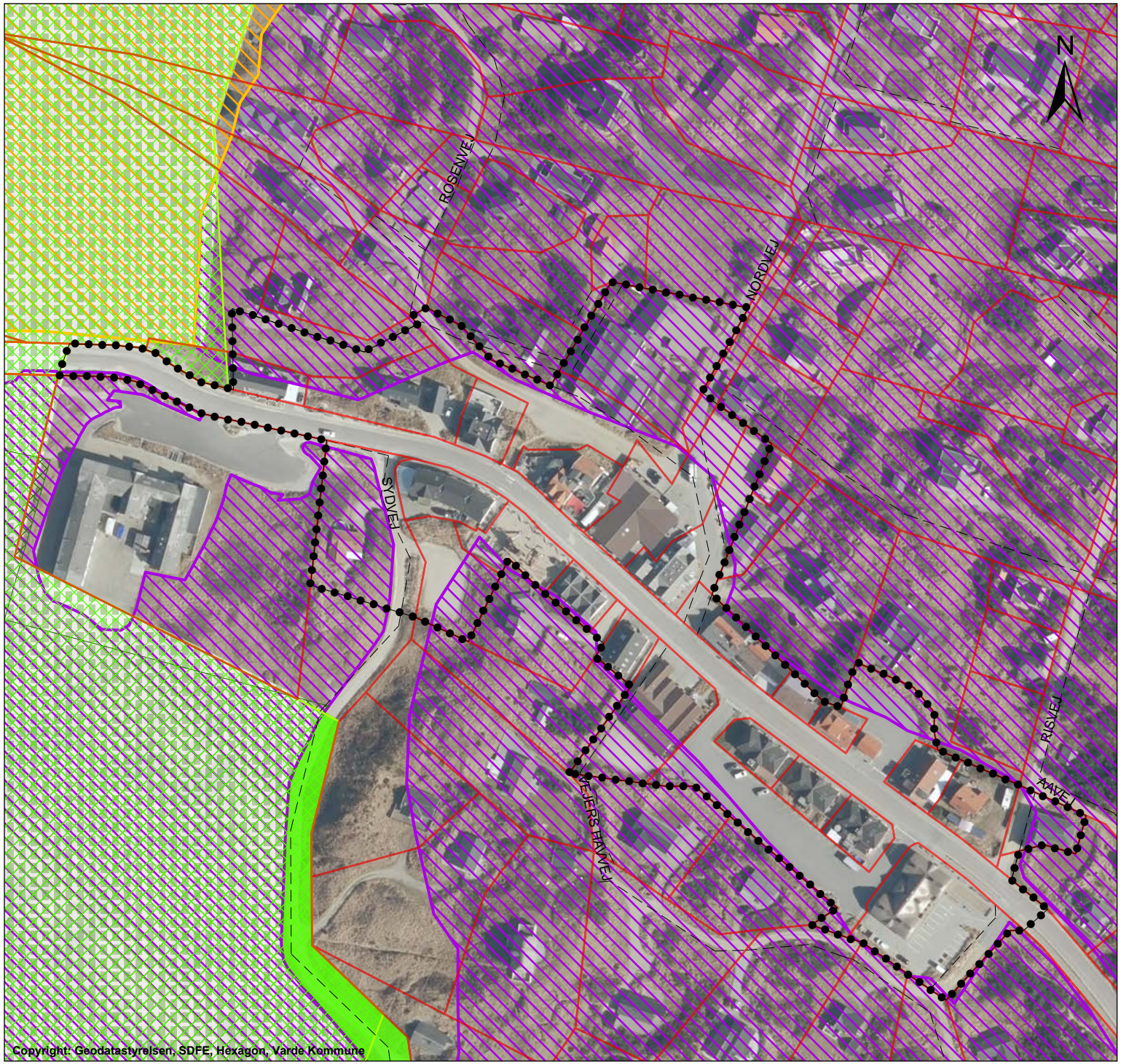
MATRIKELKORT

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej

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

Lokalplan 05.02.L04



KORTBILAG 2
BINDINGER

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Klitfredning
- NATURA 2000 - Fuglebeskyttelse (DAI)
- NATURA 2000 - Habitatområder (DAI)
- Ramsar områder

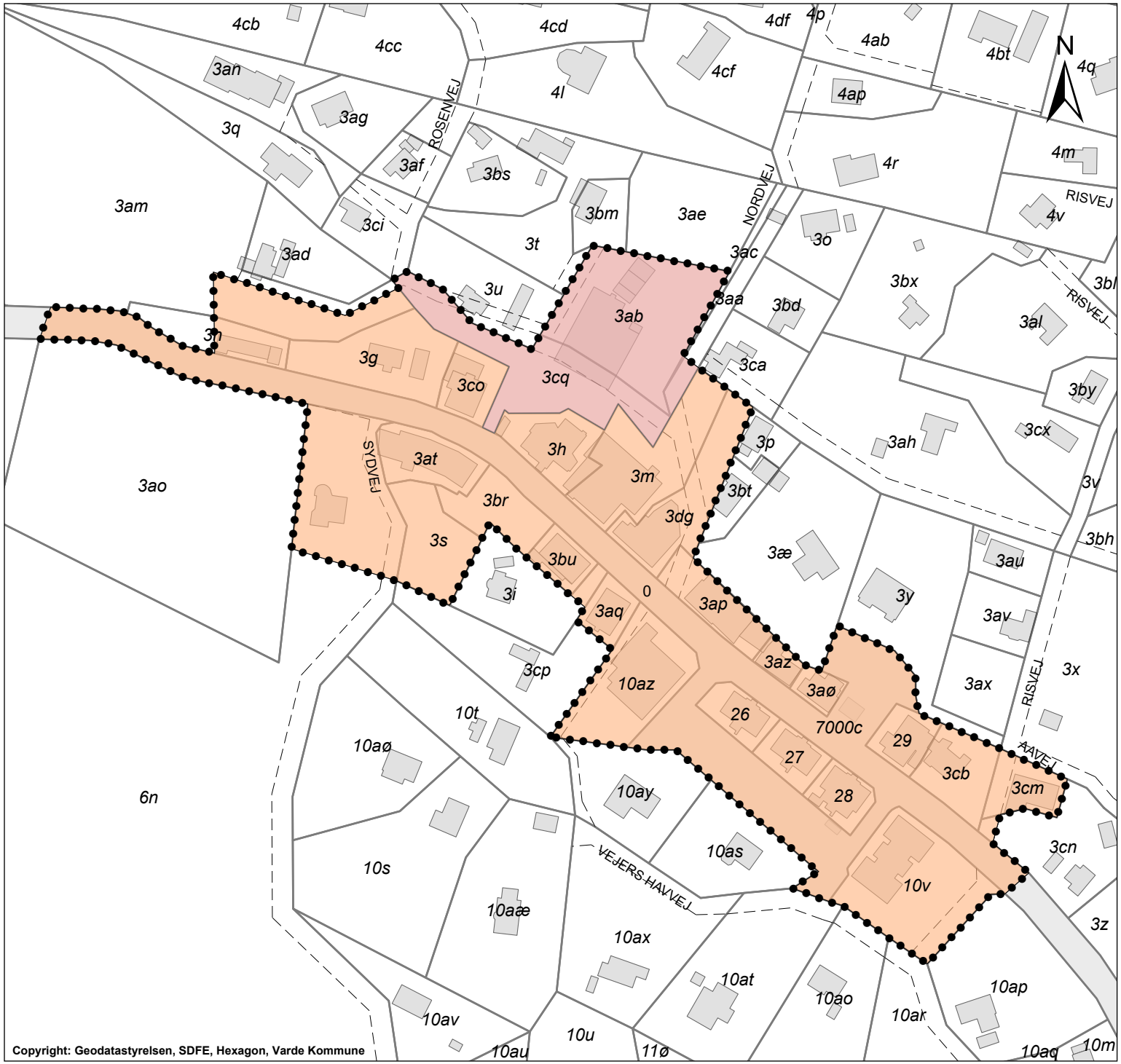
Beskyttede Naturtyper

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

Grønt Danmarkskort

- Eksisterende værdifuld natur og eksisteren
- Potentiel natur og potentielle økologiske

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



Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, Hexagon, Varde Kommune

Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 3

DELOMRÅDEKORT

Signaturforklaring

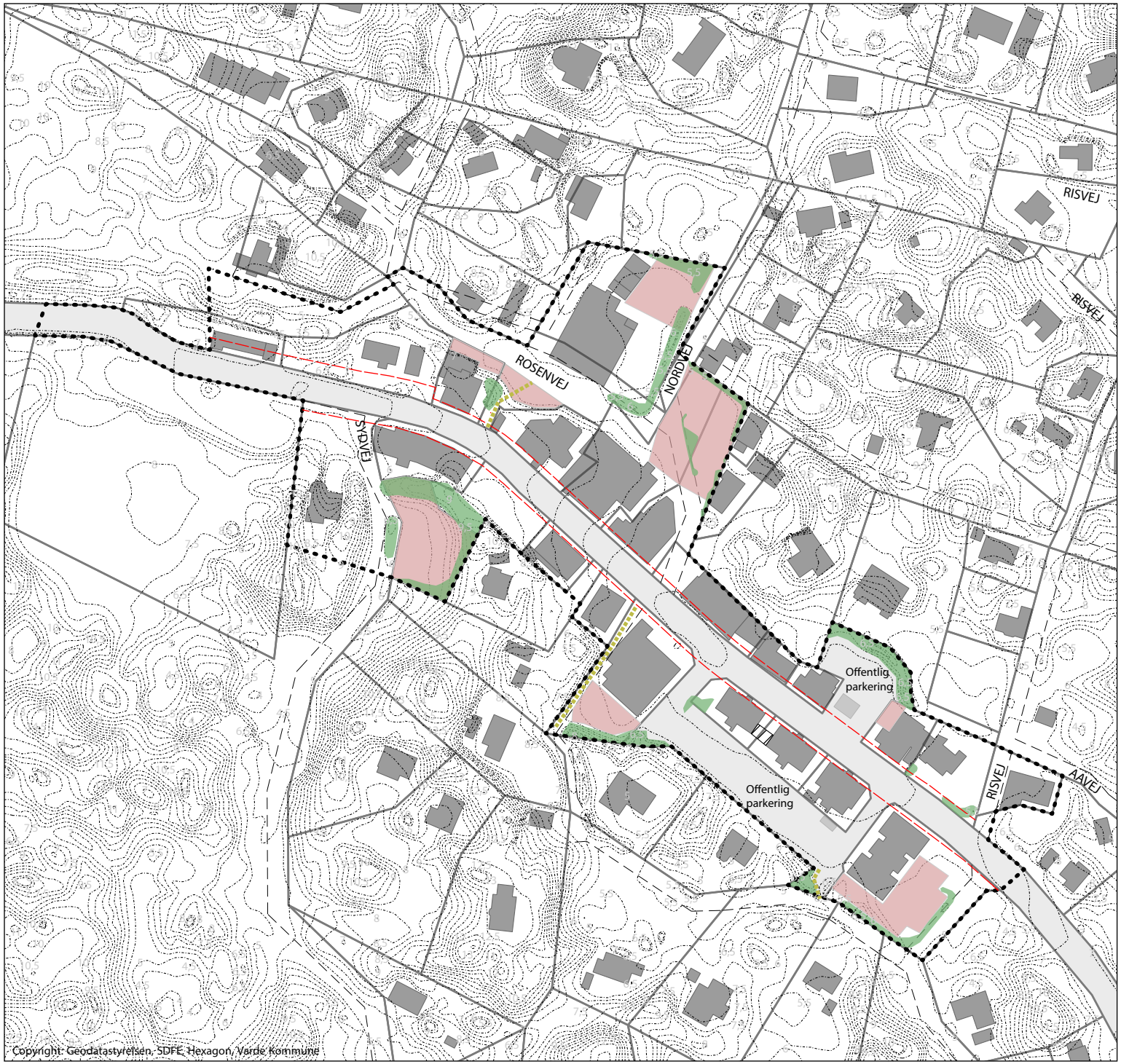
- Lokalplanafgrænsning
- Delområde 1
- Delområde 2

Ejerlav:	Vejers By, Oksby
Dato:	Januar2025
Målestok:	1:2.000
Papirstørrelse:	A4

Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 4

BYGGELINJER, PARKERING OG KLITTER



Signaturforklaring

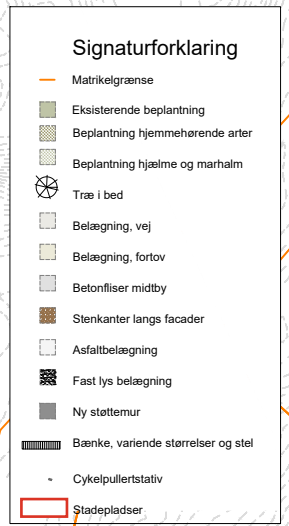
- Lokalplanafgrænsning
- Stiforbindelse
- Klitter med marehalm
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Facadebyggelinje, 7 og 11m fra vejmidte
- Privat Parkering
- Højdekurver 0,5m

Ejerlav:	Vejers By, Oksbøl
Dato:	Oktober 2025
Målestok:	1:2.000
Papirstørrelse:	A4

Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 5a

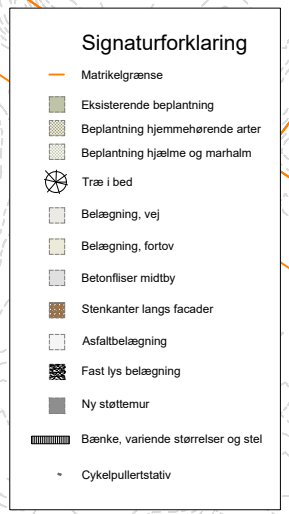
BELÆGNINGER



Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 5b

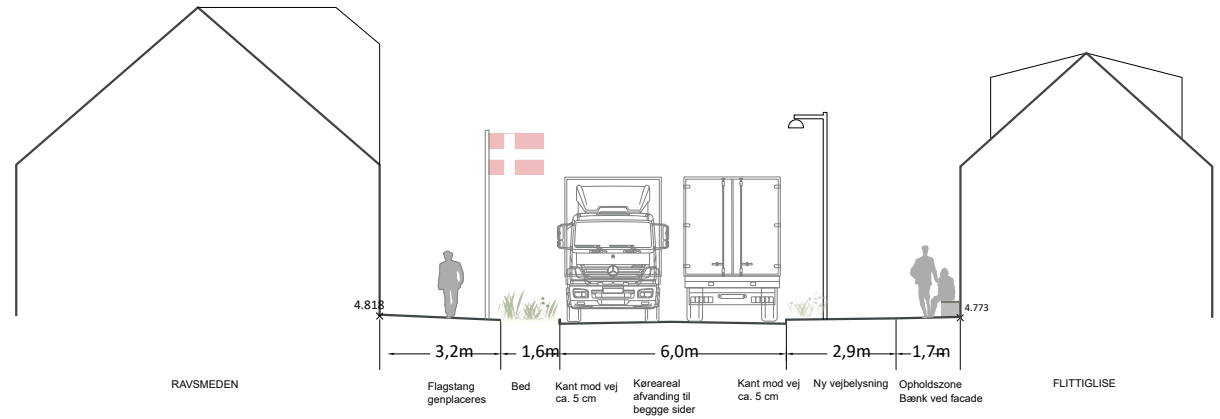
BELÆGNINGER



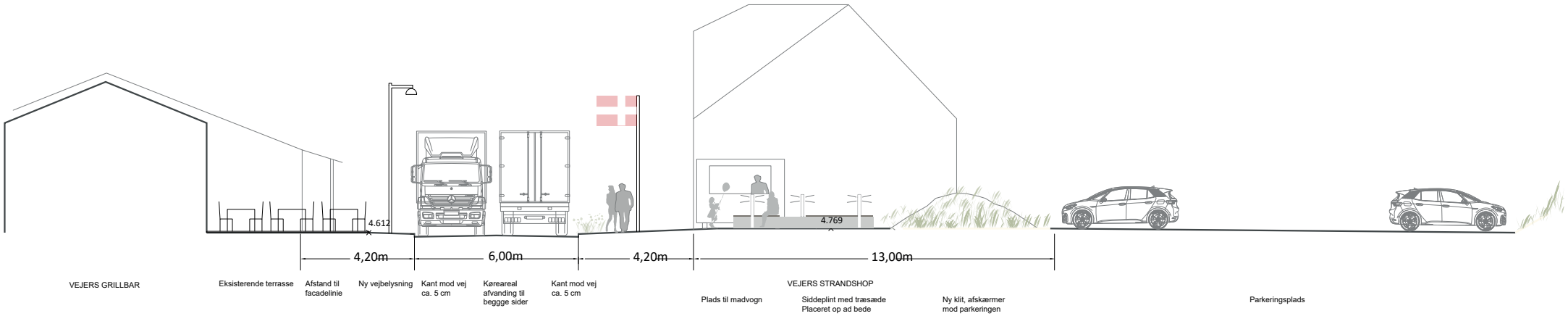
Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 6

SNIT



SNIT A



SNIT B

Ejerlav: Vejers By, Oksby

Dato: Oktober 2025

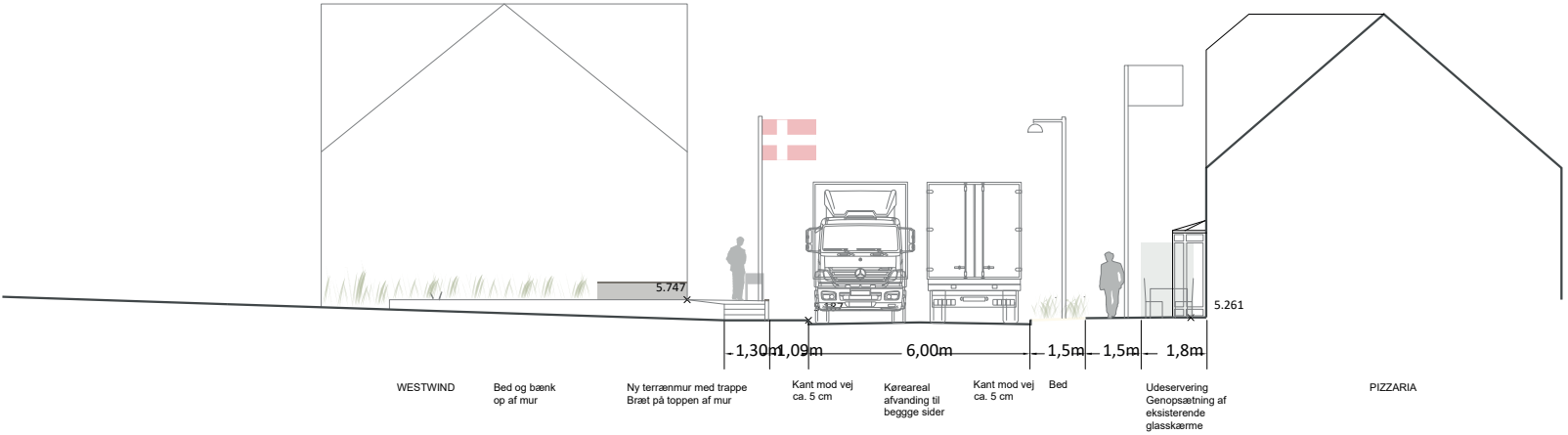
Målestok: IKKE I MÅL

Papirstørrelse: A4

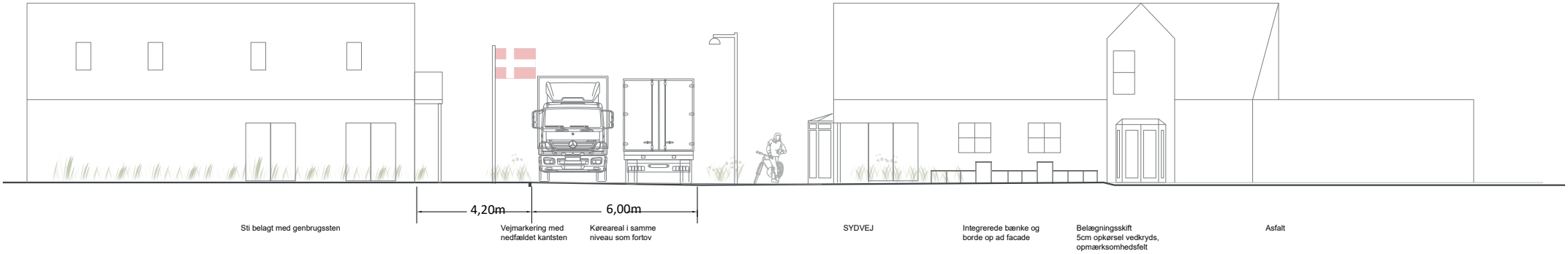
Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 6

SNIT



SNIT C



SNIT D

Ejerlav: Vejers By, Oksby

Dato: oktober 2025

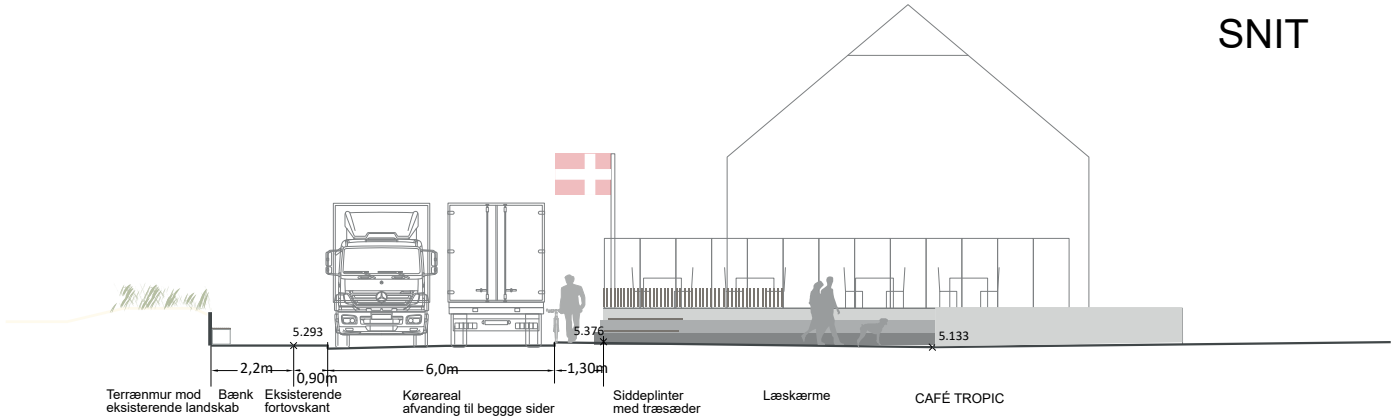
Målestok: IKKE I MÅL

Papirstørrelse: A4

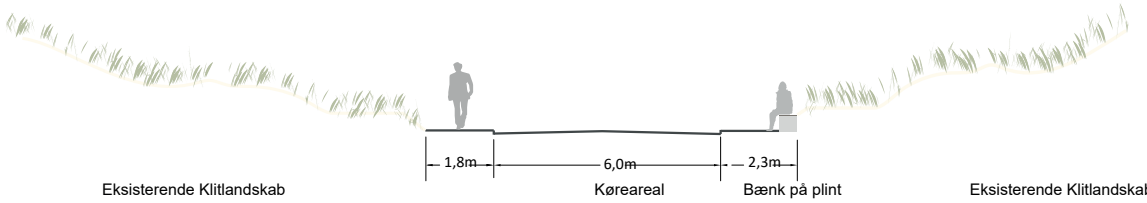
Lokalplan 05.02.L04

KORTBILAG 6

SNIT



SNIT E



SNIT F

Ejerlav: Vejers By, Oksby
Dato: Oktober 2025
Målestok: IKKE I MÅL
Papirstørrelse: A4

KORTBILAG 7

PRINCIP FOR HEGN,VÆRN OG AFSKÆRMNING

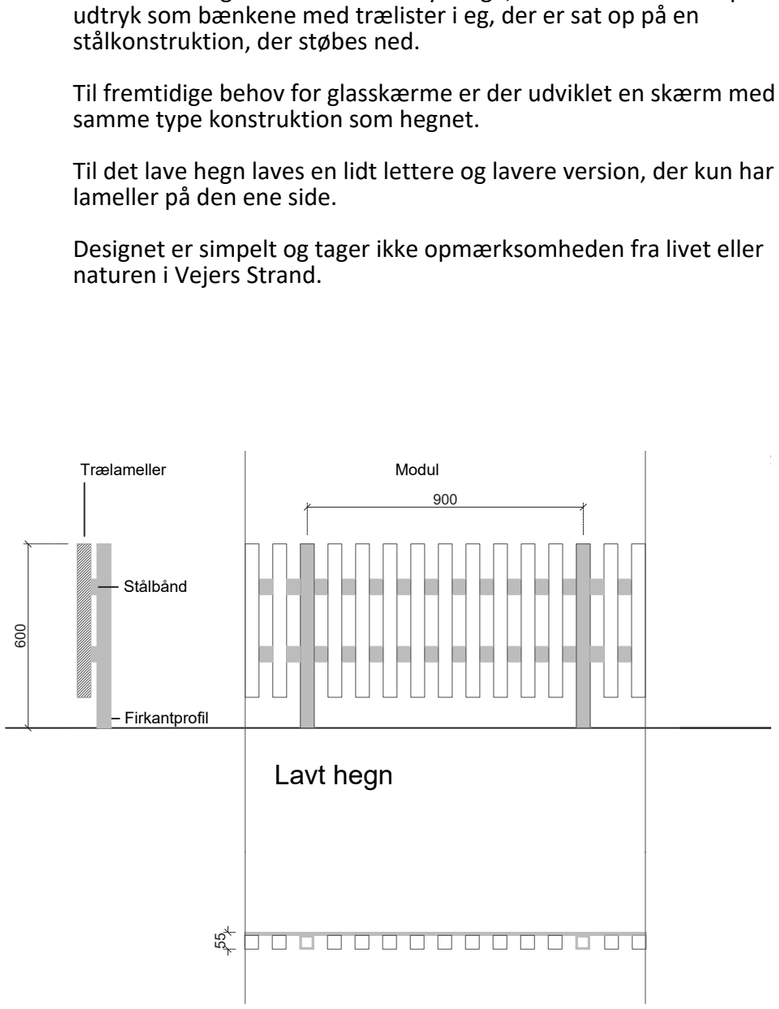
Trods de mange gode steder at opholde sig langs bygaden er vinden altid en faktor, som man må tage højde for. Samtidig er der flere, der har hegn ind mod deres bagvedliggende are-aler. Dette kunne få samme udtryk.

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

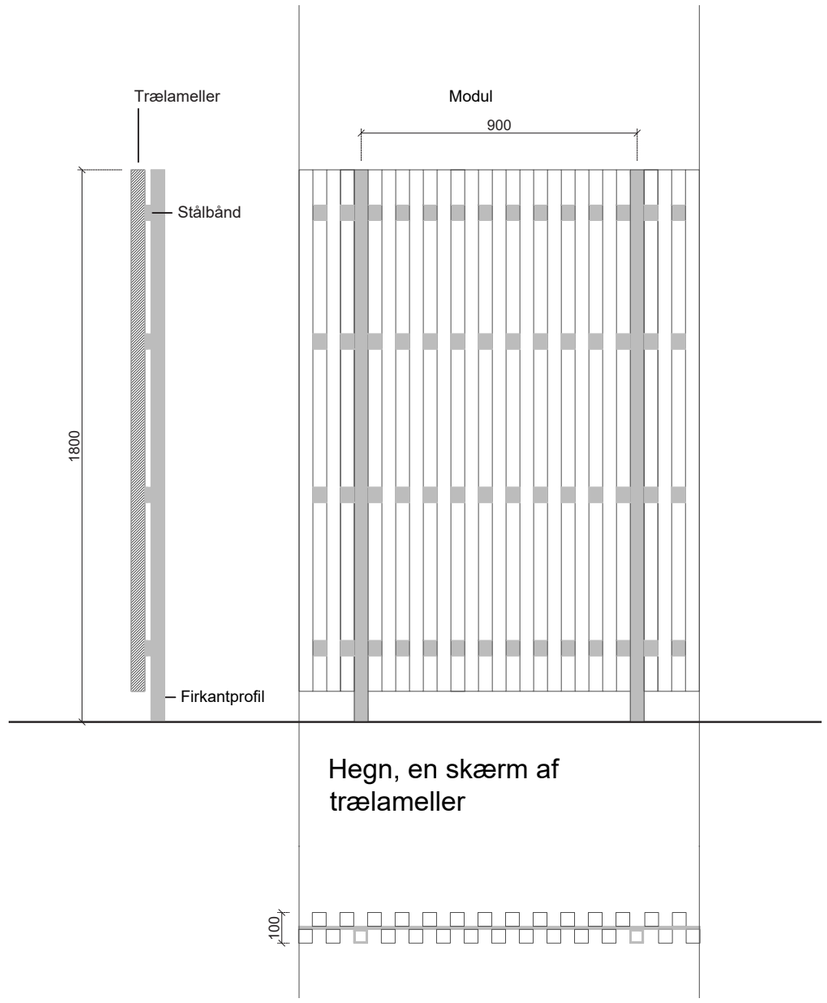
Til fremtidige behov for glasskærme er der udviklet en skærm med samme type konstruktion som hegnet.

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

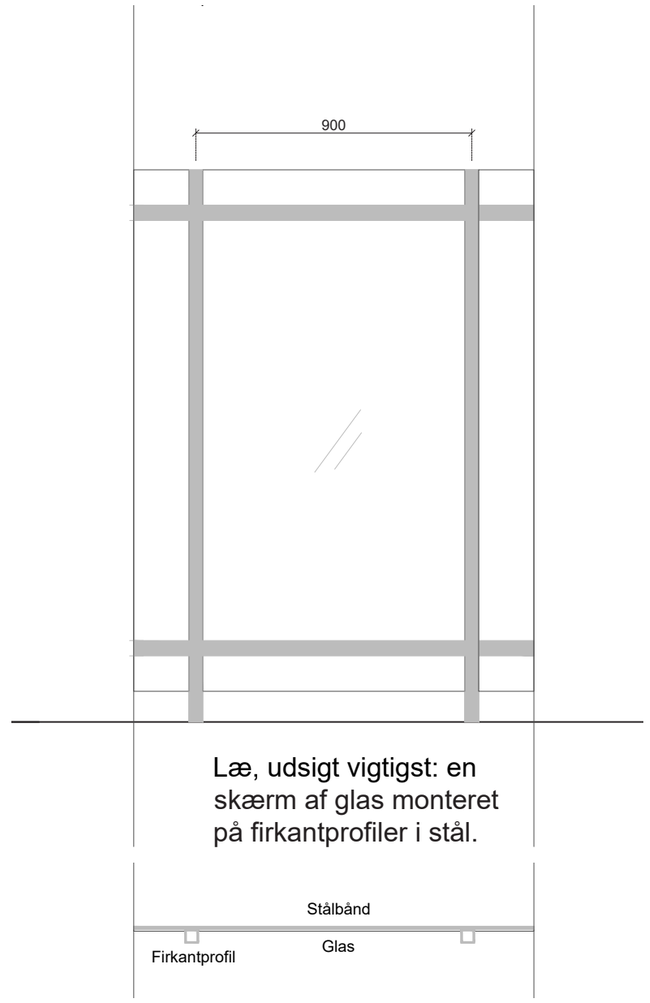
Designet er simpelt og tager ikke opmærksomheden fra livet eller naturen i Vejers Strand.



Lavt hegn



Hegn, en skærm af trælameller



Læ, udsigt vigtigst: en skærm af glas monteret på firkantprofiler i stål.

Hegn, koncept, 1:40



Varde Kommune

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

www.vardekommune.dk