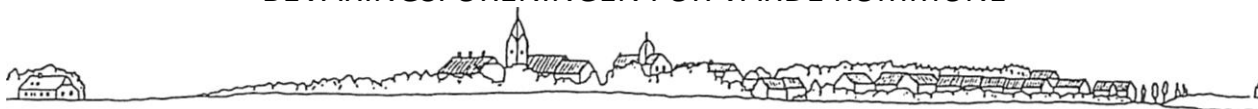


BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Varde Kommune
Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

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

dato: 26.02.2025

Vedr: bemærkninger til udkast til lokalplan 05.02.L04 – Vejers Bymidte

Bevaringsforeningens tilgang i høringssvar.

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

Kommunens oplysninger

Bevaringsforeningen er i mail af 07.02.2025 blevet oplyst om, at der i en forhøring er mulighed for at fremsende bemærkninger til udkast til lokalplan 05.02.L04 for Vejers Bymidte senest den 27. februar 2025.

Det oplyses, at formålet med lokalplanen er at sikre en hensigtsmæssig udvikling af Vejers bymidte og samtidig bevare byens særpræg.

Endvidere at udkast til lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byfornyelsen i Vejers bymidte og fastlægger plantebede og et fælles udtryk.

Der lægges vægt på at bevare et udtryk med fritliggende bygninger langs Vejers Havvej, med saddeltage og én etage med udnyttet tagetage. Bygningerne skal primært have lyse, lette farver, og materialerne i byrummet skal afspejle de nuancer, der kendetegner klitlandskabet med marehalm og hjælme, som byen ligger midt i.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for skiltning og reklamering for at sikre et ensartet og harmonisk udtryk i gadebilledet.

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

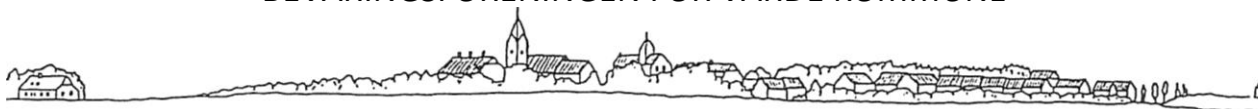
Udkastet til lokalplanen ophæver kravet om, at der skal være tilknyttet fast beboelse til erhvervet.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Af lokalplanudkastet fremgår følgende af lokalplanens indhold:

- Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte, som er produkt af den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.
- Hovedideen er at sikre en stærk fysisk, rummelig og oplevelsesrig forbindelse mellem strand og by, med sammenspil ift. strandhotellet, bygaden og adkomsten til Vejers bymidte. Naturen og opholdsrum tænkes ind i byrummene og der skabes en fælles identitet via fælles belægning, plantebede og afskærmning gennem bymidten.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



- Lokalplanen skal desuden afdække udviklingsmulighederne indenfor bymidten, og fastsætte bestemmelser for bebyggelsen, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng i Vejers bymidte.
- Med lokalplanen fastlægges parkeringsarealer.

Det fremgår af planudkastets redegørelsesdel side 35-36 at lokalplanområdet i Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

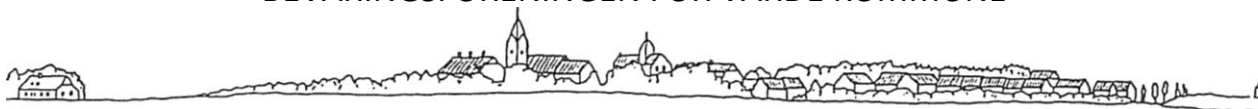
Det fremgår bl.a. af redegørelsen: *I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø, skal lokalplanens bestemmelser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

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

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

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

Nedenfor er indsat kulturmiljøbeskrivelsens fulde ordlyd fra Kommuneplan 2021.



15. Vejers Strand

Afgrænsning

Mod nord begynder afgrænsningen, hvor Nordvej drejer mod øst og følger stien, der drejer mod vest og peger på en gennemgang mellem klitterne til stranden. Østgrænsen dannes af rækken af sommerhuse og grunde langs Nordvejs østside, følger Vejers Havvej og fortsætter langs rækken af sommerhuse og grunde ved Sydvejs østside. Den sydlige afgrænsning markeres af Sydvejs udmunding i Vejers Sydstrand og følger stien, der går mod vest fra Vejers Sydstrand til stranden. Havet er grænsen mod vest.

Bærende bevaringsværdier

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

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

Sammenhæng med

De øvrige badesteder langs den danske vestkyst.

Bevaringstilstand

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

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

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

Mål/Sårbarhed

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

Kulturmiljøet har lokal betydning.

(Kilde: Varde Museums registrering fra 2010)

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



I forhold til de bevaringsmæssige interesser fremgår det ikke af lokalplanudkastet om bygninger inden for lokalplanområdet er blevet gennemgået for eventuelle bevaringsværdier. Det fremgår kun (formentlig med baggrund i kulturmiljøregistreringen udført af Varde Museum i 2010), at det ikke er de enkelte (sommerhus)bygninger der er bevaringsværdige i kulturmiljøet.

Miljøscreening

Miljøscreeningsskema er ikke indarbejdet i lokalplanudkast og miljøscreeningens enkeltdelen kan derfor ikke ses. Vi har derfor ikke mulighed for at vurdere, om vi er enige i konklusionen om at planen ikke har væsentlig påvirkning af miljøet.

Angående bevaringsværdige bygninger

Kommuneplan 2021

Hovedstruktur side 39 BYGNINGSKULTUR:

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

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

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

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

Konklusion

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

Bevaringsforeningen har i øvrigt ikke yderligere bemærkninger p.t.

Med venlig hilsen
Henning Jensen
Formand