

IDÉKATALOG VEDR. VEJERS STRANDHOTEL

HØRINGSSVAR VEDR. VEJERS STRANDHOTEL
UDARBEJDET AF DNA-UDVALGET UNDER
VEJERS STRAND GRUNDEJERFORENING





IDÉKATALOG MED KOMMENTARER, SPØRGSMÅL OG FORSLAG TIL VEJERS STRANDHOTEL

UDARBEJDET I OVERENSSTEMMELSE MED VEJERS' DNA
OG DE SVAR, DER ER INDSAMLET BLANDT 795 SOMMERHUSEJERE
OG 441 TYSKE TURISTER JF. VALIDERING AF DNA-RAPPORTENS
TESER OG UDVIKLINGSSCENARIER.

HØRINGSSVAR TIL VARDE KOMMUNE VEDR.
VEJERS STRANDHOTEL

INDHOLD

- 03 AMBITIONSNIVEAUET SKAL OP**
Ambitionerne for Vejers' nye vartegn med den enestående placering skal være tårnhøje
- 04 STRANDHOTEL VERSUS FERIECENTER**
Definitionen er vigtig, fordi de to tilbud henvender sig til to meget forskellige målgrupper
- 06 GLEM IKKE HISTORIEN**
Historie er arvemasse og en del af Vejers' DNA, men desværre helt fraværende i idéoplægget
- 07 TURISME - ET DIFFERENTIERET TILBUD**
Idéoplægget matcher ikke DNA'et og heller ikke Varde Kommunes turismestrategi
- 09 LOKALPLAN OG INFRASTRUKTUR**
Gældende planer og fredning samt hensynet til trafik og parkering skal respekteres
- 11 INDPASNING I NATUREN**
Hensynet til klitgrunden og kystnærheden er ikke tænkt ind i placering og udformning
- 12 ARKITEKTUR, DER I SIG SELV ER ET BESØG VÆRD**
Skab et bygningsværk, der i sig selv er et besøg værd - noget vi kan være stolte af
- 14 TURBO PÅ BÆREDYGTIGHED**
Drop brændeovne og wellnessfaciliteter og tænk i stedet bæredygtighed ind i alle facetter
- 15 GRIB DE ÅBENLYSE MULIGHEDER!**

AMBITIONSNIVEAUET SKAL OP

Når en af Danmarks mest unikke beliggenheder på kanten af Vesterhavet skal bebygges med et nyt hotel, bliver byggeriet helt automatisk målt og vejret af alle med tilknytning til Vejers. Selv om grundstykket på papiret tilhører grundejeren, føler vi alle et ejerskab af dette unikke sted, hvor by og strand mødes. Det handler ikke alene om kærligheden til klitgrunden med kig til havet, men for mange også om minderne om en god familiefest, et lørdagsbal, et seminar eller en hyggelig juletræsfest. Stedets natur- og kulturhistoriske arv gør det til en slags fælleseje, der - hvor ubelejligt det end måtte være - forpligter både grundejeren og kommunen til at hæve ambitionsniveauet for det kommende hotelbyggeri.

Idéoplægget beskriver koter, byggehøjder og udnyttelsesprocenter, men er helt blottet for visioner om hotellets rolle som byens nye vartegn eller om dets mulige funktion som et samlende kulturcenter for lokale og gæster udefra. Det fremgår end ikke, hvad det er for en ferieoplevelse stedet skal levere. Arkitekturen og den sparsomme beskrivelse af hotellets funktion synes aldeles visionsløs og middelmådig.

Ligesom kommunen skal sikre overholdelse af lokalplaner og bygningsreglementer, er det vores håb, at politikerne vil sætte nye ambitiøse rammer for byggeriets udformning, indpasning og funktion.

Udover, at Vejers Strandhotel placeres på den mest iøjnefaldende og markante adresse i Vejers, vil hotellet være en central og synlig del af Vejers i årtier frem. Vi ønsker derfor, at kommune og grundejer gentænker idéoplægget og anstrender sig for skabe et visionært hotel, der både kan være en god forretning og et afholdt samlingssted, som vi alle kan være stolte af.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

01

Hvilke parametre indgår i kommunens vurdering af projektets rolle som et nyt vartegn for Vejers og hvordan vægtes disse?

02

Hvad er visionerne for det nye feriecenter? For at vurdere idéoplægget ønsker vi at forstå, hvilke oplevelser, målgrupper, tanker om historisk forankring, lokale involveringsinitiativer, arkitektoniske visioner, bæredygtighedsambitioner, osv., der er tænkt ind i projektet.

03

På Borgermødet (10-10-2022) fortæller Tove Wolf, at kommunen denne gang har modtaget et meget færdigt idéoplæg. Det ser måske nok meget færdigt og byggeklart ud, men ligner også en copy/paste af et feriecenter, hvor udgangspunktet har været et eksisterende forretningskoncept og ikke en vision om at skabe noget, der passer ind i Vejers. Hvordan forholder kommunen sig til dette paradoks?

FERIECENTER VERSUS STRANDHOTEL

Det projekterede byggeri er ikke et strandhotel, men et typisk feriecenter. Definitionen er vigtig, fordi de to ferieformer henvender sig til to meget forskellige kundesegmenter med forskellige behov og motivationer. De to kundegrupper stiller dermed vidt forskellige krav til faciliteter, arealer, indretning og aktiviteter.

I Vejers er der lige nu en enestående mulighed for at skabe et strandhotel i stil med nogle af de populære og veldrevne danske bade- og strandhoteller, der er lykkedes med at skabe nogle unikke miljøer med tydelige tråde tilbage til badehotellernes oprindelse. Danmarks mest populære bade- og strandhoteller har succes, fordi de tilbyder et ophold, der ikke kan sammenlignes med nogen anden ferieform.

Som projektet foreligger, jf. idéoplægget, er der i alt overvejende grad tale om en moderniseret udgave af sommerhusferie. Et behov, der i udpræget grad i forvejen dækkes af de 1200 sommerhuse i Vejers, hvoraf cirka halvdelen står til rådighed for udlejning.

Fremtidens turister efterspørger autentiske oplevelser af høj kvalitet med fokus på ro, tid, fordybelse og nærvær. Etableringen af et nyt strandhotel rummer enestående muligheder for at skabe et hyggeligt og arkitektonisk indbydende logi for den kræsne feriegæst, der netop søger til Vejers for at få en ægte og autentisk oplevelse tæt på naturen.

Se figuren på side 5 for yderligere definitioner og kommentarer.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

04

Er Varde Kommune enig i, at idéoplægget beskriver et typisk feriecenter og ikke et strandhotel jf. definitionen side 5?

05

På Borgermødet (10-10-2022) blev det nævnt, at man jf. kommunens turismestrategi gerne vil skabe flere overnatningstilbud til kortere ophold (1-3 dage). Vil kommunen give os medhold i, at et strandhotel i højere grad end et feriecenter er det typiske mål for ophold af kortere varighed?

06

Hvilke og hvor mange wellnessfaciliteter er det planen at etablere - angiv både fællesfaciliteter og pr. lejlighed/hotelvilla?

07

Er det planen at etablere en swimmingpool (inde/ude)?

08

Er det planen at etablere legepladser, minigolf eller andre lignende aktiviteter på grundstykket, og i så fald hvilke?

09

Hvordan forholder kommunen sig til DNA-spørgeundersøgelsens dokumentation af, at en langt overvejende del af grundejerforeningsmedlemmerne og en stor gruppe tyske turister ser et stort feriecenter som en trussel mod Vejers' attraktionsværdi?

FERIECENTER

En gruppe sommerhuse, ferielejligheder el.lign. med fælles administration, evt. også fællesfaciliteter og aktivitetstilbud.

Definition jf. Den danske ordbog

Eksempler:

Feriecenter Søndervig
Feriecenter Skagen Strand
Hvidbjerg Strand Feriepark
Feriecenter Vesterhavet/Fanø
Feriecenter Bork Havn
Landal

Karakteristika:

- › Henvender sig til børnefamilier, der søger underholdning - særligt på dage og i sæsoner, hvor vejret er dårligt.
- › Ferieformen er at sammenligne med sommerhusudlejning, hvor gæster ofte lejer sig ind for min. 1 uge ad gangen. Dette tilbud findes allerede i rigt mål i Vejers.
- › Typisk tilbereder familierne selv maden i lejligheden/ sommerhuset
- › Stort arealkrav, da enheder er lejligheder/huse med køkken, spiseplads, opholdsareal og værelser (4-6 sovepladser jf. idéoplæg)
- › Oplevelseskrævende/underholdningskrævende segment
- › Dette klientel vil efterspørge tilbud om oplevelser og underholdning, der pt. ikke findes i Vejers og som ikke matcher Vejers' DNA
- › Strider mod kommunens turismestrategi om at skabe overnatningstilbud af kortere varighed.

78%
medlemmer

+

80%
tyske turister

Opfatter et stort feriecenter-byggeri med lejlighedskompleks og tilknyttede udlejnings-sommerhuse og wellness som en trussel mod Vejers' attraktionsværdi¹

STRANDHOTEL

En bygning eller et bygningskompleks, hvor man mod betaling kan bo på et værelse og evt. spise i en oftest kortere periode.

Definition jf. Den danske ordbog

Eksempler:

Svinkløv Badehotel
Strandhotellet Blokhus
Dyvig Badehotel
Hjorths Badehotel
Henne Mølle Å Badehotel

Karakteristika:

- › Henvender sig til par og vennegrupper, der søger ro, fred og gode naturoplevelser
- › En unik ferieform, der tager udgangspunkt i bade- og strandhotellernes tilbud om restitution og forkælelse ved Vesterhavet - typisk varighed 2-3 dage
- › Dagens højdepunkt for denne målgruppe er måltiderne - de stiller ikke krav om anden underholdning end den friske luft, stranden, havet og førsteklasses service
- › Mindre arealkrav, da værelser ikke skal rumme køkken og opholdsarealer - dette giver plads til flere salgsenheder på færre kvadratmeter
- › Kan etableres som én samlet bygningsmasse og ikke som en hytteby
- › Købestærkt segment, der vil være et godt match til f.eks. byens restauranter og galleri
- › Matcher kommunens turismestrategi "fra mere til bedre turisme", ligesom et strandhotel i højere grad matcher strategien om at skabe overnatningstilbud til korte ophold (1-3 dage)

87%
medlemmer

+

72%
tyske turister

Erklærer sig enige i, at Vejers har brug for et autentisk strandhotel, der i sin udformning og placering indpasses i den enestående natur²

Procentsatserne stammer fra DNA-udvalgets spørgeundersøgelse fra august 2022, der blev besvaret af 795 medlemmer af Grundejerforeningen Vejers Strand samt 441 tyske turister.

1: Tallene viser summeringen af besvarelserne I meget høj grad, I høj grad, I nogen grad og I mindre grad.

2: Fra samme undersøgelse erklærer 87% af medlemmer og 72% af tyske turister sig Helt enig, Meget enig, Enig i dette udsagn.

GLEM IKKE HISTORIEN

I Varde Kommune er der natur, bygningsværker, kulturtilbud og seværdigheder, der tiltrækker folk fra både ind- og udland. Gæster og turister kommer for at opleve noget helt særligt og for at høre historien bag. Og de fortæller historien videre – til glæde for mange og til gavn for turismeudviklingen. Museerne Tirpitz og FLUGT er sådanne eksempler. De er bygget på historien, og de har hver sin historie at fortælle.

Vejers Strandhotel er også bygget på historien, og har som hotel en særlig og betydningsfuld historie at fortælle - både om livet på hotellet og om Vejers.

Siden 1926 har Strandhotellet ligget i første klitrække med udsigt til Vesterhavets bølger, som bruser blot 200 meter fra hotellets hoveddør. Det var landmænd og den lokale landboforening, der startede Strandhotellet, der har været samlingssted for befolkningen i årtier og frem til lukningen i 2018.

Kulturhistorisk skal Strandhotellet huskes som stedet, hvor der var plads til det fællesskab, der har skabt det. Gennem årtier har Strandhotellet været samlingspunkt for byens og egnens mange og forskelligartede aktiviteter. Hvorfor ikke genskabe et hotel forankret i historien og lade hotellet være ramme om nye fællesskaber, koncerter, fester og events til glæde for både hotellet, dets gæster, foreningslivet, landsdelen og badebyens besøgende?

Det er historien og arven, der skaber autencitet i et lokalsamfund.

Det feriecenter, som beskrives i Varde Kommunes idéoplæg, har ingen historie, det er bare to kasseformede bygninger og 20 sommerhuse uden tråd til den kulturhistoriske arv. Det har ingen historie at fortælle.

Lige nu foreligger der en enestående mulighed for at opføre et autentisk og ærligt strandhotel, der indgår i den kulturhistoriske tradition, har en historie at fortælle, og hvor hovedattraktionen forbliver havet, klitterne og den store brede sandstrand.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

10

Hvordan forholder kommunen sig til, at idéoplægget ikke tager udgangspunkt i og inddrager historien udover det faktum, at der skal bygges på toppen af klitten som i gamle dage?

11

Når dette historiske sted skal bebygges, hvorfor indtænker man så ikke de kulturhistoriske aspekter på en måde, hvor hotellet bliver både et spændende formidlingscenter, men også et kulturcenter for lokale, foreninger og ikke mindst hotellets gæster? Det kan tænkes ind som en differentieringsfaktor og give besøgende en ekstra dimension til et nydelsesrigt ophold.



TURISME: ET DIFFERENTIERET TILBUD

Et feriecenter jf. idéoplægget (4-6 senge pr. lejlighed) henvender sig til børnefamilier, der ønsker en eller flere ugers ferie i nogle hjemlige rammer, hvor de selv kan forestå indkøb og madlavning. På hele Vestkysten og også i Vejers findes der allerede masser af sommerhuse og ferielejligheder, der opfylder netop dette behov. Udlejningsenhederne i feriecenteret vil således være i 1-1 konkurrence med sommerhusejere og bureauer, der udlejer sommerhuse i Vejers.

I sin turismestrategi "Fra mere turisme til bedre turisme" efterspørger Varde Kommune "unikke overnatningsformer med brandingværdi." Kommunen fremlægger også, at: "Vi har fokus på kvalitet og ikke kvantitet. Sagt med andre ord vil vi arbejde for en bedre turisme frem for mere turisme." Under overskriften "Niche-destinationer frem for destinationer for masserne" skriver kommunen: De enkelte kystbyers særkende skal udvikles/ Der skal være fokus på indhold og kvalitet frem for indpakning og branding/ Der skal være plads til mange fortællinger fortalt af mange, frem for én fortælling om ét brand." Omdrejningspunktet i strategien er bæredygtighed og om dette står der bl.a.: "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."

Hvorfor nu bruge så meget spaltepads på at beskrive dele af kommunens egen turismestrategi? Svaret er enkelt: Fordi et autentisk strandhotel for den kræsne kystturist rammer lige ned i kommunens strategi om at udvikle *differentierede overnatningsprodukter*, der er relevante og attraktive for *nuværende og nye målgrupper*. Det er straks sværere at afkode, hvordan et feriecenter med endnu flere udlejningstilbud matcher kommunens turismestrategi

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

12

Hvordan passer det projekterede feriecenter ind i Varde Kommunes turismestrategi og budskabet "fra mere til bedre turisme"?

13

I stedet for at kopiere et eksisterende forretningskoncept findes der i Vejers rige muligheder for at skabe et strandhotel, der kan byde på en ny og differentieret ferieform med udgangspunkt i Vejers' særkende og historie. Hvorfor accepterer man et koncept, der kunne være placeret hvor som helst i Danmark og som ikke lever op til kommunens egen turismestrategi om differentiering i overnatningsprodukterne og udvikling af kystbyernes særkende?

14

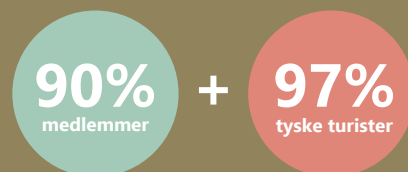
Vi er bekymrede for, at den kundegruppe, der matcher idéoplægget (feriecenteret) vil stille krav om mere shopping og underholdning i Vejers - særligt i perioder, hvor vejret er dårligt. Hvordan forholder kommunen sig til det faktum, at shopping og underholdning ikke er Vejers' særkende, og at vi er mange der er bekymrede for, at det projekterede feriecenter vil være startskuddet til en udvanding og med tiden et ophør af Vejers som en kystby, hvor roen, freden og naturen er særkendet?

TURISME - ET DIFFERENTIERET TILBUD // FORTSAT

Jf. DNA-udvalgets spørgeundersøgelsen svarer 419 af de 441 tyske turister, at de har besøgt Vejers flere gange. Fra udlejningsbureauerne ved vi, at mange tyske turister er kommet i Vejers gennem årtier. Nogle af dem er godt oppe i årene og kunne få stor glæde af et hotelophold, hvor de ikke længere selv skal klare indkøb og forplejning, men hvor de mageligt kan læne sig tilbage og nyde godt af den gæstfrihed og service, et strandhotel ville kunne tilbyde. Et strandhotel vil derudover være et attraktivt tilbud for nye målgrupper, der søger en autentisk, rekreativ og kultiveret ferieform med vægt på personlig betjening, et højt serviceniveau og gastronomiske oplevelser. Et hyggeligt strandhotel med værelsesudlejning og restauranter opfylder i langt højere grad end et mainstream feriecenter (jf. idéoplægget) en nicheoplevelse rundet af historien og fyldt med oplevelser, der kredser om det nære, om samvær, om naturen - og allervigtigst om ro og fred - Vejers' særkende.

Når Varde Kommune statuerer, at de enkelte kystbyers særkende skal udvikles, så fri os for et feriecenter for "masserne*" og giv os i stedet et strandhotel, der understøtter historien og Vejers' særkende.

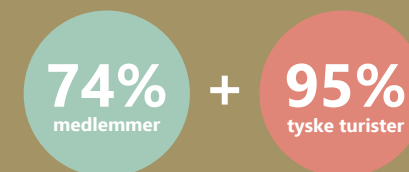
*) Ordet "masserne" stammer fra Varde Kommunes turismestrategi "Fra mere til bedre turisme", side 6.



Erklærer sig enige i følgende tese:

Vejers appellerer til mennesker, der prioriterer natur, ro og fællesskab fremfor forlystelser og shopping³

3: Spørgeundersøgelsen viste, at stort set alle adspurgte er enige i hovedtesen for Vejers' DNA. Tallene repræsenterer de respondenter, der er Helt enig, Meget enig og Delvis enig i hovedtesen.



Erklærer sig enige i følgende udviklingsscenarie:

Vejers skal ikke nødvendigvis tiltrække flere turister, men være bedre til at tiltrække turister, der sætter pris på ro, natur og fællesskab⁴

4: Tallene repræsenterer de respondenter, der er Helt enig, Meget enig og Delvis enig i et af udviklingsscenarierne om turisme. Bemærk, at svarene matcher Varde Kommunes turismestrategi om at gå fra mere til bedre turisme.

LOKALPLAN OG INFRASTRUKTUR

Ønsket om at sikre gæster i lejlighedsfløjen og restauranten havudsigt, er ikke en tilstrækkelig begrundelse for at dispensere fra reglerne i Planloven. Ønsket om netop havudsigt er ikke destomindre den eneste årsag, der i idéoplægget synes at begrunde en sådan dispensation.

En placering 10 meter nærmere kysten end den nuværende bygning vil have en voldsom betydning for oplevelsen af Vestkystens horisontale linjer og Vejers' unikke klitlandskab som det opleves fra både by og strand. Efterkommers ønskerne til placering og byggehøjder, blokeres det sammenhængende forløb fra by til strand og fra strand til by. Et nyt hotel skal ikke konkurrere med den storlåede natur, men skal indtænkes som en naturlig forlængelse af badebyen, klitterne og stranden.

Når man i dag opholder sig på stranden, kan man ikke se andre bygninger end Blaavand Fyr, der ses mod syd. Et kommercielt byggeri skal ikke forstyrre og slet ikke dominere oplevelsen af uspoleret strand og hav. Som det fremgår af visualiseringerne, vil feriecentret være synligt overalt fra store dele af stranden lige fra sømærket mod syd og cirka halvvejs til Grærup i nord.

Man kunne have forventet, at ideoplægget havde forholdt sig til Planlovens §16, specielt stk. 4 og 5, men der mangler begrundelser for bygningshøjder større end de nuværende 8,5 meter og tilsvarende begrundelser for et større bebygget areal end den eksisterende bebyggelse i området og specielt på grunden.

Klitterne i Vejers har gennem de seneste 100 år ændret sig fuldstændigt, og de vokser fortsat med ca. 0,3 meter om året. Mange gamle sommerhuse, som tidligere havde havudsigt, har ikke dette i dag. Det skal heller ikke være en betingelse for et nyt strandhotel.

Grundejeren har købt grunden som udbudt og med viden om nuværende lokalplan og muligheder for udnyttelse. Det fremgår tillige klart af kommunens idéoplæg, at der inden for nuværende lokalplan er gode muligheder for udvidelse ved opførelse af et nyt hotel - i både højde og arealstørrelse. Derfor bør den fremtidige bebyggelse på strandhotelgrunden respektere den gældende lokalplan.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

15

Hvorfor kan der ikke bygges et strandhotel i Vejers inden for gældende lokalplan?

16

Hvorledes er bevarelse af natur, kultur og respekt for områdets egenart tænkt ind i projektet?

17

Hvorfor skal et hotel med restaurant modsat sommerhuse opnå dispensation til at bygge på klittoppe?

18

Er det fordi klitterne bliver højere og højere, at et byggeprojekt forudsætter en tilsidesættelse af gældende højder i lokalplanen?

19

Er der andre hensyn end ønsket om at øge antallet af hotelgæster, der ligger til grund for forslaget om at øge bebyggelsesprocenten fra 40 til 50?

LOKALPLAN OG INFRASTRUKTUR // FORTSAT

TRAFIK OG PARKERING

Gennem de senere år har vi oplevet en stærk stigning i trafikken af personbiler, større lastbiler og især autocampere, som både fylder meget i bybilledet, på parkeringspladserne og på stranden - hele året.

Meget tyder på at kystturismen vil være tiltagende i de kommende år. Positivt er det derfor, at Varde Kommune vil arbejde for kvalitetsturisme frem for masseturisme. Fremtidssikrede planer for trafik og infrastruktur er vigtige i den sammenhæng, men i idéoplægget er emnet totalt fraværende. Eftersom grundejeren også ejer Vejers Sydstrand Camping, er der allerede nu tiltagende bekymringer om, hvad der kommer til at ske med Sydvej. Bekymringerne går på, om vejen åbnes for gennemgående trafik og om den skal asfalteres?

Parkeringspladsen ved Strandhotellet tæt ved nedgangen til stranden har eksisteret siden 1926 og har været anerkendt til offentlig anvendelse siden 1957. Gæster og Vejersboere har i realiteten oplevet den som offentlig.

Parkeringsforholdene i Vejers har været problematiske i flere år, og i den forbindelse har det eksisterende parkeringsareal ved Strandhotellet været uundværlig - både til parkering og som vendeplads for store køretøjer. En privatisering af parkeringspladsen vil få uoverskuelige følger for såvel turister som erhvervsliv.



Strandhotellet er ikke synlig fra kysten. Opfyldes idéoplægget vil bygningerne rage op i dette stærkt naturprægede landskab.



Færdsel og parkering på og ved stranden er ikke altid mulig.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

20

Hvilken trafikanalyse ligger til grund for en tilladelse til at øge antallet af gæster i hotel-/feriecenter med konsekvenser for trafikken gennem strandbyen?

21

Erhvervslivet har behov for varetransporter med tung transport. Hvordan tænkes lastbilernes behov for at benytte parkeringspladsen som vendeplads løst, såfremt parkeringspladsen ved strandhotellet reserveres til hotelgæster?

22

Er der allerede nu tanker om at åbne Sydvej op for gennemgående trafik?

23

Såfremt parkeringspladsen kun er forbeholdt hotelgæster, vil parkeringsproblemerne i Vejers forstærkes. Hvordan tænkes parkeringsproblemerne løst i tilknytning til et ny hotelbyggeri?

INDPASNING I NATUREN

Noget af det mest skuffende ved idéoplægget er det manglende hensyn til udsynet, naturen og klitlandskabet. Projektet omfatter i alt 22 bygninger (nogle delvist sammenbyggede) i stedet for én samlet hotelbygning. Alene af den grund virker det projekterede feriecenter som et brutalt indgreb i det klitlandskab, der udgør strandhotelgrunden.

Selv på de sparsomme visualiseringer i idéoplægget ses det, at hensynet til naturen og klitlandskabet er aldeles fraværende. De projekterede bygninger kunne lige så vel være tegnet til en flad byggegrund et helt tilfældigt sted i Danmark. Der er intet forsonende eller visionært over den måde, hvorpå bygningerne indtager landskabet. Restaurantbygningen og lejlighedsfløjen rager bare op som to fremmede elementer, ligesom de mange udlejningshuse trænger sig på, fordi antallet af dem er så massivt.

Når man ser tegningerne og læser idéoplægget, fremgår det, at naturen ganske vist er tænkt ind, når man står inde i bygningerne og kigger ud, men der står ikke et ord om, hvordan det ser ud, når man står ude og kigger på bygningerne.

Det er så skuffende, at grundejeren og kommunen ikke præsenterer et idéoplæg, der sikrer en nænsom og gennemtænkt indplacering på klitgrunden.

Mange har glædet sig til et smukt og arkitektonisk interessant hotel, der i sin udformning og placering på grunden taler ind i Vestkystens horisontale linjer og de delvist græsklædte klitter.



Erklærer sig enige i følgende udviklingsscenarie:

Hensynet til naturen og roen skal tænkes ind i alle nye tiltag⁵

5: Tallene repræsenterer de respondenter, der er Helt enig, Meget enig og Delvis enig i et af udviklingsscenarierne for Vejers. Naturen og roen er Vejers' særkende og er det, der skal udvikles og udvikles efter.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

24

Vil kommunen give os medhold i, at idéoplægget kunne være placeret hvor som helst i Danmark og således ikke er skræddersyet til den unikke klitgrund i Vejers?

25

Er kommunen indstillet på at stille krav om en bedre indpasning i naturen, så byggeriet tilpasses grunden og kystbyen - og ikke omvendt?

ARKITEKTUR, DER I SIG SELV ER ET BESØG VÆRD

Om man vil det eller ej, bliver feriecentret (strandhotellet) Vejers' nye vartegn. Det gør det, fordi det kommer til at ligge på den mest synlige og markante adresse i Vejers.

Idéoplægget viser to lyse bygninger med altaner i henholdsvis 2 og 3 etager samt 20 sorte delvist sammenbyggede udlejningshuse - også i 2 etager. De to bygningstyper har intet til fælles og idéoplægget fremstår således ikke som ét samlet bygningsværk, men til gengæld noget rodet, dominerende og forstyrrende.

Problemet med at debattere arkitekturen er, at det kommer til at dreje sig om smag og behag. Enhver har ret til at have en mening, og ingen entydige konklusioner kan drages. Det kedelige er dog, at idéoplæggets manglende arkitektoniske vision bliver et problem for Vejers, for lokalsamfundet og for alle kystbyens besøgende, der i mange år skal leve med de mislykkede bygninger. Visualiseringerne gør os meget utrygge og det er helt utrolig trist, at man ikke har gjort sig mere umage for at skabe noget unikt, der i sig selv kunne være et besøg værd.

Restaurantbygningen og lejlighedsfløjen udgøres af to høje, firkantede bygninger, der i bedste fald kan beskrives som i en form for kolonistil kombineret med et skihotel. Altanerne dominerer udtrykket og ligner visirer, der virker afvisende og ikke inviterende. Bygningerne har ingen særlige karakteristika, men fremstår som to golde, overdimensionerede kasser blottet for arkitektoniske visioner. Begge bygninger er trukket så langt mod vest som muligt og vil komme til at stå, hvor der i dag er sand og klitter. Alligevel er de enestående omgivelser på ingen måde tænkt ind i udformningen og farvevalget. Bygningerne fremstår som fremmedlegemer i det maritime miljø og man ser ingen tegn på, at naturen og klitgrunden har dannet kulisse for tilblivelsen af de to idéforladte bygninger.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

26

Hvilke parametre indgår i kommunens vurdering af projektets arkitektur og hvordan vægtes disse parametre?

27

Hvem/ hvilken instans sætter ambitionsniveauet for arkitekturen?

28

Hvorfor affinder kommunen sig med et idéoplæg, der er så langt fra det i øvrigt høje arkitektoniske niveau i Vestjylland? Tænk bare på Kannikegården i Ribe, Tirpitz i Blaavand, Vadehavscentret i Vester Vedsted og FLUGT i Oksbøl!

29

Hvad er begrundelsen for at vælge en opsplittelse af restaurantbygning, lejlighedsfløj og hotelvillaer i 3 særskilte bygningsmasser i stedet for én samlet bygning?

30

Bag al god arkitektur - uanset om det falder i ens smag eller ej - er der en vision og et gennearbejdet idégrundlag. Er kommunen blevet forelagt et sådant idégrundlag eller beror det projekterede udelukkende på grundejerens gennemtestede forretningskoncept i Blaavand?

ARKITEKTUR, DER I SIG SELV ER ET BESØG VÆRD // FORTSAT

Som nævnt tidligere i dette hørings svar kunne de to bygninger have ligget hvor som helst i Danmark. Selv om grundejeren står over for at skulle bygge Vejers' nye vartegn, tyder intet på, at Vejers med sin vilde natur og beskedne kystby er tænkt ind i udformningen. Det er ikke bare ærgerligt, men utilgiveligt, hvis Varde Kommune lader det ske.

De tyve sommerhuse fremstår som sommerhuse er flest. Højden på hvert hus er 8,5 meter og altså højere end det nuværende strandhotel. Når man så samtidig tager i betragtning, at hvert hus er 89 m², bliver der tale om nogle voldsomt dominerende huse, der nærmest udfylder og afskærmer resten af klitgrunden. Selv til et feriecenter virker 89 m² som nogle meget store hytter.

Vi beder indtrængende om, at et nyt strandhotel skræddersys til klitgrunden i Vejers. Om man så vil bygge noget nostalgisk med tråde tilbage til det oprindelige strandhotel eller man vil bygge noget moderne, der passer ind i det maritime miljø, må være op til et professionelt arkitektteam. Det, vi efterspørger, er et gennemtænkt bygningsværk med en historie og en vision, som vi - og alle besøgende i Vejers - kan spejle os i og være stolte over. Ødelæg ikke klitgrunden i Vejers!



Retvisende visualisering udført for Grundejerforeningen Vejers Strand. Bemærk, hvordan bygningerne helt blokerer udsynet mod stranden og dermed adskiller by og strand - i stedet for at skabe sammenhæng og en naturlig overgang.



Det er visionen og ikke forretningskonceptet, der skal danne grundlag for arkitekturen - uanset, om man går efter et moderne eller et nostalgisk udtryk.

Uddrag fra Strategisk/Fysisk
Udviklingsplan 2020:

“Vejers strand og by skal derfor flettes sammen, så det opleves som én sammenhængende fortælling, hvor stranden bringes op til byen, og byen bliver en del af stranden.

TURBO PÅ BÆREDYGTIGHED

Varde Kommune tilslutter sig den tredimensionelle bundlinje for bæredygtighed, der omfatter både det sociale, det økonomiske og det miljømæssige.

Hvordan kan det så være, at kommunen præsenterer et idéoplæg, hvor lokalbefolkningen og de lokale organisationer føler sig kørt over, hvor arealet fordobles for at give plads til opholdsrum og køkkener, hvor hvert udlejningshus udstyres med brændeovn og wellnessfaciliteter osv.? Intet tyder på, at projektet respekterer hverken den sociale eller den miljømæssige bundlinje. Igen forpasses en mulighed for at skabe noget unikt, der kan skrive sig ind i den allermest påtrængende dagsorden - nemlig dagsordenen for bæredygtighed.

Tænk hvis man kunne gøre Vejers til en pionerdestination for bæredygtighed? Det ville være et perfekt match til Vejers' vilde natur og rige dyreliv, ligesom Vejers i følge Udviklingsplan 2020 "har landets måske mest aktive grundejerforening og et stærkt netværk af frivillige". Der burde i Vejers være de mest optimale betingelser for at skabe et økonomisk bæredygtigt hotel, der passer på naturen og klimaet og som inddrager lokalsamfund, erhverv og sommerhusejere. Derfor lyder vores opfordring: Skab et strandhotel, der bygges og drives jf. den tredimensionelle bundlinje for bæredygtighed.

Green Key-certificering er i bedste fald godt for markedsføringen, men reducerer formentlig ikke nævneværdige mængder af CO₂, vand og varme. Indtænker man i stedet bæredygtighed fra projektets start, kan man skabe et hotel, der er bygget på bæredygtige principper (materialevalg, udformning, lys- og varmeindfald, genvinding, afledning osv.).

Der rejses desuden begrundet tvivl om den langsigtede økonomiske bæredygtighed i et feriecenterbyggeri. Sporene skræmmer, når man ser, hvordan de tidligere Danland-centre i dag er udstykket til strandnære ferielejligheder. Efter en generation vil det kunne være situationen i Vejers. Et fremtidsscenario med frasalg af lejligheder og hotelvillaer er dybt bekymrende.

Strandhotellet har stået siden 1926 - og et nyt vil nemt kunne stå de næste 100 år.

SPØRGSMÅL/KOMMENTARER:

31

"Turismen skal bidrage til stærke lokalsamfund ved, at såvel turister, borgere og virksomheder tænkes med i turismeudviklingen og engageres i at skabe lokale oplevelser og engagement". Dette står at læse i den nationale vækststrategi for bæredygtig turisme. Hvordan stemmer det overens med den meget lukkede proces, der er gået forud for idéoplægget?

32

Hvilke parametre indgår i kommunens vurdering af hotellets klimaaftryk og hvordan vægtes disse?

33

Hvordan vil kommunen sikre, at der ikke i fremtiden sker et frasalg af ferielejligheder og sommerhuse, og kan kommunen give en garanti for, at dette ikke sker?



Erklærer sig enige i, at bæredygtighed skal tænkes ind i alle aspekter af den fremtidige udvikling i Vejers.

GRIB DE ÅBENLYSE MULIGHEDER!

I turismestrategien formulerer Varde Kommune følgende: "Vi arbejder for muligheden for mindre, unikke overnatningsenheder, som imødegår nye efterspørgselsmønstre og bidrager til branding af området". Hvorfor ikke gøre strandhotellet i Vejers til genstand for det tankesæt?

Udover at stille sig kritisk til idéoplægget, ønsker DNA-udvalget med dette idékatalog også at udpege muligheder i forbindelse med strandhotellet, der vil bidrage positivt til kommunens turismestrategi. Den research, der ligger til grund for udarbejdelsen af idékataloget, bekræfter os i, at et ægte strandhotel med et differentieret tilbud rummer mange af de muligheder, der efterspørges i turismestrategien. Det samme kan ikke siges om idéoplægget, der tilbyder en vare, der allerede findes i rigt mål i Varde Kommune.

Vi ser frem til at modtage svar og feedback på vores spørgsmål, forslag og kommentarer, ligesom vi vil engagere os i den videre behandling af nedenstående emner, når tid er.

- › Den samlede trafikbelastning i området
- › Bebyggelsens indpasning i kystlandskabet og området generelt
- › Forhold til beskyttede dyre- og plantearter
- › Bygningshøjder og materialevalg
- › Turismemæssige potentialer og overvejelser

Vi har fuld forståelse for, at der skal skabes et kommercielt bæredygtigt hotel, men beder indtrængende om, at idéoplægget forkastes og gentænkes ud fra en ambitiøs vision om at skabe et unikt hotel med udgangspunkt i Vejers' DNA og alle de mange brandingmuligheder, der knytter sig hertil. Grib de åbenlyse muligheder!

Vejers Strandhotel kan blive et sted, hvor kunst, design og arkitektur møder bæredygtighed, aktivitet og menneskelig interaktion.

Et sted hvor historie og lokal forankring går hånd i hånd med en rekreativ turisme, en holdbar udvikling af erhvervsliv og medborgernes liv samt en stærk tilknytning til den enestående og omgivende natur.





HØRINGSSVAR TIL VARDE KOMMUNE VEDR. VEJERS STRANDHOTEL

OKTOBER 2022 // DNA-UDVALGET

