

## Resumé af de indkomne bidrag til forslag til Udviklingsplan for Varde Syd samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til Udviklingsplan for Varde Syd, har Varde Kommune modtaget bidrag fra følgende:

- Kravin ApS
- Hans Hansen
- Ole Borg
- Forsvaret

### Anvendelse af rammeområde 23.03.B18

Kravin ApS anmoder om principiel godkendelse til etablering af 22 byggegrunde, samt et lille lokalt center med 2 dagligvare butikker på 1000 m<sup>2</sup> samt tankanlæg med vaskehal på rammeområde 23.03.B18.

Forsvaret bemærker at der ikke bør planlægges for boliger inden for støjgrænsen med 63 dB (se Udviklingsplan).

### Byrådets vurdering:

Området, hvor der ønskes etableret nye butikker, ligger tæt på det eksisterende lokalcenter på Ribevej og i begrænset afstand til den del af bymidtens butikker, der er placeret ved Varde Centeret. Det vurderes på den baggrund, at der ikke kan udarbejdes en redegørelse i henhold til planlovens bestemmelser, hvor det kan dokumenteres, at der er behov for 2 lokalcentre i Varde syd.

Derimod er der i området et stort boligområde, en voksende kaserne og et nyt planlagt boligområde. Det vurderes derfor, at der vil kunne redegøres for et lokalt behov for en enkeltstående butik under forudsætning af, at der etableres en hensigtsmæssig vejbetjening af butikken, der gør den tilgængelig fra de eksisterende boligområder i Varde Syd. (Via Plantagevej-Hjertevej)

Byrådet vurderer endvidere, at en butik i området vil gøre det nye boligområde mere attraktivt, hvorved kundegrundlaget for butikken bliver selvforstærkende, ligesom turismetrafik vil kunne styrke butikkens omsætning selvom dette ikke indgår i redegørelsen af det lokale behov for butikken.

Byrådet vurderer ikke, at der i Varde er et underudbud af dagligvarebutikker. Det kan derfor ikke udelukkes, at en butik i periferien af byen vil kunne få negativ effekt på midtbyen og på lokalcentret ved Ribevej. Der er også en risiko for, at en ny butik medfører en tomme utidssvarende butikslokaler et andet sted i byen. En enkeltstående butik understøtter derfor ikke kommuneplanens mål om at styrke butiksudbuddet i Varde midtby, men byrådet vurderer omvendt heller ikke, at endnu en dagligvarebutik vil få væsentlige negative konsekvenser for udbuddet af udvalgsvarebutikker i midtbyen.

Det er på baggrund af forsvarets bemærkninger byrådets vurdering, at det ikke er muligt at efterkomme ansøgers ønske om tilladelse til etablering af byggegrunde i området, begrundet i forsvarets bemærkninger om støj fra skydebanen.

#### Afledte justeringer:

- I den videre planlægning omlægges ramme 23.03.B18 fra boligformål til centerområde mht. at kunne etablere en butik og øvrige facadeerhverv som oprindeligt tænkt i forbindelse med lokalplanlægningen for hjertecenteret.

### **Vejadgang til rammeområde 23.03.B18**

Kravin ApS ønsker i forbindelse med deres princip ansøgning nye adgangsforhold til rammeområde 23.03.B18 området fra Søndermarksvej.

#### Byrådets vurdering:

Det er byrådets vurdering, at etablering af nye adgangsveje til området fra Søndermarksvej og "Hjertevej" er en god idé. De nye adgangsveje vurderes at være til gavn for trafikken til den nye butik og give en hensigtsmæssig adgangsveje for det nye boligområde i områdets Nord/østlige del (rammeområde 23.03.B17)

I forbindelse med etablering af nye adgangsveje til området, henholdsvis fra Søndermarksvej og "Hjertevej", vil afstedkomme justering af det eksisterende vejnet. Adgang fra Søndermarksvej til området vil udløse behov for etablering af svingbaner, da Søndermarksvej er en stor gennemfartsvej med hastighedsgrænser på 80 km/t, hvor et yderligere kryds kan være med til at skabe en dårlig fremkommelighed pga. den relative korte afstand mellem krydsene. Hertil kan det i morgen- og eftermiddagsspidsbelastningen være svært at køre ud på Søndermarksvej, som ved Plantagevej.

Ligeledes kan det blive nødvendigt at lukke for gennemkørsel ad Søndervangsvej (grusvej der forbinder Søndermarksvej og Esbjergvej), da et øget antal kryds på Søndermarksvej kan gøre det fordelagtigt at benytte Søndervangsvej fra det nye boligområde ved kørsel mod Esbjerg.

Hvad angår tilkørsel til bl.a. en ny butik fra krydset Plantagevej/Skadehøjvej, via "Hjertevejen", vil det blive nødvendigt at omdanne dette kryds til enten en rundkørsel eller et lysreguleret kryds, med henblik på at sikre tilstrækkelige og trafikikkerhedsmæssigt forsvarlige udkørselsforhold.

#### Afledte justeringer:

- Bemærkningerne har givet anledning til justering af udviklingsplanen, så nye planforslag i området udarbejdes med det udgangspunkt at vejadgang til en ny butik skal ske fra Søndermarksvej via Søndervangsvej, samt fra krydset Plantagevej/Skadehøjvej, via "Hjertevejen".

### **Vejadgang til rammeområde 23.03.B17**

Ole Borg anslår på vegne af *Ejendomsselskabet TT, Varde ApS v/Karsten Sørensen* og firmaet *MN Autodele A/S v/Peter Frederiksen*, at en ændring af adgangsforholdene til det nye boligområde vil være hensigtsmæssig. Det bemærkes at trafikken til erhvervsområdet og trafikken til det nye boligområde bør adskilles, således at boligområdet får adgang fra Søndermarksvej via Søndervangsvej og at erhvervsområdet fastholder sin adgang via Jeppe Skovgårdsvej.

*Hans Hansen* bemærker, at en vejadgang til det foreslåede boligområde i rammeområde 23.03.B17 (se bilag om rammeændringer) fra Søndermarksvej vil være at foretrække.

Byrådets vurdering:

Det er byrådets vurdering, at en vejadgang til det nye boligområde fra Søndermarksvej er en god idé. En ny vejadgang fra Søndermarksvej via Søndervangvej vil med fordel kunne tænkes sammen med nye adgangsveje til rammeområde 23.03.B18. Det vurderes dog, at det afhængig af tidsforløbet i lokalplanerens udarbejdelse og realisering i en overgangsperiode af hensyn til praktiske og økonomiske forhold kan være hensigtsmæssigt at vejbetjene et nyt boligområde fra Jeppe Skovgårdsvej.

Afledte justeringer:

- Indsigelsen har givet anledning til justering af udviklingsplanen, så nye planforslag i området udarbejdes med det udgangspunkt at vejadgang til området etableres fra Søndermarksvej via Søndervangvej men med mulighed for at Jeppe Skovgårdsvej kan anvendes i en overgangsperiode,

### **Bevaring af eksisterende beplantning på rammeområde 23.03.B17**

*Hans Hansens* udtrykker i sin indsigelsen et ønske om, at bevare eksisterende beplantning som afgrænsning mellem det nye boligområde og *Hans Hansens* ejendom på Ribevej 52.

Byrådets vurdering:

Udviklingsplanen vil danne grundlag for udarbejdelse af mere detaljerede lokalplaner og det vurderes at det i den forbindelse vil blive vurderet hvordan den eksisterende beplantning i området bedst integreres i en ny bebyggelse.

Afledte justeringer:

Ingen

### **Rammeændring af rammeområde 23.03.B17**

Ole Borg anslår på vegne af *Ejendomsselskabet TT, Varde ApS v/Karsten Sørensen* og firmaet *MN Autodele A/S v/Peter Frederiksen*, at der fastholdes et større areal til erhverv mod krydset Søndermarksvej/Ribevej.

Byrådets vurdering:

Byrådet vurderer, at det er nemmere at finde egnede erhvervsgrunde i periferien af byen, end det er at finde attraktive boliggrunde i nær tilknytning til by, skoler mv. hvorfor den fordeling af erhverv/bolig i det Nord/Østlige-hjørne mod Søndermarksvej og Ribevej der er angivet i udviklingsplanen fastholdes med henblik på at tilvejebringe flest mulige byggegrunde i Varde Syd.

Afledte justeringer:

Ingen

