



Varde Kommune
Teknik og Miljø
Toften 2
6818 Årre

Esbjerg, den 31. januar 2013

Ansøgning om principiel tilladelse til ændret anvendelse på hjørnet af Ndr. Boulevard/Lundvej.

På baggrund af konkret interesse for etablering af dagligvarebutik på hjørnet af Lundvej og Nordre Boulevard i Varde, ansøges hermed om principiel tilladelse til ændret anvendelse på stedet.

I alt udgør det konkrete grundareal 3.751 m², og arealet består af følgende 4 grunde:

- Matr.nr. 131 e, Varde Markjorder (Lundvej 83) – Grundareal 1.087 m²
- Matr.nr. 131 am, Varde Markjorder (Lundvej 81 b) – Grundareal 701 m²
- Matr.nr. 131 a, Varde Markjorder (Lundvej 81 a) – Grundareal 1.103 m²
- Matr.nr. 147 i, Varde Markjorder (Lundvej 79) – Grundareal 860 m²

Nærværende ansøgning foretages på vegne af de 4 grundejere, fra hvem der er meddelt fuldmagt til undertegnede.

Set fra dagligvarekædernes perspektiv er det bl.a. følgende forhold, der gør stedet velegnet til dagligvarebrug:

- Der er tilpas stor afstand til andre dagligvareforretninger i byen.
- Henset til såvel nuværende som kommende bosætning forefindes i lokalområdet et solidt kundegrundlag for etablering af en ny dagligvareforretning.
- Det pågældende hjørne ses som et trafikmæssigt knudepunkt i Varde, hvor såvel Nordre Boulevard som Lundvej fungerer som vigtige "hovedveje".
- Hertil kommer muligheden for at fange en betydelig andel af trafik til og fra Varde – herunder turister.
- Her er desuden fornuftig forbindelse til offentlig trafik. Stoppested for bybus/rutebus er således tæt på, ligesom stoppested for toget mellem Skjern-Esbjerg ligger kun ca. 400 m. fra grunden.
- Der er optimale tilkørselsforhold på grunden – for såvel kunder som for varefragt.
- God mulighed for at indpasning af trafik til/fra grunden med områdets øvrige trafik – for mindst mulig gene.
- Henset til grundens størrelse kan tilvejebringes et rigeligt stort antal P-pladser på grunden.
- Såfremt Varde Kommune kan give tilladelse hertil, er grunden også stor nok til en selvbetjeningstank.

Set fra grundejernes perspektiv er dagligvareanvendelsen en kærkommen mulighed for at sælge deres grunde på fornuftige vilkår. De berørte parcelhuse er således overvejende ældre bebyggelse, som vil kræve visse investeringer for den typiske boligkøber. Og som følge af områdets relativt megen trafik, betragtes beliggenheden ikke som særlig attraktiv for nye boligkøbere. Eksempelvis har en af grundejerne i 3 år forsøgt at sælge sit hus, men hidtil uden held.

Jeg ser frem til at høre nærmere. Har I spørgsmål i øvrigt, er I naturligvis meget velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Jesper Ølgaard Bloch

Statsaut. ejendomsmægler, Valuar, MDE
Direkte telefon: 28 83 00 09 / Mail: jbl@edc.dk

Som bilag vedlægges: 1) Fuldmagter fra grundejerne 2) Luftfoto og hybridkort 3) Situationsplan fra konkret interessent