



Varde Kommune

Fremsendt elektronisk til:

towo@varde.dk

ivsa@varde.dk

Tværgående planlægning

J.nr. NST-121-573-00001

Ref. mefro

Den 28. august 2013

Referat af møde d. 16. august 2013 om dagligvareplanlægning i Varde By og om etablering af badehotel ved Hvidbjerg Stand i Blåvand

Mødedeltagere:

Ivar Sande, Plan- og byggechef

Tove Wollf, Teamleder

Sanne Kjær, Kontorchef

Pia Graabech, Fuldmægtig

Mette Frølund, Byplanlægger

Dagligvareplanlægning i Varde By

Varde Kommune forespurgte om mulighederne for at udlægge et lokalcenter ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej. Der ligger i forvejen to dagligvarebutikker på hhv. 1.500 og 1.000 m² som enkeltstående butikker i et erhvervsområde. Der er ønske om at etablere endnu en dagligvarebutik på 1.000 m² i området.

Naturstyrelsen finder det hensigtsmæssigt at udlægge et lokalcenter, som omfatter de to eksisterende butikker, da enkeltstående butikker i princippet ikke kan ligge så tæt på hinanden, som det er tilfældet her. Et lokalcenter må have et samlet bruttoetageareal til detailhandel på 3.000 m² og den enkelte butik må have et bruttoetageareal på 1.000 m². Kommunen skal i forbindelse med et udlæg til nyt lokalcenter redegøre for det eksisterende areal til butiksformål. I dette tilfælde er det på 2.500 m², hvilket efterlader en restrummelighed på 500 m² til nybyggeri og omdannelse til butiksformål. Det er således ikke muligt at opføre en ny butik på 1.000 m², med mindre de eksisterende butikkers areal reduceres. Det er ikke efter loven muligt at undlade at medtage den ene af de to eksisterende butikker i lokalcentret for på den måde at skabe mere rummelighed. Dette vil være en klar omgælse af planlovens § 5 n stk. 2 om enkeltstående butikker.

Varde Kommune efterspurgte desuden muligheden for at udvide bymidteafgrænsningen til at omfatte området, hvor kommunen ønsker at etablere en dagligvarebutik.

Naturstyrelsen oplyste at dette ikke er muligt.

Etablering af badehotel ved Hvidbjerg Stand i Blåvand

Varde Kommune efterspurgte mulighederne for at etablere et badehotel inden for rammeområde 05.01.R04 i en højde på 11,5 m inden for kystnærhedszonen. Kommuneplanrammen for området muliggør i dag bebyggelse op til 8,5 m's højde.

Forud for mødet havde Varde Kommune fremsendt nogle visualiseringer af projektet til Naturstyrelsen, men det fremgik på mødet, at visualiseringerne i ringe grad illustrerer ejerens intentioner for området. Ejeren af arealet ønsker at opføre et badehotel i stil med det eksklusive wellnesscenter han har opført på rammeområde 05.01.R03 ved Hvidbjerg Strand. Det skal være smagfuldt med respekt for omgivelserne. Ejeren er meget kvalitetsbevidst og ønsker kun få steder at gå op til en bygningshøjde på 11,5 m, hvor det kan tilpasses i landskabet.

Varde Kommune berettede, at rammeområde 05.01.R04 ligger bag et eksisterende dige, hvorfor bebyggelse på 11,5 m ikke vil kunne ses fra stranden, og da Horns Rev ligger lige ud for kyststrækningen er der ingen rekreativ anvendelse af havet på dette sted. Naturstyrelsen pointerede i den forbindelse, at visualiseringer skal være fra havet og ikke fra stranden.

Naturstyrelsen tillader udvidelser af eksisterende ferie-fritidsanlæg i kystnærhedszonen, hvilket også er begrundelserne for, at styrelsen muliggjorde at kommunen i kommuneplanprocessen fik ændret rammerne for området til ud over at kunne rumme campingplads nu også kan rumme et feriecenter/hotel. Naturstyrelsen pointerede dog, at udvidelser af eksisterende ferie- fritidsanlæg skal være proportionelle med den eksisterende anvendelse. Derfor er en bebyggelsesprocent på 50 i overkanten for dette område og tilsvarende er bygningshøjder på 11.5 m.

Naturstyrelsen er indstillet på at fremme projektet hvis det bliver, som kommunen fremlagde på mødet.