

Forvaltningsnotat

Lokalplan nr. 02.015.92 § 3.8 om anvendelse af område C1

Lokalplanens anvendelsesbestemmelse § 3.8 foreskriver blandt andet, indenfor delområde C1, at "Bebyggelse, der agtes anvendt til erhvervsformål, skal opføres eller indrettes med både erhvervsareal og helårsboligareal".

Bestemmelsen er indtil nu blevet håndhævet, og praksis har gennem tiden været at kræve etablering af helårsboligareal i forbindelse med etablering af erhverv.

En dispensation vil være en præcedensskabende praksisændring som har indflydelse for hele det pågældende lokalplanområde.

Fremadrettet må vi forvente at andre erhvervsdrivende i erhvervsområdet også kan ønske at opføre erhvervsbyggeri uden areal til helårsbeboelse, eller ønsker at nedlægge helårsbeboelse i forbindelse med eksisterende erhverv.

Baggrunden for anvendelsesbestemmelsen er ikke angivet i lokalplanen.

Vi ved at bestemmelsen ofte anvendes, hvor man ønsker at sikre aktivitet og liv, eksempelvis i en ferieby udenfor sæsonen – således at byen ikke ligger øde hen og fremstår som en "spøgelsesby".

I dag er Blåvands byområde præget af liv hele året, og mange butikker holder åbent året rundt herunder også lørdag og søndag. Vi vurderer at der er meget ringe sandsynlighed for, at Blåvands centerområde skal udvikle sig til et stille og øde område uden aktivitet.

Om muligheden for dispensation

Planloven § 19: Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Principperne i en lokalplan er navnlig fastsat i formålsbestemmelsen og i anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun gives til mindre betydende fravigelser.

Vi vurderer at der er tale om en mindre betydende fravigelse, som ikke er i strid med lokalplanens formålsbestemmelser, og at vi derfor godt kan imødekomme den ønskede dispensation.

Vi vurderer, at en dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens formålsbestemmelser, da kravet i dag er af underordnet betydning for områdets udvikling i overensstemmelse med lokalplanens principper (formåls- og anvendelsesbestemmelser).

Anvendelse i omkringliggende områder

Areal mod syd: Må kun anvendes til boligformål

Areal mod vest: Her må etableres en helårsbolig i tilknytning til virksomheden, men ikke et krav

Areal mod nord: Udelukkende sommerlejligheder til beboelse i tidsrummet 1. april – 30. september

Parkering:

Ansøger oplyser at der på nuværende tidspunkt er 92 udlejningshuse, som betjenes fra filialen i Blåvand.

Indenfor Varde Kommune har ansøger også feriehusene i Houstrup (314), (Henne Strand (79), Jegum (14), Grærup (8) og Vejers Strand (60), men idét ansøger har flere filialer og der påtænkes opførelse af nye filialer til feriehusudlejning i Henne og Vejers, vurderes det at filialen i Blåvand parkeringsmæssigt ikke bliver belastet af disse.

Ansøger har oplyst, at teknologisk udvikling og bureauets setup, i forhold til personale og til betjening af gæster ved ankomst og afrejse, gør, at de maksimalt har brug for 8 parkeringspladser af gangen til udlejningsbureauet. De oplyser at deres konklusion på parkeringsbehov bygger på facts og mange års erfaring.

Ansøger har af situationsplan den 28. august redegjort for, at der er plads til 44 parkeringspladser på grunden, hvis dette bliver aktuelt i fremtiden.

Tidligere krav

Tidligere ville udlejning af 92 sommerhusenheder afføde krav om etablering af 30 parkeringspladser.

Af afgørelse i Plan- og Miljøudvalget 22. juni 2001 fremgår en beslutning om etablering af parkeringspladser ved Blåvand Kro med udlejning af sommerhusenheder efter følgende retningslinjer:

Udlejning af indtil 50 sommerhusenheder kræver 20 p-pladser.

Imellem 50 og 100 enheder kræver 30 p-pladser.

Imellem 100 og 200 enheder kræver 40 p-pladser.

Ved gennemgang af andre sager ved udlejningsbureauer i Blåvand kan det tyde på at ovennævnte retningslinjer er blevet fulgt til en vis grad. Det fremgår dog ikke tydeligt.

Lokalplanens mindstekrav

Lokalplanen § 5.4 bestemmer "... mindst svarende til 1 bilplads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal plus 2 bilpladser pr. bolig".

Ansøgers erhvervsareal er af situationsplan angivet til 955 m². Dette vil i henhold til lokalplanen afføde krav om etablering af 20 parkeringspladser.

Det skal nævnes, at af de 955 m² udgør 379 m² kælder til lager. Lageret vurderes ikke i sig selv at belaste behovet for parkeringspladser. Lokalplanen skelner dog ikke mellem erhvervets anvendelse (kontor eller lager) i forhold til kravet om parkeringspladser.

Trafik

En af indsigelserne udtrykker bekymring for øget trafik gennem Blåvand i forbindelse med etablering af udlejningsbureau med den angivne placering. Indsiger mener at udlejningsbureauet bør placeres øst for Blåvand.

Et udlejningsbureau vil efter vurdering af lokalplanens § 3.8 høre naturligt til i området, og i lokalplansområdet er der i forvejen flere udlejningsbureauer.

Naboejendommen Horns Bjerger 4, beliggende i tilstødende lokalplan vest for den ønskede placering, huser et ferieudlejningsbureau og en kro.

Arkitektur

Af indsigelserne fremgår bekymring for vindueslanterner og storkerede på taget. En indsiger mener at vindueslanterne er større end skorstenene på de omkringliggende bygninger med stråtag, og at byggeriet derfor ikke harmonerer med området og med gammel Vestjysk byggestil.

Af lokalplanens § 8 om bebyggelsens ydre fremtræden er der bestemmelse om tagets materiale, men ingen bestemmelser til regulering af skorstenene eller vindueslanterner. Vi har således ikke hjemmel i lokalplanen til at afvise en løsning med vindueslanterner eller storkerede.

Anvendelse af stråtag som tagmateriale

Der er ikke indkommet indsigelser i forhold til ønsket om stråtag.

Bygningen ligger i lokalplansområdets yderste del.

Vest for byggeriet ud mod Blåvandvej ligger Blåvand Kro, som også er tækket med strå.

Vi vurderer at stråtag på den pågældende ejendom passer ind i området.

Det vurderes at der kan gives dispensation til byggeri med stråtag.