

Ringkøbing, den 28.08.2017

Kommentarer til indsigelser ang. Blåvandvej 1B, 6857 Blåvand.

Generelt: Der bør i vurderingen af indsigelser/kommentarer være fokus på de faktuelle principper som der ansøges dispensation for. Øvrige bemærkninger om parkeringspladser og det arkitektoniske udtryk forholder sig ikke til dispensationsansøgningens indhold.

Der ansøges om dispensation for følgende bestemmelser i lokalplan nr. 02.015.95:

§3.8: At bebyggelse, der agtes anvendt til erhvervsmaal, skal opføres og indrettes med både erhvervsareal og helårsboligareal.

§8.1: At tage, der udføres med hældning skal dækkes med tagsten eller tagplader.

Tabel 1 er en oversigt over adressaten på de bemærkninger og indsigelser, der er modtaget ifm. naboorienteringen.

I tabel 2 gennemgås indkomne bemærkninger og indsigelser samt bygherre / rådgivers svar samt et note felt.

Tabel 1:

Nr.:	Navn
1	Finn Christensen, Direktør. Feriekompagniet Blåvand A/S. Horns Bjerger 4, 6857 Blåvand.
2	Marianne & Erling Kühl. Horns Bjerger 2, 6857 Blåvand,
3	Hans Ole Skovsgaard & Listbeth Grønberg. Ejere af Fyrvej 3, 6857 Blåvand.
4	Kim Holmsted, COO & Karen Hansen, Områdechef Midt-/Sydjylland. DanCenter / Danland.

Tabel 2:

Afsender nr.	Bemærkningens indhold	Bygherre- / rådgivers svar - bemærkning	Note:
1 Feriehuskompagniet v/ Finn Christensen	<p>A: Overordnet et flot projekt. Ingen indvendinger mht. dispensation vedrørende stråtag.</p> <p>B: Bekymring ift. antallet af parkeringspladser og evt. risici for at kunder hos Esmark parkerer ved egne pladser hos Feriekompagniet Blåvand. Appel til Varde Kommune om en drøftelse med bygherre vedr. problemstillingen og om mulighed for etablering af yderligere parkeringspladser.</p>	<p>Ad 1A: Vi noterer os accept af bygningens udførelse med stråttækning samt positiv indstilling iht. byggeriets arkitektoniske værdi.</p> <p>Ad 1B: Vi noterer os bemærkningen, som ikke refererer direkte til dispensationsansøgningens indhold. Iht. lokalplanens bestemmelser §5.4, skal der etableres 1 p-plads pr. påbegyndt 50m² erhvervsareal samt 2 p-pladser pr. bolig. 12 + 2 = 14 stk. p-pladser. Vi mener at lokalplanskravet, bør være det regelsæt der minimum skal redegøres for. Vedlagt revideret situationsplan 1-10b, af 28.08.2017. Her redegør vi for p-pladser. Jf. projekt kan der redegøres for 22 p-pladser. Der er herudover vist evt. fremtidssikring på yderligere 22 p-pladser, så der i alt kan etableres 44 stk.</p>	<p>Add. 1B: Esmark Feriehusudlejning har udført en rapport / analyse, af 10. 08.2017, som er fremsendt til Kommunen. Esmark har forretningsmodel der afvikler p-plads behov effektiv. Af denne rapport fremgår det at p-plads behov er dækket med krav fra lokalplanen.</p>
2 Marianne & Erling Kühl.	<p>A: Der gøres indsigelse imod planlagte vindueslanterner grundet størrelser. Bemærkning om misvisende illustration angående byggestil med skorstene ved Blåvand Kro. Såfremt byggeriet opføres uden vindueslanterne, men med fuldmurede skorstene og stråttækt er der ingen indsigelser.</p>	<p>Ad 2A: Vi noterer os bemærkningen, som ikke refererer direkte til dispensationsansøgningens indhold. Der søges alene om dispensation for bestemmelsen vedrørende tagdækning, ikke byggestil. Illustrationens formål er at underbygge ønsket om at udføre byggeriet med stråttækt tag i tråd med omkringliggende bygninger.</p>	<p>Add2A: Esmark Feriehusudlejning har en strategiplan om genkendelighed mellem deres bygninger / udlejningsfilialer, og her indgår Tagrytter / lanternen som et bygningselement der virker udvendig som en form for skorstene såvel indvendig som giver dagslys fra ovenlyset. Denne bygningsdel er blevet en del af deres Brand og særkende. Tagrytter er velkendt på danske bygninger, især på ældre</p>

		De påtænkte vindueslanterner er en reference fra Esmarks domicil i Søndervig og fremstår som et af flere kendetegn på Esmarks bygninger.	mejeribygninger, værksteder samt på moderne bygninger ifm. dagslys, ventilation mv.
3 Hans Ole Skovsgaard & Listbeth Grønberg.	<p>A: Indsigelse imod etablering af erhverv grundet oplevelsen af de trafikale forhold ved Blåvandvej. Forslag om etablering øst for byen.</p> <p>B: Ingen indsigelse imod stråtækt tag.</p> <p>C: Bemærkning om den arkitektoniske værdi mht. lanterner og storkerede. Bekymring om trafikale forhold i det tilfælde at en stork skulle benytte storkereden.</p>	<p>Ad 3A: Vi noterer os bemærkningen, som ikke refererer direkte til dispensationsansøgningens indhold. Lokalplanen giver mulighed for etablering af erhverv, som ansøgt. Ingen kommentarer til de trafikale forhold ved Blåvandvej. Vi har dialog med Varde kommune samt Politi ang. Til-/og frakørselsforhold.</p> <p>Ad 3B: Vi noterer os at der ikke gøres indsigelse imod stråtækt tag.</p> <p>Ad 3C: Vi noterer os bemærkningen, som ikke refererer direkte til dispensationsansøgningens indhold. Se pkt.: Ad2A + Add2A</p>	<p>Add3A: I dag er der ind- og udkørsel fra Blåvandvej vest for nuværende / nyt byggeri. En eventuel forbedring af trafikken, kunne være:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evt. ensrettet indkørsel, ved nuværende ind/udkørsel + etablering af ensrettet udkørsel øst for nybygning.
4 DanCenter / Danland.	<p>A: Der gøres indsigelse imod etableringen af erhvervsbygningen uden helårsboligareal. Idet at Varde Kommune i 2011, skulle ha pålagt DanCenter A/S at etablere helårsbolig i deres erhvervsbyggesag, opfattes en dispensation fra lokalplansbestemmelsen, som forskelsbehandling og konkurrenceforvridning.</p>	<p>Ad 4A: Vi noterer os bemærkningen. I forbindelse med forhåndsdialogen med Varde Kommune har der været en positiv indstilling overfor at evt. dispensere fra kravet om etablering af helårsbolig, da erfaringer viser at den ældre lokalplan fra 1992, ikke er tidssvarende, i forhold til 2017. Dispensationen vil dog kræve en</p>	<p>Add4A: Ved fremsøgning af den nævnte byggesag fra 2011, fremgår det, at der alene er søgt dispensation på facadehøjden.</p>

	<p>B: Bemærkning om antallet af parkeringspladser og reference til "sædvanlig" krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. 10 udlejningshuse samt generelt krav om 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsbyggeri plus 2 parkeringspladser pr. bolig.</p>	<p>ansøgning, med deraf følgende naboorientering samt kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.</p> <p>Ad 4B: Vi noterer os bemærkningen, som ikke refererer direkte til dispensationsansøgningens indhold. Se pkt.: Ad1B + Add1B. De omtalte "Sædvanlige krav", er ikke omtalt i lokalplanen og vi har ikke fundet de omtalte krav andre steder. Vi har forholdt os til Lokalplan krav samt Esmarks egen rapport /analyse.</p>	<p>Add4B: Ved fremsøgning af den nævnte byggesag fra 2011, fremgår det, at der alene er søgt dispensation på facadehøjden. I vores optik er der tale om en dialog mellem ansøger og sagsbehandler. Som supplement kan Esmark ikke genkende de 170 udlejningshuse, som der henvises til, men kan oplyse at der pt. er tale om 92, som betjenes fra Blåvand filial.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Arkitekt
 Claus M Bødtker

- Sendt via. Mail dags dato, til Varde kommune samt bygherre Esmark Feriehusudlejning.