

Varde Kommune

Plan og Vækst

Bytoften 2

6800 Varde

Side 1 af 3

15.02.2018

Sag nr.: 118.6765

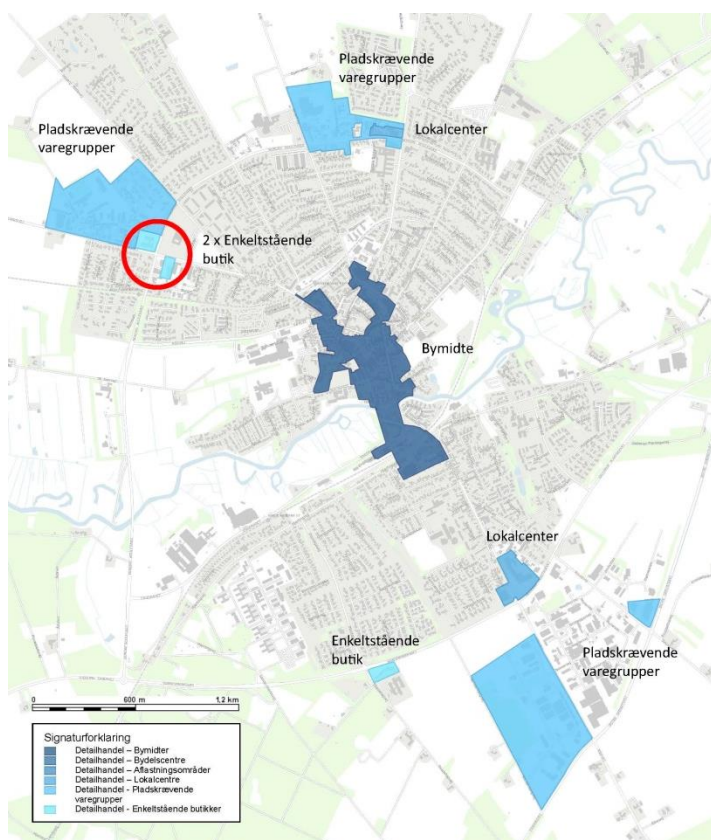
Att.: Tove Merete Wolff

## Ansøgning om udlæg af aflastningsområde i Varde Nord

På vegne af Innovater A/S ansøges der hermed om udlæg af et aflastningsområde ved Vestre Landevej / Nordre Blvd. i Varde. Udlægget forudsætter en ændring af Varde Kommunes detailhandelsstruktur.

### Gældende detailhandelsstruktur

Varde er karakteriseret ved en velfungerende bymidte, to lokalcentre (Varde Nord og Varde Syd) samt 3 enkeltstående dagligvarebutikker. Derudover er der udlagt områder til særlig pladskrævende varer i både den nordlige del og den sydlige del af Varde.



Papirfabrikken 24  
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000  
mail@aarstiderne.dk  
CVR: 3525 4897

Oversigtskortet viser den eksisterende detailhandelsstruktur med områder til butiksformål i Varde. Den røde cirkel markerer området, hvor der søges om at få udlagt et aflastningsområde.

Side 2 af 2  
15.02.2018

Sag nr.: 118.6765

### Eksisterende detailhandel i det ansøgte område

Af ovenstående kort fremgår det, at der ud til Vestre Landevej i den nordlige del af Varde ligger to enkeltstående dagligvarebutikker inden for en 100 m radius.

#### Udtræk fra Kommuneplan 2017 – Varde Kommune

<i>Kommuneplanramme for enkeltstående dagligvarebutikker</i>	<i>Max. bruttoetageareal i området (m<sup>2</sup>) / Max. bruttoetageareal til den enkelte butik (m<sup>2</sup>)</i>
--	--

23.02.E05	1.000 / 1.000
23.02.E06	1.000 / 1.000

Uden for detailhandelsstrukturen, umiddelbart øst for rammeområde 23.02.E06 ligger der en blomsterbutik (dagligvarebutik), som også sælger udvalgsvarer.

### Lovmæssigt grundlag

Der er jf. Planloven ingen øvre grænse for butiksstørrelser til udvalgsvarer i aflastningsområder. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer er 3.900 m<sup>2</sup>. Butikkernes maksimale størrelser og den samlede ramme for detailhandel inden for området skal dog afstemmes i forhold til bymidten og de lokale forhold. Det foreslås, at der fastsættes en minimumsgrænse for butiksstørrelser, så helt små butikker fortsat lokaliseres i bymidten.

Der skal jf. bestemmelserne i Planloven redegøres for en række forhold omkring det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på og det opland som aflastningsområdet henvender sig til. Endvidere skal der redegøres for

- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.
- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne.
- Hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt (handelsbalance) i forhold til nabokommuner.

Ovenstående redegørelse vil blive udarbejdet af en rådgiver med kompetencerne hertil, så den kan fremlægges i forbindelse med forhøringen af det kommuneplantillæg, som skal muliggøre etablering af et aflastningsområde.

### Udlæg af nyt aflastningsområde

Formålet med kommunernes detailhandelsplanlægning er at fremme et varieret butiksudbud, at sikre god tilgængelighed for alle trafikarter samt at skabe gode rammer for en effektiv butiksstruktur.

Med den seneste modernisering af planloven, som trådte i kraft i juni 2017 er det nu muligt at etablere nye aflastningsområder i byer, hvor der er tilstrækkeligt kundegrundlag.

Med afsæt i Vardes styrker og behov søges der om at få udlagt et aflastningsområde ved Vestre Landevej / Nordre Blvd.. Formålet er at samle eksisterende enkeltstående

butikker samt at give mulighed for etablering af nye butikker i ét samlet centerområde bestående af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Side 3 af 3  
15.02.2018

Aflastningsområdet skal styrke Varde som en god handelsby. Konkret er der ønske om at placere yderligere en dagligvarebutik på ca. 1.300 m<sup>2</sup> inden for aflastningsområdet, og der skal med den foreslåede afgrænsning også planlægges for udvalgsvarebutikker.

Sag nr.: 118.6765



*Forslag til geografisk afgrænsning af aflastningsområdet ved Vestre Landevej / Nordre Blvd.*

Det foreslås, at aflastningsområdet afgrænses som vist på ovenstående billede, men den endelige afgrænsning og den samlede detailhandelsramme skal fastlægges i den kommende planproces.

Det er et stort ønske at planlægningen for et aflastningsområde foregår i tæt samarbejde med Varde Kommune. Vi stiller vores ressourcer til rådighed i det omfang dette ønskes.

Vi håber på en god og imødekommende proces over for vores ønske.

Med venlig hilsen

På vegne af Innovater A/S

Mette Geertsen  
Projektleder / Arkitekt Cand. Arch. / Byplan & Landskab

Direkte tlf.: +45 7024 1025  
Mail: mge@aarstiderne.dk

Vedlagt:

*Forslag til geografisk afgrænsning af aflastningsområde 1:2.000*

Papirfabrikken 24  
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000  
mail@aarstiderne.dk  
CVR: 3525 4897

Danmark | Norge | Sverige  
www.aarstiderne.dk