

Resumé af indkomne bemærkninger til idéoplæg i forbindelse med planlægning af aflastningsområde for detailhandel og lokalplan for dagligvarebutik ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej, samt udkast til Byrådets vurdering af disse.

I forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til planlægning for et aflastningsområde for detailhandel og lokalplan for dagligvarebutik ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. *Allan Bo Jakobsen og medunderskrivere (Riisager Vej) (indkommet 25.06.2018)*
2. *Kaj Kaasgaard Nielsen og medunderskrivere (Carl Niensens Vej) (indkommet 28.06.2018)*
3. *Lone Palludan Christensen (indkommet 27.06.2018)*
4. *Stephan Sørensen på vegne af ejerne af den eksisterende Rema 1000 forretning samt Rema 1000 Danmark A/S (indkommet 29.06.2018)*
5. *Finn Moe Bojsen (indkommet efter høringsfrist 03.08.2018)*
6. *Tina Christensen (indkommet efter høringsfrist 06.08.2018)*

Trafik og trafiksikkerhed

Allan Bo Jakobsen og medunderskrivere, Kaj Kaasgaard Nielsen og medunderskrivere og Stephan Sørensen (Rema 1000 Danmark A/S) påpeger at der ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej er betydelige trafikale udfordringer. Allan Bo Jakobsen og Kaj Kaasgaard Nielsen samt medunderskrivere påpeger, at der med den nuværende trafikbelastning er betydelige udfordringer med adgangsforholdene til Gades Vej og Riisagers Vej. Dette gør sig specielt gældende på lørdage, hvor der opleves køer fra rundkørslen ved Tændpibekrydset til og med rundkørslen mod Alslev og i visse tilfælde længere end dette. Der spørges til, hvilke trafikundersøgelser der ligger til grund for forslaget. Allan Bo Jakobsen og Kaj Kaasgaard Nielsen udtrykker betænkelighed ved, hvad endnu en dagligvarebutik, samt anden handel, vil betyde af øget trafik. Stephan Sørensen, Rema 1000 Danmark A/S skriver, at Rema 1000s analyser af området viser, at en optimal afvikling af trafikken i området indbefatter en ændring af området til et samlet centerområde, hvilket Rema 1000 er interesseret i at gå i dialog omkring.

Allan Bo Jakobsen skriver om trafiksikkerheden, at der også med den nuværende trafik er mange farlige situationer i krydset.

Kaj Kaasgaard Nielsen peger på, at der i krydset kan ske en øgning i antallet af bløde trafikanter, da der opføres en ny skole ved Lerpøthallen og at Sct. Jacobi Skole på samme tid omdannes til specialskole. Dette kan betyde, at flere bløde trafikanter fremover skal igennem krydset ved Nordre Boulevard/Vestre Landevej.

Byrådets vurdering:

Krydset ved Nordre Boulevard/Vestre Landevej er Varde Kommunes måske mest trafikerede kryds, specielt om lørdagen, hvor der er skiftedag i sommerhusområderne. Byrådet finder det problematisk, at der, såfremt der skulle arbejdes med en ændring af området, kunne

blive tale om yderligere trafik i netop dette kryds.

Skulle der arbejdes videre med en ændring af området ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej vil dette kræve udarbejdelse af en nærmere trafikanalyse af forholdene.

Derudover vil ønsket om etablering af en dagligvarebutik på ejendommen Reesens Vej 2, med adgang via Reesens Vej, skulle behandles nærmere i trafikanalysen af forholdene på stedet, til afklaring af følgerne for trafikken i krydset og på Nordre Boulevard. Det ville i den henseende skulle afklares, hvordan man sikrer, at der ikke kommer til at holde biler i kø på skinnerne, når der kommer tog. På baggrund af analysen kunne der efterfølgende ses på, om der kunne findes løsningsmodeller til sikring af forholdene på stedet.

Afledte justeringer:

Det sikres, at der ved et eventuelt fremtidigt arbejde med et kommuneplantillæg og en lokalplan ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej, udarbejdes en nærmere trafikanalyse, som kan belyse, hvorvidt der kan findes tiltag, der kan sikre god trafikafvikling og sikkerhed i området.

Handel og eksisterende dagligvarebutikker

Allan Bo Jakobsen og Kaj Kaasgaard Nielsen samt medunderskrivere fortæller, at der med Rema og Lidl i området allerede er rige handelsmuligheder i forhold til dagligvarer og mener ikke, at der med flere butikker i området vil blive handlet yderligere.

Allan Bo Jakobsen henviser til detailhandelsordbogen (forstået som Vejledning om detailhandelsplanlægning) om enkeltstående (dagligvare)butikker i forhold til størrelse og afstand til andre enkeltstående dagligvarebutikker. *Allan Bo Jakobsen og medunderskrivere* henviser med dette til, at der derfor ikke kan placeres yderligere enkeltstående dagligvarebutikker i området.

Byrådets vurdering:

Der ville med en ændring af området til aflastningsområde for detailhandel, ifølge Planloven og vejledning om detailhandelsplanlægning være fokus på, at området også skal indeholde større butikskoncepter til udvalgsvarer, som ikke er naturligt hjemmehørende i de danske bymidter. Området ville ved udlæg til aflastningsområde også kunne komme til at indeholde en ny dagligvarebutik, som dermed ikke ville være en enkeltstående (dagligvare)butik, men del af et samlet aflastningsområde. Udlæg af aflastningsområder er siden ændringen af Planloven i 2017 igen blevet mulige, under forudsætning af, at der kan redegøres for et tilstrækkeligt kundegrundlag og såfremt det vurderes, at aflastningsområdet vil kunne komme den handlende til gode med bedre priser, service o.a. Der skal i forbindelse med udlæg af et aflastningsområde udarbejdes en redegørelse der, ud over kundegrundlaget, blandt andet skal indeholde redegørelse 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 nabokommunerne.

Byrådet vurderer umiddelbart, at lokalområdet omkring krydset, med to dagligvarebutikker, i tilstrækkelig grad er dækket ind i forhold til dagligvarebutikker.

Afledte justeringer:

Det sikres, at der i forbindelse med udarbejdelse af et eventuelt kommuneplantillæg til udlæg af et aflastningsområde for detailhandel, vil blive udarbejdet en redegørelse for aflastningsområdets

kundegrundlag samt effekt på oplandet, som nævnt under byrådets vurdering. Skulle en redegørelse vise, at det ikke er gavnligt for forbrugeren og detailhandlen i Varde Kommune med et aflastningsområde, bør relevansen af projektet kunne tages op til en fornyet vurdering.

Miljøforhold, støj mm.

Allan Bo Jakobsen og Kaj Kaasgaard Nielsen og medunderskrivere peger på, at placering af en ny dagligvarebutik op ad et eksisterende parcelhuskvarter ikke anses for at være hensigtsmæssigt. De venter, at der med etablering af en ny dagligvarebutik samt udvalgsvarebutikker kan ventes gener fra køle- og lagerrum, forøget trafik samt vareindlevering. *Allan Bo Jakobsen og medunderskrivere* regner sig frem til, at en ny dagligvarebutik vil kunne betyde op til 30 ekstra lastbiler pr. uge og at mange af vareindleveringerne typisk vil ske om aftenen, om natten eller i de tidlige morgentimer, således at der vil være støj døgnet rundt, samt lys fra lastbilerne om natten.

Tina Christensen fortæller, at man på hendes husstand har investeret 100.000 kr. i støjreducerende tiltag. *Tina* frygter, at et udlæg til aflastningsområde til detailhandel vil betyde endnu mere støj og aktivitet og derved betyde, at gevinsten ved deres investering i støjreducerende tiltag vil være spildt.

Kaj Kaasgaard Nielsen og medunderskrivere mener derudover, at ændringerne kan have indflydelse på omsætteligheden og handelsværdien på de omkringliggende parcelhuse.

Kaj Kaasgaard Nielsen har medsendt en rapport om støj ved brødleverancer kaldet "Præsentation af støj fra vareleverancer" udarbejdet af Rambøll i 2016.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at placering af en dagligvarebutik på Reesens Vej, med kort afstand til et eksisterende boligområde kan være problematisk.

En eventuel fremtidig lokalplan for et aflastningsområde, i dette tilfælde også for en dagligvarebutik ved Reesens Vej, vil der skulle arbejdes med indretningen af planområdet, således at butikkerne kan overholde støjgrænser i skel, sikre ordentlige trafikale forhold mm.

Afledte justeringer:

Ved udarbejdelse af et eventuelt kommuneplantillæg og en eventuel lokalplan for et aflastningsområde sættes fokus på indretningen af området, således at støjgrænser i skel overholdes og der sikres gode trafikale forhold mm.

Alternative placeringsmuligheder og nedrivning af 3 nyere huse

Allan Bo Jakobsen og Kaj Kaasgaard Nielsen samt medunderskrivere mener ikke, at den foreslåede placering af en ny dagligvarebutik i området er hensigtsmæssig, bl.a. da man mener at være godt dækket ind butiksmæssigt. Der peges i stedet på en række alternative placeringsmuligheder.

I området nær krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej peges på:

- Den gamle Ford-bygning og den gamle Mazda-bygning, som står tomme og har indkørsel fra Håndværkervej.
- Den tidligere Mercedes-bygning på modsatte side af Nordre Boulevard.

Uden for området ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej peger *Allan Bo Jakobsen og medunderskrivere* på:

- Det forhenværende hjertecenter i Varde Syd.
- Butik ved Tændpibe-rundkørslen.

Allan Bo Jakobsen og medunderskrivere fortæller derudover, at de finder det problematisk, at man vil nedrive tre nyere parcelhuse for at bygge en tredje dagligvarebutik i området.

Byrådets vurdering:

Byrådet er opmærksom på, at der findes alternative placeringsmuligheder for en dagligvarebutik. Samtidig skal der sikres en ensartet sagsbehandling af indkomne principansøgninger, når en projektmager fremkommer med et projekt på en konkret placering, der ligger inden for rammerne af, hvad Planloven giver mulighed for. Via dialog er ansøger informeret om visse alternative placeringsmuligheder.

De tre nyere parcelhuse, der med projektet tænkes nedrevet er privatejede og det ligger derfor umiddelbart inden for ejers ret at nedrive, såfremt der ønskes anden bebyggelse på matriklerne. Det skal blot sikres, at der f.eks. ikke er tale om bevaringsværdige ejendomme eller ejendomme, der er vigtige for et bestemt kulturmiljø.

Afledte justeringer:

Ingen.

Butikslivet i bymidten

Lone Palludan Christensen og Kaj Kaas Nielsen og medunderskrivere peger på, at et aflastningsområde til detailhandel ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej vil kunne have indflydelse på bymidten, hvor der netop er gennemført massive investeringer i byfornyelse til glæde for de nuværende butikker og handelslivet generelt. Der stilles spørgsmålstejn ved behovet for et aflastningsområde med udvalgsvarerbutikker, som vil kunne trække handlen ud af midtbyen. *Lone Palludan Christensen* så hellere, at der igen kom en dagligvarebutik i bymidten.

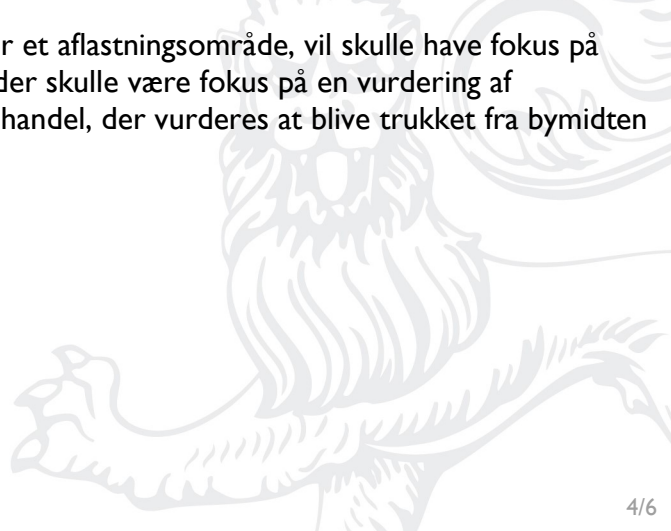
Byrådets vurdering:

Der ville med en eventuel ændring af området til aflastningsområde for detailhandel være fokus på, at området skal indeholde større butikskoncepter til udvalgsvarer, som ikke er naturligt hjemmehørende i de danske bymidter. For at sikre dette kunne der eksempelvis fastsættes minimumsstørrelser for udvalgsvarerbutikkerne i aflastningsområdet, hvormed aflastningsområdets indflydelse på handelen i bymidten kunne søges minimeret.

Varde Kommune har med områdefornyelsen i Varde midtby søgt at øge bymidtens attraktivitet for både lokale Vardeborgere og besøgende, samt for at understøtte handel og aktivitet i bymidten. Byrådet vurderer derfor, at udlæg af et område til aflastningsområde i den vestlige del af Varde, uden sammenhæng med bymidten, vil kunne modarbejde den indsats der i flere år er gjort for at styrke detailhandlen med udvalgsvarer i Varde midtby.

Byrådet har i Kommuneplan 2017 angivet som mål, ”at Varde Bymidte skal styrkes som kommunens største center med et specialiseret butiksudbud, så Varde fremstår som en attraktiv handels- og oplevelsesby med et købstadsmiljø og et butiks-, service- og kulturudbud, der tiltrækker både borgere, turister og andre besøgende”.

Et eventuelt arbejde med en fremtidig redegørelse for et aflastningsområde, vil skulle have fokus på kundegrundlag samt effekt på oplandet. Ligeledes vil der skulle være fokus på en vurdering af konsekvenserne for bymidten, herunder hvor meget handel, der vurderes at blive trukket fra bymidten og ud i aflastningsområdet.



Afledte justeringer:

Et arbejde med udlæg af et område til aflastningsområde for detailhandel vil indbefatte udarbejdelse af en redegørelse for kundegrundlaget samt effekt på oplandet. Der vil i forbindelse et sådant arbejde også være fokus på effekten i forhold til handel og aktivitet i Varde midtby.

Rotter i komponistkvarteret

Kaj Kaasgaard Nielsen og medunderskrivere informerer om, at der i de senere år har været problemer med rottebekæmpelse i de ældre kloaksystemer i området Gades Vej, Carl Niensens Vej, Lundbyes Vej og Heises Vej. Kaj vurderer, at der er risiko for at en yderligere dagligvarebutik vil tiltrække flere skadedyr.

Byrådets vurdering:

Varde Kommune har med høringssvaret set nærmere på anmeldelserne i komponistkvarteret. På denne baggrund har Varde Kommune efter behandling af høringssvaret taget kontakt til DIN-Forsyning, som efter sommerferien 2018 vil igangsætte bekæmpelse af rotter i komponistkvarterets kloaker.

Afledte justeringer:

Ingen.

Områdets karakter og dialog om samlet centerområde

Kaj Kaasgaard Nielsen og medunderskrivere ønsker ikke den foreslåede ændring af området til aflastningsområde for detailhandel. *Kaj Kaasgaard Nielsen og medunderskrivere* mener, at et aflastningsområde til detailhandel uden øvre grænse for butiksstørrelsen for udvalgsvarebutikker samt maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker på 3.900m², vil ændre områdets karakter markant og have en ganske betydelig indflydelse på såvel beboelsen som de trafikale forhold.

Stephan Sørensen på vegne af ejerne af den eksisterende Rema 1000 butik, Hans og Per Svenningsen, samt for Rema 1000 Danmark A/S ønsker, at centerområdet bør samles, således at trafikafviklingen optimeres, støjgener minimeres og således der skabes et bæredygtigt centerområde.

Rema 1000 har sammen med COWI analyseret trafikafviklingen og den fremtidige belastning. Analysen viser, at et centerområde er den optimale løsning i forhold til trafikafviklingen. Ejerne af Rema 1000, herunder bygninger på den samlede matrikel, ved den eksisterende Rema 1000 butik, er indstillet på at indgå i dialog omkring udvikling af et samlet centerområde. *Stephan Sørensen* fortæller, at Rema 1000 er indstillet på at tilsidesætte driftsmæssige hensyn i forhold til en optimering af fremtidige optimale handels- og trafikmæssige hensyn. Det er Rema 1000s opfattelse, at et samlet centerområde vil kunne afstedkomme, at såvel den nuværende handel, som den fremtidige handel vil kunne optimeres, fremmes og fastholdes, samtidig med at generne for borgerne minimeres.

Rema 1000 vil gerne indgå i dialog om den fremtidige detailhandelsstruktur i Varde, og beder derfor om et møde med Varde Kommune og/eller foretræde for udvalget for at kunne uddybe synspunkterne.

Byrådets vurdering:

Udlæg af området til aflastningsområde til detailhandel vil i nogen grad ændre karakteren i området omkring krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej. Det ansøgte område består i dag af dele af to erhvervsområder indeholdende blandt andet to dagligvarebutikker samt en del et område udlagt til boligformål, hvori der også forefindes liberalt erhverv.

Byrådet vurderer, at der ved en eventuel fremtidig lokalplanlægning for området ved krydset Nordre

Boulevard/Vestre Landevej vil skulle være fokus på sikringen af en passende udformning, således at karakteren tilgodeses og bilisten/den besøgende i krydset bydes et positivt indtryk af både by og kommune.

Varde Kommune er indstillet på at imødekomme Rema 1000s ønske om et møde og forvaltningen indkalder derfor Rema 1000 til møde, hvor de omtalte analyser om handels- og trafikmæssige hensyn kan diskuteres. Gør vi det??

Afledte justeringer:

Såfremt der skal arbejdes med et større samlet projekt i området ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej, vil der skulle være fokus på skabelsen af eller bibeholdelsen af en præsentabel karakter, således at det befærdede kryds kan afgive et positivt billede for bilisten/den rejsende.

Genytring af interesse om dagligvarebutik på Vestre Landevej

Finn Moe Bojsen ytrer et fornyet ønske om at placere en dagligvarebutik på Vestre Landevej 82, lige vest for den eksisterende REMA 1000 butik. Der har været en skriftlig dialog med *Finn Moe Bojsen*, i dokumentet med høringssvar er inkluderet et uddrag af denne dialog. I uddraget står Vestre Landevej 62, men der menes Vestre Landevej 82, lige vest for REMA 1000. *Finn Moe Bojsen* ønsker at blive informeret såfremt det politisk besluttes at arbejde videre med udlæg af et område til aflastningsområde for detailhandel.

Byrådets vurdering

Det er i sensommeren 2016 vurderet, at en redegørelse for tilstrækkeligt kundegrundlag mm. til et aflastningsområde vil være udfordrende, da der i forvejen er et to enkeltstående butikker til lokalrådets daglige forsyning samt et lokalcenter i Varde Nord. Byrådet vurderer, at det fortsat kan vise sig at være udfordrende i tilstrækkelig grad at kunne redegøre for aflastningsområdets positive effekter i forhold til bl.a. kundegrundlag, positiv konkurrenceeffekt for forbrugeren og effekt på bymidten.

Afledte justeringer:

Ingen.

