



Kopi

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946103

Naboorientering og partshøring

20. juni 2023

Vedrørende Ejendommen
matr.nr. 1bu, Henne by, Henne
Strandvejen 425, 6854 Henne

Pernille Madsen

Direkte tlf.: 79946103

Varde Kommune har den 21. december 2022 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til ny dagligvareforretning.

Projektet

Ansøger ønsker at opføre en ny dagligvareforretning. Byggeriet ønskes opført i to etager med en bebyggelsesprocent på 86 %. 1. salen indrettes med kontor, personalefaciliteter og lejligheder. Under terræn etableres parkeringskælder for at skabe tilstrækkelig parkering for bygningens brugere.

Taget ønskes beklædt med tagpap i et udtryk der visuelt vil fremstå som saddeltag fra alle sider, men med et fladt tag bag de skrå tagflader. Mod Strandvejen ønskes et let udhæng for overdækning af kundevogne. Overkørsel til parkeringsarealer i kælder og på terræn sker fra Gyvelvej.

Vi vedlægger; tegninger og dispensationsansøgning inklusiv P-pladsredegørelse.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 54 for centerområde ved Henne Strand.

Ansøger har et ønske om at kvalitetsudvikle bygningsmassen på ejendommen. I ansøgningen angiver ansøger blandt andet, at bygherre lægger vægt på kvalitet og ønsker at tilføre oplevelser for gæsterne i byen. Dertil ønsker bygherre at skabe gode forhold for sine medarbejdere, og herunder også at etablere 8 mindre lejligheder for medarbejdere i håbet om i højere grad at kunne tiltrække arbejdskraft til butikken.

Det ønskede indhold og den ønskede kvalitet i byggeriet kan ikke indpasses indenfor eksisterende byggeri, hvorfor bygherre ønsker at nedrive

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

eksisterende bygninger og opbygge projektet fra grunden. Herved bliver det også muligt at etablere parkeringskælder og derved styrke udbuddet af parkeringspladser i området.

Det ønskede projekt kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 4.1 Parkeringsforhold

"Parkeringsnorm: 6 bilpladser pr. 100 m² erhvervsareal og 2 bilpladser pr. boligenhed."

I vedhæftede p-pladsredegørelse, redegør ansøger for parkeringsbehovet ved at se på; tidligere aftaler om parkeringspladser og det øgede behov efter opførelse af den nye butik med lejligheder, kontorer, personalefaciliteter og kælder.

Ansøger redegør således for etablering af det fornødne antal P-pladser på grunden ved etablering af i alt 61 parkeringspladser fordelt på terrænen og i parkeringskælder.

§ 4.3 Byggelinje

"Langs Strandvejen pålægges byggelinje i eksisterende bebyggelses facadelinje... "

Ansøger ønsker et let udhæng i glas/alu i 1,5 meters dybde ud fra facadelinjen. (placering fremgår af situationsplanen)

§ 5.2 Bebyggelsesprocent

"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70, ..."

Ansøger søger dispensation til en bebyggelsesprocent på 86 %.

§ 5.3 Etager

"Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, ..."

Ansøger ønsker to etager mod de tilladte 1½ etage.

§ 5.4 Tagets udformning

"Tage skal være saddeltage, og deres vinkel med vandret plan skal være mellem 45° og 55° og være ens for begge sider af samme tag. Tage skal tækkes med røde teglsten eller betonsten. ..."

Ansøger ønsker en løsning hvor bygningen fra gaden fremstår med et klassisk saddeltag, men hvor taget er fladt mellem bygningens skrå tagflader. Taget ønskes beklædt med tagpap for at skabe et ensartet udtryk hvor solceller kan indpasses på tagets flade del, og derfor ikke er synlige fra vej.

Byggeslovgivning

Varde kommune vurderer, at projektet skal helhedsvurderes efter BR18 §187. De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
- 2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.
- 4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.
- 5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner ligesom projektet vurderes at være tilpasset det eksisterende udtryk i centerområdet. Endelig vurderes projektet også at være i overensstemmelse med den hidtidige dispensionspraksis i centerområdet ved Henne Strand, hvorfor kommunen er positivt indstillet overfor projektet.

Partshøring og naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, jf. planlovens § 20, stk. 1.

Inden vi træffer afgørelse i sagen, foretages naboorientering i medfør af planlovens § 20, stk. 1, samt partshøring i medfør af forvaltningsloven § 19, af ejendommens nærmeste naboer.

Vi skal derfor bede dig om at sende dine eventuelle bemærkninger til os, så dine synspunkter kan indgå i vores bedømmelse af sagen.

Evt. bemærkninger skal være Varde Kommune i hænde senest tirsdag den 25. juli 2023. Evt. bemærkninger kan sendes til Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde, Att.: Erhvervscentret eller pr. e-mail til teknik@varde.dk med angivelse af sagsnr. GEO-2022-90183 i emnefeltet.

Hvis Varde Kommune ikke har hørt nærmere senest tirsdag den 25. juli 2023, vil Varde Kommune træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Alle parter i sagen, og alle der reagerer på naboorienteringen, vil blive orienteret om sagens udfald.

Kopi af dette brev er sendt til ansøger til orientering.

Med venlig hilsen

Pernille Madsen
Byggesagsbehandler -
Erhvervsbyggeri

E pmad@varde.dk



Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Sagsnr.: 226189

Dato: 16.06.2023

E-mail: hhn@fuldendt.dk

DISPENSATIONSANSØGNING

SPAR Købmand Hansen

Ved etablering af den nye SPAR Købmand Hansen ved Henne Strand er den grundlæggende tanke at være med til at udvikle centerområdet positivt og højne området generelt. Dette bidrager den nye SPAR med både hvad angår byrum, bygning og oplevelse for at styrke turismen ved Henne Strand og dermed i Varde Kommune.

Ud over det visuelle ligger det Købmand Hansen på sinde at værne om naturen. Derfor er bæredygtighed et vigtigt element i det nye byggeri. Bygningen bliver energineutral og dermed understøtter den Varde Kommunes ønske om CO₂-reduktion.

Købmand Hansen er i gang med at kvalitetsudvikle bygningsmassen og uderum i forbindelse med bygningerne. Købmand Hansens Feriehusudlejning gennemgik en stor renovering i 2022, og nu er det købmandsbutikken, der står for tur.

I den forbindelse lægger Købmand Hansen vægt på kvalitet og at tilføre oplevelser for gæsterne i byen, så det ikke kun er for dem, der aktivt handler hos Købmand Hansen, men for alle gæster, der bevæger sig gennem byen. Ved Feriehusudlejningen er der således etableret en amfiscene og plads med vand. Her er mulighed for at sole sig og se/lege med vandet.

Ved SPAR vil der ligeledes blive anlagt et smukt uderum med teglbelægning og trækummer med beplantning, og dermed blive skabt et område til ophold og generelt tilføre stemning og hygge til byrummet.

Et andet element, der har været med i betragtningen i forhold til byggeriet, er at skabe gode forhold for personalet for at kunne tiltrække arbejdskraft til området. Derfor er der indtegnet lejligheder på 1. sal i købmandsbygningen, der i højsæson er til personale.

Med baggrund i ovenstående, er det nødvendigt med dispensationer i forhold til lokalplanen for centerområdet i Henne Strand.

Ønske om dispensationer

Følgende elementer, i købmandsbygningen, ønskes der dispensationer til:

- Tagbeklædning**

Der er valgt at lægge tagpap på taget ud fra den betragtning, at der ønskes solceller på taget, og disse indpasses smukkest på en sort flade, og integreres dermed på bedst mulige måde i tagfladen.

Det er et ønske synsmæssigt at skabe en harmonisk bygning samtidig med, at der skabes en klimavenlig bygning med vægt på at reducere CO₂.

Der findes flere eksempler på tagpap i centerområdet ved Henne Strand, så det vil stadig indpasse sig i helheden, og således ikke være et fremmedelement.

VARDE

FULDENDT
Snedkervej 1
DK-6800 Varde

ESBJERG

FULDENDT
Østre Gjesingvej 13F
DK-6715 Esbjerg

KONTAKT

(+45) 75 22 40 88
kontakt@fuldendt.dk
www.fuldendt.dk

INFO

Bank: Vestjysk Bank
7606 1496022
CVR: 35660585

- **Tagkonstruktion**

Tagkonstruktionen er et ensartet sadeltag med gavle. Sadeltaget løber hele vejen rundt og fremtræder symmetrisk fra byrummet. Mod Strandvejen er der ingen kviste. Det har været vigtigt at bevare den lille hjørnebygning, hvorfra Købmand Hansen startede sin forretning.

Der er således et spring i bygningshøjde i den nye bygningsdel. På den måde indrammes den gamle bygning harmonisk af den nye bygning.

Væk fra Strandvejen brydes tagfladen af kviste og indskudt altan for at skabe gode og attraktive værelser og lejligheder til personale. Der søges om dispensation for fladt tag som også var udført på eksisterende bygning.

- **M²**

I forhold til en bebyggelsesprocent, så er det essentielt, at grundridset ikke er større end det eksisterende byggeri. Det er den udnyttede tagetage, der gør forskellen. Den udnyttede tagetage, der etableres for at tiltrække arbejdskraft – kunne tilbyde de unge mennesker gode boligforhold i sommerhalvåret samt skabe rum for fællesskabet med ophold og fælles køkkenfaciliteter. Derudover generelt at kunne tilbyde personalet gode rammer med kantine, omklædning og fitness. Bebyggelsesprocenten vil herefter blive 86%.

Opholdsarealer tilvejebringes via den store lukkede lysgård på 1. sal.

I forhold til det eksisterende byggeri, er de store baldakiner fra hele facaden langs Strandvejen og Starvej fjernet, så den nye bygning vil fremstå mere åben og let.

Generelt er det tanken, via indretningen i købmandsbutikken med det store ankomsttorv samt vinkælder, at der i fremtiden tilbydes forskellige arrangementer som vinsmagning, fælles spisninger mv. På denne måde vil butikken være med til at styrke helårsturismen.

- **2 etager**

For at kunne skabe det indhold, der ønskes ved at tilbyde noget særligt og samtidig højne området, er det nødvendigt at udnytte tagetagen, så bygningen får status af bygning i 2 etager uden at overskride højdegrænsen.

Det er et ønske at skabe en bygning med et udtryk og indhold, der skaber merværdi for Henne Strand. Bygningen indføres i helheden, da der er en del andre bygninger, der fremstår med 2 etager i samme arkitektoniske stil.

- **Parkering**

Der opføres en parkeringskælder for at leve op til det antal parkeringspladser, der kræves. Købmand Hansen ønsker at opgradere og fremtidssikre parkeringen ved bygningen. En parkeringskælder både skjuler og forøger kapaciteten samt tilgodeser turister. En parkeringskælder kan samtidig være et multifunktionelt rum, der kan anvendes til forskellige gæstearrangementer uden for åbningstiden.

Der etableres også vinkælder, som skal anvendes til arrangementer. Arrangementer afholdes udenfor butikkens normale åbningstid og vil herfor ikke give anledning til yderligere krav til p-pladser.

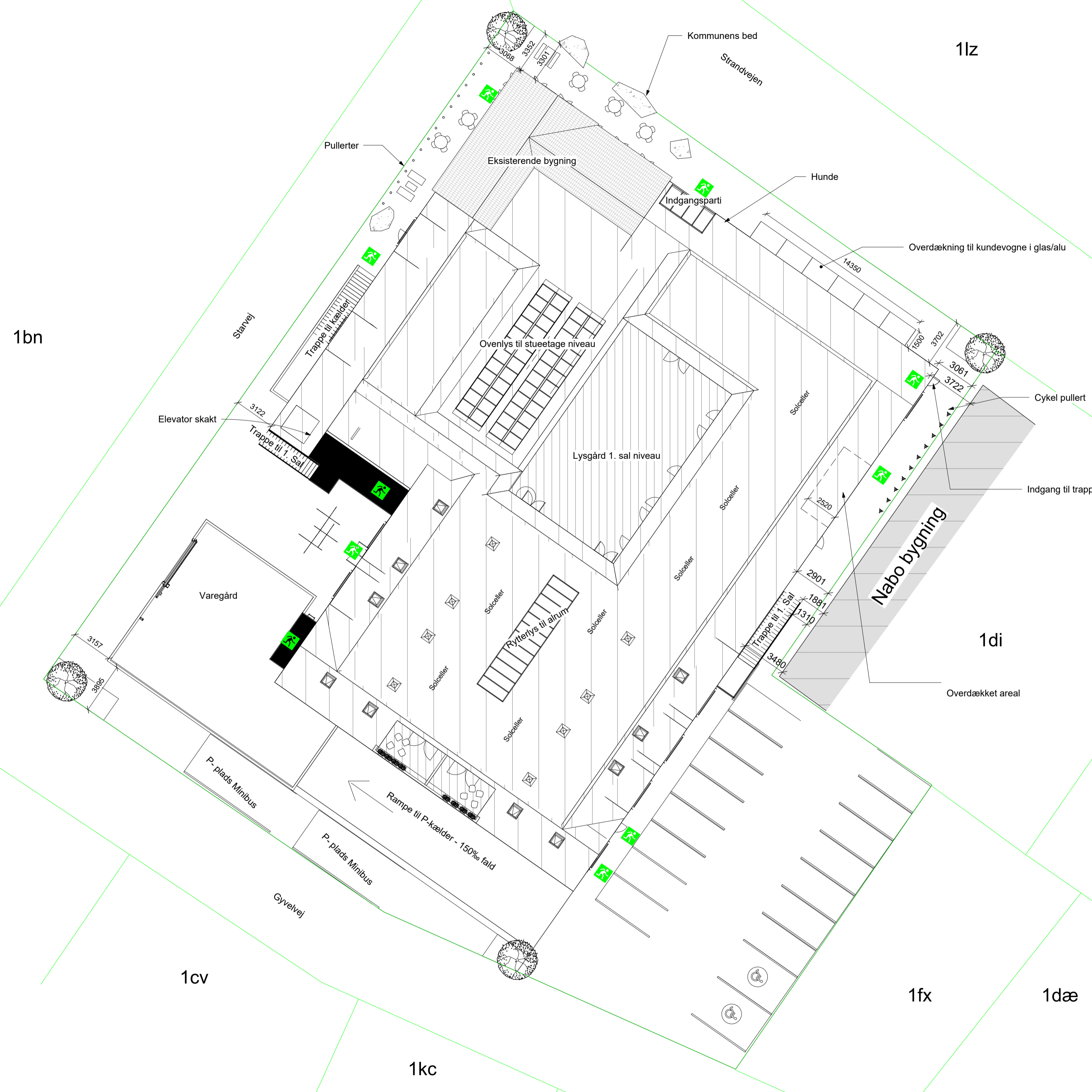
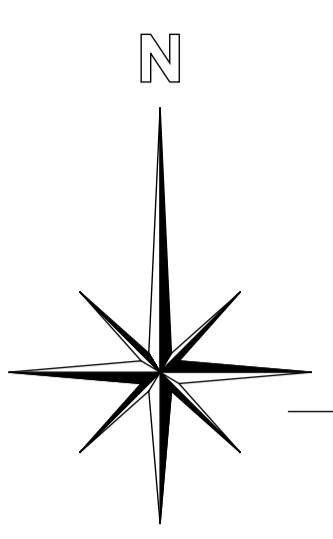
Med parkeringskælderens skabes der en klar forbedring i forhold til de eksisterende parkeringspladser. De mange biler vil ikke skæmme byrummet, men være gemt, hvilket i sig selv er en stor kvalitet.

Samtidig skabes der et smukt uderum omkring bygningen med belægning af tegl og trækommer med stedsbaseret beplantning – uderum, der højner kvaliteten i byrummet og tilgodeser helhedsoplevelser for byens gæster.

- **Byggelinje**

Der opføres let overdækning mod Strandvejen – overdækning udføres som en halvtagsløsning, der synes enkel og giver et let udtryk.

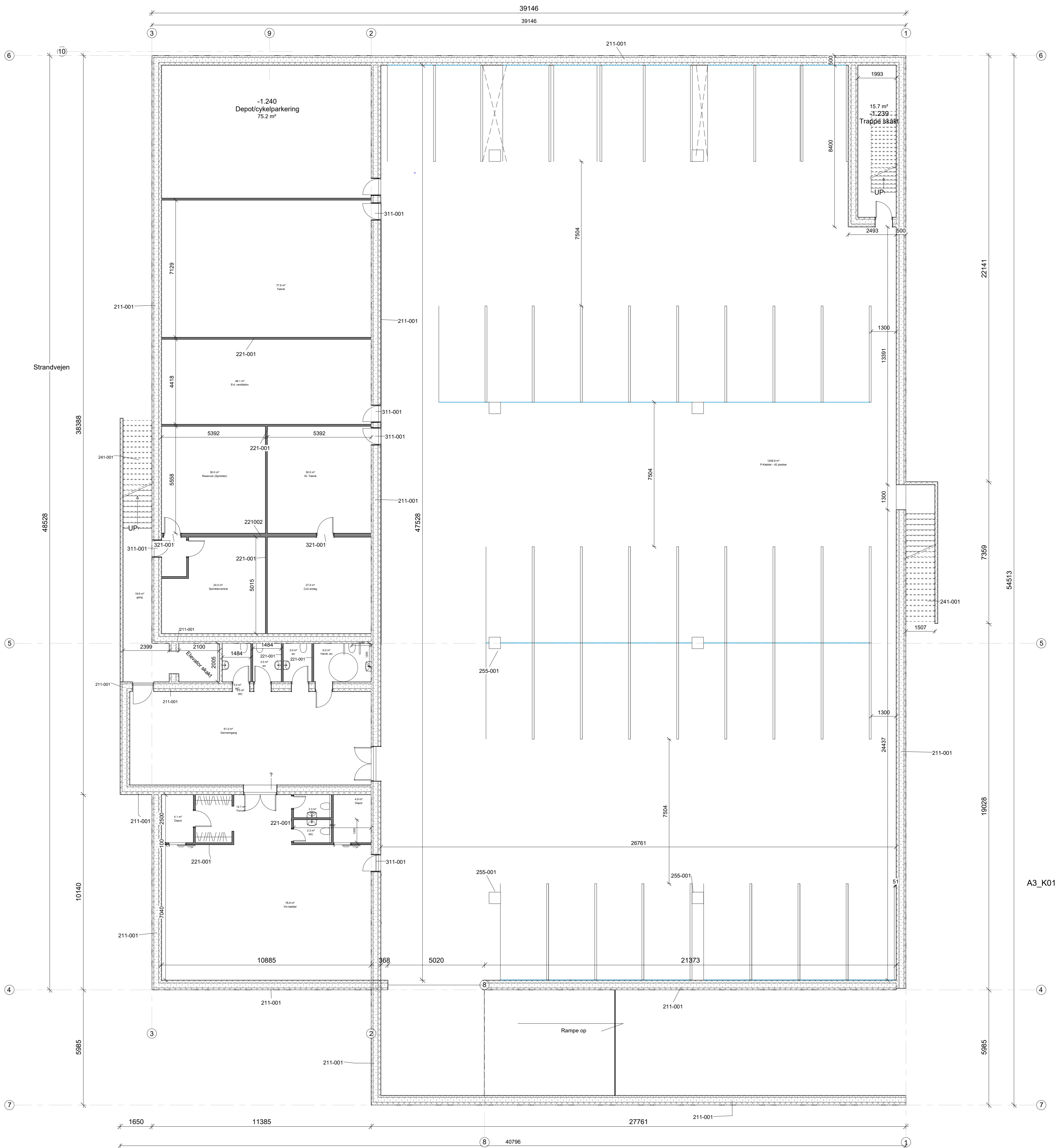
Overdækningen indføres i helheden og fremstår let også i forhold til andre nærliggende overdækninger.



Kælder	
P-Kælder (ikke opvarmet)	1320 m ²
Rampe (ikke opvarmet)	164 m ²
Depot/Teknik (ikke opvarmet)	371 m ²
Gang ved trappe (ikke opvarmet)	8 m ²
Gennemgang/Vinkælder/WC-Elevator (opvarmet)	230 m ²
I alt	2093 m²
<i>§455 Stk. 3. Kælderetage medregnes ikke</i>	
Stueetage	1268 m ²
Lager tilhørende butik:	363 m ²
Overdækning kundevogn	22 m ²
Overdækning cykelparkering	22 m ²
Overdækning træopbevaring	14 m ²
Varegård (med regnes ikke)	184 m ²
I alt	1689 m²
<i>§455 Stk. 4. overdækket, 25 % af bebyggelses øvrige etagearealer ved andre bebyggelse medregnes ikke.</i>	
<i>§ 455 stk. 4 nr. 1 (20 m² per lejlighed)</i>	
Frdrag for overdækket:	22-22-14= 58 m ²
Tagetage	1173 m ²
Lysgård (medregnes ikke)	156 m ²
Tegterrasse (medregnes ikke)	25 m ²
I alt	1173 m²
Arealer der medregnes brutto:	
Stueetage:	1689 m ²
1. Sal:	1173 m ²
I alt:	2862 m²
Bebyggelsesprocent med overdækket arealer	
Grundareal:	3254 m ²
Bebygget areal:	2862 m ²
2862x100/3254=	88 %
Frdrag for overdækket:	
22m ² -22 m ² -14 m ² =	58 m ²
Bebyggelsesprocent uden overdækket arealer	
Grundareal:	3254 m ²
Bebygget areal:	2804 m ²
2804x100/3254=	86 %
P-Pladser	
15 P-pladser ved terræn	
42 P-pladser kælder	
2 Handicap P-pladser	
2 Minibus P-pladser	
P-pladser i alt - 61 Stk.	

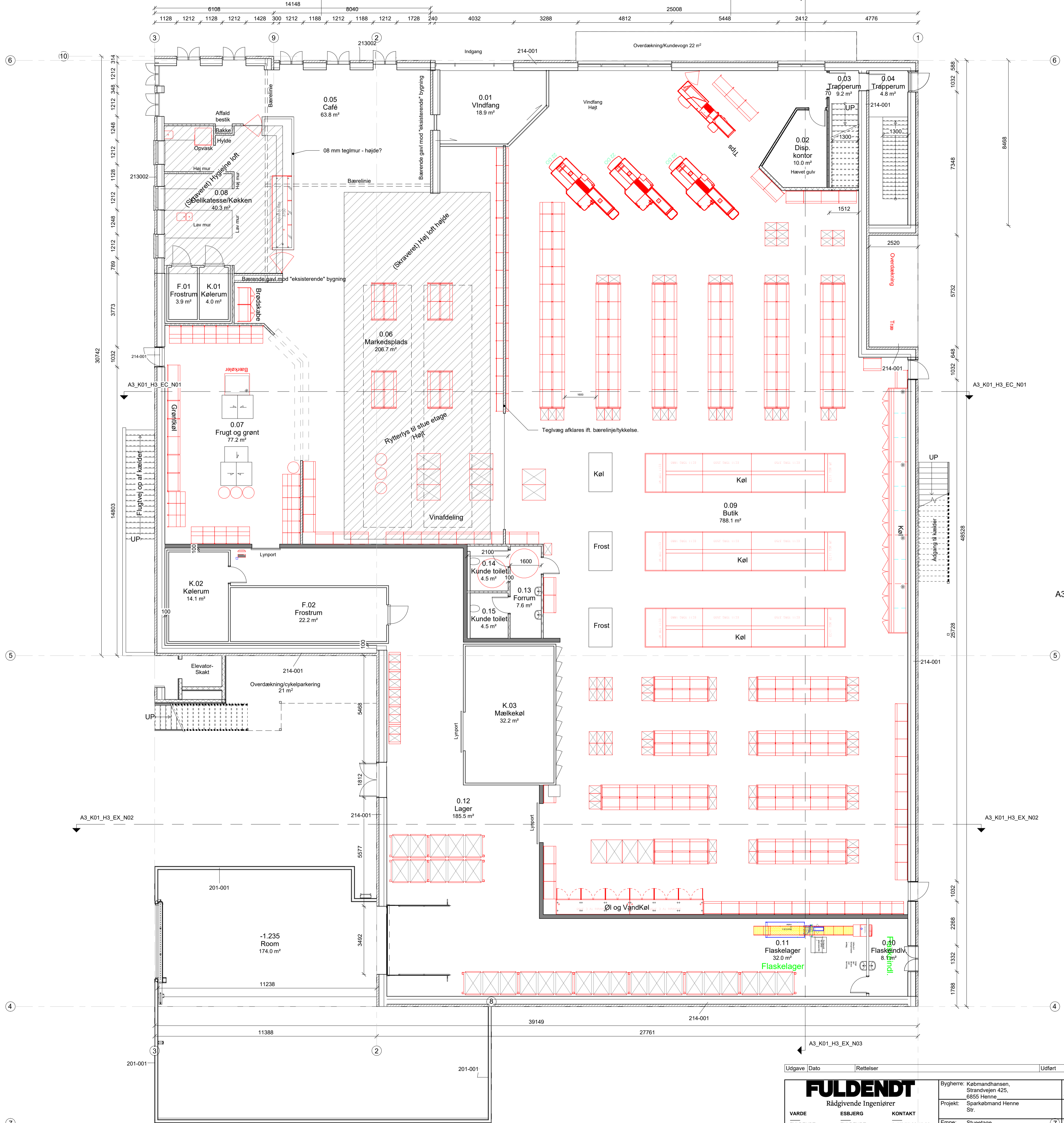
Se også tegninger A3_K01_H3_N08 og A3_K01_H3_N09 for areal opgørelse

Udgave	Dato	Rettelser	Udført	Kontrol
FULDENDT Rådgivende Ingeniører				
VARDE	ESBJERG	KONTAKT		
FULDENDT Snedkervej 1 DK-6800 Vardø	FULDENDT Østre Gjesingvej 13F DK-6715 Esbjerg N	(+45) 75 22 40 88 kontakt@fuldendt.dk www.fuldendt.dk		
Udgivet d.: 19.06.2023		Fase:	Tegnet: RGA	Kontrol: Checker
		Bygherre: Købmandhansen, Strandvejen 425, 6855 Henne	Sag nr.: 226189	
		Projekt: Sparkøbmand Henne Str.	Målforhold: 1 : 200	
		Emne: Situationsplan	Tegn. nr.: A3_K01_H1_N00	



A3_K01_H1_N02

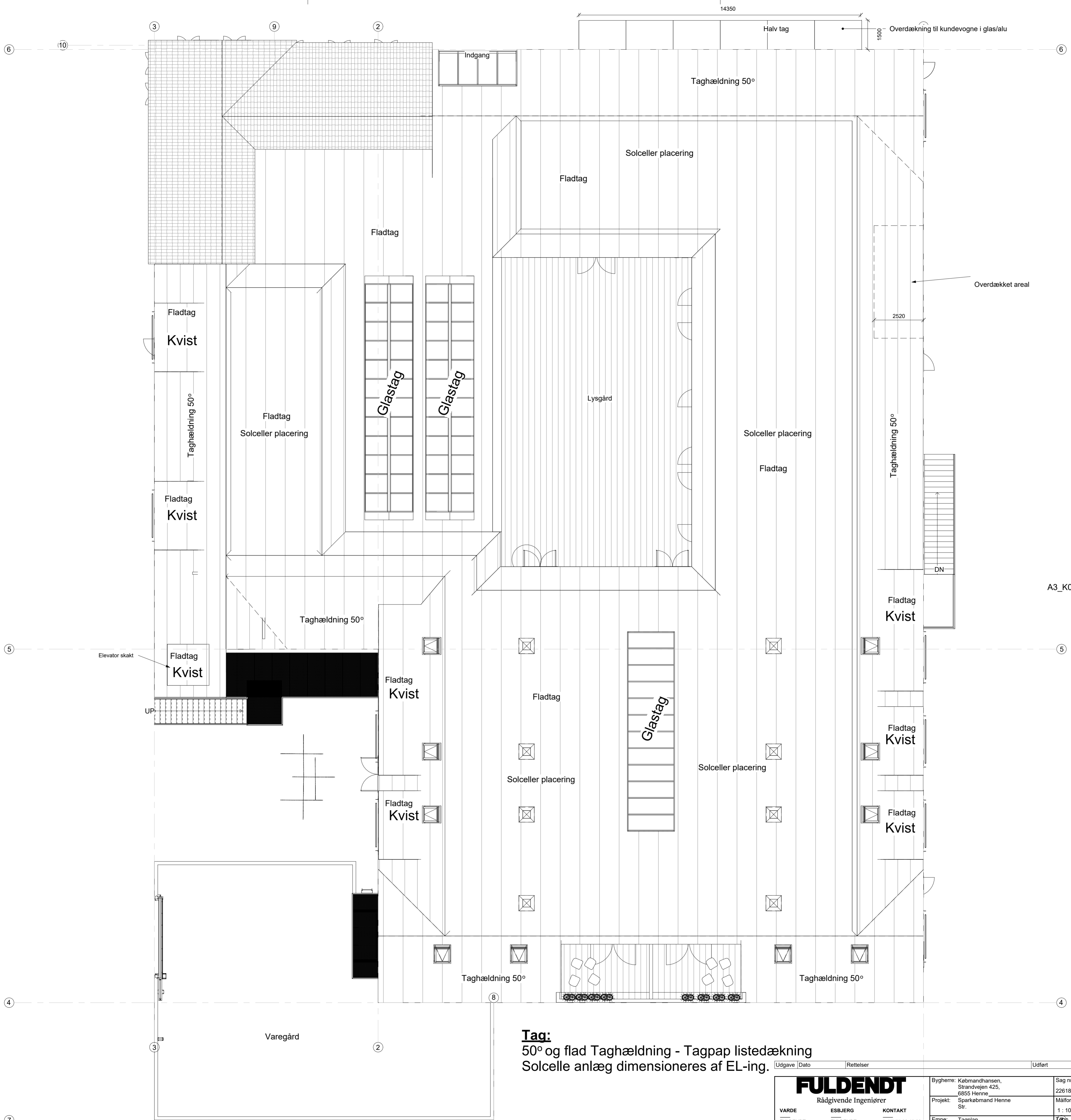
Udgave	Dato	Rettelser	Udført	Kontrol
FULDENDT Rådgivende Ingeniører				
VARDE FULDENDT Snekkervej 1 DK-8800 Varde		ESBJERG FULDENDT Østre Gøssingvej 13F DK-6715 Esbjerg N		KONTAKT (+45) 75 22 40 88 kontakt@fuldendt.dk www.fuldendt.dk
Bygherre: Købmandshaven, Strandvejen 425, 6855 Henne			Sag nr.: 226189	
Projekt: Sparkeband Henne Str.			Målestørrelse: 1 : 100	
Emne: Kælders plan			Tegn. nr.: A3_K01_H1_N02	
Udgivet d.: 16.06.2023			Fase: Tegnet: RGA Kontrol: Checker	



Udgave	Dato	Rettelser	Udført	Kontrol
FULDENDT Rådgivende Ingeniører				
VARDE	ESBJERG	KONTAKT		
FULDENDT Snedkervej 1 DK-6800 Varde	FULDENDT Østre Gjesingvej 13F DK-6715 Esbjerg N	(+45) 75 22 40 88 kontakt@fuldendt.dk www.fuldendt.dk	Bygherre: Købmandhansen, Strandvejen 425, 6855 Henne Str.	Sag nr.: 226189 Målforhold: 1 : 100 Tegn. nr.: A3_K01_H1_N01
Udgivet d.: 16.06.2023			Fase:	Tegnet: RGA Kontrol: Checker



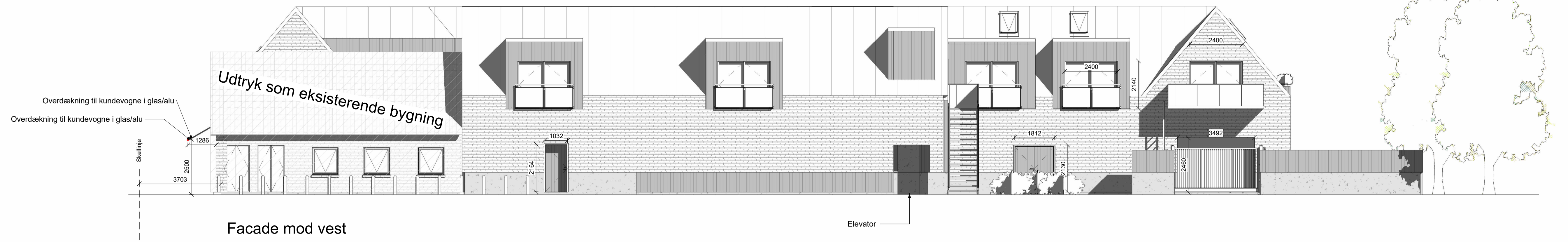
Udgave	Dato	Rettelser	Udført	Kontrol
FULDENDT Rådgivende Ingeniører				
VARDE	ESBJERG	KONTAKT	Bygherre: Købmandshansen, Strandvejen 425, 6855 Henne	
FULDENDT 1 Snedkervej 1 DK-6800 Vardø	FULDENDT Østre Gjesingvej 13F DK-6715 Esbjerg N	(+45) 75 22 40 88 kontakt@fuldendt.dk www.fuldendt.dk	Projekt: Spærkømand Henne Str.	Sag nr.: 226189 Målforskel: 7 1:100 Tegn. nr.: A3_K01_H1_N03
Udgivet d.: 16.06.2023		Fase:	Emne: 1 Sal	Tegnet: RGA Kontrol: Checker



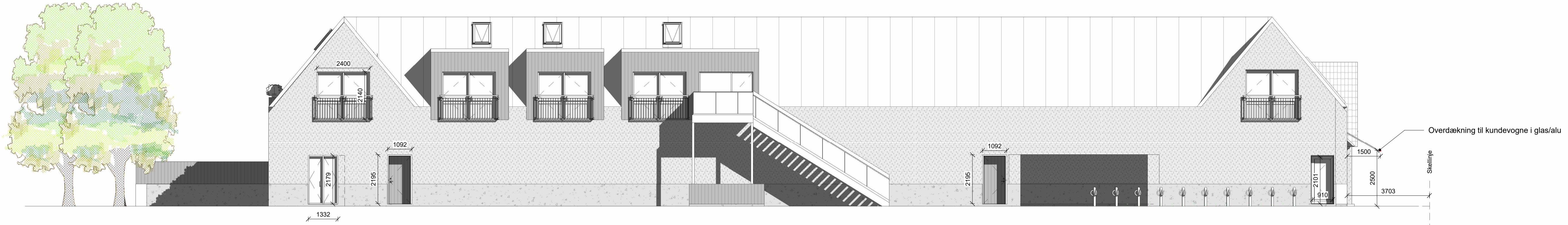
A3_K01_H1_N07

Tag:
 50° og flad Taghældning - Tagpap listedækning
 Solcelle anlæg dimensioneres af EL-ing.

Udgave	Dato	Rettelser	Udført	Kontrol
FULDENDT Rådgivende Ingeniører				
VARDE	ESBJERG	KONTAKT		
FULDENDT Snedkervej 1 DK-6800 Varde	FULDENDT Østre Gjesingvej 13F DK-6715 Esbjerg N	(+45) 75 22 40 88 kontakt@fuldendt.dk www.fuldendt.dk	Bygherre: Købmandhansen, Strandvejen 425, 6855 Henne Str.	Sag nr.: 226189 Målforhold: 1 : 100 Teg. nr.: A3_K01_H1_N07
Udgivet d.: 16.06.2023		Fase:	Tegnet: RGA	Kontrol: Checker



Facade mod vest

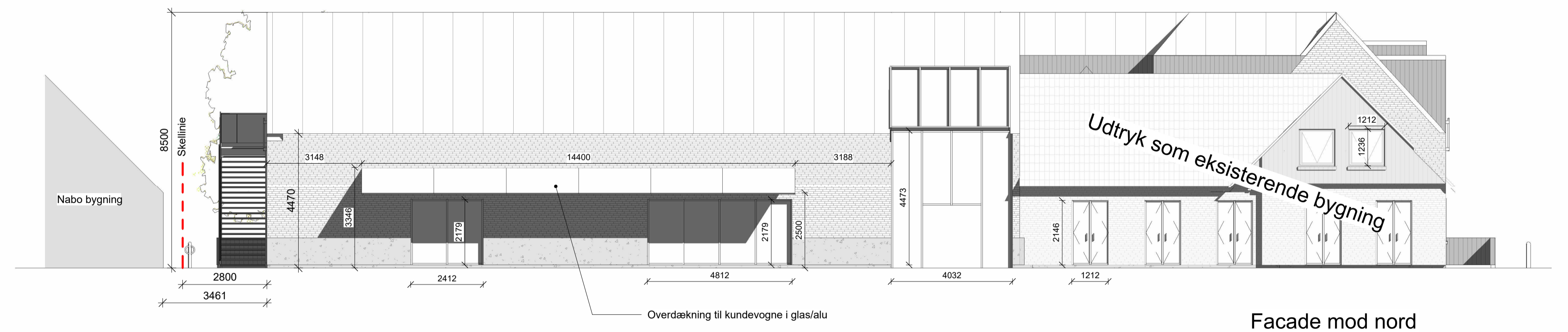


Facade mod øst

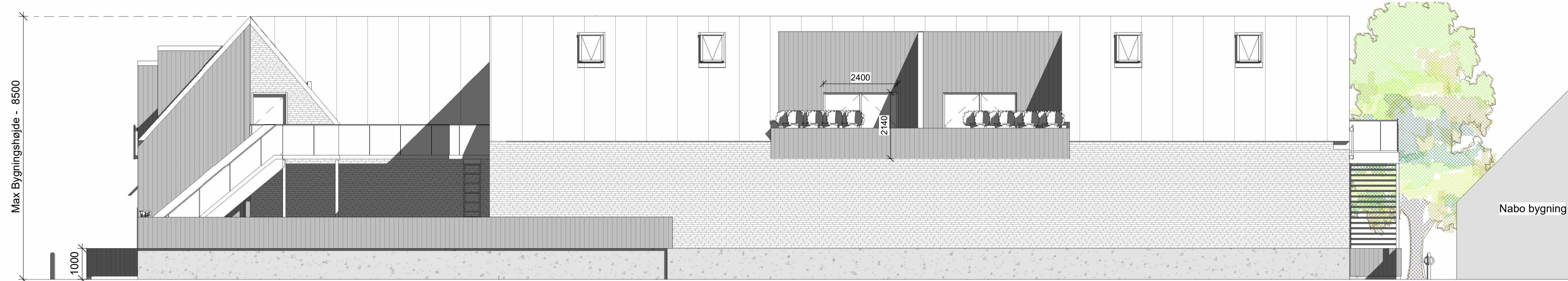
Tag:
50° Taghældning - Tagpap listedækning

Facade:
Kombination af rå beton og mursten som Petersen tegl D46 og træbeklædning i mørk/sort

Yderdøre/vinduer:
Træ/alu, mørke/sort



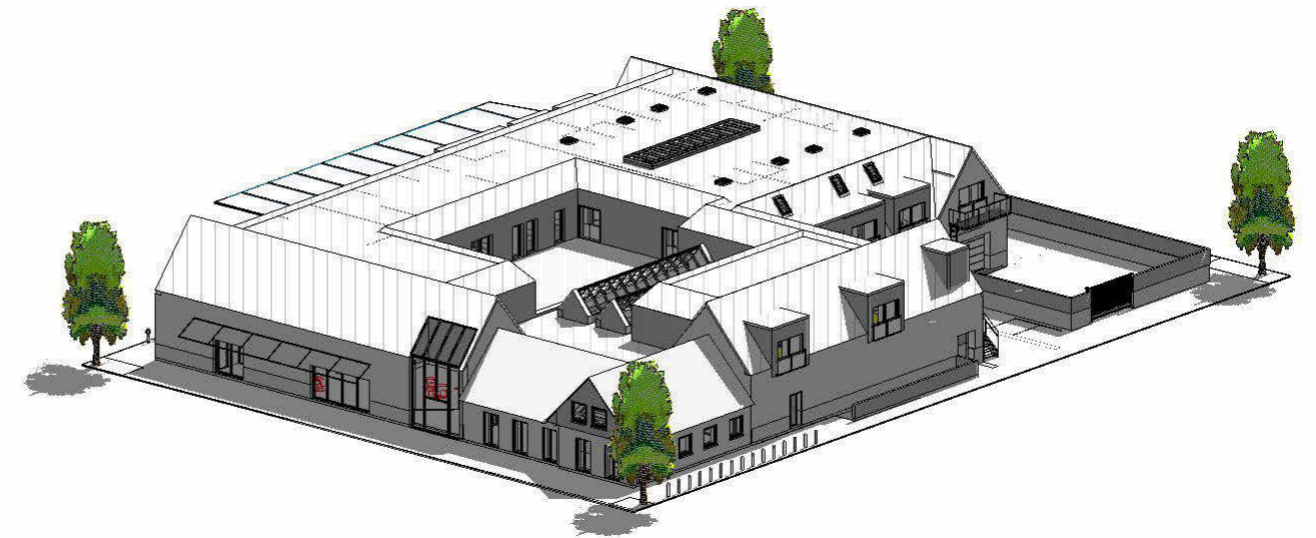
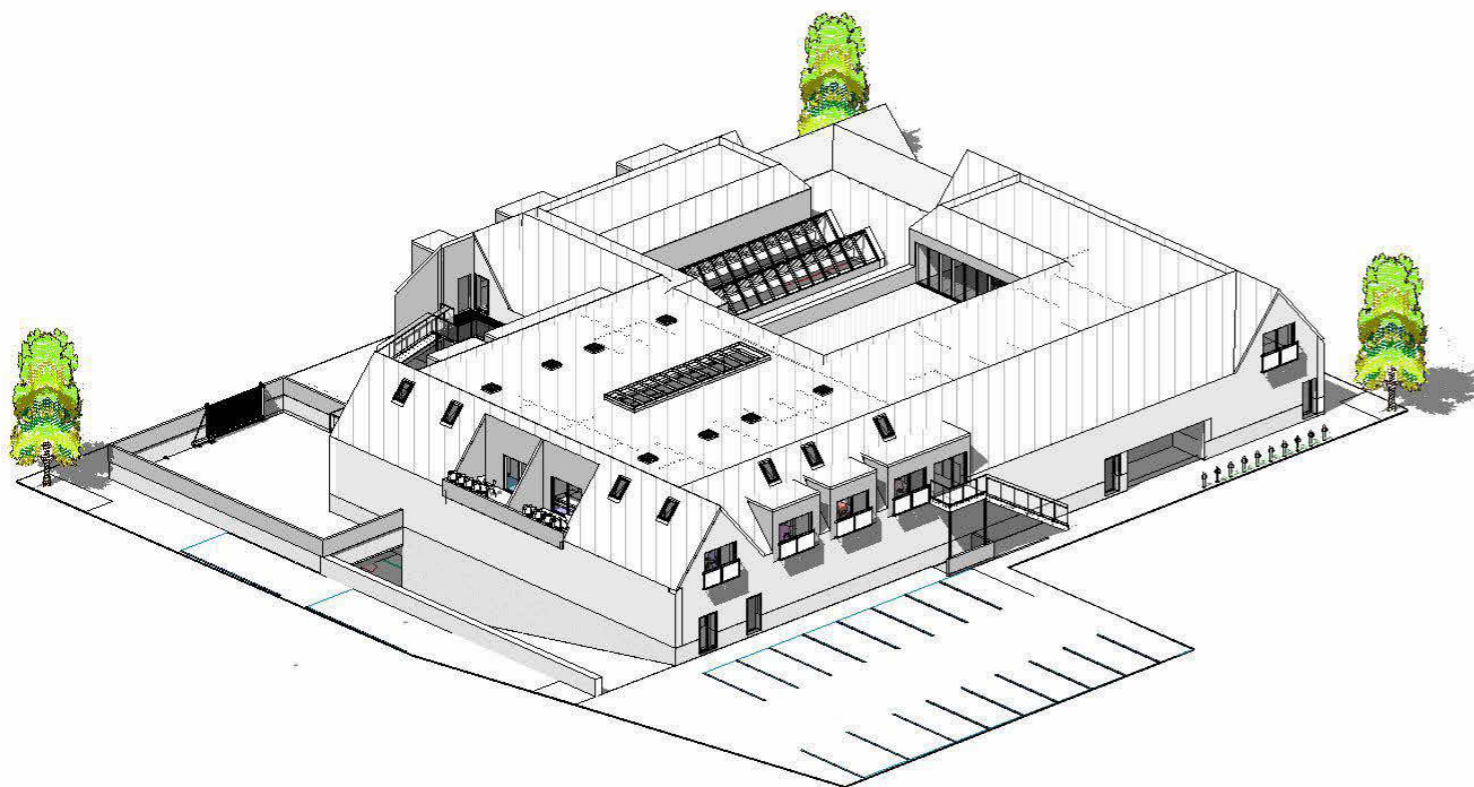
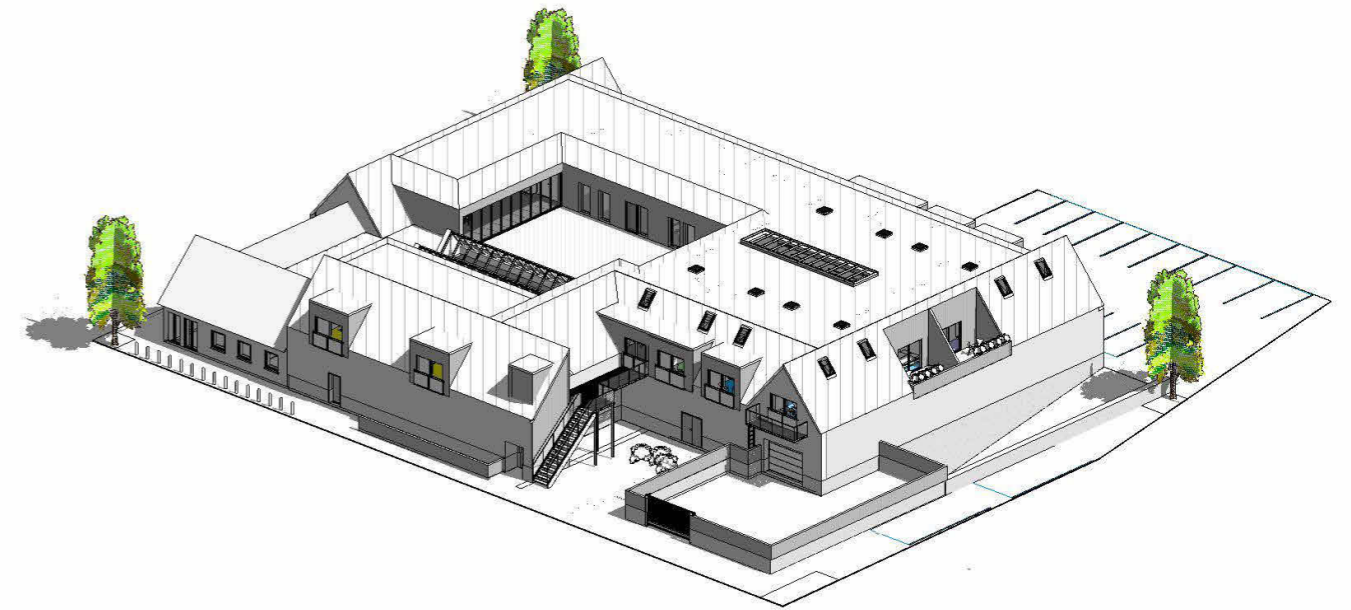
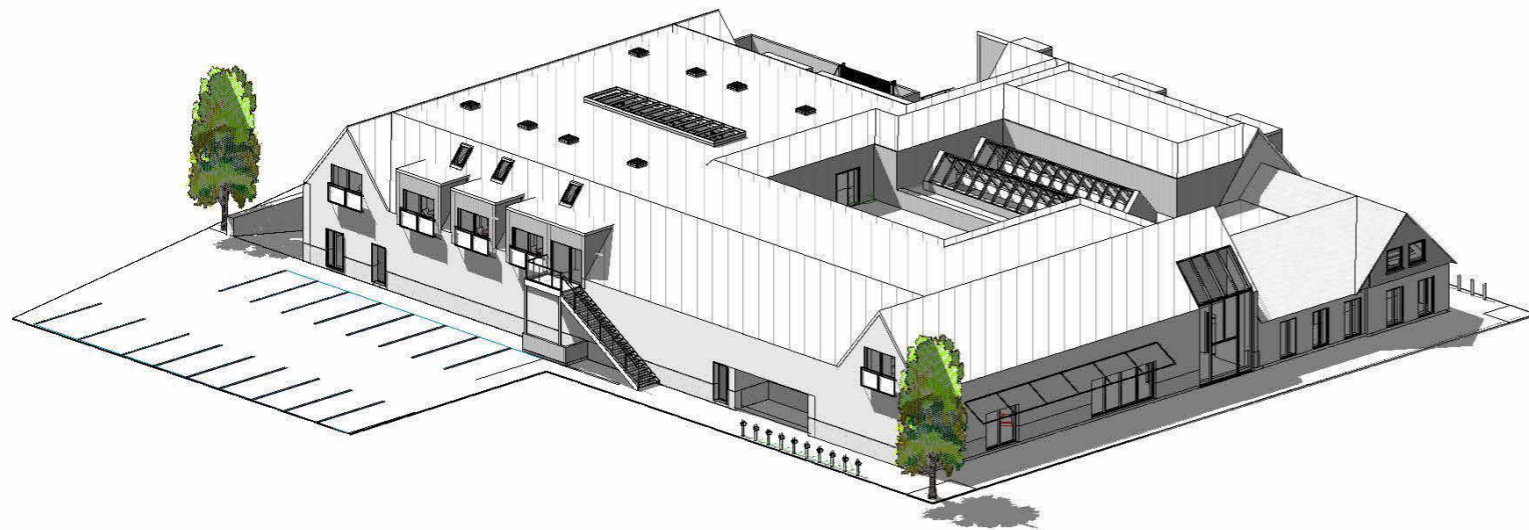
Facade mod nord



Facade mod syd

A3_K01_H2_N01

Udgave	Dato	Rettelser	Udført	Kontrol
FULDENDT Rådgivende Ingeniører				
VARDE		ESBJERG	KONTAKT	
FULDENDT Snekkervej 1 DK-6800 Varde		FULDENDT Skovs Gøstingvej 13F DK-6715 Esbjerg N	(+45) 75 22 40 88 kontakt@fuldendt.dk www.fuldendt.dk	
Bygherre: Købmandshansen, Strandvejen 425, 6855 Herne		Projekt: Sparkøbmænd Henne Str.	Emne: Opstalt	Sag nr.: 226189
Udgivet d.: 16.06.2023		Fase:	Tegnet: RGA	Målforhold: 1 : 100 Tegn. nr.: A3_K01_H2_N01 Kontrol: Checker



Udgave	Dato	Rettelser	Udført	Kontrol
--------	------	-----------	--------	---------

FULDENDT Rådgivende Ingeniører			Bygherre: Købmandhansen, Strandvejen 425, 6855 Henne	Sag nr.: 226189
VARDE	ESBJERG	KONTAKT	Projekt: Sparkøbmand Henne Str.	Målforhold:
FULDENDT Snedkervej 1 DK-6800 Varde	FULDENDT Østre Gjesingvej 13F DK-6715 Esbjerg N	(+45) 75 22 40 88 kontakt@fuldendt.dk www.fuldendt.dk	Emne: 3D	Tegn. nr.: A3_K01_H1_N008
Udgivet d.: 16.06.2023			Fase:	Tegnet: RGA Kontrol: Checker

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Sagsnr.: 226189

Dato: 16.06.2023

E-mail: hhn@fuldendt.dk

Strandvejen 425, Henne

Købmand Hansen, Købmandsbutik

Opgørelse af p-pladskrav efter om- og tilbygning købmandsbutik

Ved om- og tilbygning af købmandsbutik på Strandvejen 425 i Henne vil der komme ændringer til krav af antal P-pladser, som følge af ændret areal for bygningsmassen samt ændret arealanvendelse på matriklen.

Med hensyn til eksisterende bygning bibeholdes kun bygningen i hjørnet mod Strandvejen og Starvej. Resterende del nedrives og ny købmandsbutik etableres med parkeringskælder incl. teknikum, kælder, købmandsbutik i stueplan og administration samt lejligheder på 1. sal. Eksisterende bygning for flaskeindlevering nedbrydes, og der etableres p-pladser. Vedlagt denne skrivelse indgår situationsplan samt planer for kælder, stue og 1. sal.

For synliggørelse af matriklens p-pladskrav samt p-pladskrav for Købmand Hansens bygninger på Strandvejen i Henne er følgende oplistet før den kommende til- og ombygning.

I 2010 havde Købmand Hansen etableret følgende p-pladser:

Etablerede p-pladser i 2010

Gyvelvej 13, matr. 1kf	6 stk.
Velkomstcenter, Strandvejen 432, matr. 1agz	32 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425, matr. 1bu	35 stk.
Strandvejen 450, matr. 1lz	54 stk.
P-fonden	17 stk.
Samlet	144 stk.

Den 19. oktober er der udleveret et notat fra Varde kommune med opgørelse af krav til antal p-pladser, som stemmer overens med ovenstående krav fra 2010.

Krav til p-pladser jf. oversigt udleveret af Varde Kommune den 19.11.2022

Velkomstcenter, Strandvejen 432	18 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425	75 stk.
Tilbygning Strandvejen 425	3 stk.
Udlejningsbureau, Strandvejen 444 (tinglyst på Strandvejen 450)	14 stk.
Bager og bolsjebutik, Strandvejen 450	34 stk.
Samlet krav	144 stk.

For sikring at det er muligt at overholde det samlede p-pladskrav efter til- og ombygning, er der foretaget en registrering af eksisterende forhold. Her er følgende registreret:

Registrerede (og optegnet) p-pladser 2022

Gyvelvej 13, matr. 1kf	6 stk.
Velkomstcenter, Strandvejen 432, matr. 1agz	32 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425, matr. 1bu	27 stk.
Strandvejen 450, matr. 1lz	51 stk.

VARDE

FULDENDT
Østervang 2
DK-6800 Varde

ESBJERG

FULDENDT
Østre Gjesingvej 13F
DK-6715 Esbjerg

KONTAKT

(+45) 75 22 40 88
kontakt@fuldendt.dk
www.fuldendt.dk

INFO

Bank: Vestjysk Bank
7606 1496022
CVR: 35660585

P-fonden	17 stk.
Samlet	133 stk.
Manglende p-pladser 2022	11 stk.

Redegørelse for etablering af P-pladser

Der har for det bestående byggeri været et p-pladskrav på 35 stk., som angivet under *etablerede p-pladser i 2010*. Herudover er der selvfølgelig pt. en samlet mangel på p-pladser, som skal leveres iht. til opgørelse i 2022 på 11. stk.

P-pladskrav erhvervsareal (butikksareal):

Det eksisterende butikksareal med lager udgør:

Butikksareal 1589 m²

Ved til- og ombygning etableres der et butikksareal på:

Samlet 1689 m²

Jf. parkeringsnormen, som er angivet i lokalplanen for Henne, skal der være 6 p-pladser pr. 100 m² erhvervsareal. Der er et ekstra areal på 100 m² og hermed et krav på 6 ekstra p-pladser.

P-pladskrav lejligheder

Ved tilbygningen etableres desuden 8 stk. lejligheder på under 50 m² til udlejning, hvilket jf. lokalplan kræver 2 p-pladser pr. lejlighed.

Lejlighederne er til udlejning eller til anvendelse af medarbejder i sommerperioden. Sammenholdt med lejlighedernes størrelse vil disse kun blive anvendt med et par eller 1 enkelt person i hver lejlighed, og derfor kun krav til p-plads for 1 bil pr. bolig.

P-pladskrav ansatte

Samlet set er der følgende fuldtidsækvivalente ansatte:

Butikken: 15 personer

Administration: 5 personer

Øvrige medarbejder er primær ungarbejder som ikke transporteres i egen bil.

Iht. til tabel udleveret fra Varde kommune etableres der p-pladser som angivet understående:

Sportsanlæg:	1 parkeringsplads pr.	10 tilskuerpladser
Restauration:	1 parkeringsplads pr.	10 siddepladser
Hotel:	1 parkeringsplads pr.	2 værelser
Sygehus:	1 parkeringsplads pr.	5 senge
Kirke:	1 parkeringsplads pr.	10 siddepladser
Teater:	1 parkeringsplads pr.	6 tilskuerpladser
Erhvervsbyggeri:	1 parkeringsplads pr.	2,5 ansatte

Handicapparkering

Der er pt. ingen p-pladser til handicappede.

Der etableres p-pladser, som angivet i SBI 272, tabel 28 som understående:

Tabel 28. Antal parkeringspladser til handicapegnede køretøjer.

Parkeringsanlæggets størrelse	Til alm. personbiler (3,5 × 5,0 m)	Til kassevogne (4,5 × 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4
501-1000	4	5

For at imødegå p-pladskravet, etableres der parkeringskælder på matriklen. Herudover nedrives eksisterende bygning for flaskeautomat, og der etableres p-pladser i stedet.

Som sammenfatning af ovenstående er der udarbejdet følgende oversigt over p-pladser efter endt ombygning:

Krav efter ombygning

Velkomstcenter, Strandvejen 432	18 stk.
Eksisterende købmandsbutik, Strandvejen 425	75 stk.
Tilbygning Strandvejen 425 fra skriv 19.11.2022	3 stk.
Ny købmandsbutik, Strandvejen 425, tillægsareal (103 m ²)	6 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425, boliger, 1 stk. pr. stk. ved 8 stk.	8 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425, administration (20 ansatte) 1 stk. pr. 2,5 ansatte	8 stk.
Udlejningsbureau, Strandvejen 444(tinglyst på Strandvejen 450)	14 stk.
Bager og Bolsje butik, Strandvejen 450	34 stk.
Samlet krav	166 stk.

Understående er således opgjort hvordan samlede p-pladskrav overholdes:

Ny-model – Købmand med p-kælder:

Gyvelvej 13, matr. 1kf	6 stk.
Velkomstcenter, Strandvejen 432, matr. 1agz	32 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425, matr. 1bu, Kælder	42 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425, matr. 1bu, terrænniveau	19 stk.
Strandvejen 450, matr. 1lz	51 stk.
P-fonden	17 stk.
Samlet	167 stk.

Ud af p-pladser på terrænniveau er følgende handicap-pladser:

Købmand Hansen, Strandvejen 425, matr. 1bu, Handicapparkering 3,5x5,0 meter	2 stk.
Købmand Hansen, Strandvejen 425, matr. 1bu, Handicapparkering 4,5x8,0 meter	2 stk.

Herudover skal det bemærkes at der reelt er medtaget ekstra p-pladser til administrationen, som var indeholdt i eksisterende krav i alt 18 p-pladser.

Konklusion

Jf. ovenstående opgørelse, og set i sammenhæng med parkeringsnormen 4.1 i lokalplanen, skal der dog dispenseres i henhold til denne. Jf. ovenstående argument beskrevet under *P-pladskrav lejligheder* ønskes dispensation herfor.

Ved etablering af parkeringskælder samt nedrivning af bestående flaskeautomat sikre Købmand Hansen, at der etableres de nødvendige p-pladser også for at bibeholde sikring af kundegrundlaget for købmandsbutikken og ikke mindst Henne.

FULDENDT

Hans Henrik Høj Nielsen