

Idéoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af aflastningsområde for detailhandel ved Jeppe Skovgaardsvej og Ribevej i Varde

BAGGRUND

Varde Kommune har modtaget to ansøgninger for igangsættelse af planlægningen for et **aflastningsområde** for detailhandel inden for området ved Jeppe Skovgaardsvej og Ribevej i Varde Syd. Den nuværende planlægning tillader henholdsvis erhverv (lettere industri og håndværk) og det der inde for detailhandel kaldes salg af større pladskrævende varer.

Idéfase er første fase i en lang række aktiviteter frem mod realisering af en omdannelse af området til **aflastningsområde** for detailhandel. I denne fase har alle borgere, foreninger, interesseorganisationer og myndigheder mulighed for at komme med idéer og forslag. Med dette idéoplæg indkalder Varde Kommune, efter Planlovens §23c, idéer og forslag til den videre planlægning.

De to ansøgninger har således endnu ikke været behandlet indgående af Varde Kommune, og har ligeledes ikke været behandlet politisk.

BESKRIVELSE AF PROJEKTET

Kravin Projekter og Dansk Detail Enterprise har begge indsendt ønske om ændret planlægning for områder inden for det eksisterende erhvervsområde omkring Jeppe Skovgaardsvej i henholdsvis den nordlige og sydlige ende af området.

Kommuneplanrammen tillader i dag salg af større pladskrævende varer, eksempelvis motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende.

Begge ansøgere ønsker mulighed for salg af både udvalgsvarer og en vis grad af dagligvarer.

Definition ift. detailhandelsplanlægning:

1. Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder, mad, opvaskemiddel, shampoo etc.).
2. Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder, computere, støvsugere, borde etc. - Større pladskrævende varer er større udvalgsvarer).

Kravin ønsker mulighed for at udvikle på grunden ved Ribevej 52. Her ønskes mulighed for etablering af en dagligvarebutik samt udvalgsvarerhandel. Kravin ønsker mulighed for at anlægge indkørsel fra Ribevej ved Ribevej 52.

Dansk Detail Enterprise ønsker, omkring Jeppe Skovgaardsvej nr. 15 og 17, mulighed for at udvikle større butikstyper med et blandet indhold af primært udvalgsvarer, men også uden begrænsninger ift. dagligvarer. Byggehøjden ønsker hævet fra 10 til 11 meter.

Varde Kommune ønsker på baggrund af det ansøgte at undersøge perspektiverne i at hele eller en større del af området omkring Jeppe Skovgaardsvej omdannes til aflastningsområde for detailhandel.

OMRÅDET

Området er geografisk afgrænset af Ribevej, Esbjergvej, Søndervangvej og Søndermarksvej



Nuværende ramme med mulighed for "Større pladskrævende varer"

EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Planområdet ligger i byzone og er udlagt til erhverv med mulighed for salg af større pladskrævende varer, jævnfør kommuneplanramme 23.03.E10 i Varde Kommuneplan 2025. Projektområdet er desuden omfattet af de to lokalplaner LP 686-A (erhvervsområde Jeppe Skovgårds Vej, Varde) og Lokalplan 43 (2. etape af erhvervsområde ved Jeppe Skovgaards Vej i Varde). Samtlige arealer er lo-

kalplanlagte, men ny planlægning vil betyde udarbejdelse af nye eller ændrede lokalplaner.

Planlægningen omfatter en række hensyn til øvrige interesser i nærområdet, blandt andet:

- Trafik og vejbetjening
- Ændret detailhandel
- Beskyttet jord- eller stendige
- Bevaringsværdige bygninger
- Drikkevandsinteresser (OSD) og følsomme indvindingsområder, grundvand
- Naboer i forhold til støj og lugt og lign.
- Potentielle oversvømmelser fra nedbør og Potentielle udfordringer med højtstående grundvand i forhold til byggeri
- Håndtering af spildevand

LOV- OG PLANGRUNDLAG

Ansøgningernes realisering forudsætter politisk vedtagelse af et kommuneplantillæg og lokalplan(er) samt dertil som minimum en tilhørende miljøscreening.

DEN VIDERE PLANLÆGNING OG KRAV

Når denne idéfase er afsluttet, vurderes de indkomne idéer og forslag af Byrådet i forbindelse med principbehandlingen af ansøgningen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan(er) for området. Beslutter Byrådet, at planarbejdet kan igangsættes, udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og et eller flere forslag til lokalplaner samt minimum miljøscreening.

For et forslag til kommuneplantillæg gælder, at borgerne i en 8 ugers høringsperiode får mulighed for at komme med bemærkninger til planforslaget og miljøscreeningen. De indkomne bemærkninger fra høringsperioden vil indgå i Byrådets endelige behandling af kommuneplantillægget.

For et lokalplanforslag, der er i overensstemmelse med kommuneplanen, gælder, at borgerne i en 4 ugers høringsperiode får mulighed for at indsende bemærkninger til lokalplanforslaget og miljøscreeningen. De indkomne bemærkninger fra høringsperioden indgår i Byrådets endelige behandling af lokalplanen.

HØRINGSPERIODE

Dette idéoplæg er i offentlig høring i 4 uger fra mandag den 30. marts 2026 til mandag den 26. april 2026.

HVILKE FORHOLD SKAL UNDERSØGES NÆRMERE?

En række hovedspørgsmål vil sammen med relevante idéer og forslag fra idéfasen blive belyst i den efterfølgende planlægning:

1. Hvordan vil ændret detailhandel påvirke området og naboer i forhold til trafik og hvordan afvikles transporten til og fra detailhandelsområdet?
2. Hvordan vil ændringer påvirke naboer og eksisterende erhverv i forhold til støj- og lugt (krav)?
3. Hvordan vil ændringen påvirke evt. natur og skov i naboområdet?
4. Er der relevante alternative placeringer af detailhandlen?
5. Hvordan vil et udbygget område påvirke vandhåndtering og drikkevand?
6. Hvordan vil aflastningsområde påvirke den øvrige detailhandel og bymidten?

Hvilke forhold mener du skal undersøges nærmere i forbindelse med planlægningsprocessen?

FORSLAG, IDEER OG KOMMENTARER SENDES TIL:

Idéer og forslag til emner, der ønskes belyst i den videre planlægning, skal være modtaget hos Varde Kommune senest den 26. april 2026.

Bemærkningerne skal være skriftlige og [sendes via høringsportalen på Varde Kommunes hjemmeside](#) www.varde.dk → "kommunen" → "høring og afgørelser" eller som brev til Varde Kommune Plan, GIS og Bæredygtig Udvikling, Bytoften 2, 6800 Varde Mærk brevet med "Detailhandel Varde Syd".

Alle bemærkninger vil indgå i den politiske behandling og offentliggøres på Varde Kommunes hjemmeside.

OPLYSNINGER KAN FÅS VED HENVENDELSE TIL:
Plan, GIS og Bæredygtig Udvikling - Varde Kommune

Telefon: 7994 6854 eller e-mail planogby@varde.dk