

Indstilling om udvidelse af udstrækningen af friarealprojektet Værkstedssmøgen mellem Vestergade og Vestervold i Varde

Sagsnummer: 14/14737

Fremsendt fra Mogens Dam Lentz

Associeret partner, Advokat
SBS Rådgivning A/S

Ved møder i udvalget for Plan og Teknik den 11.8.2016, i udvalget for Økonomi og Erhverv den 31.8.2016 og i Byrådet den 6.9.2016 blev det godkendt at anvende 2,5 mio. kr. til projektet for etablering af et privat, fælles friareal på de private arealer mellem Vestergade og Vestervold i Varde.

Projektet er siden realiseret med stor succes, og der skal i foråret 2018 afholdes 1 års gennemgang for det etablerede anlæg.

Forudsætningerne for, at Varde Kommune anvender 2,5 mio. kr. på projektet, er bl.a., at der ikke fremover må fastsættes adgangs begrænsninger til stiforbindelsen for offentligheden, og at grundejerne omfattet af projektet fremover selv skal vedligeholde arealerne.

Det bemærkes, at projektet er fremmet efter byfornyelsesloven som del af områdefornyelsen i Varde Midtby, hvilket bl.a. betyder, at staten refunderer 50 % af udgifterne til realiseringen, og at kommunens egen andel af udgifterne kan belånes. At anvende 2,5 mio. kr. på projektet betyder altså, at det umiddelbart koster kommunen 1,25 mio. kr. - og efter belåning af 95 % af egen andel – 62.500 kr. i likviditetstræk i anlægsåret.

I forbindelse med tinglysning af deklaration om pligt til fremtidig vedligeholdelse af arealerne har det i dialogen med områdets ejere vist sig, at areal-afgrænsningen i det oprindelige projekt ikke har omfattet hele det areal, som ejerne i området har ønsket skulle være omfattet af beslutningen.

Af vedlagte bilag 1 fremgår, hvad byrådets beslutning den 6.9.2016 omfattede og hvilket område, der nu tillige ønskes truffet en tillægs-friareal-beslutning for.

Tillægsarealet er primært en vej til bagsiden af 7 rækkehusboliger Vestervold 6-18 (matr.nr. 39 e, f, g, h, i, k og l) og til 2 erhvervsejendomme Vestervold 18 B og D (matr.nr. 39 d og n), og dette areal er – samtidig med kommunens gennemførelse af friarealet mellem Vestergade og Vestervold – sat i stand med ny asfalt mv.

Omkostninger til stikvejens istandsættelse er i første omgang betalt af de 2 erhvervsejendomme, og det skal nu fastlægges mellem de 9 ejendomme, hvor meget de 7 andelsboliger skal medvirke med. Udgiften var på ca. 87.000 kr. Denne fordeling mellem de 9 ejendomme vedrører som udgangspunkt ikke Varde Kommune.

Såvel dele af friarealet som det nu ønskede tillæg til friarealet (stikvejen) har karakter af privat fælles-vej til de forskellige ejendomme i området. Dele af de private fælles-veje er etableret i forbindelse med udstykningen til de 7 rækkehuse i 1964, andre dele af de private fælles-veje er etableret endnu tidligere. Det har imidlertid aldrig vist sig muligt at finde en løsning på vedligeholdelsesopgaven for disse flere forskellige private fælles-veje, hvorfor disse arealer også har fremstået meget nedslidte indtil den netop gennemførte friarealforbedring betalt henholdsvis af kommunen/staten og de 2 erhvervsejendomme.

I forbindelse med Varde Kommunes dialog med alle ejerne i området om etablering af det fælles friareal og sikringen af, at den offentlige stiforbindelse mellem Vestergade og Vestervold bliver opretholdt, har kommunen stillet ejerne i området i udsigt, at den årelange dialog mellem ejerne om de flere forskellige private fællesvejes fremtidige vedligeholdelse kunne løses som del af byfornyelsen.

Kommunen har nemlig pligt til at tinglyse en deklaration om, at den fremtidige vedligeholdelse – på det af kommunen istandsatte og finansierede areal - klares af de private ejendomme selv. For at kommunen kan tinglyse denne pligt til fremtidig vedligeholdelse for **hele det ønskede areal** (altså både smøge og stikvej), er det nødvendigt at Varde Kommune formelt træffer nærværende friarealbeslutning også for tillægsarealet (stikvejen).

Det er i nærværende situation vurderet, at det er langt mere hensigtsmæssigt at lade **hele det ønskede areal** være omfattet af friarealområdet, og dernæst lade en deklaration om drift og vedligeholdelse af dette areal tinglyse på alle 12 ejendomme, som er omfattet af beslutningerne.

Alle 12 ejendomme i området, der er omfattet af byrådets beslutning af 6.9.2016 (altså også de ejendomme som ikke hidtil har brugt stikvejen), har været orienteret i henhold til byfornyelseslovens § 41 om nærværende ønske om udvidelse. Ingen ejendomme har udtrykt modstand i forhold til udvidelsen, og ejendommene har udtrykt et positivt ønske om udvidelsen af friarealprojektet og de heraf afledte virkninger.

Af de bevilgede 2,5 mio. kr. til projektet er en mindre del til rest. Midler, der oprindeligt var afsat til indkøb af udemøbler og evt. uforudsete udgifter. Begrænsede dele af disse restmidler vil blive anvendt dels som begrænset tilskud til finansiering af den private istandsættelse af portrummet til ejendommen Vestergade 17 A, B, C, D, E og G (matr.nr. 39 a), og dels som et begrænset tilskud til delvis finansieringen af stikvejens istandsættelse. Resterende finansiering af disse private ejendommers istandsættelse i øvrigt klares af ejerne selv. Det kommunale anlægsbudget overholdes men anvendes fuldt ud.

Det indstilles;

At der træffes beslutning om udvidelse af friarealprojektet, som det fremgår af bilag 1, således at Varde Kommune kan medvirke til at færdiggøre det samlede friarealprojekt inkl. tinglysning af deklaration om pligt for alle de omhandlede ejendomme til at stå for vedligeholdelse af hele arealet fremover.