



Åbent referat

til

Udvalget for Plan og Teknik

Mødedato: Mandag den 9. oktober 2017

Mødetidspunkt: 9:00 - 12:00

Mødested: Kantinen, Bytoften

Deltagere: Preben Friis-Hauge, Connie Høj, Anders Linde, Poul Rosendahl, Mads Sørensen, Kjeld Anker Espersen, Niels Christiansen

Fraværende: Ingen

Referent: Finn Lassen



Indholdsfortegnelse

	Side
1143. Godkendelse af dagsorden	2524
1144. Fastsættelse af takster for 2018 - Teknisk område	2525
1145. Regulering af gebyrer for byggesagsbehandling	2527
1146. Regional Udviklingsaftale 2016-2019 endelig udgave.....	2529
1147. Kommuneplantillæg - Erhvervsområde i sydvestlig del af Billum	2531
1148. Lokalplan - Erhvervsområde i sydvestlig del af Billum	2533
1149. Lokalplan for boliger ved Stilbjergvej i Tinghøj.....	2535
1150. Dyrkningshaver i Varde	2537
1151. Ansøgning. Plangrundlag for Kirkens Hus i Varde	2539
1152. Ansøgning. Plangrundlag for foderstofvirksomhed ved Roust	2541
1153. Ansøgning. Ny deklaration - Hans Thuesensvej, Blåvand	2544
1154. Ansøgning. Lovliggørelse af kviste, Storegade 73, Varde.....	2546
1155. Ansøgning. Dispensation til Feriehusudlejningsbureau Vejers Havvej 81	2549
1156. Ansøgning. Nedlæggelse af del af privat fællesvej ved Toften, Årre	2552
1157. Ansøgning. Udtagning af eng i Ho fra § 3-beskyttelse	2554
1158. Ansøgninger. Tilskud til realisering af udviklingsplaner.....	2557
1159. Ansøgning. Feriehusudlejningsbureau på Tane Hedevej 20, Blåvand	2559
1160. Forslag til vejsynskendelse - Vr. Janderupvej, Vester Janderup	2562
1161. Sager til kommende udvalgsmøder	2564
1162. Lukket - Gensidig orientering	2565
Bilagsliste.....	2566
Underskriftsblad	2568



1143. Godkendelse af dagsorden

Dok.nr.: 11888

Sagsid.:

Initialer: finl

Åben sag

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Godkendt



1144. Fastsættelse af takster for 2018 - Teknisk område

Dok.nr.: 15005

Sagsid.: 17/3788

Initialer: beje

Åben sag

Sagsfremstilling

Byrådet skal fastsætte takster for borgernes betaling for ydelser fra kommunale virksomheder. For områder under Udvalget for Plan og Teknik sker dette med udgangspunkt i oplæg til takstfastsættelse indhentet hos aftaleholderne, der leverer eller har ansvar for levering af ydelserne. Generelt gælder ved fastsættelse af taksterne, at borgernes betaling skal svare til kommunens omkostninger ved at levere den pågældende ydelse.

KL udsender hvert år en budgetvejledning for det kommende budgetår. I denne vejledning indgår et skøn over pris- og lønstigninger. På grundlag af KL's skøn over prisudviklingen fra 2017 til 2018 oplyser Økonomiafdelingen, at lønninger stiger med 1,10 %, og at priser på øvrige varer og ydelser stiger med 0,72 %. Samlet for de to grupper er stigningen 0,99 %.

KL's skøn over pris- og lønfremskrivning fra 2017-2018 er reguleret med den for høje pris- og lønfremskrivning fra 2016-2017.

Fremskrivningsprocenterne bruges ved beregning af prisen for mande- og maskintimer. Taksten for mande- og maskintimer indeholder også udgifter til indirekte omkostninger, f.eks. husleje, forsikringer og intern administration.

Betaling for skadedyrsbekæmpelse sker ved opkrævning via ejendomsskatten. Prisen beregnes som en promillesats af ejendomsværdien. Promillesatsen beregnes for 2018 på grundlag af den samlede udgift for 2018 i forhold til den samlede nyeste offentlige ejendomsvurdering. Skadedyrsbekæmpelsen udføres af Kiltin A/S. Kontrakten udløber pr. 31. december 2017.

Udvalget besluttede 7. maj 2015, at der for 2016 tages udgangspunkt i en skønnet samlet omkostning til skadedyrsbekæmpelse på 1,5 mio. kr. Denne omkostning indeholder udgiften til Kiltin A/S samt kommunens udgifter til administration af skadedyrsbekæmpelsen. Budgettet for 2018 er forhøjet med 0,5 mio. kr., jf. Udvalgets beslutning 11. august 2016 om rottesikring af de kommunale institutioner, samt skønnet merudgift på 0,2 mio. kr. i forbindelse med nyt udbud med virkning fra 1. januar 2018, bl.a. fordi stramning af reglerne om brug af gift kræver flere tilsynsbesøg.

For skorstensfejning skal kommunen udmelde prisliste, som gælder for de autoriserede skorstensfejere, der opererer i kommunen. I lighed med tidligere år dannes prislister for 2018 med udgangspunkt i KL's vejledende satser for skorstensfejning med tillæg på 1 % for støvposer.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen



Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Bilag:

1 Åben Takstblad 2018

146696/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, **at** de foreslåede takster for 2018 for mande- og maskintimer, skadedyrsbekæmpelse og skorstensfejning godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1145. Regulering af gebyrer for byggesagsbehandling

Dok.nr.: 15111
Sagsid.: 17/10524
Initialer: lata
Åben sag

Sagsfremstilling

Timeprisen for medgået tid til tilsyn på industri- og landbrugsområdet er givet fra Miljøstyrelsen. Timeprisen for 2017 er 318 kr., og den pristalsreguleres årligt, ligesom de budgetterede indtægter for industri og landbrug.

Timeprisen for medgået tid til byggesagsbehandling har i 2016 og 2017 været 575 kr. Timeprisen blev således ikke reguleret i 2017, selvom de budgetterede byggesagsindtægter blev pristalsreguleret.

KL's nyeste nøgletal for pristalsregulering er 1,7 % i både 2017 og 2018.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er vigtigt, at gebyrerne pristalsreguleres på samme måde som de budgetterede indtægter, fordi der ellers over tid vil opstå en forskel mellem indtægter og udgifter. For timepriserne for industri og landbrug sker gebyrreguleringen fra centralt hold, men den er endnu ikke offentliggjort.

For byggesagsgebyrer er der derimod tale om en kommunal beslutning, fordi lovgivningen her tillader en betydelig mere fleksibel tilgang til indtægtsdækningen af byggesagsbehandlingen. Af de 78 kommuner, der tager timepriser for byggesagsbehandlingen, pristalsregulerer nogle årligt, nogle synes at gøre det mere ujævnt, og enkelte har ikke ændret deres gebyrer siden de blev indført i 2015. De forskellige tilgange skyldes muligvis, at betaling efter medgået tid stadig er relativt nyt.

Forvaltningen vurderer, at en løbende årlig pristalsregulering af byggesagsgebyrer på linje med kommunens andre takster vil sikre den bedste forståelse af reguleringen og give kontinuitet i gebyrstørrelserne. Forvaltningen vurderer også, at timeprisen bør reguleres med både den manglende regulering for 2017 og den fremadrettede for 2018. Timeprisen afrundet til hele kroner vil i så fald skulle udgøre 595 kr. i timen.

Samtidig er der øget aktivitet indenfor både landbrug og byggeri, samt udvalgte områder indenfor industrimiljø. I den udstrækning at disse aktiviteter er indtægtsdækkende vurderer forvaltningen at merindtægter ud over det budgetterede kan gå til at forøge sagsbehandlingskapaciteten i kortere eller længere perioder alt afhængig af meraktiviteten og at merindtægten opretholdes. Dette skal også ses i lyset af at sagsbehandling i DI's sidste Lokalt Erhvervs-klima måling blev udpeget som et vigtigt område at prioritere for at forbedre Varde Kommunes placering i målingen.

Forvaltningen vurderer samtidigt, at det er vigtigt med en fleksibel tilgang til sagsbehandlingskapacitet da det ny bygningsreglement fra 2018 fra den 1. januar 2018 afskaffer den tekniske byggesagsbehandling, men samtidig indfører nye kontrolopgaver af det færdige byggeri og krav til ibrugtagningstilladelser. KL og styrelsen arbejder derfor stadig på at klarlægge de arbejdsmæssige konsekvenser af det ny bygningsreglement.



Konsekvens i forhold til visionen

Ingen.

Retsgrundlag

Miljøbeskyttelsesloven

Byggeloven

Økonomi

Pristalsreguleret 2018 indtægtsbudget for miljøgebyrer forventes vedtaget at være 558.996 kr. Pristalsreguleret 2018 indtægtsbudget for byggesagsgebyrer forventes vedtaget, at være 2.434.946 kr. Byggesagsgebyret er korrigeret for anmeldelsessager for fritliggende småhuse ikke længere skal byggesagsbehandles.

Høring

Ingen.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,
at timeprisen for byggesagsbehandling reguleres en gang årligt samtidig med reguleringen af kommunens andre takster og gebyrer,
at timeprisen for byggesagsbehandling reguleres til 595 kr. i timen i 2018, og
at sagsbehandlingskapaciteten kan forøges og reduceres i tilknytning til indtægtsdækkende aktiviteter, der ligger ud over de budgetterede indtægter.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1146. Regional Udviklingsaftale 2016-2019 endelig udgave

Dok.nr.: 14949
Sagsid.: 16/2753
Initialer: towo
Åben sag

Sagsfremstilling

Region Syddanmark har i samarbejde med kommunerne i Storbyregion Esbjerg udarbejdet et forslag til en endelig udviklingsaftale, der kan understøtte storbyregionsamarbejdet med nødvendige data.

Som opfølgning på Region Syddanmarks regionale vækst- og udviklingsstrategi har de syddanske kommuner og Region Syddanmark aftalt en aktionsplan med tre fælles aktivitetsområder for de 22 kommuner:

- 1) Syddanskernes liv i de enkelte kommuner
- 2) Byregionalt samarbejde
- 3) Uddannelse og arbejdsmarked.

Som en del af aktionsplanen blev det samtidig besluttet, at der kan laves selvstændige udviklingsaftaler for de enkelte byregioner, der kan gå ud over de tre fælles aktivitetsområder. Udviklingsaftalerne kan rettes mod de særlige styrker, udfordringer og muligheder, som ikke fanges af aktionsplanens indsatsspor, der skal dække 22 kommuner.

Storbyregion Esbjerg får med de nye kommuneplaner i de tre kommuner sat retning på samarbejdet i storbyregionen. Samarbejdet er fokuseret på tre udviklingstemaer og tre strategiske udviklingsspor indenfor hvert tema:

- Bosætning med udviklingssporet: byomdannelse
- Infrastruktur med udviklingssporet: mobilitet
- Turisme med udviklingssporet: byturisme.

Indenfor hver af disse temaer og spor arbejdes der med fælles indsatser, der konkretiserer udviklingsmulighederne. Udkastet til udviklingsaftalen med Region Syddanmark er blevet udformet, så den kan medvirke til at opfylde flere af disse fælles indsatser.

Forvaltningens vurdering

På baggrund af ovenstående er der udarbejdet et endeligt forslag til en udviklingsaftale mellem Region Syddanmark og Storbyregion Esbjerg. Det vedlagte bilag er forslag til den endelige udgave af udviklingsaftalen. Den færdige udviklingsaftale ønskes godkendt af de tre byråd i Storbyregion Esbjerg samt af regionsrådet i Region Syddanmark.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Den Regionale Vækst- og udviklingsstrategi for Region Syddanmark



Kommunalfuldmagten

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Bilag:

1 Åben Forslag til udviklingsaftale mellem Region Syddanmark og storbyregion Esbjerg

143594/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, **at** forslaget til en Regional Udviklingsaftale 2016-2019 mellem storbyregion Esbjerg og Region Syddanmark godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1147. Kommuneplantillæg - Erhvervsområde i sydvestlig del af Billum

Dok.nr.: 15052
Sagsid.: 17/5581
Initialer: ssta
Åben sag

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 20. juni 2017 Forslag til Kommuneplantillæg 04. Siden har forslaget til været i offentlig høring fra 10. juli til 4. september 2017.

Formålet med Kommuneplantillæg 04 er at give mulighed for at opføre bebyggelse på op til 10 m højde med en bebyggelsesprocent på 50 for virksomheder i et eksisterende erhvervsområde i Billum.

Ved høringsperiodens udløb er der kommet en bemærkning fra Ribe Stift, der ønsker at blive hørt i sager, hvis der dispenseres fra byggehøjden. Bemærkningen vedrører hovedsageligt Lokalplan 04.01.L03 for erhvervsområde i den sydvestlige del af Billum, og den vil derfor blive behandlet i forbindelse med sagsfremstillingen for lokalplanen.

Tillæg 04 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune skal vedtages, før Lokalplan 04.01.L03 kan vedtages.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Planloven
Kommuneplan 2017
Miljøvurderingsloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Bilag:

1 Åben Arbejdsdokument for Endelig Kommuneplantillæg, til sagsfremstilling.pdf 148644/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,
at tillæg 04 til Kommuneplan 2017 vedtages uændret.



Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1148. Lokalplan - Erhvervsområde i sydvestlig del af Billum

Dok.nr.: 14941
Sagsid.: 16/11168
Initialer: ssta
Åben sag

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 20. juni 2017 Forslag til lokalplan 04.01.L03 for erhvervsområde i den sydvestlige del af Billum. Siden har forslaget til lokalplanen været fremlagt i offentlig høring fra 10. juli til 4. september 2017.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at virksomheder i det eksisterende erhvervsområde kan udvide deres virksomhed på en hensigtsmæssig måde. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse op til 10 m højde og med en bebyggelsesprocent på 50. Delområder hvor bebyggeshøjden kan nå 10 m er placeret bagved eksisterende bebyggelse. Herved bliver Billum Kirkes synlighed fra Billum by ikke ændret.

Ved høringsperiodens udløb er der indkommet en bemærkning fra Ribe Stift, der ønsker at blive hørt i sager, hvis der dispenseres fra byggehøjden.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan L203 og dele af lokalplan 02.C2.01, som vil blive aflyst med den endelige vedtagelse af Lokalplan 04.01.L03. Den resterende del af lokalplan 02.C2.01, som ligger uden for lokalplanområdet, vil blive aflyst i en efterfølgende lokalplanaflysning.

Tillæg 04 til Kommuneplan 2017 skal vedtages, før denne lokalplan kan vedtages.

Forvaltningens vurdering

Bemærkningen fra Ribe Stift er behandlet i Resumé af indkomne bemærkninger, hvor forslag til Byrådets vurdering af indkommet bemærkning er indarbejdet.

Det vurderes at Ribe Stifts bemærkning kan indarbejdes i lokalplanen, uden det vil kræve større ændringer i planen.

Forvaltningen vurderer, at det i lokalplanen kan tilføjes: *For byggeprojekter, hvor virksomhedens drift nødvendiggør en byggehøjde over 10 m, skal Ribe Stift høres i den konkrete byggesag.*

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Planloven
Kommuneplan 2017

Økonomi

Ingen



Høring

Ingen

Bilag:

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Åben Lokalplan for et erhvervsområde i den sydvestlige del af Billum_Klar til sagsfremstilling.pdf | 148553/17 |
| 2 | Åben Resumé af indkomne bemærkninger.pdf | 148584/17 |
| 3 | Åben Indkomne bemærkning fra Ribe Stift.pdf | 148592/17 |

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det stilles til Byrådet, **at** lokalplan 04.01.L03 for erhvervsområde i den sydvestlige del af Billum vedtages, og **at** notatet med forslag til Byrådets vurdering af indkommet bemærkning til lokalplanen tiltrædes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1149. Lokalplan for boliger ved Stilbjergvej i Tinghøj

Dok.nr.: 14985
Sagsid.: 16/3966
Initialer: agsc
Åben sag

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 30. maj 2017 Forslag til lokalplan 20.01.L01, der giver mulighed for 4 nye boliger, et stort fællesområde samt etablering af liberale erhverv i lokalplanområdet.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra 26. juni til 21. august 2017.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet 2 indsigelser, der begge handler om kloakering af området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, som udlægger området til boligformål.

Forvaltningens vurdering

De indkomne bemærkninger, der begge handler om et ønske om, at lokalplanområdet skal kloakeres, er behandlet i vedlagte notat med forslag til Byrådets vurdering af indkomne bemærkninger.

Lokalplanforslaget lagde op til, at området skulle have nedsivningsanlæg, men efterfølgende er det vurderet, at det vil være mest hensigtsmæssigt at kloakere området. Spildevandsplanen er under revision, og det forventes, at området vil blive optaget som spildevandskloakeret område. Lokalplanen tilrettes, så der fremgår en forventning om, at området spildevandskloakeres.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017
Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Bilag:

1	Åben Bemærkninger samlet	146299/17
2	Åben Lokalplan 20.10.L01	141909/17
3	Åben Resume af indkomne bemærkninger	145661/17



Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,
at Lokalplan 20.01.L01 vedtages med ovenstående tilrettelse, og
at notatet med forslag til Byrådets vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget tiltrædes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt, med den tilføjelse, at ændringen af spildevandshåndteringen sendes i høring.



1150. Dyrkningshaver i Varde

Dok.nr.: 15089
Sagsid.: 17/4303
Initialer: chho
Åben sag

Sagsfremstilling

I budgetforliget for 2017-2020 er indskrevet, at *"Der skal arbejdes for etablering af nyttehaver m.v. på de kommunale grunde, som ikke er bebyggede, og som er egnede hertil. Der skal udarbejdes en nærmere sagsfremstilling hertil"*.

Forvaltningen har vurderet muligheder for dyrkningshaver i Varde Kommune og specifikt for haver ved Varde by.

En model med at udnytte ledige kommunale byggegrunde forekommer ikke egnet, fordi etablerede nyttehaver bør have en rimelig opsigelsesfrist, og fordi jord, der ikke har været dyrket i flere år, oftest er fyldt med flerårigt ukrudt og meget krævende at omlægge til nyttehaver. Der skal gerne være adgang til faciliteter som vand.

De kommunale arealer tæt på Varde midtby er undersøgt, og kun et areal øst for Varde Rådhus er vurderet egnet til afprøvning af udlæg af dyrknings-/nyttelhaver. Isbjerg Møllevej 3 er nabo til arealet, og ejeren er præsenteret for projektet og har godkendt det.

I Varde by blev der udlagt nyttehaver i 1970'erne ved Morbærlunden ved siden af kolonihaverne. De har været drevet som 4H haver, og de er i dag fuldt optaget og drives succesfuldt for primært børn. 4H i Horne er ved at etablere voksehaver som noget nyt.

Forvaltningen har overvejet forskellige modeller for at etablere dyrkningshaver i andre byer. Det kunne være at tænke bredere og etablere haver på institutionsarealer, hvor pladsen er til det. Ved at invitere til aktivitet for gæster udefra kan der skabes mere liv på f.eks. plejehjems udearealer.

Udviklingsrådene er forespurgt om interesse, og foreløbig er Varde By og Billum interesserede. Der skal i hvert tilfælde findes tovholdere til projekterne og findes egnede områder, og der skal indgås brugsaftaler.

Som opstart på processen med at etablere nyttehaver, kan nye haver ved Varde Rådhus være det første eksempel.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at arealet ved Bytoften er egnet til at afprøve interesse og som model for at etablere nye nyttehaver i Varde Kommune. Arealet kan nemt gøres dyrkningsklart ved at fjerne den klippede græstørv, og adgang til vand kan indføres med kort afstand fra Isbjerg Møllevej.

Arealet foreslås afgrænset med et let hegn med buske på 4 sider, fordi hegnet mod naboen samtidig forstærkes. Området skal indrettes og holdes, så det ser præsentabelt ud. Der skal dannes en forening, som Varde Kommune indgår brugsaftale med for brug af arealet.



Der skal defineres et passende åremål, for at det kan betale sig at etablere haverne. Det kunne være en aftale på 3 år med mulighed for fornyelse.

Konsekvens i forhold til visionen

Udlæg af nyttehaver understøtter visionen med nye muligheder for udeliv omkring fælles dyrkningsglæde og socialt samvær. Med havernes placering centralt ved rådhuset kan fokus på nyttehavedyrkning inspirere til haver andre steder.

Retsgrundlag

Lokalplan for området udlægger området til offentlige formål. Et mindre midlertidigt udlæg til nyttehaver er foreneligt med dette.

Økonomi

Varde Kommunes anlægsudgifter til etablering af haveudlægget med vandtilslutning, afgrænsende beplantning og fræsning af havelodder skønnes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. Udgiften søges finansieret af visionspuljen: Vi i Naturen.

Høring

Ingen

Bilag:

1 Åben Kortbilag med placering af nyttehaver Bytoften 2 150007/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at et areal på ca. 800 m² udlægges til midlertidige dyrkningshaver på matrikel 64an ved Varde Rådhus,

at der udarbejdes en brugeraftale, der definerer vilkår og ansvar for anvendelsen, og

at forvaltningen undersøger muligheder for dyrkningshaver i 2-3 andre byområder i Varde Kommune.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Sagen udsættes, fordi Udvalget ønsker alternative forslag til placering.



1151. Ansøgning. Plangrundlag for Kirkens Hus i Varde

Dok.nr.: 15048
Sagsid.: 17/10167
Initialer: mars
Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Sogns Menighedsråd ønsker at opføre Kirkens Hus i Varde mellem kirken og præstegården på matr.nr. 44e Varde bygrunde. Menighedsrådet påtænker at sende projektet ud i en arkitektkonkurrence.

Området er omfattet af lokalplan 06.C09.01, der beskriver, at nye bygninger indenfor lokalplanen skal opføres som skarpskårne, kubiske former med pudsede, ensfarvede, hvide facader og med tag i zink eller zinklignende materiale med ensidig taghældning på 0-25 grader.

Menighedsrådet ønsker, at der åbnes for andre muligheder for byggeriets ydre fremtræden, så der kan anvendes en byggestil, som understøtter Vardes købstadsmiljø. Menighedsrådet ønsker en proces, som åbner mulighed for, at der kan gennemføres en arkitektkonkurrence, hvor rammerne for byggeriets ydre fremtræden ikke er begrænset af lokalplanens beskrivelse. Før processen med arkitektkonkurrencen sættes i gang, ønsker Menighedsrådet en principiel tilkendegivelse fra Varde Byråd om, at der godt kan arbejdes med arkitekturen udover det lokalplanen beskriver.

Menighedsrådet ønsker, at der udarbejdes et byggeprogram, som danner grundlag for arkitektkonkurrencen. I byggeprogrammet beskrives Menighedsrådets intentioner for byggeriets ydre fremtræden. Når deltagerne i arkitektkonkurrencen har afgivet deres bud på bygningens udformning, inddrages Varde Kommune som faglige konsulenter for at vurdere, om de tilbudte byggeriers fremtræden lever op til den byggestil, som passer til byggestilen i Vardes købstadsmiljø.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at matriklen ligger på et sted, der kræver stor indlevelse ved opførelse af nyt byggeri. Kirkens Hus er en unik mulighed for at opføre et flot byggeri i midtbyen.

Der er i andre tilfælde meddelt dispensation til byggeri, som afviger i forhold til bestemmelserne i lokalplanen. Hvis det påtænkte byggeri ikke kan opføres med en dispensation, vurderer forvaltningen at der kan udarbejdes en ny lokalplan for Kirkens Hus.

Forvaltningen foreslår, at der i forbindelse med en arkitektkonkurrence åbnes for muligheden for brug af materialer som tegl, træ og kobber mv. på facaderne, så de ikke kun fremstår som hvide kubiske former, men har mulighed for at bruge referencer fra ældre byggerier i området, herunder også Sct. Jacobi kirke.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen



Retsgrundlag

Kommuneplan 2017
Lokalplan 06.C09.01

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Bilag:

1 Åben Matrikel 44e oversigtskort

147844/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at Udvalget tilkendegiver at man finder det ønskeligt at Kirkens Hus placeres på matr.nr. 44e, og

at det godkendes, at der udarbejdes en lokalplan for opførelse af Kirkens Hus, hvis vinderprojektet ikke kan opføres inden for rammerne af den gældende lokalplan.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt, men Udvalget har et ønske om, at byggeriet tilpasses byggestilen i området, og at det i øvrigt tilpasses den gældende lokalplans rammer for dimensioner og bebyggelsesprocent for nybyggeri.



**1152. Ansøgning. Plangrundlag for foderstofvirksomhed ved
Roust**

Dok.nr.: 14789
Sagsid.: 17/4618
Initialer: ssta
Åben sag

Sagsfremstilling

Ejerne af Vejrup Andels Grovwareforening a.m.b.a. (VAG) ansøger om udarbejdelse af en lokalplan for virksomhedens afdeling på Roustvej 241, 6818 Årre, som har et areal på ca. 6,2 ha.

Afdelingen i Roust er en foderstofvirksomhed, der får kornet leveret direkte fra markerne i sensommeren og fra lager i løbet af året. Afdelingen har ikke kapacitet til at opbevare kornet selv, og den har de seneste år haft en transport af 25.000 tons korn til og fra eksterne anlæg.

VAG ønsker med lokalplanen at få mulighed for at opføre i alt 6 siloer inden for området, mulighed for at tilføre mere lagerkapacitet samt yderligere mulighed for forarbejdning og forædling af landbrugsprodukter og fødevarer.

VAG har tidligere fået landzonetilladelse til at opføre tre 21 m høje siloer, men ønsker mulighed for at opføre yderligere tre tilsvarende siloer.

Det ønskede lokalplanområde krydser Trehøjevej, og den interne trafik vil krydse den offentlige vej.

I det vedhæftede "Oplæg til disponering" fremgår byggefeltet for siloer i planen, dog er disponeringsplanen kun et forslag, fordi der er forskellige bindinger på området, der skal tages højde for ved udarbejdelse af en eventuel lokalplan. Disponeringsplanen er derfor ment som et første udkast til et lokalplankort.

Det er en forudsætning for lokalplanen, at der udarbejdes et kommuneplantillæg for området.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at yderligere udbygning af virksomheden forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

Udbygning af virksomheden med placering i det åbne land vil være hensigtsmæssig, både for virksomhedens daglige drift og for at mindske lastbiltrafikken til og fra virksomhedens forskellige afdelinger. Forvaltningen ser derfor positivt på udarbejdelsen af en lokalplan for virksomheden.

Den ansøgte opsætning af yderligere tre 21 m høje siloer på adressen vil fremstå meget tydeligt i det omkringliggende landskab. Ved udarbejdelse af en lokalplan bør der derfor fokuseres på, at virksomhedens siloer og bygninger bliver passet ind i det omgivende landskab.

Med virksomhedens ønsker om i fremtiden at kunne øge lagerkapaciteten m.v. vurderer forvaltningen, at der kan forventes en øget intern trafik og flere transporter



til og fra virksomheden. En lokalplan vil derfor have fokus på, at trafikken afvikles på en hensigtsmæssig måde, så der ikke opstår gener for øvrige trafikanter.

Dele af det ansøgte lokalplanområde ligger indenfor følsomt indvindingsområde, hvor der ikke må udføres aktiviteter, der kan medføre risiko for forurening af grundvand. Ved udarbejdelsen af en lokalplan skal der derfor sikres foranstaltninger, så der ikke sker omfattende forureninger. Forvaltningen vurderer, at der i lokalplanen kan indarbejdes bestemmelser om bl.a. fast/tæt belægning til at forhindre nedsivning af forurenende stoffer.

Ved virksomhedens videre udvikling kan der opstå behov for at få en miljøgodkendelse med krav om nærmere afværgende foranstaltninger. Ved udarbejdelsen af en lokalplan skal der derfor tages højde for en miljøgodkendelses bestemmelser, så lokalplanen ikke modarbejder muligheden for at få en miljøgodkendelse.

En lokalplan og et kommuneplantillæg for virksomheden vil give et bedre overblik over områdets natur-, spildevands-, trafik- og landskabsmæssige begrænsninger for området. Dertil vil lokalplanen sikre, at virksomhedens udvidelsesmuligheder fastlægges og tilpasses de omkringliggende omgivelser.

Konsekvens i forhold til visionen

Lokalplanen vil give virksomheden mulighed for at oplagre og forarbejde resurser fra landbrugsproduktionen lokalt i området.

Retsgrundlag

Planloven
Kommuneplanen 2017

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Bilag:

1	Åben	Vejrup Andels Grovvareforening - Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan.pdf	79188/17
2	Åben	Vejrup Andels Grovvareforening - Oplæg til disponering.pdf	79188/17
3	Åben	Luftfoto A3, 1:4000	115820/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,
at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for det ansøgte areal, når arbejdet prioriteres i en kommende prioriteringsrunde for opstart af lokalplaner.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen



Anbefalingen blev godkendt



1153. Ansøgning. Ny deklaration - Hans Thuesensvej, Blåvand

Dok.nr.: 15162
Sagsid.: 17/10601
Initialer: morl
Åben sag

Sagsfremstilling

LandSyd har 26. september 2017 indsendt ansøgning om ny deklaration, som omfatter Hans Thuesensvej 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 og 37 i Blåvand.

Den eksisterende deklaration er uklar i forhold til, hvad man ønsker for det samlede område. Den beskriver meget forskellige forhold for de enkelte matrikler, f.eks. taghældning på 20-30 grader på en matrikel og 40-50 grader på nabomatriklen eller jordfarver på en matrikel og hvidt på nabomatriklen.

Formålet med ny deklaration er at opnå en bedre og ensartet forståelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til den eksisterende deklaration.

Ansøger oplyser, at alle omfattede grundejere er enige om, at aflysning af den eksisterende deklaration og tinglysning af den nye vil være hensigtsmæssig for området.

Forvaltningens vurdering

Ved en ansøgning om byggetilladelse på en af grundene, der er omfattet af den gældende deklaration, blev der søgt om fem dispensationer til et almindeligt sommerhus med 25 grader taghældning og paptag. Hvis disse dispensationer var blevet givet, havde hele deklarationen mistet sin betydning.

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede ny deklaration ikke er anderledes end deklarationer for andre nærliggende deklaraionsområder. Samtidig er den entydig i forhold til afstandskrav, terrænregulering og altaner. Forvaltningen vurderer, at den ny deklaration ikke får nogen negativ effekt for området eller de tilstødende deklaraionsområder.

Forvaltningen vurderer, at tinglysningen af den ny deklaration vil sikre en bedre og mere ensartet forståelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for deklaraionsområdet.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Deklaration 18. marts 1971
Bygningsreglementet 2015

Økonomi

Ingen



Høring

Aflysning af den eksisterende deklaration og tinglysning af en ny deklaration skal sendes i høring ved de berørte parter, herunder naboer.

Bilag:

1	Åben Bilag 1 - Ansøgning om ny deklaration.pdf	154631/17
2	Åben Bilag 2 - Udkast til deklaration.pdf	154632/17
3	Åben Bilag 3 - Dekl-rids 2017-09-06.pdf	154633/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at ansøgningen imødekommes under forudsætning af, at der ikke kommer relevante indsigelser ved nabohøringen.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1154. Ansøgning. Lovliggørelse af kviste, Storegade 73, Varde

Dok.nr.: 14960

Sagsid.: 17/4997

Initialer: bmol

Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Kommune har modtaget ansøgning om dispensation til opsætning af 2 kviste mod gårdsiden på Storegade 73 i Varde, som er en bevaringsværdig bygning. Af tegningsmaterialet fremgår det dog, at der ønskes 3 kviste.

Der er søgt om dispensation til at opføre kvistene ca. halvanden gang bredere end lokalplanen tillader. Lokalplanen foreskriver: "*Nye kviste skal ... tilpasses bygningens arkitektur*" og "*Kvistvinduerne skal være mindre end langsides vinduer...*", jf. § 7.1.4.

Ansøger har uden tilladelse påbegyndt opsætning af 3 kviste mod gårdsiden. Byggeriet af kvistene er derfor blevet standset af Varde Kommune.

Udover lokalplanens bestemmelser indgår (BR15) Bygningsreglementets bestemmelser også i sagen, fordi kommunen i den pågældende sag skal påse, at der ikke foreligger væsentlige indbliksgener.

Bevaringsforeningen i Varde har været hørt. De svarer, at lokalplanen skal respekteres, og at de mener, at kvistene er overdimensionerede.

Ansøger mener, at kvistenes størrelse stemmer godt overens med bygningen. Endvidere mener ansøger, at problemet med indbliksgener fra kvisten længst mod sydøst kan løses med matterede vinduer.

Der er tidligere givet tilladelse til at udskifte tagbeklædning og opsætte 3 mindre kviste mod gaden i overensstemmelse med lokalplanen.

Forvaltningens vurdering

Hvis der gives tilladelse til kviste, som bygningen ikke er "født" med, er det afgørende, at kvistene indgår som en harmonisk del af den arkitektoniske helhed. Her vurderes kvistenes proportionering at være en for væsentlig afvigelse.

De påbegyndte kviste er blevet besigtiget. Det skal i den forbindelse bemærkes, at kvisten længst mod sydøst, vurderes at give for væsentlige indbliksgener til nabogrunden. Kvisten skal rumme et badeværelse. I bevaringsværdige bygninger løses lysindtag til badeværelser ofte med et tagvindue.

En kvist med matterede vinduer, som ansøger foreslår mod sydøst, er i strid med Facade- og skiltevejledningen for Varde Midtby, som foreskriver at vinduer ikke må tilklæbes eller blændes. Denne bestemmelse er i tråd med lokalplanens formål, som bl.a. fremhæver at om- og tilbygninger skal ske i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter, hvilket kviste med matterede ikke kan siges at være.

Endvidere vil tilladelse til matterede vinduer i en bevaringsværdig bygning skabe grundlag for en uacceptabel præcedens i lokalplanområdet.

Endelig vil matterede vinduer i den pågældende kvist ikke være en garanti mod muligheden for indblik til naboen.



Med hensyn til ansøgers bemærkning om en ejendom, som har en kvist med trefagsvindue, så skal det bemærkes, at denne kvist er etableret før den nugældende lokalplan.

De 2 andre kviste vurderes at kunne tillades, hvis der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en nabohøring, og hvis proportionerne tilpasses efter lokalplanens bestemmelser.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Bevarende Lokalplan 23.01.L02 for Varde midtby.
BR15 (Bygningsreglementet)

Økonomi

Ingen

Høring

Det skal gennemføres en nabohøring i forhold til indbliksgener.

Bilag:

1	Åben Kort Storegade 73 Varde.pdf	144397/17
2	Åben Gårdfacade rev. 3 kviste 8-7.pdf	144730/17
3	Åben Ansøgers begrundelse.pdf	145860/17
4	Åben Byggesag - Høringssvar Storegade 73 - 6800 Varde	126266/17
5	Åben Facade mod gaden Storegade 73.pdf	146146/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at de to kviste kan lovliggøres ved, at deres proportioner tilpasses lokalplanens bestemmelser, og badeværelseskvisten mod øst erstattes af et tagvindue.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev sat til afstemning.

	V Preben Friis- Hauge	V Connie Høj	V Anders Linde	V Poul Rosendahl	V Mads Sørensen	A Kjeld Anker Espersen	C Niels Christiansen
For	x	x		x	x	x	x
Imod			x				
Undlod							



Anders Linde ønsker tilført protokollen, at der bør gives tilladelse til det ansøgte.



1155. Ansøgning. Dispensation til Feriehusudlejningsbureau Vejers Havvej 81

Dok.nr.: 15181
Sagsid.: 17/8214
Initialer: thys
Åben sag

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet C. Bødtker har for Esmark Ferieudlejning søgt om dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan 04.004-98 om maksimal bebyggelseshøjde på 6,5 m over terræn i forbindelse med byggeansøgning til ny bygning til feriehusudlejning på Vejers Strandvej 81.

Bygningen vil få en bygningshøjde på 7,24 m til tagrygning og en samlet bygningshøjde på 8,34 m til toppen af fire taglanterner. Taglanterne bliver 0,7 x 0,7 m i grundflade med en taghat på 1,2 x 1,2 m. Taglanterne vil blive inddækket i kobber.

I lokalplanen er det bestemt, at bebyggelse ved materialevalg og farvevirkning skal udformes, så der tages hensyn til kystområdets særlige landskab, hvor bebyggelse opleves fra alle sider – ikke kun fra gadesiden. Det skal dokumenteres, at bebyggelsen indpasses i de kystnære omgivelser og i forhold til nabobebyggelser.

Bygningen opføres i blank mur af røde mursten og med stråtag.

Byggeansøgningen har været sendt i nabohearing, og der er kommet tre indsigelser, heraf en fra Grundejerforeningen. Der er desuden indkommet et svar fra en nabo, der ikke har indvendinger mod byggeriet.

Indsigelserne kan opdeles i følgende hovedkategorier:

- Bygningshøjde for stor
- Manglende indpasning i den eksisterende byggestil – materialer og størrelse
- Problemer med for få parkeringspladser til byggeriet
- Problemer med oversigtsforhold med den viste placering på grunden og i forhold til afstand til vejen
- Problemer med indkørsel til parkeringspladser
- Problemer i forhold til lokalplanens krav om retning på tagrygning
- Problematisk at hovedadgangsfacade ikke er vendt mod Vejers Havvej
- Problematisk i forhold til lokalplanens overordnede formål

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Forvaltningen vurderer, at de valgte materialer til udvendigt murværk er godt tilpasset til den eksisterende bebyggelse i området, og at stråtag kan anvendes, selv om det ikke er et fremherskende tagmateriale i området, men det er typisk for det kystnære område.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ansøgningsmaterialet, at bygningens placering på grunden er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om afstand til vejen Vejers Havvej. Hensigten med lokalplanens hensyn til oversigtsforhold vurderes dermed at være tilgodeset. Det kan diskuteres, om en ændret udformning af adgangs- og



parkeringsforhold (se nedenfor) også vil medføre en ændret placering af bygningen på grunden. Afstanden til Vejers Havvej bør dog fastholdes, jf. lokalplanens bestemmelser.

Forvaltningen vurderer, at der kan argumenteres for, at bygningens udformning er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om, at tagrygningen skal være parallel med Vejers Havvej, selv om den længste tagrygning er vinkelret på vejen. Bygningens grundplan og tagform er udformet som et "I". Tagrygningen på hovedindgangsbygningen mod Vejers Havvej er parallel med vejen.

Samlet set vurderer forvaltningen, at det ansøgte byggeri kan opføres indenfor den gældende lokalplans bestemmelser, hvis der dispenseres fra den maksimale bebyggeshøjde. Skulle indsigelser omkring bygningshøjde og -volumen følges, så der ikke dispenseres, ville det kræve en reduktion af den ansøgte bygnings volumen med ca. 10-11 %. Bygningshøjden vil dermed blive reduceret til ca. 6,50 m til tagrygning, og den samlede højde inklusive taglanterner vil blive ca. 7,50 m.

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt med en anden placering af parkeringspladser, så man ikke skal bakke direkte ud på den private fællesvej. Ligeledes vil det være fordelagtigt, hvis den primære adgang til ejendommens parkeringspladser ikke skal ske via den offentlige parkeringsplads lige ved siden af genbrugsstationen. Forvaltningen er indstillet på at indgå i en dialog med ansøger om en alternativ udformning af tilkørsels- og parkeringsforholdene, herunder placering af handikapparkeringspladser.

Forvaltningen betragter ansøgers vurdering af parkeringsbehovet på ejendommen som rimelig og vurderer, at anvendelsen af digitale løsninger, nøglebokse og flere skiftedage betyder færre samtidige besøg ved bureauet.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens mindstekrav om mindst 1 bilplads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal opfyldes ved etablering af 12 parkeringspladser. Samtidig er det anvist, at der på grunden er plads til at etablere op til 15 parkeringspladser, hvis det bliver nødvendigt i fremtiden. Kommunen bør forbeholde sig ret til at kræve etablering af yderligere parkeringspladser, hvis kommunen senere vurderer det nødvendigt.

Forvaltningen vurderer, at afgørelsen om krav til parkeringspladser kan have betydning for flere lignende sager i fremtiden. Ved at imødekomme et begrænset behov for parkeringspladser, må vi også forvente at andre bureauer fremadrettet vil søge om inddragelse af parkeringspladser, begrundet i metoder, teknologi og lignende.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Lokalplan nr. 04.004.98: Vejers Strand sommerhus - byområde

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen



Bilag:

1	Åben	Kommentarer fra naboorientering.pdf	156729/17
2	Åben	SVAR PÅ INDSIGELSER - 29.09.2017 m. bilag.pdf	156727/17
3	Åben	Forvaltningens baggrundsnotat	157023/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at der gives dispensation til en bygningshøjde på 7,5 m.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



**1156. Ansøgning. Nedlæggelse af del af privat fællesvej ved
Toften, Årre**

Dok.nr.: 15015
Sagsid.: 17/7634
Initialer: urko
Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Kommunes Erhvervscenter har 1. juni 2017 søgt om nedlæggelse af en del af en privat fællesvej ved Toften i Årre.

Ansøgningen er led i en udstykning, som indgår i realisering af lokalplan 25.01.L02 for et område til boliger, offentlige formål og centerformål i Årre.

Ansøgningen angår den del af vejen, der går fra Skolegade i øst mod vest langs Toften (markeret med gult på kortbilag). Efter boligområdet fortsætter den som markvej.

Strækningen er en privat fællesvej. Vejen fungerer i dag som stiforbindelse mellem Skolegade og boligområdet Toften, og vejens forlængelse er adgangsvej til Toften 46, matr.nr. 4a Årre By, Årre.

Ansøgningen er begrundet med, at der i forbindelse med udstykningen skal foretages arealoverførsler mellem matr.nr. 4a og 4l Årre By, Årre.

Ansøgningen har været i høring i 8 uger hos de berørte grundejere ved Toften, jf. privatvejsloven og forvaltningsloven. Der er ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen kan imødekommes på vilkår, at nedlæggelsen berigtiges på matriklen på ansøgerens initiativ og bekostning.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Lov om private fællesvej
Forvaltningsloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen



Bilag:

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Åben Kortbilag | 146785/17 |
| 2 | Åben Anmodning om nedlæggelse af vej, matr.nr. 4a m.fl. Årre By, Årre. | 106243/17 |

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at nedlæggelsen af den del af den private fællesvej Toften som er vist på kortbilaget godkendes, og

at nedlæggelsen berigtiges i matriklen på ansøgers initiativ og bekostning.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1157. Ansøgning. Udtagning af eng i Ho fra § 3-beskyttelse

Dok.nr.: 14555
Sagsid.: 07/9791
Initialer: niep
Åben sag

Sagsfremstilling

Udvalget behandlede 22. juni 2017 en ansøgning om at udtage 0,43 ha lokalplanlagt eng i Ho fra naturbeskyttelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 3, med henblik på opførelse af bolig på arealet. Udvalget udsatte beslutningen med henblik på en uddybning af de planmæssige forhold samt en beskrivelse af vilkårene for erstatningsnatur.

Arealet, der ønskes udtaget af beskyttelsen (§ 3-arealet), er omfattet af Lokalplan 03.004.02 – Bevarende Lokalplan for Ho.

Lokalplanen fastholder hele lokalplanområdet i landzone, og det er nævnt som forudsætning for bebyggelse af § 3-arealer, at der skal indhentes dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 3. Lokalplanen er vedtaget efter naturbeskyttelseslovens ikrafttræden, og der er ingen undtagelser fra beskyttelsen for § 3-arealet. Udnyttelsen af lokalplanen på dette areal kræver derfor en dispensation.

Ved høringen af lokalplanen i Ribe Amt blev det tilkendegivet, at der kunne forventes dispensation til bebyggelse af et andet § 3-beskyttet engareal ved Homarken, der var igangsat uden dispensation. Noget tilsvarende blev ikke tilkendegivet for det aktuelle § 3-areal.

Matr.nr. 9b Ho by, Ho, der ønskes udlagt til erstatningsnatur (erstatningsarealet), er omfattet af Lokalplan 03.005.03 – Ho Fåremarked. Arealets anvendelse er fastlagt til jordbrugsformål og i markedsperioden til parkering.

Naturklagenævnet har i tidligere afgørelser fastlagt, at vilkår om erstatningsnatur ikke alene kan begrunde en dispensation. Hvis erstatningsnatur indgår som vilkår, skal den være af samme naturtype, den skal sikres ved tinglysning og indeholde vilkår, der sikrer, at arealet kan udvikle en god naturværdi ved at stoppe med omlægning, gødskning, sprøjtning og tilskuds fodring og igangsætte pleje som afgræsning eller høslæt.

Forvaltningens vurdering

En bebyggelse af § 3-arealet er i overensstemmelse med lokalplanens formål, der fastslår, at arealet kan bebygges efter opnået dispensation fra § 3-beskyttelse.

Forvaltningen vurderer ikke, at der i øjeblikket er behov for udstykning af § 3-arealet, fordi der generelt er ledige områder til bebyggelse i umiddelbar nærhed.

Erstatningsarealet må ifølge lokalplanen kun anvendes til jordbrugsformål og i 1-2 uger om året som parkeringsareal til Ho Fåremarked. Med den nuværende lokalplan skal der stilles vilkår om, at arealet også fremover kan anvendes til parkeringsformål.

Ejeren har oplyst, at der ikke er parkeret på erstatningsarealet indenfor de seneste ca. 10 år. Derfor vurderer forvaltningen, at lokalplan 03.005.03 kan aflyses for erstatningsarealet. Dette vil sikre, at arealet kun kan bruges til erstatningsnatur og ikke



parkering. Det kan vise sig hensigtsmæssigt at aflyse hele Lokalplan 03.005.03. En hel eller delvis aflysning skal i høring og efterfølgende til politisk godkendelse.

Forvaltningen vurderer, at de opstillede vilkår om erstatningsarealets fremtidige drift gør, at det kan udvikle et naturindhold og dermed opfylde formålet som erstatningsnatur.

Der skal herudover i en dispensation redegøres for behovet for udstykning af grunde på det beskyttede areal.

Dispensationer med vilkår om udlæg af erstatningsnatur accepteres normalt kun i klagenævnet, hvis der er sket uoprettelige skader på det eksisterende naturareal, eller hvis det er samfundsmæssigt nødvendigt at inddrage arealet. Forvaltningen har ikke kendskab til tidligere sager i klagenævn med udlæg af erstatningsnatur i forbindelse med inddragelse af beskyttede lokalplanlagte arealer. Forvaltningen vurderer dog, at det ligger inden for lovgivningens rammer at give en dispensation, mens det er uklart, om det vurderes samfundsmæssigt nødvendigt at realisere alle planlagte dele af en lokalplan.

Konsekvens i forhold til visionen

Generelt vurderes det uhensigtsmæssigt, at der inddrages eksisterende beskyttet natur til bebyggelse. I det konkrete tilfælde er der dog tale om en kulturreng med begrænset naturindhold, hvor en bebyggelse ikke vil betyde tab af særlige naturværdier, der ikke i endnu højere grad kan genskabes på erstatningsarealet efter en årrække.

Retsgrundlag

Naturbeskyttelsesloven
Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Hvis erstatningsarealet skal udtages af lokalplanen, skal der gennemføres en offentlig høring, jf. planloven.

Bilag:

- | | | | |
|---|------|--|-----------|
| 1 | Åben | Dagsordenspunkt. Ansøgning. Udtagning af eng fra § 3-beskyttelse | 103847/17 |
| 2 | Åben | Kortbilag erstatningsnatur Ho.pdf | 98872/17 |
| 3 | Åben | Notat vedrørende historik | 73085/15 |

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at der meddeles dispensation til det ansøgte, med vilkår om etablering af erstatningsnatur, og

at det nødvendige plangrundlag i form af en hel eller delvis aflysning af Lokalplan 03.005.03 for matr.nr. 9b Ho by, Ho udarbejdes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017



Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1158. Ansøgninger. Tilskud til realisering af udviklingsplaner

Dok.nr.: 15054
Sagsid.: 17/620
Initialer: herg
Åben sag

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik har i 2017 afsat 1,7 mio. kr. i en pulje til realisering af udviklingsplaner. Heraf er 0,3 mio. kr. endnu ikke bevilget til projekter.

Arbejdsgrupperne bag udviklingsplanerne har indsendt 5 nye ansøgninger om tilskud. Ansøgningerne er fordelt på 3 byområder: Tistrup (3), Blåvand (1) og Nørre Nebel (1).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer generelt, at de fleste af ansøgningerne kan godkendes i henhold til Udvalgets retningslinjer. Forvaltningens vurdering af de enkelte ansøgninger fremgår af vedlagte bilag.

Generelt er projekterne meget realistiske, og ansøgerne har gjort overvejelser om, hvordan medfinansieringen skal findes. Flere ansøgninger har en høj grad af medfinansiering i form af frivillig arbejdskraft.

For et projekt med gangtunnel under banen i Tistrup søges tilskud til forprojekt. I dette tilfælde foreslår forvaltningen et tilskud på 50 % af udgifterne til forprojektet i lighed med tidligere praksis. Efter forprojektet skal byrådet særskilt beslutte om, Varde Kommune ønsker at bevilge anlægsmidler til en gangtunnel.

Forvaltningen anbefaler, at Udvalget bevilger tilskud til alle projekterne, idet de vil bidrage aktivt til at gøre byerne og deres opland mere attraktive for bosætning. I alt anbefales bevilling af tilskud for ca. 0,66 mio. kr., og heraf reserveres 360.000 kr. fra 2018-budgettet.

Projekt	Ansøgt beløb (maks. 50 %)	Anbefalet tilskud (kr.)
Skinnecykler i Nørre Nebel	Der søges om 113.600 kr. (lidt over 50%)	Der bevilges tilskud på 109.300 kr. med bemærkning om at medfinansiering maksimalt må indeholde frivilligt arbejde svarende til 250 timer.
Kunst i byrummet og i naturen (Tistrup)	Der ansøges om 100.000 kr.	Der bevilges tilskud på 80.000 kr.
Gangtunnel under togbanen (Tistrup)	Der ansøges om 50.000 kr. (over 50%)	Der bevilges tilskud på 40.000 kr. til forprojekt med bemærkning om, at tilskud til en evt. gangtunnel skal prioriteres på anlægsbudgettet.
Aktivitetsbane gennem skoven (Tistrup anlæg)	Der søges om tilskud på 174.937 kr.	Der bevilges tilskud på 174.937 kr.
Vinter-/julebelysning i Blåvand	Der søges om størst muligt tilskud til	Der bevilges et tilskud på maksimalt 30 % af udgifterne -



	uafklaret budget	dog maksimalt 250.000 kr. Tilskuddet bevilges fra budget 2018
--	------------------	---

Der er i budgettet for 2018 afsat 4,1 mio. kr. Heraf har udvalget disponeret 860.000 kr. Det anbefales, at der fastlægges følgende ansøgningsfrister for 2018: 15. januar og 15. august.

Konsekvens i forhold til visionen

Flere af ansøgerne har indtænkt visionen som del af projekterne.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Tilskud bevilges inden for Udvalgets anlægsbudget for 2017 og 2018 til byfornyelse og realisering af udviklingsplaner.

Høring

Ingen

Bilag:

1	Åben Resume af ansøgninger 2017 ansøgningsrunde 2 okt	147053/17
2	Åben Oversigt over sager 2015, 2016, 2017 og 2018	151018/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,
at de foreslåede tilskud godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



**1159. Ansøgning. Feriehusudlejningsbureau på Tane Hedevej
20, Blåvand**

Dok.nr.: 15034
Sagsid.: 17/9225
Initialer: carn
Åben sag

Sagsfremstilling

Blåvand Feriehusudlejning ønsker at flytte deres udlejningsbureau fra Tane Hedevej 8 til Tane Hedevej 20 i Blåvand.

Begge adresser er omfattet af lokalplan 02.015.92. Tane Hedevej 8 ligger i et område, som er udlagt til centerformål, og Tane Hedevej 20 ligger i et område, som er udlagt til boligområde.

Indretning af en feriehusudlejning i et boligområde kræver en dispensation fra den gældende lokalplan, fordi det er erhverv. En dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser kan kun gives til mindre betydende fravigelser.

Lokalplanens § 3 anvendelsesbestemmelser:

- "Områderne må kun anvendes til boligformål"
- "Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - o at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - o at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, af ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - o at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
 - o at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. "
- "Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed"

Ansøger har anført, at udlejningsbureauet kan drives som liberalt erhverv og derfor er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen.

Liberalt erhverv er iflg. Bygningsreglementet erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende erhverv samt dagpleje og lignende.

Ejer finder desuden, at når kommunen kan dispensere fra anvendelsesbestemmelserne ved etablering af udlejningsbureau på Blåvandvej 1B, så kan der også gives dispensation til, at et lille udlejningsbureau placeres i et boligområde.

For at kunne drive udlejningsbureauet, ønskes der etableret 5 parkeringspladser i forhaven mod Tane Hedevej. Dette medfører, at der enten skal bakes ind på parkeringspladserne eller ud på Tane Hedevej.

Forvaltningen bemærker desuden, at der er en verserende klage om støj fra aktiviteterne fra udlejningsbureauet på Tane Hedevej 12, der er korrekt placeret indenfor lokalplanens centerområde. Det bemærkes dog også, at der er tale om et betydeligt større udlejningsbureau end ansøgers.



Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at feriehusudlejning ikke kan anses som liberalt erhverv, bl.a. fordi spidsbelastningen om lørdagen fra kunder og servicebiler er større, end det vil være for traditionelle liberale erhverv.

Etablering af erhverv i boligområdet som ønsket må forventes at medføre en del mere trafik på ejendommen i forhold til en almindelig bolig med liberalt erhverv. Ved et feriehusudlejningsbureau vil kunder bl.a. afhente nøgler lørdag og aflevere nøgler både fredag, fredag nat og lørdag, ligesom servicebiler bl.a. henter og afleverer nøgler primært i weekenderne. Den øgede trafik synes ikke at ville svare til den trafikmængde, der normalt vil være at forbinde med liberalt erhverv.

Hvis de vejledende støjgrænser bliver overskredet, kan kommunen blive nødsaget til at udstede påbud om støjdæmpende foranstaltninger. I værste fald kan kommunen blive nødt til at nedlægge forbud mod virksomhedens drift. Det er sandsynligt, at bare én smækkende bildør i tidsrummet 22-07, vil være en overskridelse af den maksimale vejledende støjgrænse.

Forvaltningen vurderer derfor, at en placering i boligområde, ikke kan anbefales.

Det er også i overensstemmelse med eksisterende praksis, at feriehusudlejningsbureauer placeres i centerområder.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at en dispensation er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, fordi det ikke er en mindre betydende fravigelse fra lokalplanen at tillade feriehusudlejning i et boligområde. En eventuel dispensation vurderes ligeledes at ville skabe præcedens.

Forvaltningen vurderer også, at etablering af feriehusudlejningsbureau vil ændre områdets karakter af boligområde og ejendommens karakter af beboelsesejendom.

Uden at have foretaget en faglig vurdering af parkeringsforholdene forventer vi, at det kan være vanskeligt at etablere en parkeringsløsning, der undgår, at kunder skal bakke ud på eller ind fra Tane Hedevej.

Dispensationsforholdene mellem Blåvandvej 1B og Tane Hedevej 20 er ikke ens. Dispensationen fra anvendelsesbestemmelserne på Blåvandvej 1B, som omhandler kravet om helårsbeboelse ved etablering af erhverv i centerområde, vurderes at være af underordnet betydning og i overensstemmelse med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, fordi Blåvand fremadrettet forventes at være fuld af liv - også uden for højsæsonen.

En dispensation fra anvendelsesbestemmelserne på Tane Hedevej 20, som handler om placering af et erhverv i boligområde, vil være i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, som bl.a. skal sikre, at Blåvand byområde opdeles på anvendelsesformål med ensartede krav til de fysiske forhold. Med det menes bl.a., at boligområderne kun må anvendes til boligformål.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Planloven



Lokalplan 02.015.92

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Bilag:

1	Åben	Dispensationsansøgning	151139/17
2	Åben	Fremtidig situationsplan	151146/17
3	Åben	Eksisterende plantegning	151142/17
4	Åben	Fremtidig plantegning	151145/17
5	Åben	Kort over områder	151149/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at der gives afslag på ansøgning om dispensation til etablering af feriehusudlejningsbureau i boligområdet.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



**1160. Forslag til vejsynskendelse - Vr. Janderupvej, Vester
Janderup**

Dok.nr.: 15022
Sagsid.: 17/680
Initialer: urko
Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Kommune har 27.april 2017 afholdt vejsyn på den private fællesvej Vr. Janderupvej. Vejen går fra den offentlige del af Vr. Janderupvej ca. 1.500 m mod syd til det østlige skel af matr.nr. 46a.

Vejsynet blev afholdt på baggrund af en henvendelse fra ejeren af Vr. Janderupvej 47.

Kommunen skal afholde vejsyn, hvis en vejberettiget gør gældende, at vejen ikke holdes i en stand, der er god og forsvarlig i forhold til færdsdens art.

Ved vejsynet blev det aftalt med de tilstedeværende lodsejere, at forvaltningen skulle udarbejde et forslag til udgiftsfordelingen, som lodsejerne kunne bruge som grundlag for en privat aftale.

Forvaltningen sendte 29. juni 2017 et forslag til kendelse i høring, jf. forvaltningsloven og privatvejsloven. Der er indkommet én bemærkning:

Ejeren af Vr. Janderupvej 42 har oplyst, at han ikke er enig i fordelingen af udgifterne i vejsynskendelsen.

Forvaltningen har svaret på bemærkningerne, jf. bilag.

Der er ikke truffet en aftale om vedligeholdelse af vejen mellem lodsejerne på Vr. Janderupvej som nævnt i protokollen, og der er ikke enighed om forvaltningens forslag til kendelsen. Derfor har ejeren af Vr. Janderupvej 47 bedt Varde Kommune om at der skal afsiges en endelig kendelse.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Privatvejsloven §§ 14 og 15
Forvaltningsloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen



Bilag:

1	Åben	Vejsyn - Anmodning om vejsyn - Vr. Janderupvej	8830/17
2	Åben	Protokol for vejsyn på Vr Janderupvej	72114/17
3	Åben	Bemærkninger til forslag til kendelse for Vr. Janderupvej - Bemærkninger til forslag til kendelse for Vr. Janderupvej.pdf	137879/17
4	Åben	Svar på indgående bemærkninger Vr Janderupvej 42	140474/17
5	Åben	Kortbilag Vr. Janderupvej	147561/17
6	Åben	Forslag til kendelse Vr. Janderupvej	73437/17

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at forslaget til kendelse om istandsættelse og vedligeholdelse af den private fællesvej Vr. Janderupvej godkendes som endelig kendelse.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt



1161. Sager til kommende udvalgmøder

Dok.nr.: 11908

Sagsid.:

Initialer: finl

Åben sag

Sagsfremstilling

- Lokalplan for boliger i Tistrup
- Lokalplan for område øst for Kirkevej, Blåvand
- Lokalplan for Blåvand Zoo
- Lokalplan for Mariehaven i Ansager
- Lokalplan for sommerhuse på Vestervang i Houstrup
- Lokalplan for boliger i Billum
- Lokalplan for Rideskole i Varde Nord
- Lokalplan for erhvervsområde ved nuværende rideskole på Engdraget, Varde
- Lokalplan(er) for skole og idrætscenter i Varde Nord
- Lokalplan for matr.nr. 6bd og 6ay, Gellerupvej 94, Varde
- Aflysning af lokalplan 02.C2.01 i Billum
- Udviklingsplan Starup-Tofterup
- Udviklingsplan Sig
- Udviklingsplan Billum
- Områdeplan Oksbøl
- Energiforbedringer i private hjem
- Notat med status på markafvandingsmodellen
- Status på etablering af supermiljøstationer i Varde Kommune
- Bro over banen ved Varde
- Oversigt over private søer med offentlig adgang/opdateret liste over oprensning af søer
- Revideret tids- og investeringsplan for offentlige toiletter
- Nyt udbud på strandrensning
- Landsbyforskønnelse 2018

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 09-10-2017

Fraværende: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning



1162. Lukket - Gensidig orientering

Dok.nr.: 11898

Sagsid.:

Initialer: finl

Lukket sag



Bilagsliste

1144. Fastsættelse af takster for 2018 - Teknisk område
1. Takstblad 2018 (146696/17)
1146. Regional Udviklingsaftale 2016-2019 endelig udgave
1. Forslag til udviklingsaftale mellem Region Syddanmark og storbyregion Esbjerg (143594/17)
1147. Kommuneplantillæg - Erhvervsområde i sydvestlig del af Billum
1. Arbejdsdokument for Endelig Kommuneplantillæg, til sagsfremstilling.pdf (148644/17)
1148. Lokalplan - Erhvervsområde i sydvestlig del af Billum
1. Lokalplan for et erhvervsområde i den sydvestlige del af Billum_Klar til sagsfremstilling.pdf (148553/17)
 2. Resumé af indkomne bemærkninger.pdf (148584/17)
 3. Indkomne bemærkning fra Ribe Stift.pdf (148592/17)
1149. Lokalplan for boliger ved Stilbjergvej i Tinghøj
1. Bemærkninger samlet (146299/17)
 2. Lokalplan 20.10.L01 (141909/17)
 3. Resume af indkomne bemærkninger (145661/17)
1150. Dyrkningshaver i Varde
1. Kortbilag med placering af nyttehaver Bytoften 2 (150007/17)
1151. Ansøgning. Plangrundlag for Kirkens Hus i Varde
1. Matrikel 44e oversigtskort (147844/17)
1152. Ansøgning. Plangrundlag for foderstofvirksomhed ved Roust
1. Vejrup Andels Grovvareforening - Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan.pdf (79188/17)
 2. Vejrup Andels Grovvareforening - Oplæg til disponering.pdf (79188/17)
 3. Luftfoto A3, 1:4000 (115820/17)
1153. Ansøgning. Ny deklaration - Hans Thuesensvej, Blåvand
1. Bilag 1 - Ansøgning om ny deklaration.pdf (154631/17)
 2. Bilag 2 - Udkast til deklaration.pdf (154632/17)
 3. Bilag 3 - Dekl-rids 2017-09-06.pdf (154633/17)
1154. Ansøgning. Lovliggørelse af kviste, Storegade 73, Varde
1. Kort Storegade 73 Varde.pdf (144397/17)
 2. Gårdfacade rev. 3 kviste 8-7.pdf (144730/17)
 3. Ansøgers begrundelse.pdf (145860/17)
 4. Byggesag - Hørings svar Storegade 73 - 6800 Varde (126266/17)
 5. Facade mod gaden Storegade 73.pdf (146146/17)
1155. Ansøgning. Dispensation til Feriehusudlejningsbureau Vejers Havvej 81
1. Kommentarer fra naboorientering.pdf (156729/17)



2. SVAR PÅ INDSIGELSER - 29.09.2017 m. bilag.pdf (156727/17)
 3. Forvaltningens baggrundsnotat (157023/17)
1156. Ansøgning. Nedlæggelse af del af privat fællesvej ved Toften, Årre
1. Kortbilag (146785/17)
 2. Anmodning om nedlæggelse af vej, matr.nr. 4a m.fl. Årre By, Årre. (106243/17)
1157. Ansøgning. Udtagning af eng i Ho fra § 3-beskyttelse
1. Dagsordenspunkt. Ansøgning. Udtagning af eng fra § 3-beskyttelse (103847/17)
 2. Kortbilag erstatningsnatur Ho.pdf (98872/17)
 3. Notat vedrørende historik (73085/15)
1158. Ansøgninger. Tilskud til realisering af udviklingsplaner
1. Resume af ansøgninger 2017 ansøgningsrunde 2 okt (147053/17)
 2. Oversigt over sager 2015, 2016, 2017 og 2018 (151018/17)
1159. Ansøgning. Feriehusudlejningsbureau på Tane Hedevej 20, Blåvand
1. Dispensationsansøgning (151139/17)
 2. Fremtidig situationsplan (151146/17)
 3. Eksisterende plantegning (151142/17)
 4. Fremtidig plantegning (151145/17)
 5. Kort over områder (151149/17)
1160. Forslag til vejsynskendelse - Vr. Janderupvej, Vester Janderup
1. Vejsyn - Anmodning om vejsyn - Vr. Janderupvej (8830/17)
 2. Protokol for vejsyn på Vr Janderupvej (72114/17)
 3. Bemærkninger til forslag til kendelse for Vr. Janderupvej - Bemærkninger til forslag til kendelse for Vr. Janderupvej.pdf (137879/17)
 4. Svar på indgående bemærkninger Vr Janderupvej 42 (140474/17)
 5. Kortbilag Vr. Janderupvej (147561/17)
 6. Forslag til kendelse Vr. Janderupvej (73437/17)



Underskriftsblad

Preben Friis-Hauge

Connie Høj

Anders Linde

Poul Rosendahl

Mads Sørensen

Kjeld Anker Espersen

Niels Christiansen