

Varde Kommune  
Plan- og Byudvikling  
Bytoften 2  
6800 Varde

Esbjerg, den 9. marts 2016

**Vedr.: Jørgen Jepsen, Skolegade 15, 6818 Årre – høringsvar på forslag til tillæg 29 og lokalplan 25.01.L02**

---

**Beskrivelse af bedriften**

Varde Byråd har sendt forslag til ny lokalplan 25.01.L02 i høring, som omfatter mine produktionsbygninger og tilstødende landbrugsarealer. Der lægges således på sigt op til en ekspropriering af min landbrugsvirksomheds produktionsgrundlag og selvsagt udviklingsmuligheder. Jeg driver i dag et landbrug med planteavl og et mindre smedeværksted. Hvis forslaget bliver aktuelt forventer jeg ikke at kunne drive mit landbrug uden at komme i konflikt med børnehaven lige udenfor på den ene side, og kommende beboere op til mine landbrugsbygninger på den anden side. Der vil ikke være plads til rengøring af mejetærsker, sprøjte og andre aktiviteter af landbrugsmæssig karakter. Det frygtes at ville give bøvl og ballade med nye naboer, når der periodevis kører landbrugsmaskiner såvel tidlig morgen som sent aften. Dette vil gøre den fremtidige drift af min landbrugsvirksomhed særdeles besværligt og usikker. Det kan jeg ganske enkelt ikke under nogen omstændigheder acceptere. Det kan ikke passe, at fordi Varde Kommune synes, de har fået en god ide, så efterfølgende kan tromle hen over kommunes borgere, når der er masser andre muligheder for både børnehavelegeplads og muligheder for byggegrunde.

**Nødvendighedskravet**

I nødvendighedskravet ligger bl.a., at ekspropriationen skal være nødvendig for virkeliggørelse af lokalplanen. Ved ekspropriation til fordel for private skærpes kravene til nødvendigheden i forhold til ekspropriation til offentlige formål. Ekspropriation er udelukket, hvis ejeren selv kan og vil realisere formålet. Nødvendighedskravet omfatter også det almindelige proportionalitetsprincip. Tvangsmæssig afståelse af en ejendom kan således ikke gennemføres, hvis det, der ønskes opnået ved ekspropriation, kan gennemføres på en måde, som er mindre indgribende for rettighedshaverne. Der lægges efter nævnets praksis bl.a. vægt på, om der er realistiske alternativer til placeringen af det aktuelle projekt.

Da området er udlagt som centerområde, ser jeg ingen problemer i selv at udnytte området til evt. en hal eller en sprøjterengøringsplads, da man må have industri op til kategori 3 i et centerområde. Der er i årenes løb flere, der har spurgt, om de kunne købe en byggegrund. Jeg har altid sagt nej, da jeg ikke ønsker naboer så tæt på pga. perioder med larm og støv m.m., som hører sammen med min virksomhed. Hvis denne plan bliver til virkelighed, vil det resultere i, at jeg står tilbage med en stor bygningsmasse, der stort set er værdiløs.

### **Mangelfuldt grundlag for ekspropriation**

I lokalplanen er der ikke nævnt noget om, at hele den gamle skole fra 1939 skal væltes. Det undrer mig en del, da det vil give en masse plads til legeplads og andet, hvis det blev til virkelighed.

Jeg mener ikke varde kommune har hjemmel til at ekspropriere jorden op til mine bygninger og afskære adgangen til en forholdsvis stor del af min produktionsjord. Så derfor vil en ekspropriation blive påklaget med det samme, da jeg ikke mener der er lovhjemmel hertil. Hvis jeg helt imod min overbevisning skulle tabe sagen, vil denne blive anket videre eller, der vil blive gjort krav om ekspropriation af bygninger pga., at det ikke længere er muligt at drive virksomhed på adressen Skolegade 15.

Kommunerne har jo en særlig forpligtelse til at varetage visse jordbrugsmæssige hensyn, herunder at sikre, at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt, og at miljøkonflikter undgås ved at sikre en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse. (cirkulære nr. 9174/2010).

Det er samtidig en statslig interesse at sikre, at der fastholdes en klar grænse mellem land og by, og at egentlig byvækst sker i byzone eller i direkte tilknytning til eksisterende byer, og at byvækst sker indefra og ud. Ligeledes er det et overordnet hensyn, at der ikke inddrages mere areal til byvækst, end der reelt er behov for. Det skal sikre bedst mulig udnyttelse af investeringer i eksisterende service og infrastruktur og hindre spredt bebyggelse i det åbne land, der som udgangspunkt skal forbeholdes til jordbrugserhvervet og energiproduktion.

Der må altså ikke inddrages mere areal til byvækst, end det er nødvendigt for at dække det forventede behov til nye boliger og erhvervsarealer i den kommende planperiode (12 år), og arealforbruget til disse formål skal begrænses. Behovet opgøres som udgangspunkt i fremskrivninger fra Danmarks Statistik eller anden dokumenteret metode, som kommunen vælger. Planlovens § 11 og lovforarbejderne til lov nr. 571 af 24. juni 2005, § 11 a, stk. 1, nr. 1.

Byvækst skal ske i byzone, og muligheder for byomdannelse og fortætning af allerede udlagte arealer skal undersøges, inden der inddrages nye arealer til byvækst. Planlovens § 11, § 11 a, stk. 1, nr. 2, § 11 d. Det fremgår ikke om forslaget 25.01.LO2, at Varde Kommune har foretaget sådanne sonderinger. Tværtimod ændrer og nedprioriterer Varde Kommune vilkårene for rammeområde 25.01.B04 med henblik på at fremme egne interesser for rammeområde 25.01.B05 ikke mindst set i relation til det tidligere rådhus.

Endvidere findes i det hele taget forbausende, at byrådet mener, der kan sælges 47 byggegrunde i Årre i fremtiden, men ved det nuværende tempo vil det ikke ske inden for de næste tre årtier. Hvis der bliver udstykket byggegrunde på det gamle kommunekontor og der stadig er 5 grunde på Hegnsgårdsvej har jeg svært ved at se nødvendigheden af udlæg af nye områder til boligformål og dermed – ikke mindst under henvisning til ovenstående - hjemmel til ekspropriation, som jo ved det nuværende forslag vil ødelægge det totalt for mig, samt mit livsgrundlag.

### **Mit forslag**

Kommunen har modtaget forslag fra mig om at:

1. Med udgangspunkt i idefasens scenarie 4 for Årre Børnecenter foreslås supplerende:
  - a. Uderumsarealerne kan øges ved arealudvidelse vest for sportsanlæg.
  - b. Etablering af befæstet stiforbindelse efter Varde Kommunes valg over matrikel nr. 4<sup>a</sup>, Årre By, Årre, men dog gerne så langt væk fra bygningsmasse som praktisk muligt.
  - c. At nuværende markvej opretholdes og tilvirkes befæstet stiforbindelse.

Jeg mener således, at børnehaven og byggegrunde sagtens kan placeres uden væsentlige gener for den fremtidige drift af min landbrugsvirksomhed. **Dette vil primært kræve at vilkårene for delområde 2 omskrives med præference for eksempelvis den eksisterende virksomhedsproduktion på matriklen.**

### **Mangelfuld orientering**

Da jeg aldrig har modtaget noget skriftligt materiale fra kommunen undtagen diverse skitser og tegninger, hvoraf der på flere er væltet nogle af mine bygninger og på andre igen, hvor selve børnehavenbygningen er tegnet ind på min mark, synes jeg, det er et meget mangelfuldt materiale.

I avisen kunne man den 25-12-2015 se en skitse, hvor to af mine bygninger var væltet, samt der var nye parcelhuse op mine landbrugsbygninger samt, at der var lavet indkørsel fra Skolegade. En fremgangsmåde, som har skuffet mig meget.

Der har været tre køkkenmøder. Det første med Thyge Nielsen, som henvendte sig og sagde, at kommunen havde tænkt sig at gøre sådan og sådan, og jeg ikke havde andre muligheder end at afstå jorden. Det andet møde var med Thyge Nielsen og Bent Peter Larsen, som viste mig en skitse, hvor den nye børnehave var bygget ind på min mark og, at der ikke var andre muligheder for mig end at sige ja, ellers ville man bare ekspropriere. Det tredje møde med kommunen var med Bent Peter Larsen som fremlagde et forslag fra en workshop, der var blevet holdt på skolen. Der var bragt flere alternativer på banen – også hvor jeg ikke skulle afstå jord – men Varde Kommune har lagt sig fast på forslaget, hvor jeg skal afgive jorden eller eksproprieres.

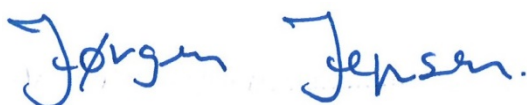
### **Opfordring til dialog**

Trods mange byrådsmedlemmers snak om at ville indgå en frivillig aftale, er der ingen der har henvendt sig. Hvis dette bliver virkelighed vil mine bygninger incl. stuehus intet være værd, og vil aldrig kunne sælges.

Der har aldrig været konkrete forhandlinger om at ekspropriere bygninger, som jo også giver en anden problematik med hensyn til landbrugsloven, da jeg ejer ca. 90 ha, som jeg selvfølgelig gerne fremadrettet vil beholde. Jeg kan ikke komme til en del af mine marker, hvis vejen bliver spærret, som det er lagt op til i forslaget. Det vil så resultere i yderligere udgifter til en ny vej måske med yderligere ekspropriation af jord til vejen. Det er aldrig blevet set som et problem fra kommunens side, hvilket jeg heller ikke forstår.

Her altså behov for en dialog, hvor der også lyttes og samtidig også er en forståelse og kommunal interesse for, hvordan jeg fortsat kan blive boende og eksistere med min virksomhed.

**Med venlig hilsen**



**Jørgen Jepsen  
Skolegade 15  
6818 Årre**