

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 25.01.L02 for boligområder og arealer til rekreative og offentlige formål samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 25.01.L02, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Peder Hansen (indkommet 10.02.2016)
2. Jørgen Jepsen (indkommet 14.03.2016)

1. *Peder Hansen*, på vegne af *Årre Invest* som ejer *Årre Kro*, mener ikke at kunne undvære de arealer der inddrages eller parkeringspladser, som kroen råder over i dag.

Årre Invest mener at kroens forsatte arealdispositioner er vigtige for dens udvikling og fremtidssikring. *Årre Invest* inviterer til dialogmøde med kommunen med henblik på en løsning.

Byrådets vurdering:

På baggrund af bemærkningen fra *Peder Hansen* er der indgået dialog med *Årre Invest*, med det formål at finde en løsning som Byrådet og *Årre Invest* finder acceptabelt. *Årre Invest* har i forbindelse med dialogen fremkommet med forskellige forslag til løsninger, som er blevet undersøgt af forvaltningen. Heriblandt muligheden for at råde over et større areal til parkeringsformål, som følge af en evt. ny anvendelse af det gamle kommunekontor med tilhørende parkeringsarealer.

Byrådet anerkender kroens forsatte arealdisposition af hele ejendommen for at kunne tilbyde parkeringspladser til kroens gæster. Byrådet anerkender ligeledes, at *Årre Kro* har brug for et større areal til parkering end kroens egen ejendom.

Afledte justeringer:

Matr. nr. 12o friholdes for boligbebyggelse.

Delområde 2 udvides til at omfatte hele matr.nr. 12o, samt en delmængde af 5br, som anvist på kortbilag 1 og 4. Delmængden af matr. nr. 5br udlægges til parkering.

2. *Jørgen Jepsen* mener ikke at kunne forsætte landbrugsdriften fra sin gård såfremt hans jord udlægges som lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillægget foreskriver.

Jørgen Jepsen argumenterer for følgende problemstillinger:

- Et mangelfuldt grundlag for ekspropriation
- At der er andre muligheder for boligområder og udvidelse af skolearealerne end inddragelse af sin jord.

- Bolig og skole så tæt på en landbrugsejendom vil skabe konflikter.
- Mangelfuld orientering og dialog.

Byrådets vurdering:

I forbindelse med lokalplansforslagets udarbejdelse samt offentlighedsfase, er der indgået dialog med *Jørgen Jepsen* med det formål at finde en løsning, som både Byrådet og *Jørgen Jepsen* kan acceptere. I dialogen er der lyttet til *Jørgen Jepsens* ønsker om en fortsat hensigtsmæssig landbrugsdrift fra ejendommen i fremtiden, samt muligheden for udvidelse af erhvervsbygninger. Dette indebærer bl.a. bibeholdelsen af en del af den jord, der i forslaget tænkes udlagt til boligområde med tæt-lav bebyggelse, umiddelbart vest for *Jørgens Jepsens* ejendom. Jorden ønskes bibeholdt sådan at vedligehold og henstilling af landbrugsmaskiner forsat kan finde sted. Derudover har der været dialog vedrørende vejadgang til *Jørgen Jepsens* marker med landbrugsmaskiner. Der er indgået aftale med *Jørgen Jepsen* om en løsning, som er indarbejdet i lokalplansforslaget til endelig vedtagelse.

Det er Byrådets vurdering, at der via dialogen og afledte justeringer er skabt grundlag for en videre landbrugsdrift fra ejendommen, samt udviklingsmuligheder i fremtiden. Der er i forbindelse med en lokalplans vedtagelse ikke handlepligt for eksisterende forhold indenfor lokalplanområdet, hvorfor *Jørgen Jepsen* har ret til udføre erhvervsvirksomhed op til miljøklasse 3, upåagtet skole eller boligområdets umiddelbare nærhed.

Formålet med lokalplanen er at skabe en fælles ramme om den fremtidige byudvikling omkring skolen og det tidligere kommunekontor. For at lokalplanen kan virkeliggøres, er det Byrådets vurdering at en ekspropriation er nødvendig jf. planlovens § 47 stk. 1.

Det må lægges til grund, at en kommunale udstykninger til boligformål anses for ekspropriation til fordel for almene samfundsmæssige hensyn, idet man varetager byens fortsatte vækst. Der er i en sådan situation ikke tale om ekspropriation til fordel for private.

Ekspropriation er et indgreb i ejendomsrettens ukrænkelighed, hvorfor der med baggrund i grundlovens § 73 er fastsat en række krav der forudsættes opfyldt inden ekspropriation kan ske.

Et af kravene er nødvendighedskravet. Nødvendighedskravet forudsætter, at ekspropriation er påkrævet af hensyn til almene samfundsmæssige hensyn. Det er Byrådets vurdering, at ekspropriation er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen jf. planlovens § 47 stk. 1, og at lokalplanens formål ikke kan virkeliggøres på en for *Jørgen Jepsen* mindre indgribende måde.

Visionen for det nye børnecenter i Årre er bygget op om at skabe helhed og sammenhæng i børnetilbuddene i Årre – en pædagogisk rød tråd. Dette skal gerne afspejle sig i det samlede børnemiljø for så vidt angår såvel inde- som udemiljøet:

- der skal være fælles legeplads mellem skole og børnehave
- der skal være særskilt legeplads for vuggestueafdelingen
- der skal være mulighed for at bruge pædagogiske udefaciliteter som fx udekøkken, naturteknik-faciliteter, vandesperimentarium mv.
- børnecentrets udefaciliteter skal være tilgængelige også uden for skole- og institutionstid.

Herudover skal om- og nybyggeri i kommunen indtænke visionen Vi i Naturen.

Det er således vigtigt, at der er udearealer tilgængeligt omkring hele bygningsmassen.

Tilbygningen (dagtilbuddet) skal laves, så der er naturlig sammenhæng til skolens bygninger af hensyn til synergien i anvendelse af lokaler – fx faglokaler og personalefaciliteter. Herudover skal der tages hensyn til, at hallen forsat kan være tilgængelig for de mange fritidsbrugere, der tilgår hallen 24/7. Det

er derfor vigtigt at hallen og dens udefaciliteter og sammenhængen i uderummet fra skole til hal bibeholdes.

Endelig er det vigtigt, at der generelt set tages hånd om de trafikale forhold i forhold til bringe og afhentning samt parkering og ikke mindst børnenes sikkerhed. Det bliver således et mål i sig selv at få dagtilbuddet (børnehaven) placeret væk fra 'hovedfællesåren' i Årre, samt at sikre at børnevenlige adgangs muligheder til børnecentret forbedres.

Det er samtidig vigtigt, at der er boldbaner og udeidrætsfaciliteter i umiddelbar nærhed af bygningskomplekset, så disse kan tilgås af både dagtilbudsbørn og skoleelever. Dette flugter ligeledes med lokalområdets interesse i at opnå synergi mellem skole-dagtilbudsbygninger, halfaciliteter og udearealer.

Planlægningsmæssigt er visionen begrundet i, at opnå den optimale udnyttelse af skole og børnetilbud, i fremtiden skal byudviklingen orientere sig mod børnecentret. En sammentænkning af by børnecentrets udvikling vil fastholde Årre som en attraktiv bosætningsby. Sikre skoleveje og bedre integrering af de rekreative områder omkring skole og stadion i byen er vigtige elementer i byens helhedsorienterede udvikling. I denne forbindelse bør rækkefølgebestemmelserne for byens udbygning revurderes. En udbygning af arealerne mellem stadion/skole og Toft vil fungere som en huludfyldning, afrunde byen og være med til at binde denne sammen.

I nuværende Kommuneplan 2013 og bybog for Årre, indeholdende Byrådets målsætning for byen for indeværende 12-årige periode, er det Byrådets vurdering at Årre har udviklingspotentialer inden for bosætning. Der er inden for rammeområdet 25.01.B03 seks byggegrunde til salg inden området er fuldt udbygget, hvorfor byrådet vurderer at der kan lokalplanlægges for nye udstykninger. Byrådets valg om ændring af rækkefølgebestemmelserne for udstykning af henholdsvis rammeområde 25.01.B04 og 25.01.B05 er et ønske om at byen udvikles indefra og ud, med gode infrastrukturelle forbindelser områderne imellem, og samtidig begrænse de seneste års tendens med udvikling langs hovedvejene. Konsekvensen af dette er en langstrakt by, hvor sammenhængskraften mindskes.

Det er ligeledes målet at Årre også i fremtiden vil være et velfungerende og attraktivt by- og bosætningsfundament. Herunder hører at skabe centrale stiftforbindelser på tværs af området samt at give mulighed for opførelsen af tidssvarende boliger af forskellig art.

Da ekspropriation er et væsentligt indgreb, har Varde Kommune overvejet, om andre løsninger for at undgå ekspropriation kunne være en mulighed. Den nuværende placering af børnehaven er ikke god, fordi bygningerne ligger for tæt på en temmelig befærdet vej. Da der bygges en ny vuggestue, er der brug for mere udendørsarealer, og en afgrænsning af de helt små børns legeplads i forhold til de ældre børnehavebørns udefaciliteter. Da der samtidig er brug for, at vuggestuen skal placeres tæt ved parkeringsmulighed, synes det ikke muligt at skabe en sammenhængende legeplads til de forskellige målgrupper uden ekspropriation af ejendommen.

Kommunen er forpligtet til ikke at ekspropriere et større areal end det, der umiddelbart må anses for påkrævet for at realisere lokalplanen. Kommunens forvaltning har i den forbindelse, i dialog med *Jørgen Jepsen*, begrænset arealet således at boligområdet og skolens arealer begrænses til det nødvendige for ombygning af Årre Skole og Børnehave i overensstemmelse med visionen beskrevet ovenfor.

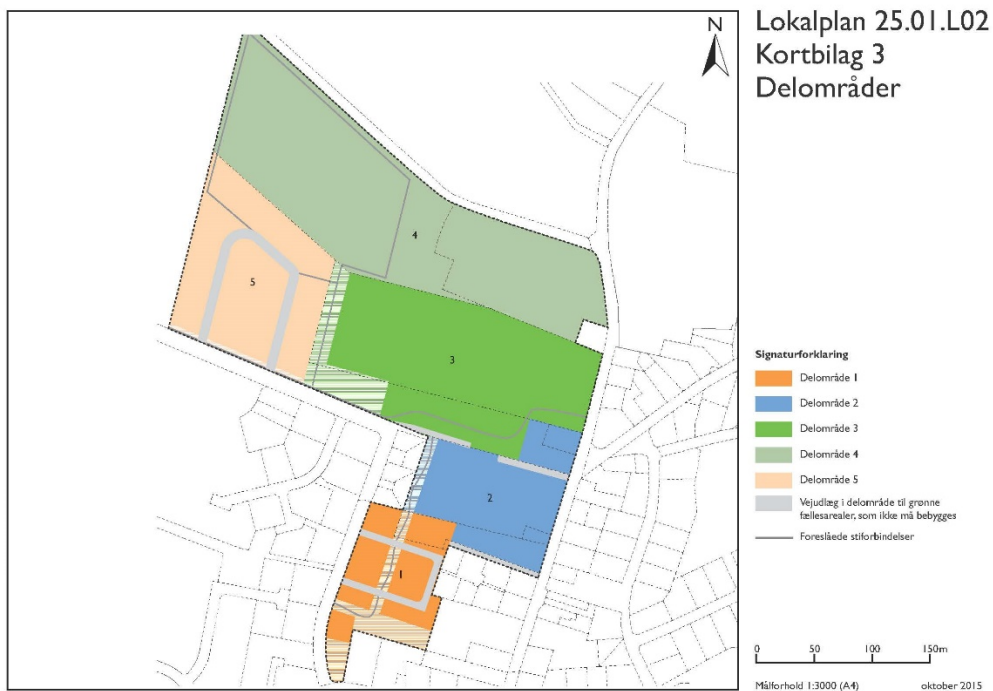
Byrådet anerkender *Jørgen Jepsens* holdning om mangel på dialog og har med forslaget til lokalplanen som udgangspunkt indledt konkrete forhandlinger med henblik på en aftale som for begge parter er acceptable.

Afledte justeringer:

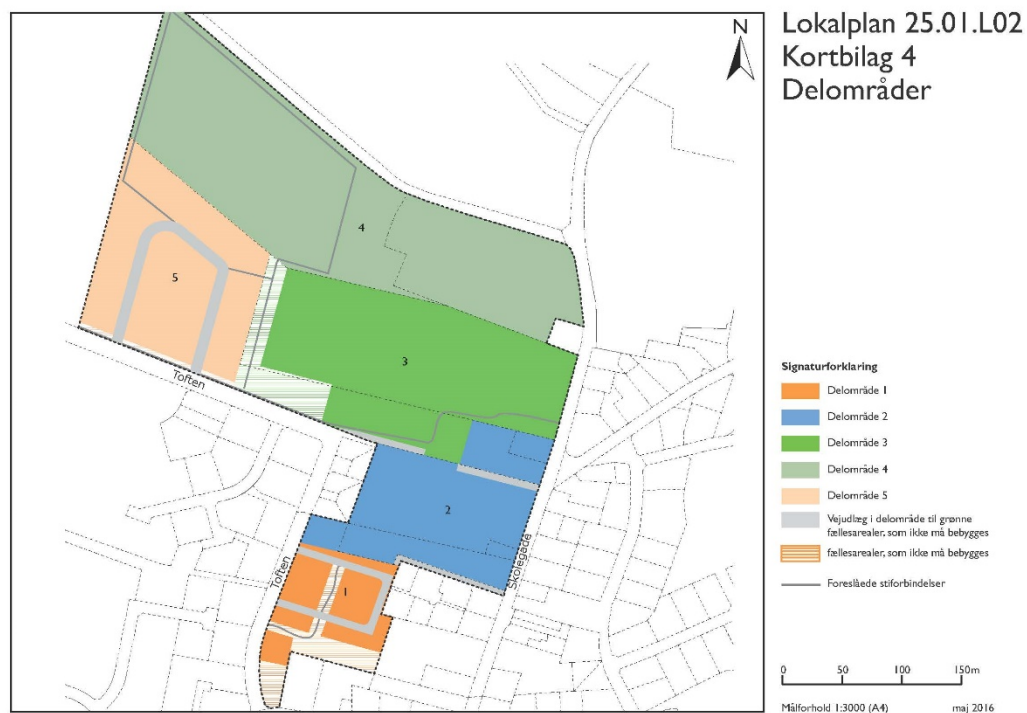
Jørgen Jepsen bibeholder hele matrikel 50, Årre By, Årre, og muligheden for boliger udgår.

Jørgen Jepsen bibeholder ca. 0,1ha af matr.nr. 4a, Årre By, Årre, beliggende vest for maskinhuset, med en afstand til skolen på minimum 24,5m. Muligheden for offentligt område og areal til skole udgår.

Der sikres adgang til Jørgen Jepsens jorde umiddelbart vest for lokalplanområdet, ved vejadgang via Vardevej.



Kort 1 Delområder iht. forslag til lokalplan 25.01.L02



Kort 2 Nye delområder



Lokalplan 25.01.L02
Kortbilag 5
Illustrationsplan

0 50 100 150m
Målförhold 1:3000 (A4) oktober 2015

Kort 3 Illustrationsplan iht. forslag til lokalplan 25.01.L02



Lokalplan 25.01.L02
Kortbilag 5
Illustrationsplan

0 50 100 150m
Målförhold 1:3000 (A4) maj 2016

Kort 4 Ny illustrationsplan