

# REFERAT Udvalget for Økonomi og Erhverv d. 26-05-2021

**Mødedato** Onsdag d. 26. maj 2021 kl. 12:30

**Mødested** Mødelokale 3 - Ådalen, Bytoften

**Mødedeltagere** Anders Linde, Erik Buhl Nielsen, Henrik Vej Kastrupsen, Holger Grumme Nielsen, Julie Gottschalk (Fravær), Line Berner, Peter Nielsen, Sandie Eis Ravn, Søren Laulund

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af tillægsdagsorden.....	3
Områdeplan for Ho.....	4
Forslag. Kommuneplantillæg for hotel i Ho.....	6
Forslag. Lokalplan for hotel ved Skallingevej, Ho.....	11
Forslag. Tillæg til Spildevandsplan - Hotel i Ho.....	19
Underskriftsside.....	21

## **Punkt 1126: Godkendelse af tillægsdagsorden**

### **Beslutning Udvalget for Økonomi og Erhverv den 26-05-2021**

Peter Nielsen gjorde opmærksom på inhabilitet i følgende punkter:

- 1128 Forslag. Kommuneplantillæg for hotel i Ho
- 1129 Forslag. Lokalplan for hotel ved Skallingevej, Ho
- 1130 Forslag. Tillæg til Spildevandsplan – Hotel i Ho

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Julie Gottschalk

# Punkt 1127: Områdeplan for Ho

18/12524

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til Områdeplan Ho på baggrund af dialog med udviklingsrådet og arbejdsgrupper nedsat hos borgere. Udvalget for Plan og Teknik vedtog forslaget 9. april 2019. Det blev samtidigt vedtaget at sende et udkast til Lokalplan 08.01.L03, Lokalplan 08.01.L04 samt Kommuneplantillæg 25 og 29 i forhøring sammen med områdeplanen. Planerne var i forhøring i fra 20. august til 20. september 2019, og der blev afholdt borgermøde 10. september 2019.

Der er kommet 98 høringssvar, som er beskrevet i resumé af indkomne bemærkninger, jf. bilag. Høringssvarene har givet anledning til følgende justeringer af områdeplanen:

- Forside- og bagsidebilleder udskiftes
- Det tilføjes, at Ho er omfattet af to bevaringsværdige kulturmiljøer, og at det ene omfatter landsbyen Ho, og at det andet omfatter hele området omkring Ho og Bordrup.
- Det tilføjes, at projektet ved Ho Havn afhænger af ekstern finansiering.
- Det tilføjes, at områdeplanen omfatter projekter og forslag fra såvel borgere som projektudviklere.

Ansøger til Lokalplan 08.01.L04 for en hytteby vest for Skallingevej har opgivet projektet. Sagerne om Lokalplan 08.01.L04 og Kommuneplantillæg 29 er derfor afsluttet, og projektet er fjernet fra områdeplanen.

## Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at Områdeplan Ho vil danne et perspektivrigt grundlag for udviklingen i Ho med respekt for de stedbundne kvaliteter, ligesom den kan danne baggrund for en hensigtsmæssig planlægning for nye projekter i Ho.

## Konsekvens i forhold til visionen

Et af emnerne i områdeplanen for Ho er etablering af nye oplevelsesstier, der med adgang for alle skal forbedre muligheden for at opleve naturen omkring Ho. Et andet emne handler om Ho Havn, hvor en forbedring af faciliteterne vil give nye muligheder for at opleve Vadehavet og Ho Bugt.

## Retsgrundlag

Planloven

## Økonomi

Ingen

## Høring

Ingen

## Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, at Områdeplan Ho vedtages endeligt.

## Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 25-05-2021

Niels Christiansen stillede følgende ændringsforslag:

Det indstilles, at områdeplanens oprindelige nedslagspunkt vedrørende marken vest for Skallingevej 6, som var tiltænkt en hytteby, stadigvæk fremgår af områdeplanen, men nu i stedet beskrives og anføres som et værdifuldt naturareal, som ønskes friholdt for bebyggelse og andre installationer, således at det åbne kig fra Skallingevej til indlandsklitterne kan bevares., og at forslaget derfor sendes i fornyet høring.

Forslaget blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Peter Nielsen	V	X		
Preben Friis-Hauge	V	X		
Anders Linde	V	X		
Niels Haahr Larsen	V	X		
Søren Laulund	A	X		
Jan Lings	A	X		
Niels Christiansen	C	X		

Forslaget er hermed vedtaget.

## Beslutning Udvalget for Økonomi og Erhverv den 26-05-2021

Områdeplan Ho inklusiv ændringsforslag vedtaget i Udvalget for Plan og Teknik indstilles til Byrådets godkendelse.

### Fraværende:

Julie Gottschalk

### Bilag

Dagsordensbilag 1 Områdeplan Ho.pdf

Dagsordensbilag 2 Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til områdeplan for Ho m.m..pdf

Samlede bemærkninger til udkast til planer og forslag til områdeplan

# Punkt 1128: Forslag. Kommuneplantillæg for hotel i Ho

18/12816

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har på baggrund af ansøgning fra privat projektudvikler udarbejdet et forslag til Lokalplan 08.01.L03, som vil give mulighed for at etablere et hotel i tilknytning til golfbanen i den sydlige del af Ho. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Der er derfor udarbejdet et Tillæg 25 til Kommuneplan 2017.

Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 vil blive indarbejdet i Kommuneplan 2021 ved den endelige vedtagelse.

Udvalget for Plan og Teknik vedtog 9. april 2019 Forslag til Områdeplan Ho. Det blev samtidigt vedtaget at sende et udkast til Lokalplan 08.01.L03 og Tillæg 25 i forhøring sammen med områdeplanen. Planerne var i forhøring fra 20. august til 20. september 2019, og der blev afholdt borgermøde 10. september 2019.

Der er ved forhøringen kommet 98 hørings svar, som er beskrevet i resumé af indkomne bemærkninger, jf. bilag. Hørings svarene giver ikke anledning til ændringer i Forslag til Kommuneplantillæg 25.

Planområdet, der omfatter adressen Skallingevej 5, er på ca. 6,1 ha. Området afgrænses mod nord af Sønderballevej, mod vest af Skallingevej og mod syd af Søndertoften. Mod øst afgrænses området af en bevaringsværdig bygning på Sønderballevej 2 samt Blåvandshuk Golfklubs golfbane.

Den østlige del af planområdet er omfattet af rammeområde 08.01.R01, der udlægger området til golfbane i landzone. Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Med Tillæg 25 udlægges et nyt rammeområde 08.01.C02 til centerformål, herunder med mulighed for at etablere butikker. Det samlede etageareal til butikker for rammeområderne 08.01.C01 (Ho by) og 08.01.C02 er fortsat maks. 3.000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for rammeområde 08.01.C01 er fastsat til maks. 30 og bygningshøjden til maks. 8,5 m.

Rammeområdet ligger inden for kystnærhedszonen samt et område udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø. Planområdet er ligger delvist i kystlandskabet omkring Ho og indgår som en del af de større uforstyrrede landskaber i området i Oksby Vrøgum Hede- og Plantagelandskab.

Der er udarbejdet en fælles miljørapport for Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 og Forslag til Lokalplan 08.01.L03, jf. miljøvurderingsloven § 12. I den forbindelse er der foretaget undersøgelse af bilag IV-arter i området. Den relativt lange ventetid på viderebehandling af planforslagene skyldes den nye praksis for undersøgelsen for bilag IV-arter, som Planklagenævnets underkendelse af kommunens miljøvurdering af Lokalplan 05.01.L08 med Tillæg 2 til Kommuneplanen 2 for hotel ved Blåvand Kyst har medført.

Sagen er en A-sag, hvor planforslag normalt godkendes i Udvalget for Økonomi og Erhverv, mens den endelige plan vedtages af Byrådet. I denne sag vurderes det dog hensigtsmæssigt, at såvel planforslag som den endelige plan vedtages af Byrådet.

## Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at Tillæg 25 er i overensstemmelse med Varde Kommunes turismestrategi med henblik på at skabe overnatningsmuligheder, der kan udgøre et alternativ til de mange sommerhuse langs Vestkysten.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at der er en funktionel begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen.

Forvaltningen vurderer samtidig, at lokalplanlægning for hotel ikke vil være i strid med kommuneplanens retningslinjer og tilkendegivelser om bevaringsværdigt kulturmiljø og landskabsudpegninger.

Resumé af indkomne bemærkninger fra forhøringen indeholder forvaltningens faglige vurdering af de fremsendte bemærkninger.

Forvaltningen foreslår, at afholdes borgermøde om forslag til Lokalplan 08.01.L03 og Tillæg 25.

## **Konsekvens i forhold til visionen**

Det er intentionen, at hotellet og dets servicefaciliteter vil understøtte visionen ”Vi i naturen” ved at tilbyde turister en ny oplevelse med overnatning og faciliteter mellem vadehavslandskabet og klitlandskabet. Etablering af et hotel i Ho vil være et supplement til de eksisterende overnatningstilbud i området, og det kan være med til udvide turistsæsonen, hvorved flere vil opleve naturen omkring Ho.

## **Retsgrundlag**

Kommuneplan 2017

Planloven

Miljøvurderingsloven

## **Økonomi**

Ingen

## **Høring**

Lokalplanforslag, kommuneplantillæg og miljørapport skal i offentlig høring i min. 8 uger, før planerne kan endeligt vedtages. Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at udvide høringsperioden til 10 uger, fordi den strækker sig hen over sommerferien.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 og den tilhørende miljøvurdering vedtages og sendes i offentlig høring i 10 uger,

at der afholdes borgermøde om forslag til Lokalplan 08.01.L03 og Tillæg 25, og

at resumé af indkomne bemærkninger fra forhøring tiltrædes.

## **Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 25-05-2021**

Niels Christiansen stillede følgende ændringsforslag:

Det indstilles, at den til kommuneplanstillægget hørende miljøscreening afventer godkendelse indtil den er revideret i henhold til de ændringer i udkast til lokalplansforslag og forslag til kommuneplanstillæg, som skal udarbejdes med afsæt i Plan- og Teknikudvalgets beslutninger og supplerende ønsker af 25. maj 2021 til planernes beskaffenhed og indhold.

Det indstilles, at kommuneplanstillægget ændres således, at der kun kan ske byggeri af et egentligt og traditionelt hotel- og konferencecenter på arealet øst for Skallingevej og at ønsker om nye feriehytter i Ho-området i givet fald henvises til at placeres på det tidligere Ho-camping areal, som allerede i dag er kommuneplanlagt netop til dette.

Det indstilles ligeledes, at afsnittet Vestjysk Turismevekstklynge / side 9 / Venstre spalte / nederste afsnit rettes fra sin nuværende tekst om: (citat) ”at der mangler overnatningskapacitet i turistområderne, både i højsæsonen og i yder-/skuldærsæsonen”. Baggrunden for ændringsforslaget er følgende: Udsagnet er ikke i fuld overensstemmelse med den almindelige politiske opfattelse af, at selve højsæsonen ikke behøver flere turister, når infrastruktur, faciliteter i ferieområdet og kvalitet i bredeste forstand skal tages i regning og skal sikres. Markedsføringen og styrkelsen af turismen skal derimod sigte mod yder-/skuldærsæsonerne. For disse ydersæsoner gælder samtidig, at der er masser af ledig sommerhuskapacitet, men at egentlig hotelovernatning er en mangelvare.

Det indstilles, at kommuneplanstillæggets endelige udformning og godkendelse afventer en fornyet bearbejdning af lokalplansforslaget og de rammer og vilkår, som ønskes indarbejdet heri.

Det indstilles, at resumeet af indkomne bemærkninger i sin nuværende form ikke tiltrædes, og at der i stedet sker en fornyet og udvidet besvarelse med mere omfattende argumentering over for de indsigelsespunkter, som er fremsendt af borgerne i høringsperioden tilbage i 2019. Samtidig anmoder udvalget om, at forvaltningen i sin revision af resumeet også tager afsæt i de ønsker om ændringer til lokalplansforslaget, som fastlagdes af Plan- og Teknikudvalget på sit møde den 25. maj.

Forslaget blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V		X	
Anders Linde	V		X	
Niels Haahr Larsen	V		X	
Søren Laulund	A			X
Jan Lings	A			X
Niels Christiansen	C	X		

Forslaget er hermed faldet.

Forvaltningens anbefaling blev sat til afstemning:

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V	X		
Anders Linde	V	X		
Niels Haahr Larsen	V	X		

Søren Laulund	A	X
Jan Lings	A	X
Niels Christiansen	C	X

Forvaltningens anbefaling blev hermed godkendt.

Udvalget ønsker, at begrebet ferieboliger udskrives af forslaget til kommuneplantillæg inden offentliggørelse.

Jan Lings og Søren Laulund bakker op om forvaltningens anbefaling, men erklærer, at de ikke har taget stilling til projektet, før de har kendskab til dialogen med borgerne på det planlagte borgermøde samt læst borgernes svar fra den offentlige høring.

#### **Fraværende:**

Peter Nielsen

### **Beslutning Udvalget for Økonomi og Erhverv den 26-05-2021**

Peter Nielsen blev erklæret inhabil og deltog således ikke i sagens behandling.

Holger Grumme Nielsen og Henrik Vej Kastrupsen genfremsatte Niels Christiansens ændringsforslag:

Det indstilles, at den til kommuneplanstillægget hørende miljøscreening afventer godkendelse indtil den er revideret i henhold til de ændringer i udkast til lokalplansforslag og forslag til kommuneplanstillæg, som skal udarbejdes med afsæt i Plan- og Teknikudvalgets beslutninger og supplerende ønsker af 25. maj 2021 til planernes beskaffenhed og indhold.

Det indstilles, at kommuneplanstillægget ændres således, at der kun kan ske byggeri af et egentligt og traditionelt hotel- og konferencecenter på arealet øst for Skallingevej og at ønsker om nye feriehytter i Ho-området i givet fald henvises til at placeres på det tidligere Ho-camping areal, som allerede i dag er kommuneplanlagt netop til dette.

Det indstilles ligeledes, at afsnittet Vestjysk Turismevækstklynge / side 9 / Venstre spalte / nederste afsnit rettes fra sin nuværende tekst om: (citater) ”at der mangler overnatningskapacitet i turistområderne, både i højsæsonen og i yder-/skuldærsæsonen”. Baggrunden for ændringsforslaget er følgende: Udsagnet er ikke i fuld overensstemmelse med den almindelige politiske opfattelse af, at selve højsæsonen ikke behøver flere turister, når infrastruktur, faciliteter i ferieområdet og kvalitet i bredeste forstand skal tages i regning og skal sikres. Markedsføringen og styrkelsen af turismen skal derimod sigte mod yder-/skuldærsæsonerne. For disse ydersæsoner gælder samtidig, at der er masser af ledig sommerhuskapacitet, men at egentlig hotelovernatning er en mangelvare.

Det indstilles, at kommuneplanstillæggets endelige udformning og godkendelse afventer en fornyet bearbejdning af lokalplansforslaget og de rammer og vilkår, som ønskes indarbejdet heri.

Det indstilles, at resumeet af indkomne bemærkninger i sin nuværende form ikke tiltrædes, og at der i stedet sker en fornyet og udvidet besvarelse med mere omfattende argumentering over for de indsigelsespunkter, som er fremsendt af borgerne i høringsperioden tilbage i 2019. Samtidig anmoder udvalget om, at forvaltningen i sin revision af resumeet også tager afsæt i de ønsker om ændringer til lokalplansforslaget, som fastlagdes af Plan- og Teknikudvalget på sit møde den 25. maj.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning.

For ændringsforslaget stemte Liste B og Henrik Vej Kastrupsen

Imod ændringsforslaget stemte Liste V

Liste A stemte hverken for eller imod

Forslaget er hermed faldet.

Forvaltningens anbefaling blev sat til afstemning.

For anbefalingen stemte Liste A og Liste V

Imod anbefalingen stemte Liste B og Henrik Vej Kastrupsen

Ingen stemte hverken for eller imod

Anbefalingen inklusive bemærkning fra Udvalget for Plan og Teknik vedrørende udskrivning af begrebet ferieboliger udskrives indstilles til Byrådets godkendelse.

Sandie Eis Ravn og Søren Laulund bakker op om forvaltningens anbefaling, men erklærer, at de ikke har taget stilling til projektet, før de har kendskab til dialogen med borgerne på det planlagte borgermøde samt læst borgernes svar fra den offentlige høring.

**Fraværende:**

Julie Gottschalk

Peter Nielsen

**Bilag**

Dagsordensbilag 1 Tillæg 25 til Kommuneplan 2017.pdf

Dagsordensbilag 2 Miljøscreening af lokalplan 08\_01\_L03 og tillæg 25 til kommuneplan 2017.pdf

Dagsordensbilag 3 Miljørapport.pdf

Dagsordensbilag 4 Trafikanalyse Feriecenter i Ho 20210304.pdf

Dagsordensbilag 5 Forekomst af bilag IV-arter ved lokalplanområde i Ho.pdf

Dagsordensbilag 6 Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til områdeplan for Ho m.m..pdf

Dagsordensbilag 7 Sagshistorik.pdf

Samlede bemærkninger til udkast til planer og forslag til områdeplan

# Punkt 1129: Forslag. Lokalplan for hotel ved Skallingevej, Ho

18/12815

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har på baggrund af ansøgning fra privat projektudvikler udarbejdet et forslag til lokalplan 08.01.L03, som vil give mulighed for at etablere et hotel i tilknytning til golfbanen i den sydlige del af Ho.

Udvalget for Plan og Teknik vedtog 9. april 2019 Forslag til Områdeplan Ho. Det blev samtidigt vedtaget at sende et udkast til Lokalplan 08.01.L03 og Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 i forhøring sammen med områdeplanen. Planerne var i forhøring fra 20. august til 20. september 2019, og der blev afholdt borgermøde 10. september 2019.

Lokalplanområdet, der omfatter adressen Skallingevej 5, er på ca. 6,1 ha. Området afgrænses mod nord af Sønderballevej, mod vest af Skallingevej og mod syd af Søndertoften. Mod øst afgrænses området af en bevaringsværdig bygning på Sønderballevej 2 samt Blåvandshuk Golfklubs golfbane.

Forslag til lokalplan 08.01.L03 giver mulighed for at etablerer maks. 12.000 m<sup>2</sup> bebyggelse og maks. 100 overnatningsenheder inden for lokalplanområdet. Mod nord og syd udlægges byggefelter med mulighed for bebyggelse i to etager og en bygningshøjde på maks. 6,5 m i nord og maks. 8,5 m i syd. Mellem de to byggefelter udlægges en række mindre byggefelter med mulighed for at etablere fritliggende eller sammenbyggede overnatningsenheder med en bygningshøjde på maks. 4 m. Hver bygning må her have et fodaftryk på maks. 120 m<sup>2</sup>. Der udlægges udsigtskiler, der skal sikre visuel forbindelse mellem Skallingevej og områderne øst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger syd for det bevaringsværdige landsbymiljø. Mellem lokalplanområdet og landsbymiljøet ligger et eksisterende feriecenter. Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal derfor overvejende udføres med facader i træ og i en moderne arkitektur, der er tilpasset landskabet og den omkringliggende natur. Dette sikres blandt andet med bestemmelser om bebyggelsens højde, omfang, materialer og farver.

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 08.01.R01, der udlægger området til golfbane i landzone. Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg 25 til Kommuneplan 2017. Forslag til tillæg 25 til Kommuneplan 2017 skal vedtages, før forslag til lokalplan 08.01.L03 kan vedtages.

I forbindelse med forhøringen indkom 98 høringssvar. Høringssvarene er beskrevet i resumé af indkomne bemærkninger, der er vedhæftet nærværende dagsordenspunkt. Høringssvarene gav ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Siden forhøringen er lokalplanudkastet blevet præciseret, ligesom der har været en række ændringsforslag fra projektudviklers side. Der lægges således op til et hotel bestående af overvejende fritliggende hotelhytter mod tidligere sammenbyggede hotellejligheder i to etager. Der er derfor blandt andet foretaget følgende ændringer i lokalplanforslaget:

- Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet reduceres fra maks. 13.500 m<sup>2</sup> til maks. 12.000 m<sup>2</sup>, heraf må 8.000 m<sup>2</sup> anvendes til overnatningsenheder, mens 4.000 m<sup>2</sup> må anvendes til butik og fællesfaciliteter
- Det samlede antal overnatningsenheder reduceres fra maks. 130 enheder til maks. 100 enheder

- Bygningshøjden inden for byggefelt B3 hæves fra maks. 3,5 m til maks. 4 m. Til gengæld overføres de centrale byggefelter fra B2 til B3, hvorved bygningshøjden i størstedelen af lokalplanområdet reduceres fra maks. 6,5 m til maks. 4 m.
- Der må ikke etableres bebyggelse i udsigtskilerne
- Der er fastsat bestemmelser for altaner, terrasser og lignende opholdsarealer.

Principperne i lokalplanudkastet er fastholdt, herunder bestemmelser om områdets anvendelse, butiksstørrelser, udlæg af udsigtskiler, beplantning, terrænregulering og vejadgange.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen samt et område udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø. Planområdet ligger delvist i kystlandskabet omkring Ho, og det indgår som en del af de større uforstyrrede landskaber i området i Oksby Vrøgum Hede- og Plantagelandskab.

Der er udarbejdet en fælles miljørapport for Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 og Forslag til Lokalplan 08.01.L03, jf. miljøvurderingsloven § 12. I den forbindelse er der foretaget undersøgelse af bilag IV-arter i området. Den relativt lange ventetid på viderebehandling af planforslagene skyldes den nye praksis for undersøgelsen for bilag IV-arter, som Planklagenævnets underkendelse af kommunens miljøvurdering af Lokalplan 05.01.L08 med Tillæg 2 til Kommuneplanen 2 for hotel ved Blåvand Kyst har medført.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan 03.002.91, som vil blive aflyst inden for området for Lokalplan 08.01.L03 med den endelige vedtagelse af denne.

Sagen er en A-sag, hvor planforslag normalt godkendes i Udvalget for Økonomi og Erhverv, mens den endelige plan vedtages af Byrådet. I denne sag vurderes det dog hensigtsmæssigt, at såvel planforslag som den endelige plan vedtages af Byrådet.

## **Forvaltningens vurdering**

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Varde Kommunes turismestrategi med henblik på at skabe overnatningsmuligheder, der kan udgøre et alternativ til de mange sommerhuse langs Vestkysten.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at der er en funktionel begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen.

Forvaltningen vurderer samtidig, at lokalplanlægning for hotel ikke vil være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer og tilkendegivelser om bevaringsværdigt kulturmiljø og landskabsudpegninger.

Resumé af indkomne bemærkninger fra forhøringen indeholder forvaltningens faglige vurdering af de fremsendte bemærkninger.

Forvaltningen foreslår, at der afholdes borgermøde om forslag til Lokalplan 08.01.

## **Konsekvens i forhold til visionen**

Det er intentionen, at hotellet og dets servicefaciliteter vil understøtte visionen "Vi i naturen" ved at tilbyde turister en ny oplevelse med overnatning og faciliteter mellem vadehavslandskabet og klitlandskabet. Etablering af et hotel i Ho vil

være et supplement til de eksisterende overnatningstilbud i området, og det kan være med til udvide turistsæsonen, hvorved flere vil opleve naturen omkring Ho.

## **Retsgrundlag**

Kommuneplan 2017

Planloven

Miljøvurderingsloven

## **Økonomi**

Ingen

## **Høring**

Lokalplanforslag, kommuneplantillæg og miljørapport skal i offentlig høring i mindst 8 uger, før planerne kan endeligt vedtages. Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at udvide høringsperioden til 10 uger, fordi den strækker sig hen over sommerferien.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles Byrådet,

at Forslag til Lokalplan 08.01.L03 og den tilhørende miljøvurdering vedtages og sendes i offentlig høring i 10 uger,

at der afholdes borgermøde om forslag til Lokalplan 08.01.L03 og Tillæg 25 til Kommuneplan 2017,

at Lokalplan 03.002.91 ophæves inden for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 08.01.L03, og

at resumé af indkomne bemærkninger fra forhøring tiltrædes.

## **Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 25-05-2021**

Niels Christiansen stillede følgende ændringsforslag:

Det indstilles, at følgende ændringer bliver indarbejdet i lokalplansforslaget, inden sagen på ny forelægges en politisk godkendelse:

Vedr. byggeri og formål (side 6):

- Det skal fremgå af lokalplanen hvor mange sengepladser, som der i alt ønskes adgang til at skabe via byggeriet.
- Det skal fremgå tydeligt af lokalplanens indledende tekstdel, at det er et egentligt hotel- og konferencecenter, som ønskes etableret på den unikke grund.

Vedr. § 1 lokalplanens formål (side 10):

- Udkastets brug i afsnit 1.1 af udtrykket ”område til overnatning” skal ændres til ”område til hotel og konferencefaciliteter”.

Vedr. § 3 Områdets anvendelse (side 10):

- Det skal fremgå tydeligere af lokalplanen, at det er det egentlige hotel- og konferencebyggeri, som er formålet blandt andet ved i lokalplanforslaget kun at benytte begrebet hotelværelser.
- Det skal fremgå af lokalplanen hvornår og i hvilken indbyrdes rækkefølge at de forskellige elementer i lokalplansforslaget skal etableres.
- Det skal fremgå af lokalplanen hvor, hvordan og i hvilket omfang at der skabes konferencefaciliteter ligesom at det skal beskrives, til hvilken målgruppe, i hvilken størrelse og dermed hvilket personantal, som der vil blive etableret restaurationsadgang til.

Vedr. § 4 Udstykning (side 11):

- Det skal fremgå af lokalplanen, at ingen del af hotelbyggeriet kan udstykkes.

Vedr. § 5.5 Parkering (side 11):

- Det skal fremgå af lokalplanen til hvilken kapacitet at parkeringspladserne etableres, ligesom det skal fremgå, hvordan antallet af P-pladser er udregnet på baggrund af behovet for p-pladser til hhv. konferencedeltagere uden overnatning og konferencedeltagere og andre gæster, som bor på hotellet, samt hvorledes der sikres restrummelighed til besøgende, som kun kommer for restaurantens skyld.

Vedr. § 6 Bebyggelsens omfang og placering (side 16):

- Det skal fremgå af lokalplanen hvor konferencedelen skal etableres og størrelsen af denne.
- Det skal fremgå af lokalplanen, at det sikres, at den bevoksning, som i dag ligger i lokalplansområdets sydvestlige skal bevares i tilstrækkeligt omfang til at kunne skærme af overfor eksisterende sommerhuse syd for lokalplansområdet.
- Det skal i lokalplanen kunne ses, hvad de forskellige kvadratmeterangivelser betyder, således at lokalplanens tekst er mere enkel og nemmere forståelig og således at der er større ensartethed i valget af angivelsesmåder.
- Det i lokalplansudkastet anførte begreb overnatningsenheder skal ændres til hotelværelser og antallet på 100 overnatningsenheder/hotelværelser skal reduceres i væsentligt omfang.
- Det skal af lokalplansforslaget fremgå entydigt, hvor mange sengepladser, som der samlet set opereres med i byggeriet.
- I forbindelse med reduktionen af antallet af overnatningsenheder/hotelværelser ønsker udvalget/byrådet gerne, at der til udvalgets prioritering udarbejdes et antal valgmuligheder, herunder også ved brug af byggeri af hotellejligheder i 2 etager (som tilfældet var i forhøringen) – alle med tilhørende visualisering på oversigtskort/situationsplan.
- Udvalget ønsker, at der ved et byggeri af enkeltbygninger i klynge sker en reduktion af den tilladte maksimums størrelse fra de foreslåede 100 kvm. til i stedet 60 kvm og at bygningerne skal placeres minimum 6 meter fra hinanden, hvis de ikke sammenbygges.
- Udvalget ønsker, at der sker en tydeligere angivelse i lokalplansforslaget af de tilladte butiksstørrelser jf. divergens mellem tal i kommuneplanstillæg og lokalplansudkastet.
- Udvalget ønsker, at afsnittet på side 18 / Højre spalte / redegørelsesdelen / 1. afsnit udvides med angivelse af hvad bebyggelsesprocenten vil være, når lokalplansområdets areal reduceres for sø, parkeringspladser, veje, stier og fælles faciliteter.

Vedr. § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden (side 20):

- Udvalget ønsker, at figur 7 på side 20 ændres på grund af dens ringe informationsværdi.
- Udvalget ønsker, at antallet af udendørslamper reduceres betragteligt.

Vedr. § 8 Ubebyggede arealer 8 (side 23):

- Udvalget ønsker at de projekterede udsigtskiler gøres minimum dobbelt så bredde, således at udsigtskilerne værdi kan øges.
- Udvalget ønsker, at det fremgår af lokalplanen, at der ikke må etableres parkeringspladser og fysiske elementer bortset fra stier i de udlagte udsigtskiler.
- Udvalget ønsker, at ejer af lokalplansområdet bliver forpligtet til at fjerne eksisterende opvækst i de udlagte udsigtskiler og får pligt til at holde al opvækst med undtagelse af græs nede.

Det indstilles, at projektmager forpligtes til at udarbejde et mere håndfast projekt, som kan visualiseres på baggrund af de konkrete ønsker og krav til byggeriet i lokalplansområdet, som de blev fremsat på udvalgsrådet den 25. maj 2021.

Det indstilles, at den til lokalplansudkastet hørende miljøscreening afventer godkendelse indtil den er revideret i henhold til de ændringer i udkast til lokalplansforslag og forslag til kommuneplanstillæg, som skal udarbejdes med afsæt i Plan- og Teknikudvalgets beslutninger og supplerende ønsker af 25. maj 2021 til planernes beskaffenhed og indhold.

Det indstilles sluttelig, at resuméet af indkomne bemærkninger i sin nuværende form ikke tiltrædes, og at der i stedet sker en fornyet og udvidet besvarelse med mere omfattende argumentering over for de indsigelsespunkter, som er fremsendt af

borgerne i høringsperioden tilbage i 2019. Samtidig anmoder udvalget om, at forvaltningen i sin revision af resumeet også tager afsæt i de ønsker om ændringer til lokalplansforslaget, som fastlagdes af Plan- og Teknikudvalget på sit møde den 25. maj.

Forslaget blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V		X	
Anders Linde	V		X	
Niels Haahr Larsen	V		X	
Søren Laulund	A			X
Jan Lings	A			X
Niels Christiansen	C	X		

Forslaget er hermed faldet.

Forvaltningens anbefaling blev sat til afstemning:

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V	X		
Anders Linde	V	X		
Niels Haahr Larsen	V	X		
Søren Laulund	A	X		
Jan Lings	A	X		
Niels Christiansen	C		X	

Forvaltningens anbefaling blev hermed godkendt.

Udvalget ønsker, at begrebet ferieboliger udskrives af lokalplansforslaget inden offentliggørelse.

Jan Lings og Søren Laulund bakker op om forvaltningens anbefaling, men erklærer, at de ikke har taget stilling til projektet, før de har kendskab til dialogen med borgerne på det planlagte borgermøde samt læst borgernes svar fra den offentlige høring.

## Fraværende:

Peter Nielsen

## Beslutning Udvalget for Økonomi og Erhverv den 26-05-2021

Peter Nielsen blev erklæret inhabil og deltog således ikke i sagens behandling.

Holger Grumme Nielsen og Henrik Vej Kastrupsen genfremsatte Niels Christiansens ændringsforslag:

Det indstilles, at følgende ændringer bliver indarbejdet i lokalplansforslaget, inden sagen på ny forelægges en politisk godkendelse:

Vedr. byggeri og formål (side 6):

- Det skal fremgå af lokalplanen hvor mange sengepladser, som der i alt ønskes adgang til at skabe via byggeriet.
- Det skal fremgå tydeligt af lokalplanens indledende tekstdel, at det er et egentligt hotel- og konferencecenter, som ønskes etableret på den unikke grund.

Vedr. § 1 lokalplanens formål (side 10):

- Udkastets brug i afsnit 1.1 af udtrykket ”område til overnatning” skal ændres til ”område til hotel og konferencefaciliteter”.

Vedr. § 3 Områdets anvendelse (side 10):

- Det skal fremgå tydeligere af lokalplanen, at det er det egentlige hotel- og konferencebyggeri, som er formålet blandt andet ved i lokalplansforslaget kun at benytte begrebet hotelværelser.
- Det skal fremgå af lokalplanen hvornår og i hvilken indbyrdes rækkefølge at de forskellige elementer i lokalplansforslaget skal etableres.
- Det skal fremgå af lokalplanen hvor, hvordan og i hvilket omfang at der skabes konferencefaciliteter ligesom at det skal beskrives, til hvilken målgruppe, i hvilken størrelse og dermed hvilket personantal, som der vil blive etableret restaurationsadgang til.

Vedr. § 4 Udstykning (side 11):

- Det skal fremgå af lokalplanen, at ingen del af hotelbyggeriet kan udstykkes.

Vedr. § 5.5 Parkering (side 11):

- Det skal fremgå af lokalplanen til hvilken kapacitet at parkeringspladserne etableres, ligesom det skal fremgå, hvordan antallet af P-pladser er udregnet på baggrund af behovet for p-pladser til hhv. konferencedeltagere uden overnatning og konferencedeltagere og andre gæster, som bor på hotellet, samt hvorledes der sikres restrummelighed til besøgende, som kun kommer for restaurantens skyld.

Vedr. § 6 Bebyggelsens omfang og placering (side 16):

- Det skal fremgå af lokalplanen hvor konferencedelen skal etableres og størrelsen af denne.
- Det skal fremgå af lokalplanen, at det sikres, at den bevoksning, som i dag ligger i lokalplansområdets sydvestlige skal bevares i tilstrækkeligt omfang til at kunne skærme af overfor eksisterende sommerhuse syd for lokalplansområdet.
- Det skal i lokalplanen kunne ses, hvad de forskellige kvadratmeterangivelser betyder, således at lokalplanens tekst er mere enkel og nemmere forståelig og således at der er større ensartethed i valget af angivelsesmåder.
- Det i lokalplansudkastet anførte begreb overnatningsenheder skal ændres til hotelværelser og antallet på 100 overnatningsenheder/hotelværelser skal reduceres i væsentligt omfang.

- Det skal af lokalplansforslaget fremgå entydigt, hvor mange sengepladser, som der samlet set opereres med i byggeriet.
- I forbindelse med reduktionen af antallet af overnatningsenheder/hotelværelser ønsker udvalget/byrådet gerne, at der til udvalgets prioritering udarbejdes et antal valgmuligheder, herunder også ved brug af byggeri af hotellejligheder i 2 etager (som tilfældet var i forhøringen) – alle med tilhørende visualisering på oversigtskort/situationsplan.
- Udvalget ønsker, at der ved et byggeri af enkeltbygninger i klynge sker en reduktion af den tilladte maksimums størrelse fra de foreslåede 100 kvm. til i stedet 60 kvm og at bygningerne skal placeres minimum 6 meter fra hinanden, hvis de ikke sammenbygges.
- Udvalget ønsker, at der sker en tydeligere angivelse i lokalplansforslaget af de tilladte butiksstørrelser jf. divergens mellem tal i kommuneplanstillæg og lokalplansudkastet.
- Udvalget ønsker, at afsnittet på side 18 / Højre spalte / redegørelsesdelen / 1. afsnit udvides med angivelse af hvad bebyggelsesprocenten vil være, når lokalplansområdets areal reduceres for sø, parkeringspladser, veje, stier og fælles faciliteter.

Vedr. § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden (side 20):

- Udvalget ønsker, at figur 7 på side 20 ændres på grund af dens ringe informationsværdi.
- Udvalget ønsker, at antallet af udendørslamper reduceres betragteligt.

Vedr. § 8 Ubebyggede arealer 8 (side 23):

- Udvalget ønsker at de projekterede udsigtskiler gøres minimum dobbelt så bredde, således at udsigtskilerne værdi kan øges.
- Udvalget ønsker, at det fremgår af lokalplanen, at der ikke må etableres parkeringspladser og fysiske elementer bortset fra stier i de udlagte udsigtskiler.
- Udvalget ønsker, at ejer af lokalplansområdet bliver forpligtet til at fjerne eksisterende opvækst i de udlagte udsigtskiler og får pligt til at holde al opvækst med undtagelse af græs nede.

Det indstilles, at projektmager forpligtes til at udarbejde et mere håndfast projekt, som kan visualiseres på baggrund af de konkrete ønsker og krav til byggeriet i lokalplansområdet, som de blev fremsat på udvalgsmødet den 25. maj 2021.

Det indstilles, at den til lokalplansudkastet hørende miljøscreening afventer godkendelse indtil den er revideret i henhold til de ændringer i udkast til lokalplansforslag og forslag til kommuneplanstillæg, som skal udarbejdes med afsæt i Plan- og Teknikudvalgets beslutninger og supplerende ønsker af 25. maj 2021 til planernes beskaffenhed og indhold.

Det indstilles sluttelig, at resumeet af indkomne bemærkninger i sin nuværende form ikke tiltrædes, og at der i stedet sker en fornyet og udvidet besvarelse med mere omfattende argumentering over for de indsigelsespunkter, som er fremsendt af borgerne i høringsperioden tilbage i 2019. Samtidig anmoder udvalget om, at forvaltningen i sin revision af resumeet også tager afsæt i de ønsker om ændringer til lokalplansforslaget, som fastlagdes af Plan- og Teknikudvalget på sit møde den 25. maj.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning.

For ændringsforslaget stemte Liste B og Henrik Vej Kastrupsen

Imod ændringsforslaget stemte Liste V

Liste A stemte hverken for eller imod

Forslaget er hermed faldet.

Forvaltningens anbefaling blev sat til afstemning.

For anbefalingen stemte Liste A og Liste V

Imod anbefalingen stemte Liste B og Henrik Vej Kastrupsen

Ingen stemte hverken for eller imod

Anbefalingen inklusive bemærkning fra Udvalget for Plan og Teknik vedrørende udskrivning af begrebet ferieboliger udskrives indstilles til Byrådets godkendelse.

Sandie Eis Ravn og Søren Laulund bakker op om forvaltningens anbefaling, men erklærer, at de ikke har taget stilling til projektet, før de har kendskab til dialogen med borgerne på det planlagte borgermøde samt læst borgernes svar fra den offentlige høring.

**Fraværende:**

Julie Gottschalk

**Bilag**

Dagsordensbilag 2 Miljøscreening af lokalplan 08\_01\_L03 og tillæg 25 til kommuneplan 2017.pdf

Dagsordensbilag 3 Miljørapport.pdf

Dagsordensbilag 4 Trafikanalyse Feriecenter i Ho 20210304.pdf

Dagsordensbilag 5 Forekomst af bilag IV-arter ved lokalplanområde i Ho.pdf

Dagsordensbilag 6 Resumé af indkomne bemærkninger til forslag til områdeplan for Ho m.m..pdf

Dagsordensbilag 7 Sagshistorik.pdf

Samlede bemærkninger til udkast til planer og forslag til områdeplan

Dagsordensbilag 1 Lokalplan 08.01.L03 Hotel ved Skallingevej.pdf

# Punkt 1130: Forslag. Tillæg til Spildevandsplan - Hotel i Ho

21/4762

## Sagsfremstilling

Forslag til tillæg 6 til Spildevandsplan 2019-2029 er udarbejdet med henblik på at inddrage et område i Ho i spildevandsplanlægningen. Tillægget giver DIN Forsyning A/S mulighed for at opkræve tilslutningsbidrag, og det vil være plangrundlaget for at etablere de nødvendige ledningsanlæg og pumpestationer i området.

Varde Kommune har udarbejdet forslag til Lokalplan 08.01.L03 for et nyt område i Ho til hotel og servicefunktioner, mellem Skallingevej og Sønderballevej. Dette tillæg til spildevandsplanen inddrager området som planlagt spildevandskloakeret, hvor regnvand håndteres på egen grund. Spildevandet ledes til rensning på Varde Renseanlæg. I lokalplanområdet vil der blive etableret en pumpestation med styring for at udjævne belastningen til det eksisterende spildevandssystem.

## Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at Tillæg 6 skal sikre, at der kan udføres den nødvendige kloakering af det nye område i Ho, mellem Skallingevej og Sønderballevej.

Tillægget sikrer desuden DIN Forsyning Spildevand A/S et nødvendigt grundlag for at planlægge gennemførelsen af kloakeringen.

## Konsekvens i forhold til visionen

Tillægget udgør en del af plangrundlaget for at øge steder, hvor turister kan bo og opleve naturen i Varde Kommune.

## Retsgrundlag

Lov om miljøbeskyttelse

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v.

Bekendtgørelse om spildevandstilladelser mv. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4

## Økonomi

Ingen

## Høring

Forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring. Tillægget følger den offentlige høring på Lokalplan 08.01.L03

## Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Forslag til Tillæg 6 til Spildevandsplan 2019-2029 godkendes og sendes i høring i 8 uger.

## Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 25-05-2021

Anbefalingen blev godkendt med den ændring, at forslaget sendes i høring i 10 uger.

Udvalget bemærker, at det er vigtigt, at DIN Forsyning A/S fortsat har fokus på kloakseparering i området, så der kan opnås de miljøgevinster, der er forbundet hermed.

**Fraværende:**

Peter Nielsen

## **Beslutning Udvalget for Økonomi og Erhverv den 26-05-2021**

Peter Nielsen blev erklæret inhabil og deltog således ikke i sagens behandling.

Anbefalingen fra Udvalget for Plan og Teknik indstilles til Byrådets godkendelse.

Udvalget for Økonomi og Erhverv bakker op om bemærkningen om, at det er vigtigt, at DIN Forsyning A/S fortsat har fokus på kloakseparering i området, så der kan opnås de miljøgevinster, der er forbundet hermed.

**Fraværende:**

Julie Gottschalk

## **Bilag**

Forslag - Tillæg 6 - Ho

Bilag 1 - Miljøscreening

## **Punkt 1131: Underskriftsside**

**Beslutning Udvalget for Økonomi og Erhverv den 26-05-2021**

**Fraværende:**

Julie Gottschalk