

REFERAT Byrådet d. 27-06-2023

Mødedato Tirsdag d. 27. juni 2023 kl. 18:00

Mødested Filsø

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetopfølgning 30. april 2023 samlet for Varde Kommune.....	5
Ansøgning om tilladelse til at oprette bolig i eksisterende fælleshus.....	11
Arealerhvervelse. Etablering af cykelsti Strellev - Ølgod.....	14
Planlægning for strandhotel i Vejers.....	18
Orientering. Borgerhenvendelser om lovliggørende byggetilladelse, Arnbjerggade 2A, Varde.....	27
Varde - Fjernelse af pølsebod.....	35
Retningslinjer for frit skolevalg på almindelige folkeskoler.....	38
Etablering af to § 107 boliger på Krogen 3.....	42
Lukket: Gensidig orientering 27.06.2023	46
Lukket: Udskiftning af netværkskomponenter.....	47
Underskriftsside.....	48

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

1 (ÅBEN) GODKENDELSE AF DAGSORDEN

Sagsnr.
Sagsbh.

Beslutning

PUNKT 5 PLANLÆGNING FOR STRANDHOTEL I VEJERS BEHANDLES FØRST PÅ MØDET.

GODKENDT.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

Punkt 2: Budgetopfølgning 30. april 2023 samlet for Varde Kommune

EMN-2023-01699

Bilag

Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - Udvalget for Social og Sundhed

Budgetopfølgning 2023 - Udvalget Økonomi og Erhverv

Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 Udvalget Plan og Teknik - drift

Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 Udvalget Plan og Teknik - anlæg

Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - Udvalget for Børn og Læring

Budgetopfølgning pr. 30.04.2023 - Udvalget for Arbejdsmarked og Integration

Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - Kultur og Fritid

Samtlige anlæg

2 (ÅBEN) BUDGETOPFØLGNING 30. APRIL 2023 SAMLET FOR VARDE KOMMUNE

Sagsnr. EMN-2023-01699
Sagsbh. MASC

SAGSFREMSTILLING

Budgetopfølgningen pr. 30. april 2023 for fagudvalgene (ekskl. arbejdsmarkedsområdet) viser et samlet merforbrug på 11,7 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget eksklusive budgetoverførsler, jf. tabel nedenfor, samt et mindreforbrug inkl. overførsler på 103 mio. kr. inkl. overførsler.

Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - DRIFT (beløb i mio. kr.)					
Drift: (mio. kr.)	Korrigeret budget ekskl. budget- overførsler	Budget- overførsler fra 2022 til 2023	Forventet regnskabs-resultat 2023	Forventet afvigelse (- = mindreforbrug)	
				(Ekskl. overførsler)	(Inkl. overførsler)
Udvalget for Økonomi og Erhverv ¹⁾	405,5	59,1	412,6	7,1	-52,0
Udvalget for Plan og Teknik	217,0	12,9	216,2	-0,9	-13,7
Udvalget for Børn og Læring	876,8	21,0	881,5	4,6	-16,3
Udvalget for Kultur og Fritid	78,9	6,9	79,7	0,9	-6,0
Udvalget for Social og Sundhed	971,6	15,0	971,7	0,0	-15,0
I alt netto drift	2.549,8	114,9	2.561,7	11,7	-103,0

Anm. 1) Ekskl. den tekniske reserve på 23,3 mio. kr.

Anm. 2) Ekskl. budgetbuffer A1

I Udvalget for Arbejdsmarked og Integration forventes et merforbrug på 20 mio. kr. ekskl. overførsler og 9 mio. kr. inkl. budgetoverførsler. Det betyder, at overførselsskønnet for indeværende år er for lavt vurderet både fra centralt og lokalt hold, hvorfor kommunerne er blevet kompenseret for de stigende merudgifter (28 mio. kr.). Byrådet har etableret et lukket kredsløb så service ikke påvirkes af en eventuel midtvejsregulering på beskæftigelsesområdet. Et merforbrug i regnskabet vil derfor overføres til det lukkede kredsløb jf. principperne for det lukkede kredsløb.

Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - forsørgelsesudgifter (beløb i mio. kr.)					
Drift: (mio. kr.)	Korrigeret budget ekskl. budget- overførsler	Budget- overførsler fra 2022 til 2023	Forventet regnskabs-resultat 2023	Forventet afvigelse (- = mindreforbrug)	
				(Ekskl. overførsler)	(Inkl. overførsler)
Udvalget for Arbejdsmarked og Integration	802,6	11,3	822,9	20,3	9,0
I alt netto drift	802,6	11,3	822,9	20,3	9,0

Der er følgende bemærkninger til områderne før budgetoverførsler:

- Udvalget for Økonomi og Erhverv forventer et samlet merforbrug på 7,1 mio. ekskl. overførsler, som primært tilskrives: Udmøntning af byrådsgrundlaget med 9,6 mio. kr., merforbrug på IT-afdelingen på 2,4 mio. kr. (opgradering af IT-sikkerheden) og merforbrug på forsikringsområdet på 1,7 mio. kr. (arbejdsskader). Der er mindreforbrug på Udbetaling Danmark på 1,9 mio. kr., 4 mio. kr. på barselspuljen, og 1 mio. kr. på Sydtrafik (skal ses i sammenhæng med merforbrug på Sydtrafik i andre udvalg).
- Udvalget for Plan og Teknik forventer et mindreforbrug på 0,9 mio. kr. ekskl. overførsler, som forklares af mindreforbrug på ejendomscentret på 3,3 mio. kr. som vedrører forskydninger mellem årene. Vej og Park forventer et merforbrug på 2,7 mio. kr. ekskl. overførsler, som følge af indkøb på maskinafdelingen (3 mio. kr.).
- Udvalget for Børn og Læring forventer et samlet merforbrug ekskl. overførsler på 4,6 mio. kr. Dette dækker bl.a. over et merforbrug på Skoleområdet på: 2,5 mio. kr. til kørsel, 2,1 mio. kr. til specialundervisning og 1,8 mio. kr. til STU (skal ses i sammenhæng med mindreforbrug på FGU 2,4 mio. kr. ekskl. overførsler hos udvalget for Arbejdsmarked og Integration).

Dagtilbudsområdet har merforbrug (dagtilbuds- og handicappuljerne) på 2,1 mio. kr. ekskl. overførsler, og anvender dermed næsten hele overførslen fra sidste år.

Børn og Familie har merforbrug på tabt arbejdsfortjeneste på netto på 3,8 mio. kr., som modsvares af mindreforbrug på andre foranstaltninger. Tandplejen forventer mindreforbrug på 1,1 mio. kr. ekskl. overførsler.

- Udvalget for Social og Sundhed forventer, at budget og udgifter balancerer samlet set ekskl. overførsler. Der er mindreforbrug på sundhedsområdet på 3,1 mio. kr. ekskl. overførsler, som vedr. mindreudgifter på træningsområdet (særligt udgifter til privat leverandør) og Center for Sundhedsfremme.

Der forventes et merforbrug på 1,2 mio. kr. ekskl. overførsler på ældreområdet, hvor de 1,5 mio. kr. finansieres af kassebeholdningen (vedr. antallet af elever). Der er et forventet mindreforbrug på ressourcekontoen (visitationen i hjemmeplejen) på 4,7 mio. kr., men merforbrug på somatiske plejecentre på 4,4 mio. kr. (grundet høj personaleomsætning og højt sygefravær) og merforbrug på mellemkommunale betalinger på 1,4 mio. kr. Demensplejecentrene forventer et mindreforbrug på 1,2 mio. kr. og sygeplejen er i balance (inkl. delegeret sygepleje).

På Social og Handicap er Myndighed og Lunden i balance, imens Samstyrken har et merforbrug på 0,3 mio. kr. ekskl. overførsler, som vedr. Bo Østervang.

- Arbejdsmarked og Integration forventer et merforbrug på 20,3 mio. kr. ekskl. overførsler. Merforbruget vedr. primært førtidspension og seniorpension, hvor afvigelsen udgør 29 mio. kr. mio. kr. Det skyldes bl.a., at seniorpension er populær grundet den nemmere og mere regelbaserede tilgang, og at ordningen endnu ikke har nået et stabilt niveau.

Regeringen og KL har den 25. maj 2023 indgået en økonomiaftale for 2024, hvor der er aftalt en positiv midtvejsregulering i 2023, hvor kommunerne samlet set bliver kompenseret med yderligere 3,3 mia. kr. i 2023 (svarende til knap 28 mio. kr. for Varde Kommune) som følge af, at overførselsudgifterne i 2023 er steget mere end forventet på især sygedagpenge, forsikrede ledige, seniorpension og førtidspension. Det betyder, at området kompenseres for de stigende udgifter og merforbrug.

- **Ukraine**
På baggrund af krigen i Ukraine har Varde Kommune modtaget flere flygtninge. KL og Regeringen har i økonomiaftalen aftalt, at kommunerne kompenseres med 0,9 mia. svarende til 7,6 mio. kr. i 2023. I forbindelse med budgetforliget 2023 i Varde Kommune blev der tilført 7,7 mio. kr. til at dække områdernes udgifter. På udvalget for Børn og Læring er der forventede udgifter for 7,1 mio. kr. Det er derfor forventningen, at budgettet er dækkende, og at den centrale kompensation for indeværende år kan tilgå kassebeholdningen.
- I forbindelse med Økonomiaftalen for 2023 blev kommunerne yderligere kompenseret for udgifter til Covid-19 og Ukraine i 2022, svarende til knap 12 mio. kr. for Varde Kommune. Da afdelingerne og områderne i Varde Kommune i forbindelse med regnskabsafslutningen for 2022 blev kompenseret for faktiske de faktiske merudgifter sidste år, så lægges der op til, at disse yderligere midler fra økonomiaftalen tilgår kassebeholdningen.
- Derudover kompenseres kommunerne for stigende priser med 1,7 mia. kr. svarende til 14,5 mio. kr.
- Vedrørende skatter, så blev budgettet for grundskyld for 2023 baseret på de nye forventede ejendomsvurderinger fra ministeriet. Da kun en mindre andel af de nye vurderinger er udsendt endnu, så er opkrævningen i 2023 primært baseret på de hidtidige vurderinger. Da disse er højere end de nye forventede vurderinger, så er indtægterne fra grundskyld ca. 7,5 mio. kr. højere i 2023 end forudsat. Disse merindtægter kan det dog forventes, at kommunen skal betale tilbage, da regeringen vil neutralisere effekten på kommunernes økonomi af de nye ejendomsvurderinger.

Anlæg

Overordnet set viser budgetopfølgningen en samlet afvigelse på 99,2 mio. kr. i forhold til korrigeret budget. Det bemærkes, at Varde Kommune har overført anlægsprojekter fra 2022 (og budgetmidler) primært fordi det har været svært at skaffe rådgivere og håndværkere til at udføre opgaverne med forsinket opstart samt forhøjede priser til følge. Derudover er der flere anlægsprojekter, der afventer lokalplaner og eksterne aktører.

Det bemærkes, at budgetopfølgningen ikke indeholder vurdering af stigende priser da disse behandles i særskilt sag om genberegning af anlægsprojekter i Udvalget for Økonomi og Erhverv den 21. juni 2023.

Budgetopfølgning pr. 30.april 2023 - ANLÆG (beløb i mio. kr.)				
Samtlige anlæg (mio. kr.)	Korrigeret budget 2023	Forbrug pr 30.4.2023	Forventet regnskabsresultat 2023	Forventet afvigelse - (- = mindreforbrug)
Udvalget for Økonomi og Erhverv	23,1	0,5	10,2	-12,9
Udvalget for Plan og Teknik	127,5	5,8	70,0	-57,5
Udvalget Børn og Læring	30,4	0,7	17,0	-13,4
Udvalget for Kultur og Fritid	26,2	0,9	19,7	-6,5
Udvalget for Social og Sundhed	31,0	0,5	8,9	-22,1
Udvalget for arbejdsmarked og Integration	0,0	0,0	0,0	0,0
Bolig/Erhverv salgsindtægter	-8,6	-0,1	-9,0	-0,4
Bolig/Erhverv byggemodning	8,6	2,3	19,3	10,7
Bolig/Erhverv tilslutningsbidrag	-1,8	3,4	1,1	2,9
I alt anlæg	236,4	14,0	137,2	-99,2

Der er følgende bemærkninger til budgetopfølgningen på anlæg:

- Udvalget for Økonomi og Erhverv forventer at anvende 10,2 mio. kr. heraf 5,8 mio. kr. til energibesparende foranstaltninger.
- Udvalget for Plan og teknik forventer at anvende 70 mio. kr. heraf: 6 mio. kr. til cykelstier, 3,2 mio. kr. på trafiksikkerhedsprojekter, vedligeholdelsespuljen 23 mio. kr. og brandkrav 2,6 mio. kr., kloakering 2,7 mio. kr. og reovering af Lunde-Kvongscole 2 mio. kr., hjælpemiddeldepotet 1,8 mio. kr. m.fl.

Overførslen til 2024 vedr. primært projekter under Plan og GIS (herunder områdefornyelse i Vejers/Blåvand) på 29,6 mio. og 17,3 mio. kr. på Teknik og Miljø blandt andet cykelstier og trafikikkerhedstiltag og passage ved Plantagevej.

- Udvalget for Børn og læring forventer at anvende 16,9 mio. kr. primært vedr. daginstitution Egekrattet (11 mio. kr.)
- Udvalget for Kultur og Fritid forventer at anvende 19,7 mio. kr. som primært vedr. Teaterhuset i Varde (16,8 mio. kr.), som er fremrykket fra 2024.
- Udvalget for Social og Sundhed forventer at anvende 8,9 mio. kr. som primært vedr. lokaler til sygeplejen (3,6 mio. kr.) og opstart af projekt vedr. lokaler til træning og rehabilitering (1 mio. kr.).

FORVALTNINGENS VURDERING

Serviceudgifterne i 2023 forventes samlet set at ligge 11,7 mio. kr. over det det korrigerede budget ekskl. overførsler. Da dette er eksklusiv den tekniske reserve på 23 mio. kr. og central kompensation vedr. Ukraine udgifter på 7,7 mio. kr. og 14,5 mio. kr. på stigende priser forventes der ikke, at være udfordringer med at overholde servicerammen i indeværende år.

Den samlede forbrugsprocent for områderne er 32,6% ekskl. overførsler, hvilket er lidt under den forventede forbrugsprocent på 33,5%.

Økonomiafdelingen bemærker at der er et større merforbrug på udvalget for Arbejdsmarked og Integration (20,3 mio. kr. ekskl. budgetoverførsler), men dette skal ses i lyset af en generel stigning på landsplan, som Varde Kommune kompenseres for i midtvejsreguleringen (28 mio. kr.).

Økonomiafdelingen vurderer, at økonomien på områderne er robust, og at forventet regnskab ligger indenfor det forudsatte niveau for 2023.

Der er enkelte opmærksomhedspunkter i udvalgene jf. bemærkningerne ovenfor.

RETSGRUNDLAG

Økonomiregulativet

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, **at** budgetopfølgningen tages til efterretning.

Beslutning

BUDGETOPFØLGNINGEN BLEV TAGET TIL EFTERRETNING.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

Direktionen

den 21-06-2023

Direktionen oversender sagen til Byrådet til videre behandling.

Direktionen bemærker, at de kompenserede udgifter til Covid og Ukraine på 12 mio. kr. i 2022 og Ukraine på 7,6 mio. kr. i 2023, i alt 19,6 mio. kr. fra økonomaftalen, indstilles at tilgå kassebeholdningen.

Fraværende

.

Udvalget for Økonomi og Erhverv

den 21-06-2023

Udvalget for Økonomi og Erhverv indstiller til Byrådet,

at de kompenserede udgifter til Covid og Ukraine på 12 mio.kr. i 2022, og Ukraine 7,6 mio.kr. i 2023, i alt 19,6 mio. kr. fra økonomaftalen tilgår kassebeholdningen, og **at** budgetopfølgningen bliver taget til efterretning.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Bilag

1. Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - Udvalget for Social og Sundhed (8473092 - EMN-2023-00979)
2. Budgetopfølgning 2023 - Udvalget Økonomi og Erhverv (8480119 - EMN-2023-01666)
3. Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 Udvalget Plan og Teknik - drift (8466366 - EMN-2023-01511)
4. Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 Udvalget Plan og Teknik - anlæg (8466392 - EMN-2023-01511)
5. Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - Udvalget for Børn og Læring (8462168 - EMN-2023-00015)
6. Budgetopfølgning pr. 30.04.2023 - Udvalget for Arbejdsmarked og Integration (8471677 - EMN-2023-00097)
7. Budgetopfølgning pr. 30. april 2023 - Kultur og Fritid (8468880 - EMN-2023-01544)
8. Samtlige anlæg (8485276 - EMN-2023-01511)

Punkt 3: Ansøgning om tilladelse til at oprette bolig i eksisterende fælleshus

EMN-2023-01711

Bilag

_0412 Ansøgning om godkendelse af oprettelse af lejemål på Savvænget 28 6800 Varde

3 (ÅBEN) ANSØGNING OM TILLADELSE TIL AT OPRETTE BOLIG I EKISTERENDE FÆLLESHUS

Sagsnr. EMN-2023-01711
Sagsbh. brbj

SAGSFREMSTILLING

Varde Bolig Administration søger på vegne af afdeling 0412 på Savvænget i Varde om tilladelse til at etablere en ekstra bolig i et eksisterende fælleshus, som derfor ønskes nedlagt.

Boligen ønskes etableret i det nuværende fælleshus. Fælleshuset ønskes ombygget til en bolig med entre, køkken, badeværelse, stue, soveværelse og kontorrum. Der er en have i tilknytning til det nuværende fælleshus. Denne vil blive etableret i samme omfang som haverne omkring. Der ændres ikke på m² i bebyggelsen.

Ombygningen finansieres af midler i afdelingen og afskrives over 10 år. Ombygningen får ikke konsekvens for arealfordelingen og huslejen, og der vil ikke ske huslejestigning på baggrund af etableringen af en ny bolig.

Ombygningsomkostninger udgør ca. 450.000 kr. Omkostningsudgifterne som vedrører boligen kan ikke pålægges de øvrige lejere i afdelingen, men kun den ombyggede bolig.

Huslejen for den ombyggede bolig udgør 4.470 kr. pr. måned., svarende til samme niveau som de øvrige boliger i afdelingen.

Ombygningen er en væsentlig ændring af ejendommen, og ifølge byggeloven er væsentlig anvendelsesændring omfattet af krav om byggetilladelse.

Oprettelse af en ekstra bolig er godkendt på et afdelingsmøde for afdeling 0412 den 3.maj 2023.

FORVALTNINGENS VURDERING

Det er forvaltningens vurdering, at et fælleshus kan have stor betydning for beboernes fællesskaber i en boligafdeling. Et fælleshus kan være med til at styrke det gode fællesskab og naboskab i en afdeling. Ved nedlæggelse af fælleshuset vil beboerne i afdeling 0412 ikke have samme mulighed for at opretholde/etablere disse fællesskaber, da der ikke vil være mulighed for at mødes i større sammenhænge og til arrangementer i et fælleslokale.

Med henvisning til de variable principper i Strategien for almene boliger fremgår det, at det imødekommes, at projekter som understøtter beboernes muligheder for at etablere og vedligeholde fællesskaber vil blive prioriteret.

Etablering af ekstra boliger er væsentlige ændringer af ejendommen, som kræver kommunal godkendelse efter almenboliglovens § 28 stk. 1. Da fælleslokalerne er en del af de støttede arealer vil indretningen til bolig ikke betyde, at der sker ændringerne af det støttede areal.

RETSGRUNDLAG

Almenboligloven

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Etableringen af en ekstra bolig er godkendt på et afdelingsmøde den 3. maj 2023.

ANBEFALING

Forvaltningen indstiller til Byrådet,
at drøfte hvorvidt det kan godkendes at oprette en ny bolig i eksisterende fælleshus, henvist til Strategien for almene boliger, som understøtter beboernes muligheder for at etablere og vedligeholde fællesskaber ved hjælp af fælleslokaler.

Beslutning

ANBEFALINGEN FRA UDVALGET FOR ØKONOMI OG ERHVERV BLEV GODKENDT.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

Udvalget for Økonomi og Erhverv den 21-06-2023

Udvalget for Økonomi og Erhverv indstiller til Byrådet,
at meddele afslag til ansøgningen henvist til Strategien for almene boliger, som understøtter beboernes muligheder for at etablere og vedligeholde fællesskaber ved hjælp af fælleslokaler.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Bilag

1. _ 0412 Ansøgning om godkendelse af oprettelse af lejemål på Savvænget 28 6800 Varde (8485290 - EMN-2023-01711)

Punkt 4: Arealerhvervelse. Etablering af cykelsti Strellev - Ølgod

GEO-2023-04960

Bilag

Bilag Lynevej - Mejlsvangvej - Ølgod bygrænse

Fremgangsmåde i forbindelse med ekspropriation

Ekspropriationsforløb

4 (ÅBEN) AREALERHVERVELSE. ETABLERING AF CYKELSTI STRELLEV - ØLGOD

Sagsnr. GEO-2022-86335
Sagsbh. urko

SAGSFREMSTILLING

Udvalget for Plan og Teknik besluttede 15. december 2022 ved prioritering af cykelstier, at cykelstiprojektet fra Strellev til Ølgod skal gennemføres i 2023. Se kortbilag.

Denne beslutning medfører arealerhvervelse til stianlæg og oversigtsarealer, der kan erhverves ved ekspropriation eller indgåelse af frivillige forlig.

Åsteds- og forligsforretning

En ekspropriation er opdelt i en åsteds- og en forligsforretning.

Ved åstedsforretningen gøres der rede for den påtænkte ekspropriation og dennes nærmere omfang. Under forretningen beskrives det overfor den enkelte fremmødte lodsejer, hvordan de påtænkte foranstaltninger vil berøre dennes ejendom, og hvordan adgangsforholdene agtes ordnet m.v.

Efter forevisningerne i marken afholdes forligsforretningen, hvorunder der søges indgået en aftale om erstatningens størrelse. I de tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed om erstatningens størrelse, går sagen videre til taksation og eventuelt overtaksation.

I åstedsforretningen skal deltage mindst ét medlem af den kommunalbestyrelse, der er vejbestyrelse, og den skal ledes af et af de deltagende kommunalbestyrelsesmedlemmer.

Indkaldelse af lodsejerne til åstedsforretningen skal ske med mindst 4 ugers varsel.

Tidsforløb

Åsteds- og forligsforretningen ønskes afholdt snarest muligt. Efter åstedsforretningen har lodsejerne en 4 ugers frist til at fremkomme med bemærkninger til de planlagte foranstaltninger og til erstatningen. Beslutning om gennemførelse af ekspropriationen træffes af Byrådet, når denne frist er udløbet.

Anlægsarbejderne pågår i umiddelbar tilknytning til godkendelsen af ekspropriationen eller de indgåede forlig.

Se bilag for eksproprieringsforløb

FORVALTNINGENS VURDERING

Det skal være afklaret, om Byrådet vil ekspropriere, inden forhandlingerne om arealerhverv bliver igangsat.

KONSEKVENS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Anlæggelse af nye cykelstier relaterer sig særligt til Byrådsgrundlagets temaer om forebyggelse, det bæredygtige liv og trygge omgivelser.

RETSGRUNDLAG

Vejlovens kapitel 5 om ekspropriation

ØKONOMI

Ovenstående projekt finansieres af budgetbeløbet på 4,5 mio. kr. i 2023 samt 3,9 mio. kr. af budgetbeløbet i 2024.

Cykelstiprojektet fra Strellev til Ølgod via Mejlvangvej igangsættes i 2023 og afsluttes i 2024, så den resterende del af finansieringen anvendes af budgettet for 2024

Erstatning er indeholdt i bevillingen.

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at der berammes åstedsforretning snarest muligt, hvis der ikke opnås frivillig aftale med samtlige lodsejere,

at der udpeges mindst et medlem fra Udvalget for Plan og Teknik til deltagelse i åsteds- og forligsforretningen, og

at ekspropriering kan gennemføres

Beslutning

ANBEFALINGEN BLEV GODKENDT, HERUNDER AT PREBEN FRIIS-HAUGE UDPEGES TIL DELTAGELSE I ÅSTEDS- OG FORLIGSFORRETNINGEN.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

Udvalget for Plan og Teknik den 12-06-2023

Anbefalingen blev godkendt.

Udvalget indstiller til Byrådet, at Preben Friis-Hauge udpeges til at deltage i åsteds- og forligsforretningen.

Fraværende

.

Steen Holm Iversen

Udvalget for Økonomi og Erhverv den 21-06-2023

Forvaltningens anbefaling indstilles til Byrådets godkendelse, herunder at Preben Friis-Hauge udpeges til at deltage i åsteds- og forligsforretningen.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Bilag

1. Bilag Lynevej - Mejlsvangvej - Ølgod bygrænse (8472534 - GEO-2023-04960)
2. Fremgangsmåde i forbindelse med ekspropriation (8479274 - GEO-2023-04960)

3. Ekspropriationsforløb (8479275 - GEO-2023-04960)

Punkt 5: Planlægning for strandhotel i Vejers

GEO-2022-82302

Bilag

Bilag. Idéoplæg fra indkaldelse af idéer og forslag

Bilag. Visualiseringer - metode og standpunkter

Bilag. Synlighedsanalyse fra indkaldelse af idéer og forslag

Bilag. Bilag til hørings svar, anonymiseret

Bilag. Samlede hørings svar, anonymiseret

Bilag. Visualiseringer af strandhotel i Vejers

Bilag. Resumé af indkomne idéer og forslag til planlægning med adresser

Bilag. Mail med byherres tanker om revision af hotelprojekt

Trafik- og parkeringsanalyse for Vejers Strandby

Bygningsreglementets varmeisoleringskrav for nybyggeri gennem tiden

Bilag. Natura 2000, klitfredning, landskabs- og naturudpegninger i KP21

Vejers Strandhotel, foreløbige skitser

5 (ÅBEN) PLANLÆGNING FOR STRANDHOTEL I VEJERS

Sagsnr. GEO-2022-82302

Sagsbh. ahun

SAGSFREMSTILLING

Freja Ejendomme A/S (Statens ejendomsselskab) har solgt Vejers Strandhotel, Vejers Havvej 105.

Den nye ejer har anmodet om ændring af plangrundlaget for ejendommen. Ansøger ønsker mulighed for at etablere et nyt hotel som erstatning for den eksisterende hotelbygning.

Arealet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 05.02.C01, der fastlægger områdets anvendelse til centerområde. Bygningshøjden er fastsat til maks. 8,5 m, etageantallet til maks. 2, og bebyggelsesprocenten til maks. 50 for bymidtebebyggelse.

Derudover er arealet omfattet af Lokalplan 04.004.98, som fastsætter områdets anvendelse til hotel, pensionat og restauration. Bebyggelsesprocenten må være maks. 40, og bebyggelse må etableres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Den gældende lokalplan fastsætter ikke antallet af hotelenheder i området. Området ligger inden for støjkonsekvenszonen for øvelsesterrænet ved Oksbøl. Varde Kommune har tidligere været i dialog med Forsvaret, der har accepteret, at der kan etableres op til 75 hotelenheder i området.

Projektområdet er omfattet af følgende bindinger:

- Arealet ligger inden for kystnærhedszonen
- Arealet ligger inden for det i kommuneplanen udpegede bevaringsværdige kulturmiljø Vejers Strand
- Langs områdets vestlige afgrænsning er et mindre areal omfattet af kommuneplanens udpegninger til naturområde, økologisk forbindelse, bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab
- Dele af arealet er registeret som beskyttet hede efter naturbeskyttelsesloven § 3. Ejendommen ligger i et område, der har været byzoneareal fra før 1. juli 1992, og derfor gælder § 3-beskyttelsen kun tilstandsændringer med landbrugsmæssige formål
- Arealet grænser mod syd, øst og vest op til et klitfredet og strandbeskyttet areal
- Det sydvestlige hjørne af arealet ligger inden for et udpeget Natura 2000-område og Grønt Danmarkskort, som er udpeget i kommuneplanen
- Støjkonsekvenszonen omkring øvelsesterrænet ved Oksbøl

Ansøgningsmaterialet omfatter et hotel med en receptionsbygning med reception, restaurant og andre fællesfaciliteter, en hotelfløj med 18 hotelenheder samt 20 hotelenheder opført som rækkehuse. Bebyggelsen vil have et samlet etageareal på ca. 4.300 m², som svarer til en bebyggelsesprocent på 50.

Bebyggelsesprocenten beregnes som etagearealets procentvise andel af grundens areal. I henhold til bygningsreglementets beregningsregler medregnes kælderarealer ikke til etagearealet, hvis det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen. Parkeringskældre og andre kælderarealer, der opfylder dette, medtages således ikke ved beregning af bebyggelsesprocenten. Ligeledes medregnes arealet af carporte, skure og anden sekundær bebyggelse svarende til op til 25 % af den øvrige bebyggelses etageareal ikke ved beregning af etagearealet. Med en hotelbebyggelse på 4.300 m² svarer det til sekundær bebyggelse med et samlet areal på 1.075 m². Omfanget af såvel kælderarealer som sekundær bebyggelse kan reguleres i lokalplanen.

Der er søgt om følgende etageantal og bygningshøjder:

Receptionsbygning	2 etager	9,5 m
Hotelfløj	3 etager	12,5 m
Hotelenheder (rækkehuse)	2 etager	8,5 m

Den ansøgte bebyggelse er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen og den gældende lokalplan for området, og planlægning til projektet kræver derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Sagen er en A-sag, fordi planen kan medføre væsentlig ændring i den tilladte bygningshøjde i området. Udvalget for Plan og Teknik vedtog derfor 22. september 2022 at indkalde idéer og forslag til fremtidig planlægning for området. Høringsmaterialet har siden været i offentlig høring fra 26. september til 23. oktober 2022. Der er 10. oktober 2022 afholdt digitalt borgermøde.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet 254 høringssvar, herunder underskriftsindsamling. Høringssvarene handler primært om:

- Områdets anvendelse, herunder hotellets karakter og størrelsen på hotelenheder
- Trafik, herunder parkering og vendemulighed for lastbiler
- Bebyggelsens omfang og bygningshøjder
- Bygningstyper (rækkehuse)
- Bebyggelsens placering
- Bebyggelsens udtryk og arkitektur
- Karakteren af ubebyggede arealer
- Natur og miljøpåvirkning
- Generelle betragtninger om Vejers

De indkomne idéer og forslag er kategoriseret og gennemgået i Resumé af indkomne bemærkninger.

Bygherre har på baggrund af den offentlige dialog og de indkomne høringssvar revurderet principperne for den ønskede bebyggelse. Bygherres tanker om ændringer til projektet fremgår af bilag til dagsordenspunktet.

Sagen er en A-sag, og derfor beslutter Byrådet, om planlægningen ønskes igangsat, mens Udvalget for Plan og Teknik prioriterer, hvornår sagen opstartes i forvaltningen. Det er tidligere besluttet, at planlægning for strandhotellet skal følge lokalplanlægningen for Vejers bymidte.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer på baggrund af de indkomne bemærkninger fra indkaldelse af idéer og forslag, at der generelt er opbakning til etableringen af et nyt strandhotel i Vejers, selvom der er forskellige holdninger til bebyggelsens omfang, højde, placering og udtryk. Forvaltningen vurderer derfor, at der med fordel kan igangsættes planlægning for et nyt strandhotel. Udover emnerne beskrevet i idéoplægget bør planprocessen behandle følgende emner, som er fremhævet i de indkomne bemærkninger fra indkaldelse af idéer og forslag:

- Restaurant og andre udadvendte funktioner mod Vejers Havvej til understøttelse af bylivet og den fysisk-strategiske udviklingsplan for Vejers
- Overordnet vurdering af trafikforholdene i området
- Samme vendemulighed for trafikken som i dag
- Konkret vurdering af parkeringsbehovet for strandhotellet
- Bebyggelsens tilpasning til landskabet og omgivelser, herunder tagform og bygningshøjde
- Sammenhæng i hotelbebyggelsens karakter på tværs af bygningstyper
- Antal og størrelse på hotelenheder samt generelle turistpolitiske overvejelser
- Åbenhed mellem hotelbebyggelsen og Vejers Havvej i overensstemmelse med den fysisk-strategiske udviklingsplan for Vejers

Uddybende vurdering af de indkomne idéer og forslag fremgår af bilaget Resumé af indkomne bemærkninger.

En fremtidig lokalplan for strandhotellet vil blive udformet på baggrund af en nærmere behandling, beskrivelse og vurdering af ovenstående emner, der danner rammen for den forestående planlægning.

Igangsætning af planlægningen var på dagsordenen på Udvalget for Plan og Tekniks møde 20. februar 2023, hvor punktet dog udgik. Henset til såvel offentlighedens som den politiske bevågenhed og interesse for projektet vurderer forvaltningen, at der bør fastsættes klare principper for den fremtidige lokalplanlægning for området. På baggrund af de indkomne høringssvar og bygherres nye tanker om projektet foreslås følgende principper lagt til grund for lokalplanlægningen:

- Der skal sikres større afstand mellem bebyggelsen og Vejers Havvej end vist i idéoplægget
 - Herved sikres åbenhed omkring vejen og ankomsten til stranden
- Hotelfløj og receptionsbygning samles i en hotelbygning
 - Herved vil bebyggelsen kun bestå af to bygningstyper (hotelbygning og fritliggende hotelenheder), hvilket vil give området et forenklet arkitektonisk udtryk
- Hotelbygningen skal kunne etableres i 3 etager som beskrevet i idéoplægget.
- Fritliggende hotelenheder skal opdeles, så de højst må bygges sammen to og to (dobbelthuse)
 - Herved skabes mere rum mellem bygningerne samt sigtelinjer på tværs af området, lige som det sikres, at vinden kan passere området på en hensigtsmæssig måde
- Fritliggende hotelenheder skal udføres med valmede tage
 - Herved undgås gavltrekanter, og bebyggelsen vil fremstå mindre markant i landskabet
- Sikre samme vendemulighed for trafikken som i dag
 - Herved sikres det, at trafikken kan afvikles som hidtil
- Der skal være mulighed for at skabe et kunstigt klitlandskab omkring den fremtidige bebyggelse
 - Det kunstige klitlandskab vil opleves i sammenhæng med de eksisterende klitter omkring lokalplanområdet, hvorved der skabes en blød overgang mellem hotelprojektet og det omkringliggende landskab.

Herudover foreslås det, at bebyggelsesprocenten for området fastsættes til maks. 50. Herved kan der etableres et hotel med hensigtsmæssige driftsmuligheder samt en kapacitet, der kan være med til at understøtte forretningslivet i Vejers, ligesom krav til isolering og øvrige tekniske forhold tilgodeses.

Bygherre har efter indkaldelsen af idéer og forslag udarbejdet visualiseringer af den oprindeligt ansøgte bebyggelse. Varde Kommune har forud for udarbejdelsen af visualiseringerne lavet en metodebeskrivelse samt udpeget standpunkter herfor. Visualiseringerne er udarbejdet efter Varde Kommunes metodebeskrivelse samt de udpegede standpunkter – dog er standpunkt 2 rykket mod øst. Dette vurderes hensigtsmæssigt for, at visualisering 1 og 2 ikke ville blive identiske. Forvaltningen vurderer, at visualiseringerne er retvisende for den ansøgte bebyggelses visuelle påvirkning af omgivelserne, og at visualiseringerne opfylder de krav, der almindeligvis kan stilles hertil, på det nuværende projektstadiet.

Udvalget for Plan og Teknik besluttede 2. december 2021, at lokalplanen for Vejers bymidte og lokalplanen for strandhotel skal udarbejdes i sideløbende processer med samtidige offentlige høringer. På baggrund af den politiske beslutning vil der blive udarbejdet procesplaner, der fortsat sikrer dette.

KONSEKVENSI FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Etablering af restaurant, der vil henvende sig til både hotellets gæster og offentligheden, ud til Vejers Havvej vil understøtte implementeringen af den fysisk-strategiske udviklingsplan for Vejers Strand i overensstemmelse med Varde Kommunes strategi for bæredygtig turismeudvikling, "Fra mere til bedre turisme". Etableringen af et nyt, tidssvarende strandhotel vil desuden understøtte muligheden for helårsturisme i overensstemmelse med turismestrategien og byrådets mål for turismeudviklingen som beskrevet i kommuneplanen.

RETSGRUNDLAG

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at der igangsættes planlægning for et nyt strandhotel i Vejers ud fra følgende principper:

- Der skal sikres afstand mellem bebyggelsen og Vejers Havvej.
- Bebyggelsen må kun bestå af hotelbygning (3 etager/12,5 m) og fritliggende hotelenheder (2 etager/8,5 m), foruden teknikbygninger og parkeringskælder.
- Fritliggende hotelenheder må højst bygges sammen to-og-to (dobbelthuse).
- Fritliggende hotelenheder skal udføres med valmede tage.
- Der skal være samme vendemulighed for trafikken som i dag.
- Der skal være mulighed for at skabe et kunstigt klitlandskab omkring den fremtidige bebyggelse.

at ovenstående principper sikres gennem fastlæggelse af delområder og arealudlæg til:

- Hotelbygning (3 etager/12,5 m)
- Fritliggende hotelenheder (2 etager/8,5 m)
- Parkering og manøvreareal ved Vejers Havvej
- Friarealer og klitlandskab

at bebyggelsen maksimalt må have et samlet etageareal på ca. 4.300 m², som svarer til en bebyggelsesprocent på 50, og

at resumé af indkomne idéer og forslag tiltrædes.

Beslutning

VENSTRE, DANSK FOLKEPARTI, KRISTENDEMOKRATERNE SAMT STEEN HOLM IVERSEN (C), HENRIK VEJ KASTRUPSEN (C), HEIDI BUNDGAARD (C) OG ANJA KARLSSON (LØSGÆNGER) FREMSÆTTER FØLGENDE ÆNDRINGSFORSLAG:

- FORVALTNINGENS ANBEFALING TILTRÆDES, MED DEN ÆNDRING, AT MAX HØJDE OG MAX ETAGE PÅ DE FRITLIGGENDE HOTELNHEDER ÆNDRES TIL HHV. 6,5 METER OG 1 ETAGE.
- DERUDOVER SKAL BILAG 6 IKKE LÆNGERE VÆRE EN DEL AF SAGENS FREMTIDIGE BESLUTNINGSGRUNDLAG.
- AFSLUTNINGSVIS ØNSKER BYRÅDET AT BEKRÆFTE OPBAKNINGEN TIL PLAN- & TEKNIKUDVALGETS BESLUTNING AF 2. DECEMBER 2021, PKT. 1024 - AT EN NY LOKALPLAN FOR VEJERS STRANDHOTEL ER AT OPFATTE SOM EN PROJEKTLOKALPLAN.

SOCIALDEMOKRATIET GENFREMSÆTTER FØLGENDE ÆNDRINGSFORSLAG:

- AT DER FASTHOLDES BEBYGGELSESPROCENT FOR OMRÅDET TIL MAKS. 40 % SOM I DEN GÆLDENDE LOKALPLAN.
- AT DER FASTHOLDES EN MAKS. BYGNINGSHØJDE PÅ 8,5 M. SOM OGSÅ SES AF DEN GÆLDENDE LOKALPLAN.
- AT DER BYGGES MED ET MAKS. 2 ETAGEANTAL I OMRÅDET SOM LIGELEDES FREMGÅR AF DEN GÆLDENDE LOKALPLAN.
- AT DER SKABES TILSVARENDE FORHOLD SOM I ØJEBLIKKET DÆKKES AF DEN EKSISTERENDE P-PLADS VED VEJERS HAVVEJ NR. 105, VEJERS STRANDHOTEL, FORDI DET I ÅRTIER HAR VÆRET ANVENDT SOM OFFENTLIG P-PLADS OG VENDEPLADS FOR STØRRE KØRETØJER (VAREBILER, TURISTBUSSE og LASTBILER).
- AT DER SIKRES MULIGHED FOR AT BRUGE PLADS TIL TELT ELLER LIGNENDE VED DEN ÅRLIGE FEJRING AF VEJERS RAVFESTIVAL OG LIGNENDE ARRANGEMENTER.
- AT DER OPFØRES ET HOTELBYGGERI I FORM AF HOTELNHEDER, DER IKKE HAR KARAKTER AF SOMMERHUSE.

LISTE F FREMSÆTTER FØLGENDE ÆNDRINGSFORSLAG:

AT DER IGANGSÆTTES PLANLÆGNING FOR ET NYT STRANDHOTEL I VEJERS UD FRA FØLGENDE PRINCIPPER:

- DER SKAL SIKRES AFSTAND MELLEM BEBYGGELSEN OG VEJERS HAVVEJ.
- BEBYGGELSEN MÅ KUN BESTÅ AF EN HOTELBYGNING (2 ETAGER/8,5 M), INGEN FRITLIGGENDE HOTELENHEDER.
- DER SKAL VÆRE SAMME VENDEMULIGHED FOR TRAFIKKEN SOM I DAG.

AT OVENSTÅENDE PRINCIPPER SIKRES GENNEM FASTLÆGGELSE AF DELOMRÅDER OG AREALUDLÆG TIL:

- HOTELBYGNING (2 ETAGER/8,5 M)
- PARKERING OG MANØVREAREAL VED VEJERS HAVVEJ
- AT DER FASTHOLDES BEBYGGELSESPROCENT FOR OMRÅDET TIL MAKS. 40 % SOM I DEN GÆLDENDE LOKALPLAN.

KITTY GAMKINN (C) GENFREMSÆTTER FØLGENDE ÆNDRINGSFORSLAG:

- AT DER IGANGSÆTTES PLANLÆGNING FOR ET NYT STRANDHOTEL I VEJERS UD FRA FØLGENDE PRINCIPPER:

O DER SKAL SIKRES MINIMUM SAMME AFSTAND MELLEM BEBYGGELSEN OG VEJERS HAVVEJ, SOM DER ER I DAG

O BEBYGGELSEN MÅ KUN BESTÅ AF EN HOTELBYGNING (3 ETAGER/12,5 M) FORUDEN TEKNIKBYGNINGER OG PARKERINGSKÆLDER

O DER SKAL VÆRE SAMME VENDEMULIGHED FOR TRAFIKKEN SOM I DAG

O DER SKAL VÆRE MULIGHED FOR AT SKABE ET KUNSTIGT KLITLANDSKAB OMKRING DEN FREMTIDIGE BEBYGGELSE

- AT OVENSTÅENDE PRINCIPPER SIKRES GENNEM FASTLÆGGELSE AF DELOMRÅDER OG AREALUDLÆG TIL:

O HOTELBYGNING (3 ETAGER/12,5 M)

O PARKERING OG MANØVREAREAL VED VEJERS HAVVEJ SVARENDE TIL I DAG.

O FRIAREALER OG KLITLANDSKAB

- AT BEBYGGELSEN MAKSIMALT MÅ HAVE ET SAMLET ETAGEAREAL PÅ 3.440 M², SOM SVARER TIL EN BEBYGGELSESPROCENT PÅ 40, OG

- AT RESUMÉ AF INDKOMNE IDÉER OG FORSLAG TILTRÆDES.

ÆNDRINGSFORSLAGET FRA LISTE F ANSES SOM DET MEST VIDTGÅENDE OG BLEV SAT TIL AFSTEMNING FØRST.

FOR ÆNDRINGSFORSLAGET STEMTE LISTE F

IMOD ÆNDRINGSFORSLAGET STEMTE LISTE A, DE 5 KONSERVATIVE BYRÅDSMANDATER, LISTE K, LISTE O, LISTE V OG ANJA KARLSSON
INGEN STEMTE HVERKEN FOR ELLER IMOD.

ÆNDRINGSFORSLAGET ER DERMED FALDET

SOCIALDEMOKRATIETS ÆNDRINGSFORSLAG BLEV DERNÆST SAT TIL AFSTEMNING.

FOR ÆNDRINGSFORSLAGET STEMTE LISTE A

IMOD ÆNDRINGSFORSLAGET STEMTE DE 5 KONSERVATIVE BYRÅDSMANDATER, LISTE F, LISTE K, LISTE O, LISTE V OG ANJA KARLSSON
INGEN STEMTE HVERKEN FOR ELLER IMOD.

ÆNDRINGSFORSLAGET ER DERMED FALDET.

KITTY GAMKINNS ÆNDRINGSFORSLAG BLEV HEREFTER SAT TIL AFSTEMNING.

FOR ÆNDRINGSFORSLAGET STEMTE KITTY GAMKINN (C) OG ERHARDT JULL (C)

IMOD ÆNDRINGSFORSLAGET STEMTE LISTE A, STEEN HOLM IVERSEN (C), HENRIK VEJ KASTRUPSEN(C), HEIDI BUNDGAARD (C), LISTE F, LISTE K, LISTE O, LISTE V OG ANJA KARLSSON. INGEN STEMTE HVERKEN FOR ELLER IMOD

ÆNDRINGSFORSLAGET ER DERMED FALDET.

ÆNDRINGSFORSLAG FRA VENSTRE, DANSK FOLKEPARTI, KRISTENDEMOKRATERNE SAMT STEEN HOLM IVERSEN (C), HENRIK VEJ KASTRUPSEN (C), HEIDI BUNDGAARD (C) OG ANJA KARLSSON (LØSGÆNGER) BLEV SAT TIL AFSTEMNING

FOR STEMTE STEEN HOLM IVERSEN(C), HENRIK VEJ KASTRUPSEN (C), HEIDI BUNDGAARD (C), LISTE K, LISTE O, LISTE V OG ANJA KARLSSON
IMOD STEMTE LISTE A, LISTE F, KITTY GAMKINN (C) OG ERHARDT JULL (C)
INGEN STEMTE HVERKEN FOR ELLER IMOD

ÆNDRINGSFORSLAGET ER DERMED GODKENDT.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

Udvalget for Plan og Teknik den 12-06-2023

Socialdemokratiet stillede følgende ændringsforslag:

- at der fastholdes bebyggelsesprocent for området til maks. 40 % som i den gældende lokalplan.
- at der fastholdes en maks. bygningshøjde på 8,5 m. som også ses af den gældende lokalplan.
- at der bygges med et maks. 2 etageantal i området som ligeledes fremgår af den gældende lokalplan.
- at der skabes tilsvarende forhold som i øjeblikket dækkes af den eksisterende p-plads ved Vejers Havvej nr. 105, Vejers Strandhotel, fordi det i årtier har været anvendt som offentlig p-plads og vendeplads for større køretøjer (varebiler, turistbusser og lastbiler).
- at der sikres mulighed for at bruge plads til telt eller lignende ved den årlige fejring af Vejers Ravfestival og lignende arrangementer.
- at der opføres et hotelbyggeri i form af hotelenheder, der ikke har karakter af sommerhuse.

Kitty Gamkinn (C) stillede følgende ændringsforslag:

- **at** der igangsættes planlægning for et nyt strandhotel i Vejers ud fra følgende principper:
 - Der skal sikres minimum samme afstand mellem bebyggelsen og Vejers Havvej, som der er i dag
 - Bebyggelsen må kun bestå af en hotelbygning (3 etager/12,5 m) foruden teknikbygninger og parkeringskælder
 - Der skal være samme vendemulighed for trafikken som i dag
 - Der skal være mulighed for at skabe et kunstigt klitlandskab omkring den fremtidige bebyggelse
- **at** ovenstående principper sikres gennem fastlæggelse af delområder og arealudlæg til:
 - Hotelbygning (3 etager/12,5 m)
 - Parkering og manøvreareal ved Vejers Havvej svarende til i dag.
 - Friarealer og klitlandskab
- **at** bebyggelsen maksimalt må have et samlet etageareal på 3.440 m², som svarer til en bebyggelsesprocent på 40, og

- **at** resumé af indkomne idéer og forslag tiltrædes.

Socialdemokratiets ændringsforslag anses som det mest vidtgående.

Socialdemokratiets ændringsforslag blev sat til afstemning.

	Parti	For	Imod	Hverken for eller imod
Preben Friis-Hauge	V		X	
Peter Nielsen	V		X	
Claus Brink	V		X	
Søren Laulund	A	x		
Finn Ladegaard	A	x		
Kitty Gamkinn	C		X	

Ændringsforslaget er hermed faldet.

Kitty Gamkinns ændringsforslag blev herefter sat til afstemning.

	Parti	For	Imod	Hverken for eller imod
Preben Friis-Hauge	V		X	
Peter Nielsen	V		X	
Claus Brink	V		X	
Søren Laulund	A		X	
Finn Ladegaard	A		x	
Kitty Gamkinn	C	X		

Ændringsforslaget er hermed faldet.

Forvaltningens anbefaling blev sat til afstemning.

	Parti	For	Imod	Hverken for eller imod
Preben Friis-Hauge	V	X		
Peter Nielsen	V	X		
Claus Brink	V	X		
Søren Laulund	A		X	
Finn Ladegaard	A		X	
Kitty Gamkinn	C		X	

Forvaltningens anbefaling blev ikke godkendt.

Preben Friis-Hauge begærer sagen behandlet i Byrådet, jf. styrelsesloven § 23.

Mindretalsudtalelse fra Socialdemokratiet:

- Socialdemokratiet ønsker, den gældende lokalplan fortsat vil fastlægge rammerne for ny ejers projekt for Vejers Strandhotel. Bebyggelsesprocenten må være maks. 40, og bebyggelse må etableres i 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m., så det vil matche lignende byggerier ved Vestkysten.

Det er tidens trend, at kystnære hoteller – udover en hovedbygning har hytter til udlejning tilknyttet hotellet, og det kan vi i Socialdemokratiet støtte op om under forudsætning af et

rimeligt antal og en fornuftig placering i forhold til naturen. Denne velvilje forudsætter selvsagt, at der er tale om hytter som hotelenheder, og ikke noget, der har karakter af sommerhuse.

Ved P-pladsen Vejers Havvej 105, som i årtier har været anvendt som offentlig p-plads og vendeplads for større køretøjer (varebiler, turistbusser og lastbiler), skal der skabes tilsvarende forhold som i øjeblikket dækkes, herunder også mulighed for at bruge pladsen til telt eller lignende ved den årlige fejring af Vejers Ravfestival og lignende arrangementer.

Mindretalsudtalelse fra Kitty Gamkinn:

- Der ønskes et badehotel uden fritliggende hotelenheder.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Udvalget for Økonomi og Erhverv den 21-06-2023

Sagen oversendes til behandling i Byrådet.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Bilag

1. Bilag. Idéoplæg fra indkaldelse af idéer og forslag (5221730 - GEO-2022-82302)
2. Bilag. Visualiseringer - metode og standpunkter (5221647 - GEO-2022-82302)
3. Bilag. Synlighedsanalyse fra indkaldelse af idéer og forslag (5221720 - GEO-2022-82302)
4. Bilag. Bilag til høringssvar, anonymiseret (8328054 - GEO-2022-82302)
5. Bilag. Samlede høringssvar, anonymiseret (8328053 - GEO-2022-82302)
6. Bilag. Visualiseringer af strandhotel i Vejers (8328048 - GEO-2022-82302)
7. Bilag. Resumé af indkomne idéer og forslag til planlægning med adresser (8325947 - GEO-2022-82302)
8. Bilag. Mail med bygherres tanker om revision af hotelprojekt (8470841 - GEO-2022-82302)
9. Trafik- og parkeringsanalyse for Vejers Strandby (8361189 - GEO-2022-85257)
10. Bygningsreglementets varmeisoleringskrav for nybyggeri gennem tiden (8473050 - GEO-2022-82302)
11. Bilag. Natura 2000, klitfredning, landskabs- og naturudpegninger i KP21 (8473133 - GEO-2022-82302)
12. Vejers Strandhotel, foreløbige skitser (8487768 - GEO-2022-82302)

Punkt 6: Orientering. Borgerhenvendelser om lovliggørende byggetilladelse, Arnbjerggade 2A, Varde

GEO-2023-04155

Bilag

Kort og fotos af ejendommen Arnbjerggade 2A - 6800 Varde

Lokalplan L663 m. tillæg 1

Kommuneplan 2013 - rammebestemmelser 23.01.C02

Ophævelse af lokalplan L663 i Varde midtby - BY 13.1.2015

6 (ÅBEN) ORIENTERING. BORGERHENVENDELSER OM LOVLIGGØRENDE BYGGETILLADELSE, ARNBJERGGADE 2A, VARDE

Sagsnr. GEO-2023-04155
Sagsbh. lata

SAGSFREMSTILLING

Sagen vedrører ejendommen Arnbjerggade 2A, 6800 Varde (se kort og fotobilag). Nuværende ejer har ingen relation til indeværende sag og overtog først ejendommen 1. januar 2021 jf. Tingbogen.

En borger og tidligere ejer af ejendommen (herefter benævnt Klager) har siden 2018 og til nu henvendt sig til kommunen på forskellige niveauer både politisk og forvaltningsmæssigt med påstand om, at forvaltningen har udstedt en ulovlig byggetilladelse til indretning af en bolig på 1. sal for den, der driver erhverv i stueetagen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan L663 vedtaget af Byrådet 7. november 1989, med tillæg af 7. december 2004. Lokalplanen vedrører alene matr.nr. 140c, Arnbjerggade 2A.

Det følger af lokalplanens formålsbestemmelse § 1 "*lokalplanen skal sikre at områdets anvendelse fastlægges til centerformål.*"

Af anvendelsesbestemmelse § 3 fremgår: "*området må kun anvendes til centerformål; butikker, liberale erhverv, mindre værksteder og mindre fremstillingsvirksomhed.*"

Af tillæg til lokalplan § 1 fremgår "*formålet med lokalplantillægget er at supplere anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen L 663*".

Anvendelsesbestemmelserne § 3 "*teksten i lokalplan L 663 § 3 stk. 3.01 suppleres med offentlige formål og undervisnings formål og lignende.*"

Ejendommen er endvidere omfattet af rammelokalplan nr. L677, der er en bevarende lokalplan.

Tidsresumé:

Ejendommen skødes i 1983 til ApS HVKMD v/Klagers hustru.

Klager ansøger i marts 1988 om at indrette 8 klubværelser i ejendommen, som efter afslag fra Varde Kommune ændres til ansøgning om indretningen af 2 lejligheder og 4 værelser.

Varde Kommune giver ligeledes afslag på indretningen af 2 lejligheder og 4 værelser, som påklages til den daværende Planstyrelse.

I juni 1988 giver Planstyrelsen Klager medhold i, at Varde Kommune ikke har hjemmel til at meddele afslag på det ansøgte.

Varde Kommune nedlægger herefter et § 17-forbud efter Kommuneplanloven (svarer til et § 14-forbud efter planloven i dag) til ændret anvendelse af ejendommen med henblik på ændret planlægning for ejendommen.

Lokalplan L663 vedtages i byrådet 7. november 1989.

Ejendommen erhverves ifølge tingbogen 29. marts 1993 personligt af Klagers hustru.

Den 19. september 1994 vedtages den bevarende rammelokalplan L677 for dele af Varde midtby, og som ligeledes gælder for Arnbjerggade 2A, hvorefter ejendommen er reguleret af to lokalplaner.

Den 10. oktober 2003 overdrages ejendommen ifølge tingbogen til Liberalt Oplysnings Forbund i Varde Kommune.

Den 7. december 2004 vedtages lokalplanstillæg til L663, hvor anvendelsesbestemmelserne udvides til også at omfatte offentlige, undervisnings- og lignende formål.

Den 16. september 2005 ansøger forrige og nu afdøde ejer om facadeændringer, ændret anvendelse til fotoatelier, samt bolig i tagetagen.

Den 7. oktober 2005 modtager forrige ejer byggetilladelse til facadeændring, hvori det fremgår:

"bemærk, at der ikke må etableres bolig på 1. salen iht. lokalplan nr. L663.

Etablering af fotografisk atelier kræver ikke byggetilladelse, idet dette ikke er en anvendelsesændring i forhold til tidligere anvendelse som glarmesterværksted."

Den 21. oktober 2005 tinglyses skøde, hvor Liberalt Oplysningsforbund skøder ejendommen til forrige og nu afdøde ejer.

Den 13. januar 2015 beslutter byrådet, at man ikke vil ophæve lokalplanen L663.

Den 5. november 2015 ansøger forrige ejer igen om lovliggørende byggetilladelse.

Den 9. december 2015 træffes afgørelse om lovliggørende byggetilladelse til 90 m² beboelseslejlighed i tagetagen på vilkår af, at beboelsen i tagetagen kun må benyttes af den der udøver erhverv i stueetagen.

Klager konstaterer i forbindelse med, at ejendommen er sat til salg i marts/april 2018 (mere end 14 år efter at Klagers hustru har ejet ejendommen), at der nu er tilladt indretning af beboelse på 1. salen, og han retter henvendelse til kommunen herom, fordi han mener, intet har ændret sig på ejendommen og den foranliggende bebyggelse 'Sønderport' i forhold til 1988, hvor Klager fik afslag til at indrette beboelse i ejendommen.

Den 9. maj 2018 sender Varde Kommune en uddybende begrundelse og klagevejledning vedrørende afgørelse af 9. december 2015 til Klager.

Herefter starter en årelang korrespondance mellem kommune og Klager, der suppleres af Klagers klager til Planklagenævn, Ankestyrelse og Ombudsmand samt en politianmeldelse.

Tidsmæssig redegørelse af klager til andre instanser:

Ankestyrelsen beder 22. juni 2018 Varde Kommune om en redegørelse for manglende aktindsigtsbesvarelse i den/de gamle bygge- og plansager fra 1988-1989. Der svares 28. juni 2018, samtidig med at aktindsigten besvares. Det havde været vanskeligt at lokalisere sagerne, som var blevet journaliseret i Vejmyndighedens papirarkiv i Sig.

12. april 2019 afviser Planklagenævnet Klagers klage vedrørende byggetilladelsen af 9. december 2015 indsendt 15. februar 2019 som værende for sent indsendt.

7. juni 2019 videresender Ombudsmanden Klagers klage af 27. maj 2019 til Varde Kommune med

anmodning om, at kommunen informerer Klager om, hvornår han kan forvente svar på spørgsmål sendt til kommunen.

17. april 2020 afviser Planklagenævnet at behandle Klagers klage af 25. februar 2020 over kommunens afslag af 13. februar 2020 på at genoptage byggetilladelsen af 9. december 2015. Kommunens afslag på at genoptage sagen var til en 3. part, der havde involveret sig i sagen og som videreformidlede kommunens afslag til Klager. Planklagenævnet afviste Klagers klage med begrundelsen, at Klager hverken i sin egenskab af tidligere ejer eller med bopæl over 17 km fra den ejendom, klagen vedrører, har nogen retlig interesse i sagen, hvorfor Klager ikke er klageberettiget part i sagen.

8. oktober 2020 afviser Ombudsmanden at behandle Klagers klage over, at Varde Kommune ikke vil genoptage behandlingen af byggetilladelsen af 9. december 2015, fordi det ikke fremgår af klagen, om kommunen har afvist at genoptage behandlingen af byggetilladelsen. Klager har på det tidspunkt ikke oplyst Ombudsmanden om Planklagenævnets afgørelse om manglende klageberettigelse.

5. november 2020 afviser Ombudsmanden at indlede en Ombudsmandsundersøgelse, fordi han ikke mener, at der er udsigt til, at han vil kunne hjælpe med at opnå klageberettigelse i sagen om Varde Kommunes afvisning af genoptagelse af byggetilladelsen af 9. december 2015.

5. januar 2021 træffer Statsadvokaten beslutning om at stoppe efterforskningen af politianmeldelse dateret 12. december 2019 af Varde Kommune og forrige ejer for dokumentfalsk.

19. december 2022 giver Planklagenævnet kommunen medhold i at kommunens aktindsigtsbesvarelse den 28. februar 2022 var korrekt efter at sagen var blevet henvist til Planklagenævnet fra Ankestyrelsen den 31. marts 2022. Det er i besvarelsen af 28. februar 2022, at kommunen ligeledes meddeler Klager, at *"Varde Kommune har derfor ikke til hensigt fremadrettet at svare på dine henvendelser med mindre der kommer afgørende nye oplysninger til sagen."*

FORVALTNINGENS VURDERING

Klager har rettet henvendelse til kommunen med mange spørgsmål og egne konklusioner, men det er vurderingen, at hovedankerne mod kommunen/forvaltningen er:

1. Der er udstedt byggetilladelse imod Byrådets beslutning uden politisk behandling
2. Der er sket en ulovlig tilbagedatering af tro- og love erklæring til før L663 vedtages
3. Indretning af bolig er ulovlig, fordi det er imod lokalplanens principper, hvorfra der ikke kan dispenseres jf. Erhvervsstyrelsen
4. Kommunen har i referat af 8. juni 2020 erkendt, at den lovliggørende tilladelse er ulovlig
5. Klager mener at ovenstående er *"afgørende nyt"*, og sagen bør genbehandles

Ad. 1: Der er udstedt byggetilladelse imod Byrådets beslutning uden politisk behandling

Den 13. januar 2015 beslutter byrådet, at man ikke vil ophæve lokalplanen L663. Af beslutningen fremgår:

"at en stillingtagen til eventuel lokalplanlægning for området vurderes i forbindelse med den løbende udvikling i områdefornyelsen," og i notatet med byrådets vurdering af indsigelser:

"Der bør derfor ses på en større planlægning for området mellem Storegade og Arnbjergparken, før der tages stilling til ophævelse og udarbejdelse af lokalplaner i området."

Byrådet afviser derfor ikke boliger på matriklen, hvor L663 er gældende. Byrådet beslutter alene, at en eventuel ophævelse af L663 – og dermed muligheden for blandt andet at indrette boliger i den eksisterende bygning eller nedrive og opføre en ny bebyggelse i overensstemmelse med den daværende kommuneplanramme, Bygningsreglement og rammelokalplanen L677 – skal ske i sammenhæng med en større planlægning for området mellem Storegade og Arnbjergparken.

Det er korrekt at forvaltningen uden politisk behandling har udstedt en lovliggørende byggetilladelse til 90 m² beboelseslejlighed i tagetagen på vilkår af, at beboelsen i tagetagen kun må benyttes af den der udøver erhverv i stueetagen.

Forvaltningen har vurderet, at en tilladelse for den eksisterende bygning til, at beboelsen i tagetagen kun må benyttes af den der udøver erhverv i stueetagen ikke går imod Byrådets beslutning om at ikke at ophæve L663.

Hertil kommer, at der forinden meddelelsen af den lovliggørende byggetilladelse var afholdt dialogmøde med ejendomsmægler, forrige ejer, Beboerforeningen Sønderport og forvaltningen repræsenteret af den daværende direktør for Plan og Teknik.

I forbindelse med den forrige ejers efterfølgende ansøgning om lovliggørelse af boligen i tagetagen, blev der tillige gennemført en høring af Beboerforeningen Sønderport, der indsendte bemærkninger, der førte til en præcisering af at beboelsen i tagetagen kun må benyttes af den der udøver erhverv i stueetagen.

Ad. 2: Der er sket en ulovlig tilbagedatering af tro- og love erklæring til før L663 vedtages

I lovliggørelsessager er byggeriet opført og/eller taget i brug før der ansøges om en lovliggørende byggetilladelse. Derfor anvender kommunen en "Tro og Love Erklæring – Lovliggørelse" (lovliggørelseserklæring), hvor ansøger bekræfter, at byggeriet er opført i overensstemmelse med den på tidspunktet gældende lovgivning. Forvaltningen har i denne sag modtaget en lovliggørelseserklæring den 17. december 2015, hvor boligen i tagetagen angives som opført 2. november 1985.

Klager der var ejer af ejendommen i 1985 hævder, at der ikke var indrettet beboelse i ejendommen på daværende tidspunkt, hvorfor han betragter erklæringen som "et falsum og dermed dokumentfalsk".

Forvaltningen vurderer, at der ikke er tale om en ulovlig tilbagedatering af lovliggørelseserklæringen, men en fejlagtig angivelse af dato for indretning af beboelsen.

Varde Kommune forholder dog alligevel den forrige ejer Klagers påstand og modtager følgende svar:

"Jeg kan forstå, at min underskrevne tro og love erklæring omkring hvornår 1. salen har været taget i anvendelse giver anledning til intern snak.

Det skal jeg beklage. Den angive dato er en ca. dato, og jeg ved fra naboer at der har boet en bagersvend på 1.salen, men hvornår præcis ved jeg ikke.

I forbindelse med, at jeg satte den til salg gjorde min ejendomsmægler mig klar over at 1.salen ikke var registreret og derfor valgte jeg at ansøge om lovliggørelsen.

Jeg håber ikke at det får indflydelse på 1.salen registrering idet jeg bruger den selv og har gjort det næsten siden min erhvervelse tilbage i 2005."

Denne redegørelse videresender forvaltningen til Klager sammen med en bekræftelse af, at Varde Kommune ikke vil holde Klager ansvarlig for den indrettede bolig på baggrund af den indsendte Tro og Love Erklæring og, at Klager heller ikke underforstået beskyldes for ulovligt at have indrettet en bolig i tagetagen.

Ad. 3: Indretning af bolig er ulovlig da det er imod lokalplanens principper, hvorfra der ikke kan dispenseres jf. Erhvervsstyrelsen.

En kommune kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. planlovens § 19, stk. 1, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En lokalplans principper udgøres af lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser. Ifølge Bolig- og Planstyrelsen vejledning om dispensation fra lokalplaner gælder, at dispensationer fra anvendelsesbestemmelser kun kan gives til mindre betydende fravigelser.

Det fremgår af L663 (vedhæftet) om den daværende kommuneplan, at det for enkeltområde nr. 06 C2 (pkt. a) gælder, at centerområdets anvendelse defineres som "*Centerformål: butikker, liberale erhverv, mindre værksteder og mindre fremstillingsvirksomhed, boligformål og offentlige formål*". Det fremgår ligeledes af Kommuneplan 2015's rammebestemmelser 23.01.C02, der var gældende for området på tidspunktet for udstedelsen af den lovliggørende byggetilladelse, at området er udlagt til centerformål og stadig må indeholde boliger (vedhæftet).

Det er derfor forvaltningens vurdering, at lovliggørelsen ikke strider mod L663's formålsbestemmelse § 1 "*lokalplanen skal sikre at områdets anvendelse fastlægges til centerformål.*" da boligformål var en del af centerformålsdefinitionen i både 1994 og 2015.

Det er derfor afgørende om den lovliggørende tilladelse til *90 m² beboelseslejlighed i tagetagen* i en eksisterende bygning på vilkår af, *at beboelsen i tagetagen kun må benyttes af den der udøver erhverv i stueetagen* er en mindre betydende fravigelse til Lokalplanens anvendelsesbestemmelse om at "*området må kun anvendes til centerformål; butikker, liberale erhverv, mindre værksteder og mindre fremstillingsvirksomhed.*"

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en mindre betydende fravigelse af lokalplanens anvendelsesbestemmelser der ikke vil betyde en fravigelse fra det omkringliggende områdes karakter.

Ad. 4: Kommunen har i referat af 20. juni 2020 erkendt at den lovliggørende byggetilladelse er ulovlig
Den 8. juni 2020 afholder daværende borgmester og kommunaldirektøren møde med Klager i et ønske om at kunne afslutte sagen gennem en udveksling af synspunkter.

Der udarbejdes et referat fra mødet (vedhæftet), hvor Klagers synspunkter kommer til udtryk. Det er Klagers udlægning af dette referat af blandt andet egne synspunkter og kommunen kommentarer hertil som Klager forstår som, at kommunen har erkendt at den lovliggørende byggetilladelse er ulovlig.

Retrospektivt og sagens udvikling taget i betragtning kunne formuleringer i referatet have været klarer og mere hensigtsmæssige. Det vurderes dog ligeledes, at referatet ikke udtrykker en erkendelse af at den lovliggørende byggetilladelse er ulovlig, idet parenteser i sætningen "*.... idet parterne er enig om, at der først er indrettet bolig på 1. sal efter den (ulovlige) administrative dispensation fra 2015.*", netop skal demonstrere et punkt, hvor klager og kommune ikke er enige.

Ad. 5: Klager mener ovenstående punkter er "afgørende nyt" og sagen bør genbehandles
Klager, der jf. Planklagenævnet ikke er part i sagen, ønsker, at kommunen skal genoptage en afgørelse der er truffet overfor en anden borger, idet der argumenteres for, at der er tale om afgørende nyt i sagen.

En borger, der er part i en sag, kan have et retskrav på genoptagelse og realitetsbehandling af en tilladelse, hvis der i forbindelse med genoptagelsesanmodningen fremkommer nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysninger havde foreligget i forbindelse med kommunes oprindelige tilladelse.

Der er ikke i forbindelse med den kommunikation der har været med Klager fremkommet nye faktiske og afgørende oplysninger der ikke var til stede da tilladelsen blev givet i 2015. Klagers påstand om

ulovlig tilbagedatering af tro- og loverklæringer ændrer ikke herpå. Endvidere er klager ikke part i sagen.

Hertil kommer, at tilladelsen er udtryk for en begunstigende forvaltningsakt, som ejer og efterfølgende ejer i god tro har indrettet sig på, hvorfor der skal meget vægtige grund til for, at kommune kan tilbagekalde en sådan tilladelse, uanset om dispensationen er i overensstemmelse med lokalplanen eller ej. Der skal i den forbindelse foretages en afvejning af kommunens interesse i at genoptage og tilbagekalde tilladelsen ctr. Borgerens berettigede forventning og proportionalitetsbetragtninger.

Afsluttende bemærkninger

Med udgangspunkt i forvaltningens svar af 28. februar 2022, hvor kommunen meddeler Klager, at *"Varde Kommune har derfor ikke til hensigt fremadrettet at svare på dine henvendelser medmindre der kommer afgørende nye oplysninger til sagen."* vil forvaltningen fortsætte den annoncerede praksis med ikke at svare på Klagers henvendelser medmindre der kommer afgørende nye oplysninger i sagen.

Der er vedhæftet en lang række underbyggende bilag til sagen. Alle bilag der indeholder personoplysninger er lukket for offentligheden, men fuldt tilgængelige for Byrådet. Klager vil desuden få adgang til kopier af alle bilag.

KONSEKVEN I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

-

RETSGRUNDLAG

Planloven
BR10
Lokalplan L663

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, **at** orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

ORIENTERINGEN BLEV TAGET TIL EFTERRETNING.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

**Udvalget for Plan og Teknik
den 12-06-2023**

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Steen Holm Iversen

Udvalget for Økonomi og Erhverv den 21-06-2023

Orienteringen indstilles til Byrådets efterretning.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Bilag

1. Kort og fotos af ejendommen Arnbjerggade 2A - 6800 Varde (8468306 - GEO-2023-04155)
2. Lokalplan L663 m. tillæg 1 (8461779 - GEO-2023-04155)
3. Kommuneplan 2013 - rammebestemmelser 23.01.C02 (8463526 - GEO-2023-04155)
4. Ophævelse af lokalplan L663 i Varde midtby - BY 13.1.2015 (8468863 - GEO-2023-04155)
5. Sagsoversigt vedr. Klagers henvendelser omkr. byggetilladelse af 9.12.2015 (8469087 - GEO-2023-04155)
6. Byggetilladelse - BR10 lovliggørelse af bolig i tagetage (8461511 - GEO-2023-04155)
7. Lovliggørelseserklæring Arnbjerggade 2A (8461510 - GEO-2023-04155)
8. Ombudsmandens anmodning om at klager informeres om svartid - pdf version (8475310 - GEO-2023-04155)
9. Planklagenævnet afviser klage over meddelt aktindsigt af 28.2.2022 (8468013 - GEO-2023-04155)
10. Ombudsmanden afslår undersøgelse pga manglende udsigt til klageberettigelse (8467989 - GEO-2023-04155)
11. Ombudsmanden om indtryk af at der ikke er givet afslag på genoptagelse (8467603 - GEO-2023-04155)
12. Endeligt referat fra møde 8.6.2020 ml. klager, borgmester og kommunaldirektør (8462512 - GEO-2023-04155)
13. Planklagenævnets afvisning af at byggetilladelse skal genoptage - ikke klageberettiget part (8467600 - GEO-2023-04155)
14. Svar på påstand om dokumentfalsk m. klagevejledning (8461520 - GEO-2023-04155)
15. Mail m. påstand om at tro og love erklæring er dokumentfalsk (8461394 - GEO-2023-04155)
16. Planklagenævnets afvisning af klage over byggetilladelse pga. overskredet klagefrist (8467594 - GEO-2023-04155)
17. Forklaring til klager vedr. begreberne kommunalbestyrelsen, partsmøde og ibrugtagningstilladelse (8463721 - GEO-2023-04155)
18. Ankestyrelsens anmodning om redegørelse vedr. manglende aktindsigtsbesvarelse (8467590 - GEO-2023-04155)
19. Forklaring til klager om lovhjemmel for lovliggørelse af bolig i tagetage (8461830 - GEO-2023-04155)
20. Afslag på genoptagelse af byggetilladelse af 9.12.2015 (8471756 - GEO-2023-04155)
21. Aktindsigt og svar om at kommunen ikke vil svare på yderligere spm. og henvendelser (8471797 - GEO-2023-04155)

Punkt 7: Varde - Fjernelse af pølsebod

GEO-2022-72302

Bilag

Oversigt tiltag for udlejning af pølsebod på Varde torv

7 (ÅBEN) VARDE - FJERNELSE AF PØLSEBOD

Sagsnr. GEO-2022-72302

Sagsbh. pijb

SAGSFREMSTILLING

Det blev besluttet i forbindelse med områdefornyelsen af Torvet i Varde, at der skulle opføres en ny pølsebod. Pølseboden var klar til åbning i marts 2019.

Forvaltningen har flere gange forsøgt at få udlejet pølseboden, herunder haft lejemålet i offentligt udbud. Oversigten over tiltag for udlejning er vedhæftet.

Tiden med covid-19 og stigende energipriser har gjort det svært at drive en fornuftig forretning i pølseboden, og det har gjort udlejningen vanskelig. Det anbefales derfor, at pølseboden fjernes fra Torvet.

Der er flere scenarier i spil:

- Genplacering af pølsebod med udlejning til markedsprisen
- Bortskaffelse af pølseboden.

Finansieringen af etablering af pølseboden var en del af lånoptagelsen til områdefornyelsen af Varde Bymidte. Et salg af pølseboden vil udløse indfrielse af den forholdsmæssige del af restgælden på lånet, som vedrører pølseboden. For at undgå dette, er et salg af pølseboden ikke en mulighed.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at det er en vanskelig opgave at udleje pølseboden. Lejemålet har siden 2019 været i offentligt udbud 3 gange, jf. vedlagte oversigt. Desuden har forvaltningen været i dialog med flere om lejemålet uden held.

Forvaltningen anbefaler derfor, at pølseboden nu fjernes fra Varde Torv.

Varde Handel har tilkendegivet, at de er enige i, at det rigtige er at fjerne pølseboden. En lukket pølsebod gør ikke noget godt for at tiltrække kunder til bymidten.

En genplacering af pølseboden kan ske uden offentligt udbud, så længe der opnås markedslejen for pølseboden. Forvaltningen anbefaler derfor, at forvaltningen bemyndiges til at træffe beslutning om genplacering af pølseboden.

RETSGRUNDLAG

Kommunalfuldmagten

ØKONOMI

Forventet udgift til eventuel flytning af pølseboden med kranbil er ca. 15.000 kr. ekskl. moms. Udgifter hertil vil være en del af genplaceringsvilkårene.

Forventet udgifter til eventuel bortskaffelse er på ca. 25.000 kr. ekskl. moms. Udgiften dækkes af drift og vedligeholdelsespuljen.

Ved salg af pølseboden skal en forholdsmæssig del af restgælden på lånet som vedrører pølseboden indfries. Derfor er denne løsning ikke et alternativ.

Herudover kan der komme udgifter til afkobling af forbrugsmålere på Torvet.

Økonomaifdelingen har ikke yderligere bemærkninger

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at pølseboden på Varde Torv fjernes,

at forvaltningen får bemyndigelse til genplacering af pølseboden,

at hvis en genplacering ikke kan lade sig gøre, så bortskaffes pølseboden, og

at eventuelle udgifter til bortskaffelsen finansieres af drift og vedligeholdelseskontoen.

Beslutning

ANBEFALINGEN BLEV GODKENDT.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

Udvalget for Plan og Teknik den 12-06-2023

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Steen Holm Iversen

Udvalget for Økonomi og Erhverv den 21-06-2023

Anbefalingen indstilles til Byrådets godkendelse.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Bilag

1. Oversigt tiltag for udlejning af pølsebod på Varde torv (8466710 - GEO-2022-72302)

Punkt 8: Retningslinjer for frit skolevalg på almindelige folkeskoler

EMN-2023-00254

Bilag

Principper for skolevalg

Optagelse af elever fra andre kommuner i folkeskolerne i Varde Kommune

Notat om justering af retningslinjer for Frit Skolevalg i Varde Kommune

Udkast retningslinjer Frit Skolevalg Varde Kommune

8 (ÅBEN) RETNINGSLINJER FOR FRIT SKOLEVALG PÅ ALMINDELIGE FOLKESKOLER

Sagsnr. EMN-2023-00254
Sagsbh. tanm

SAGSFREMSTILLING

Siden 2005 har der været frit skolevalg. Det betyder, at hvis forældre ikke ønsker, at deres barn skal gå på distriktsskolen, så kan de søge om plads på en anden skole efter eget valg. Barnet kan kun optages på den valgte skole, hvis der er plads, og hvis skolen har et relevant undervisningstilbud til eleven.

Det er Byrådet, der fastsætter retningslinjer for, hvordan optagelsen skal foregå, når der er flere ansøgere end pladser på en given skole. Sådanne retningslinjer skal bygge på objektive kriterier som f.eks. afstands- og søskendekriterier mv. Ud fra retningslinjerne træffes der afgørelse om, i hvilken prioriteret rækkefølge eleverne optages på den ønskede skole. Kommunens retningslinjer er udarbejdet i forbindelse med kommunesammenlægningen - bilag.

Efter folkeskolelovens § 40, stk. 2, nr. 5 bestemmer Byrådet, hvor mange elever der kan optages i en klasse, indtil den lukkes for tilgang af elever fra andre distrikter i kommunen og fra andre kommuner. Ofte ligger grænsen på 24, 25 eller 26 elever. Når det kommunalt fastsatte klassemaksimum er nået, så afslås optagelse af elever via det frie skolevalg. Klassemaksimum kan være fastsat forskelligt fra skole til skole – og fra klassetrin til klassetrin på samme skole.

Selv om klassemaksimum er nået, skal der dog fortsat optages elever, der flytter til det pågældende skoledistrikt. Tilflyttere til et skoledistrikt har således krav på optagelse i distriktsskolen.

Folkeskoleloven (§17) fastsætter et loft på 28 elever i hver klasse. Et bredt flertal i Folketinget har indgået en politisk aftale om at sænke klasseloftet i indskolingen. På baggrund af aftalen forventes det, at der fra skoleåret 2024/2025 maksimalt må være 26 elever i klasserne i 0.-2. klasse.

Lovændringen er endnu ikke gennemført.

Der er behov for at justerer kriterierne på baggrund af erfaringer med optag efter Frit skolevalg og den kommende sænkning af klasseloftet i 0.-2. klasse.

Nuværende "Principper for frit skolevalg i Ny Varde Kommune"

1. Elever fra andre skoledistrikter vil kun blive optaget, hvis skolen har ledig kapacitet
2. Hvis en klasse har mere end 23 elever, vil der ikke blive indskrevet elever fra andre distrikter/kommuner
3. Kommunens egne borgere går forud for borgere fra andre kommuner
4. Søskende til elever på skolen går forud for andre
5. Lodtrækning finder sted i det omfang, objektive hensyn ikke fører til en prioritetsorden
6. Ansøgninger behandles i den rækkefølge, de kommer ind

I tillæg til ovenstående principper besluttede Byrådet 5. maj 2015, at optag af elever fra andre kommuner generelt imødekommes.

I bilaget 'Notat om justering af retningslinjen for frit skolevalg' gennemgås de nuværende retningslinjer og de lovgivningsmæssige rammer. Hvert afsnit indeholder en anbefaling til justering eller fastholdelse, som samles i et nyt forslag til retningslinjer for frit skolevalg – bilag.

Forslag til Retningslinjer for frit skolevalg:

I bilaget fremgår et nyt forslag til retningslinjer for frit skolevalg i Varde Kommune.

Hovedpunkterne i retningslinjerne er:

Elever fra andre skoledistrikter optages, hvis skolen har ledig kapacitet:

Optagelse i børnehaveklasse – 9. klasse:

Elever udenfor skoledistriktet kan ikke imødekommes, hvis den ønskede skole i gennemsnit har 3 eller færre ledige pladser pr. klasse på den pågældende årgang.

Optagelse – 10. klasse:

Alle elever i Varde Kommune er sikret optagelse i 10. klasse på 10iCampus.

Optagelse af elever fra andre kommuner på 10iCampus kan ikke imødekommes, hvis der i gennemsnitlig er 3 eller færre ledige pladser pr. klasse på årgangen.

Ansøgningerne behandles i den rækkefølge de kommer ind. Elever fra Varde Kommune og elever fra andre kommuner sidestilles. Hvis der er plads til at optage nogle elever, men ikke alle der ønsker frit skolevalg, gælder følgende prioritering:

- 1. Søskende til elever på skolen går forud for andre*
- 2. Nærmest boende går forud for fjernere boende*
- 3. Lodtrækning såfremt ovenstående ikke afklarer prioriteringerne*

Retningslinjerne suppleres med opmærksomhedspunkter for anvendelse af det frie skolevalg samt præciserer, at der ikke ydes befordring.

FORVALTNINGENS VURDERING

Der er 2 væsentlige ændringer til de nuværende retningslinjer og en række mindre præciseringer, som ikke ændrer på praksis. De væsentlige ændringer er:

- 1) Ledig kapacitet: Den ledige kapacitet som friholdes til tilflyttere til distriktet sænkes fra 5 pr. klasse pr. årgang til 3 i gennemsnit pr. årgang pr. klasse.

Det vurderes, at langt de fleste forældre får deres indskrivningsønsker opfyldt, men der vil altid være forældreønsker, der ikke kan imødekommes. De steder hvor det er tilfældet skyldes det typisk at klasserne er fyldt op af distriktselever eller af få andre elever uden for distriktet, der har fået pladsen jf. kriterierne for frit skolevalg. Dette afstedkommer årligt forældreklager adresseret forvaltningen.

- 2) Sidestilling af elever fra Varde Kommune og andre kommuner og tilføjelse af et nærhedskriterie.

I langt de fleste andre kommuner optages egne elever forud for elever fra andre kommuner.

I Varde Kommune har man ønsket at gøre det muligt at imødekomme elever fra andre kommuner.

Det er særligt relevant for de skoler, som ligger tæt på kommunegrænsen. Her ses flere elever, som går i skole i en anden kommune, end der hvor de har bopæl. Det vurderes, at sidestilling af kommunens elever med elever fra andre kommuner koblet med nærhedskriteriet om, at elever tæt på skolen prioriteres over fjernere boende, vil betyde, at skolerne i yderområderne i de fleste tilfælde vil kunne imødekomme de såkaldte grænsekrydser tæt på kommunegrænsen. Med ændringerne vil det ikke være muligt for elever fra andre kommuner at udløse nye klasser. Dette er en ændring af den nuværende praksis.

KONSEKVENSI FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Det frie skolevalg understøtter familiernes mulighed for at skabe en tryk og sammenhængende hverdag i forhold til de faktorer som familien vægter højt.

Justeringerne giver skoler og lokalsamfund mulighed for at tiltrække nye elever fra andre kommuner.

RETSGRUNDLAG

Folkeskoleloven §17, § 36 stk. 3 og § 40, stk. 2

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet

at forslag til nye retningslinjer godkendes og erstatter de tidligere principper for frit skolevalg og Byrådets beslutning fra 5. maj 2015.

Beslutning

ANBEFALINGEN BLEV SAT TIL AFSTEMNING.

For anbefalingen stemte Søren Laulund (A), Kent Ager (A), A. C. Hoxcer Nielsen (A), Birger Filskov (A), Finn Ladegaard (A), Liste F, Liste C, Liste O, Liste K og Liste V.

Imod anbefalingen stemte Sandie Eis Ravn (A) og Anja Karlsson.

Ingen stemte hverken for eller imod.

Anbefalingen er dermed godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

UDVALGET FOR BØRN OG LÆRING den 13-06-2023

FORELÆGGES BYRÅDET MED ANBEFALING.

Fraværende

.

UDVALGET FOR ØKONOMI OG ERHVERV den 21-06-2023

ANBEFALINGEN INDSTILLES TIL BYRÅDETS GODKENDELSE.

Fraværende

Steen Holm Iversen

Bilag

1. Principper for skolevalg (8282371 - EMN-2023-00254)
2. Optagelse af elever fra andre kommuner i folkeskolerne i Varde Kommune (8486834 - EMN-2023-00254)
3. Notat om justering af retningslinjer for Frit Skolevalg i Varde Kommune (8462311 - EMN-2023-00254)
4. Udkast retningslinjer Frit Skolevalg Varde Kommune (8462312 - EMN-2023-00254)

Punkt 9: Etablering af to § 107 boliger på Krogen 3

EMN-2023-00869

9 (ÅBEN) ETABLERING AF TO § 107 BOLIGER PÅ KROGEN 3

Sagsnr. EMN-2023-00869

Sagsbh. psre

SAGSFREMSTILLING

Der er i Social og Handicap stort fokus på, at området nu og i fremtiden har de tilbud og indsatser, som svarer til borgernes behov og udviklingen i målgruppen.

I Varde Kommune er der begrænsede antal midlertidige botilbud og de borgere, der er placeret i midlertidige (§107) botilbud, er primært placeret i private tilbud eller øvrige offentlige tilbud.

I november 2022 blev forvaltningen opmærksomme på behovet for interne midlertidige boliger.

Administrationslokalerne på Krogen 3 blev indrettet til en midlertidig og skærmet løsning. Den løsning er pr. 7. marts 2023 godkendt af Socialtilsynet som et botilbud efter §107.

Det ønskes at etablere to boliger for at sikre et fremtidigt beredskab til:

- At skabe mulighed for afklaring og midlertidig placering med henblik på at finde bedst egnet tilbud samt af hensyn til borgerens udvikling og trivsel og medarbejdernes arbejdsmiljø.
- At Varde Kommune selv kan løse midlertidige eller akutte situationer.
-

De to pladser tænkes etableret til udviklingshæmmede borgere fra 18 år og opefter fra Varde Kommune, som har et behov for døgnophold. Pladserne skal anvendes til borgere med et udviklingspotentiale samtidig med, at de skal kunne rumme borgere med forskellige typer behov. Indretningen af de nye boliger skal derfor være fleksibel. Foruden de to nye boliger vil Krogen 3 fortsat huse lokaler til Vejledning samt Handicap og Senhjerneskedede inklusiv støttecenter/Café samt personalefaciliteter.

Socialtilsynet forventes at godkende botilbuddet, som et selvstændigt tilbud sammenhængende med Krogen 5 og Kirkegade forudsat en ombygning af lokalerne.

Der er indhentet tegninger, overslag og tidsplan for ombygning. Udgifter forventes at kunne afholdes indenfor eget anlægsbudget, da der er ubrugte anlægsmidler ift. Cafeen på Rosenvænget i Ølgod, som blev afsat i forbindelse med opførelse af 18 handicapboliger i Ølgod.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at etablering af to midlertidige boliger vil kunne tilgodese behovet for beredskabs- og afklaringsmuligheder. Med boligerne bliver det muligt at reagere hurtigere, når et tilbud ikke længere svarer til borgerens behov og giver forvaltningen mulighed for en mere kvalificeret afklaringsproces.

Etablering af de to boliger vil medføre, at Vejlednings medarbejdere og brugere af støttecentret får mindre plads til deres daglige arbejde. Vejlednings aktiviteter bliver fordelt på flere enheder, når der skal udvikles på gruppe- og læringsforløb jf. tilbudsstrategien.

Placeringen af de to boliger tæt på Krogen 5 kan blandt andet skabe mulighed for at samtænke driften og bidrage til rotation af personale, der kan skabe et godt arbejdsmiljø for personalet.

KONSEKVENNS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Sagen understøtter Byrådsgrundlaget særligt i forhold til *Hverdagen er vældig:*

Det gode, lange og bæredygtige liv i trygge omgivelser - og

Vi sætter ind med tidlig hjælp og forebyggelse og ser et menneske og ikke et nummer

RETSGRUNDLAG

Serviceovens §107
Serviceovens § 4 stk. 1

ØKONOMI

Økonomiafdelingen udtaler:

Fordelen ved at have et midlertidigt tilbud efter §107, er når borgere forventes at have et udviklingspotentiale og det endelige tilbud derfor ikke er klarlagt.

Er borgeren tildelt en længerevarende bolig (105/§85 eller §108) vurderes det økonomiske forhandlingsudgangspunkt at være et andet.

Generelt er etablering af §107 boliger en dyr løsning, men i dette tilfælde ejer Varde Kommune allerede lokalerne. Anlægs projektet forventes at kunne holdes indenfor rammen på 995.000 kr. Anlægsprojektet og finansiering afklares i selvstændig anlægssag.

Etablering af en ny afdeling medfører en ekstra udgift til socialtilsynet på ca. 28.000 kr. til årligt. I og med der vil være samdrift på de to pladser på Krogen 3, vil der ved tomgang være ekstra udgifter til alt det som indgår i basistaksten.

Et forventet budget for to §107 pladser udgør 3.569.000 kr. dette dækker udgifter til basis og ydelsesdelen.

Basis = 1.093.000 kr.

Ydelse = 2.476.000 kr.

I alt = 3.569.000 kr.

Hvis der opstår vigende belægning eller behovet ændrer sig, så man ønsker at lukke tilbuddet, vil Varde Kommune alene stå med risikoen og lukkeopgørelsen.

De to pladser forventes finansieret af særftaler som er tilpasset borgernes behov. Takstindtægterne der dækker udgifterne, kommer fra Myndighed som køber pladserne. Hvis ikke Myndighed køber pladserne på Krogen 3, ville de skulle købe dem hos andre kommuner.

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at der etableres to §107 boliger (midlertidige boliger) på Krogen 3

at sagen sendes til orientering i Handicaprådet og Udsatterådet

Beslutning

ANBEFALINGEN BLEV GODKENDT.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

**UDVALGET FOR SOCIAL OG SUNDHED
den 13-06-2023**

UDVALGET GODKENDTE ANBEFALINGEN.

Fraværende

.

UDVALGET FOR ØKONOMI OG ERHVERV
den 21-06-2023

ANBEFALINGEN INDSTILLES TIL BYRÅDETS GODKENDELSE.

Fraværende

Steen Holm Iversen

HANDICAPRÅDET
den 22-06-2023

ORIENTERINGEN BLEV TAGET TIL EFTERRETNING.

HANDICAPRÅDET VIL PÅPEGE AT DET ER VIGTIGT, AT DET IKKE BELASTER DE ANDRE BEBOERE, DA DER JO BLIVER MINDRE PLADS I DERES HVERDAG.

Fraværende

.

Vibeke Stage
Else Marie Fog
Irene Fisker
Inger Marie Kristensen
Susanne Christensen

UDSATTERÅDET
den 26-06-2023

Beslutning foreligger ikke endnu.

Bilag

Punkt 10: Lukket: Gensidig orientering 27.06.2023

EMN-2022-81239

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fraværende

.

Punkt 11: Lukket: Udskiftning af netværkskomponenter

EMN-2023-00196

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

Punkt 12: Underskriftsside

12 (ÅBEN) UNDERSKRIFTSSIDE

Sagsnr.
Sagsbh.

Beslutning

RÅDETS/UDVALGETS BESLUTNING

Fraværende

Deltagere der ikke var til stede, eller .

Tidligere beslutninger

.

Bilag