

REFERAT Udvalget for Plan og Teknik d. 07-04-2022

Mødedato Torsdag d. 07. april 2022 kl. 12:30

Mødested Mødelokale 3 - Ådalen, Bytoften

Mødedeltagere Peter Nielsen, Preben Friis-Hauge, Søren Laulund, Claus Brink, Finn
Ladegaard, Kitty Gamkinn, Steen Holm Iversen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temamøde. Strategisk Energiplanlægning.....	4
Opstart af udarbejdelse af varmestrategi for Varde Kommune.....	6
Udbudsstrategi for ladeinfrastruktur i Varde Kommune.....	9
Anlægsregnskab. Forlængelse af Thyrasvej i Tistrup.....	11
Drøftelse. Budget 2023-2026.....	13
Ansøgning. Fjernvarmeforsyning til Lunde by.....	15
Ekspropriation. Fjernvarmeledning mellem Nørre Nebel og Lunde.....	18
Kommuneplantillæg for Nygaards Afrika.....	20
Lokalplan for Nygaards Afrika.....	24
Forskønnelse af eksisterende udstykninger.....	29
Planlægning for Brorsonskolen.....	32
Hellestedets fremtid.....	34
Orientering. Oversigter.....	36
Lukket: Valg af totalrådgiver til gennemførelsen af byudviklingsplanen for Vejers.....	37
Lukket: Valg af totalrådgiver til gennemførelsen af byudviklingsplanen for Blåvand.....	38
Lukket: Gensidig orientering.....	39
Underskriftsside.....	40

Punkt 72: Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

Vedr. punkt. 80.

Forvaltningen anmodede om at kunne rette formulering om lystmast i bilaget Resumé af indkomne bemærkninger.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt

Punkt 73: Temamøde. Strategisk Energiplanlægning

22/3628

Sagsfremstilling

Det var oprindeligt aftalt temamøde om affaldsplanen på Udvalgets april møde. Dette er erstattet/udsat med et temamøde om strategisk energiplanlægning (SEP).

Udkast til affaldsplan er behandlet og efterfølgende udsendt i 8 ugers offentlig høring. Herudover er igangsat et arbejde omkring fremtidigt serviceniveau på kommunens genbrugspladser. Begge emner bliver forelagt Udvalget til behandling senere på året.

SEP er afledt af, at Varde Kommune i 2018 sammen med Esbjerg og Fanø kommuner oprettede et sekretariat til at bistå kommunerne med koordinering af den strategiske energiplanlægning.

En opgave, der skal løses af alle kommuner, er opfølgning på klimaaftalen af oktober 2020 for energi og industri – en aftale omkring udfasning af olie- og naturgasfyr, samt udrulning af fjernvarme og varmepumper. Kommunerne har som følge heraf en opgave i deres varmeplanlægning om at sikre denne udfasning og udrulning.

Projektleder, Jette Rosendahl Søndergaard fra SEP- sekretariatet er inviteret til kl. 12.40, og der er afsat 45 min. til temamødet.

Forvaltningens vurdering

Kommunerne har bedt sekretariatet om at bistå med opgaven med en screening og analyse af varmegrundlaget i Esbjerg, Fanø og Varde kommuner samt udarbejde anbefalinger til en revision af de kommunale varmeplaner.

På temamødet orienteres om status på arbejdet blandt andet de dialogmøder som sekretariatet har afholdt med kommunens varmeforsyningsselskaber samt anbefalinger afledt heraf til kommunernes revision af varmegrundlaget.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

§ 3 i bekendtgørelse af lov om Varmeforsyning, nr. 2068 af 16. november 2021, pålægger kommunen at udføre planlægning for varmeforsyningen i kommunen i samarbejde med forsyningsselskaberne.

Økonomi

Sekretariatet har en bevilling for en 4- årig periode til 2022, som er det foreløbige slutår for sekretariatets virke.

Varde Kommune bidrager årligt med 450.000 kr. Beløbet er fastsat på baggrund af en fordelingsnøgle i forhold til de deltagende kommuners indbyggertal.

Økonomiafdelingen har ikke yderligere bemærkninger.

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Orienteringen blev taget til efterretning.

Punkt 74: Opstart af udarbejdelse af varmestrategi for Varde Kommune

22/726

Sagsfremstilling

Regeringen indgik i oktober 2020, som opfølgning på klimaaftalen for energi og industri, en aftale om udfasning af olie- og naturgasfyr samt udrulning af fjernvarme og varmepumper. Aftalen udmøntes i blandt andet bygningspuljen og fjernvarmepuljen, som kan hjælpe med omstilling til klimavenlig opvarmning af bygningsmassen. I kommunens bestræbelse på at blive uafhængig af fossile brændsler i 2050, er det i Kommuneplanen nævnt, at der skal ske udfasning af olie- og naturgasfyr, konvertering af naturgasforsynede områder samt revision af varmeforsyningsplanen.

Varde Kommune har modtaget varmekortlægning og anbefalinger til fremtidig varmeplanlægning fra Strategisk Energiplanlægning for Sydvestjylland (SEP). Varmekortlægningen viser områder, hvor der er mulighed for etablering af fjernvarme eller lokalvarme, samt områder hvor det er urealistisk med etablering af kollektive varmeløsninger.

Anbefalingen fra SEP er, at der snarest muligt bliver udarbejdet en varmestrategi for kommunen, så borgere og aktører er oplyst om planerne for de forskellige områder. Det anbefales desuden, at der etableres fjernvarme eller lokalvarme i de områder, hvor det er muligt, fordi dette er den mest klimavenlige og fleksible opvarmningsform. Dette indebærer også konvertering af nuværende gasforsynede områder til fjernvarme. En af udfordringerne i udbygningen og omstillingen af de kollektive varmeforsyninger er, at muligheden for at binde borgerne til kollektive varmeforsyningsanlæg i nye forsyningsområder blev afskaffet i 2019.

Den seneste strategi om varmeplanlægning er indarbejdet i Varde Kommunes Strategiske Energiplan fra 2014. Varmeplanlægningsdelen i den Strategiske Energiplan kræver en opdatering og konkretisering for at være aktuel fremadrettet.

På baggrund af anbefalingerne fra SEP anbefales det, at der igangsættes en udarbejdelse af en varmestrategi for Varde Kommune. Varmestrategien anbefales at indeholde følgende emner:

- Baggrund for udarbejdelse af varmestrategien
- Status på kollektiv varmeforsyning i kommunen
- Oversigt over mulig udbygning af den kollektive varmeforsyning på baggrund af anbefalingerne fra SEP og samtaler med varmeforsyningsselskaberne

Varmestrategien skal udarbejdes i samarbejde med de lokale varmeforsyningsselskaber i kommunen, og den skal være fremadskuende mod 2030, så varmeforsyningsselskaberne har bedre mulighed for planlægning af eventuelle udbygninger af fjern- og lokalvarmeforsyningen. Samtidig skal varmestrategien fastlægge de områder, hvor det ikke er muligt med kollektiv varmeforsyning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen anbefaler, at udarbejdelse af en varmestrategi vil kunne bidrage til udfasning af olie- og naturgasfyr, konvertering af naturgasområder samt klimavenlige varmeløsninger i områder, hvor kollektive varmeløsninger ikke er mulige. Varmestrategien vil give varmeforsyningsselskaberne mulighed for strategisk planlægning af deres varmeforsyningsområder.

Udarbejdelsen af varmestrategien vil ske i samarbejde med de lokale varmeforsyningsselskaber i kommunen. Alle varmeforsyningsselskaber vil blive inviteret til et dialogmøde, og herefter vil de blive inviteret til individuelle møder, hvor de konkrete muligheder og udfordringer i deres områder kan belyses. I udarbejdelsesfasen vil biogasanlæggene i kommunen og EVIDA ligeledes blive indbudt til et møde, hvor fremtidens muligheder og udfordringer i gasforsyningen vil blive drøftet.

Muligheden for udviklingsprojekter af lokalvarme i mindre bysamfund vil forsøges belyst og undersøgt igennem samarbejde med SEP og de lokale udviklingsråd. Tilgængeligheden af kollektive varmeløsninger og prisen på varmen kan have stor betydning for bosætning i de mindre lokalsamfund i kommunen.

Udarbejdelsen af en varmestrategi til Varde Kommune er ligeledes en vigtig brik i Varde Kommunes overordnede klimaindsats og den nye klimahandlingsplan, der er under udvikling. Det forventes at varmestrategien kommer til at spille en nøglerolle i adskillige indsatser i energi- og varmesektoren, og at varmestrategien således kan være med til at nedbringe drivhusgasudledningerne fra varmeforsyningen i kommunen.

Udkast til varmestrategien forventes at kunne præsenteres til politisk godkendelse i foråret 2023.

Konsekvens i forhold til visionen

Udarbejdelse af en varmestrategi med fokus på omstilling til en mere klimavenlig opvarmningsform af bygningsmassen spiller fint i tråd med visionen.

Retsgrundlag

§ 3 i bekendtgørelse af lov om Varmeforsyning, nr. 2068 af 16. november 2021, pålægger kommunen at udføre planlægning for varmeforsyningen i kommunen i samarbejde med forsyningsselskaberne.

Godkendelse af udvidelser eller ændringer af forsyningsområder og brændsler sker jf. bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 818 af 4. maj 2021.

En varmestrategi skal ses som en hensigtserklæring omkring fremtidig godkendelse af projekter jf. projektbekendtgørelsen.

Økonomi

Der afsættes en pulje på 100.000 kr. til konsulentbistand, der foreslås dækket af en del af klimamidlerne for 2023. Konsulentbistanden skal anvendes i forbindelse med varmeværkernes indledende beregninger til belysning af hvorvidt konverteringsprojekter til fjernvarme eller lokalvarme kan leve op til kravene i projektbekendtgørelsen om samfunds-, selskabs- og brugerøkonomi. Det forventes, at denne bistand kan bidrage til flere projektforslag til konvertering af gasforsynede landsbyer i kommunen.

Økonomiafdelingen har ikke yderligere bemærkninger.

Høring

Varmeforsyningsselskaberne vil blive hørt i forbindelse med udarbejdelsen af varmestrategien.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at arbejdet med udarbejdelse af en varmestrategi for Varde Kommune 2023-2030 igangsættes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Anbefalingen blev godkendt.

Punkt 75: Udbudsstrategi for ladeinfrastruktur i Varde Kommune

20/12736

Sagsfremstilling

Varde Kommune ønsker at fremme den grønne omstilling. Vi vil give borgerne de bedste forudsætninger for at understøtte den grønne omstilling på transportområdet. For at sikre sammenhæng er arbejdet med ladeinfrastrukturen derfor også en del af DK2020 og indgår dermed i kommunens kommende klimahandlingsplan.

Varde Kommune arbejder på at fremme grøn transport, og ønsker at understøtte borgere i at vælge en grøn transportløsning, herunder også transport i elbiler eller i biler, der kører på andre grønne drivmidler. Elbiler tillader, at borgerne forbliver fleksible med egne biler, men samtidig reducerer klimagasser fra persontransport i forhold til transport i fossilbiler.

Det skal være en reel mulighed for alle borgere og virksomheder i Varde Kommune at vælge en grøn løsning, når det kommer til transport. Varde Kommune arbejder for, at der kan etableres en velfungerende ladeinfrastruktur, så borgerne med ro i sindet, kan skifte fossilbilen ud med en elbil.

Varde Kommune vil udbyde offentlige arealer til opsætning af ladestandere. Et kommende udbud vil være baseret på det aktuelle behov. For at afdække behovet har Varde Kommune både gennemført en række analyser, deltaget i netværk med andre kommuner og haft dialoger med nationale og lokale aktører. Dette har ført til, at kommunen har opstillet en række mål for det kommende udbud og arbejdet med ladestandere. Målene vil ligge til grund for den endelige vurdering af indkommende bud.

Målene for Varde Kommune er:

- At opsætningen af ladestandere videst muligt sker på markedsvilkår, men med mulighed for kommunal medfinansiering, hvis kommunen vurderer, at der er et behov
- At alle ladestandere, der er placeret i det offentlige rum, skal være offentligt tilgængelige
- At opsætte ladestandere på alle offentlige parkeringsarealer med mere end 20 parkeringspladser, hvis kommunen vurderer, at der er behov
- At sikre offentligt tilgængelige ladestandere i Varde by, områdebyer, lokalbyer og kystbyer, jf. kommuneplanens kategorisering
- At opsætningen af ladestandere i kystbyerne sker med udgangspunkt i en forventning om, at feriehusejerne ser det som en konkurrenceparameter, at det enkelte feriehus har egen ladestander
- At udbuddet vil gøre det muligt for andre offentligt ejede virksomheder eller selvejende institutioner, der ønsker at opsætte offentligt tilgængelige ladestandere, at opsætte ladestandere under samme vilkår og priser som kommunen
- Varde Kommune ønsker at indgå i samarbejde med forskellige aktører, der ønsker at opsætte ladestandere, for at sikre en hensigtsmæssig opsætning af ladestandere. Varde Kommune vil f.eks. i forbindelse med udbud af offentlige arealer til opsætning af ladestandere indgå i dialog med turismeaktører om de mest hensigtsmæssige arealer at opsætte ladestandere på.

Forvaltningen har i forbindelse med arbejdet med ladeinfrastruktur til eldreven transport fået henvendelser fra firmaer, der ønsker at opsætte ladestandere. Alle henvendelse om opsætninger af ladestandere skal tage udgangspunkt i udbudsstrategien, så opsætningen baseres på fri konkurrence.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den vedlagte strategi opfylder de lovgivningsmæssige og politiske ønsker til en udbudsstrategi for Varde Kommune, og at alle henvendelser om opsætning af ladestandere skal tage udgangspunkt i strategien.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

”Forslag til Lov om infrastruktur for alternative drivmidler til transport” af 8. november 2021. Forslaget behandles i Folketinget, og der er en forventning om endelig vedtagelse i starten af april 2022.

BEK nr. 181 af 05/03/2020 ”Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen)”

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,
at udbudsstrategi for Varde Kommune godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Anbefalingen blev godkendt med den tilføjelse, at der sker en bred involvering, og der åbnes mulighed for, at andre kan deltage i udbuddet – herunder f.eks. Forsvaret.

Bilag

Udbudsstrategi for ladestandere

Punkt 76: Anlægsregnskab. Forlængelse af Thyrasvej i Tistrup

22/3629

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i forbindelse med budgettet for 2015 et budgetforslag om ny vej over banen som en forlængelse af Thyrasvej i Tistrup. Efterfølgende er der i 2018 lavet et nyt overslag på anlægsprojektet, hvor det viste sig, at der manglede 6,7 mio. kr. for at projektet kunne gennemføres. I forbindelse med budget 2019 blev der bevilliget yderligere 6,7 mio. kr.

Samlet er der bevilliget et budget på 14.254.290 mio. kr.

Aktivitet	Budget
Arbejder i eget regi	44.291 kr.
Teknisk rådgivning m.m.	1.611.445 kr.
Entrepriser	8.655.430 kr.
Køb af jord og bygninger	315.248 kr.
I alt udgift	10.626.414 kr.
Budget/bevilling	14.254.290 kr.
Tilført(es) kassebeholdningen	3.627.876 kr.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Økonomiregulativet

Økonomi

De samlede udgifter udgør 10.626.414 kr. En del af restbudgettet på 3.127.876 er allerede tilført kassebeholdningen, og den resterende del på 500.000 kr. tilføres kassebeholdningen i forbindelse med godkendelse af regnskabet for 2021.

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, at anlægsregnskabet for forlængelse af Thyrasvej i Tistrup godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Bilag til anlægsregskab

Punkt 77: Drøftelse. Budget 2023-2026

21/13592

Sagsfremstilling

Udvalget for Økonomi og Erhverv godkendte den 23. februar 2022 budgetproceduren for budget 2023-26.

Budgetproceduren lægger op til, at der udarbejdes et omprioriteringskatalog på 1 pct. af servicebudgettet svarende til 22,5 mio. kr. til budget 2023, hvilket giver det nye Byråd mulighed for politiske omprioriteringer, samt at drøfte kerneopgaver og serviceniveauer. Kataloget kan også eventuelt komme i spil, såfremt det bliver nødvendigt ift. den økonomiske situation, hvis indtægterne falder eller der kommer uforudsete udgifter.

Omprioriteringskataloget har følgende fordeling på udvalgene:

Udvalg, mio. kr.	Omprioriteringskatalog på 1 pct. af servicebudgettet
Økonomi og Erhverv	3,9
Plan og Teknik	2,0
Børn og Læring	8,3
Kultur og Fritid	0,7
Social og Sundhed	7,4
Arbejdsmarked og Integration*	0,2
I alt	22,5

**Derudover skal beskæftigelsesområdet komme med effektiviseringsforslag på overførselsudgifterne, som skal blive i det lukkede kredsløb.*

Økonomikonsulent Britta Bech Jørgensen deltager under punktets behandling.

Forvaltningens vurdering

Det er afgørende, at fagudvalgene har rimelig tid til at gennemgå nye forslag. Budgetproceduren lægger op til, at fagudvalgenes budgetproces foregår på udvalgmøderne i april til juni:

- Udvalgmøder i april – Opstart i udvalgene og indledende drøftelse af, hvilke forslag og emner, som udvalget ønsker at arbejde videre med.
- Udvalgmøder i maj – Fagudvalgene får en bruttoliste over finansieringsforslag, som de kan vælge imellem eller kan stille spørgsmål til. For at udvalgene har mulighed for at foretage politiske prioriteringer og har noget at vælge imellem, så skal der udarbejdes forslag for mere end 22,5 mio. kr.
- Udvalgmøder i juni – Fagudvalgene laver en endelig prioritering af de finansieringsforslag og nye ønsker, som de sender videre til budgetseminaret.

I budgetproceduren lægges der også op til, at alle nye driftsønsker fra fagudvalgene skal ledsages af forslag til modsvarende finansiering indenfor udvalgenes område (byt-for-nyt).

Vedrørende anlæg, så kan udvalgene som udgangspunkt kun komme med nye anlægsønsker i 2025 eller 2026, hvor der er uprioriterede midler. Men hvis udvalgene har nye anlægsønsker i 2023 eller 2024, så skal udvalget pege på, hvilke allerede besluttede anlægsprojekter, som det ønsker skal udgå eller udskydes. Vedhæftet er en oversigt over besluttede anlægsprojekter i 2023-2026 i det vedtagne budget 2022-2025. I 2026 er der ikke prioriteret anlægsprojekter, bortset fra årlige puljer til basisanlæg, som er fortløbende, hvilket betyder, at der ikke skal fremsendes anlægsønsker til disse basisanlæg.

Fagudvalgene har frist den 15. juni 2022 for at fremsende nye forslag til budgetforhandlingerne til budget 2023-26, herunder:

- Forslag til omprioriteringskataloget,
- nye driftsønsker og modsvarende finansieringsforslag,
- nye anlægsønsker, og
- tekniske ændringer til budget 2023-2026

Til udarbejdelsen af nye forslag til budget 2023-2026 skal benyttes vedlagte skabelon.

Retsgrundlag

Styrelsesloven.

Høring

Materiale til budgetforhandlingerne sendes i høring den 18. august. Der er frist for at komme med høringssvar den 1. september.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at orienteringen omkring budgetproceduren tages til efterretning, og

at der igangsættes indledende drøftelse af, hvilke forslag og emner, som Udvalget ønsker at arbejde videre med.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Drøftet

Bilag

Skabelon til forslag til Budget 2023-2026.

Anlægsprojekter 2022-2025 og Basisanlæg 2026.

Bilag til sagen drøftelse af budget 2023-2026.(1)

Punkt 78: Ansøgning. Fjernvarmeforsyning til Lunde by

21/1268

Sagsfremstilling

Nørre Nebel Fjernvarme (NNFV) ønsker at tilbyde fjernvarme til ejendomme i Lunde by. Byen har 253 ejendomme, hvor størstedelen i dag er opvarmet med naturgas eller olie.

Tilslutningen til fjernvarmen kræver en opbakning fra ca. 75 % af boligejerne i området, før det er rentabelt for NNFV at etablere ny transmissionsledning og nye distributionsledninger. En konvertering fra naturgas, olie eller anden opvarmning er forbundet med større skifteforanstaltninger. Interessen er derfor ofte sammenfaldende med, at slutbrugeren har en udskiftningsmoden varmeinstallation eller får en bedre brugerøkonomi. Derfor kan det være vanskeligt at opnå tilstrækkeligt mange tilkendegivelser til, at fjernvarmen kan udrulles og tilbydes de boligejere, der ønsker fjernvarme.

En konvertering af et naturgasområde til fjernvarme inklusive etablering af ledningsanlæg kræver, at NNFV søger om og opnår Varde Kommunes godkendelse. Dette sker via et projektforslag, der indeholder en beregning af økonomien i projektet, beregnet for såvel brugere, selskab og samfundet og for den miljø- eller klimamæssige effekt. NNFV sendte i januar 2021 en ansøgning om godkendelse af projektforslag til Varde Kommune, jf. bilag 1.

Med projektbekendtgørelsen, der trådte i kraft 1. januar 2021, er der indført mulighed for at se bort fra naturgasreferencen ved udarbejdelse af de samfundsøkonomiske beregninger. Dette er indført i projektbekendtgørelsen for, at naturgasreferencen ikke er en unødvendig bremse for konvertering af naturgasområder til fjernvarme, jf. bilag.

NNFVs rådgiver har derfor ikke belyst naturgasreferencen i værkets ansøgning om godkendelse, efter aftale med forvaltningen. I stedet er det valgt at belyse et biogasalternativ, hvor det antages, at ledningsgassen i gasnettet er erstattet af 100 % biogas. Det er ligeledes i overensstemmelse med Gasselskabet Evidas udmelding til relevante scenarier, der ønskes belyst i projektforslaget.

I henhold til projektbekendtgørelsen er der desuden medtaget et varmepumpealternativ med individuelle varmepumper.

Projektet udviser en positiv samfundsøkonomi på 2.467.040 kr. i forhold til biogasalternativet (individue biogas) og 1.564.955 kr. i forhold til varmepumpealternativet (individuele varmepumper). Dermed er biogasalternativet 9 % dyrere end fjernvarmealternativet, og varmepumpealternativet er ligeledes 6 % dyrere end fjernvarmeprojektet. Fjernvarmeprojektet er robust overfor ændringer i beregningsforudsætningerne.

Projektet udviser ligeledes, med tilskud, en positiv selskabsøkonomi, hvilket vil være med til at sikre en attraktiv fjernvarmepris i hele NNFV's forsyningsområde og vil komme alle forbrugere i forsyningsområdet til gode.

De brugerøkonomiske beregninger udviser en fornuftig brugerøkonomi ved fjernvarmeprojektet i forhold til biogas- og varmepumpealternativet.

Projektet har en stor miljømæssig effekt og bidrager til den grønne omstilling med en CO₂-reduktion på 300 tons årligt. Dermed kan dette projekt bidrage til at opfylde målsætningen om en 70 % CO₂-reduktion i 2030.

NNFV søgte i 2021 Energistyrelsens fjernvarmepulje om støtte til etablering af distributionsnettet i Lunde. Støtten afhænger af kommunens betingede godkendelse af projektforslaget. Kommunens godkendelse bliver dermed gjort todelt. Først den betingede godkendelse og derefter (nu) den endelige godkendelse af projektforslaget. Udvalget for Plan og Teknik gav i januar 2021 en betinget godkendelse af projektet, og NNFV kunne dermed søge om tilskud fra Fjernvarmepuljen. Energistyrelsen gav 22. marts 2021 tilsagn om tilskud til etablering af distributionsnettet i Lunde, jf. bilag 3.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er af væsentlig betydning for Lunde by, at opvarmningen bliver konverteret til fjernvarme, som er baseret på lokale og vedvarende energiresourcer.

NNFV fremhæver deres varmeproduktion som særdeles miljøvenlig, hvor varmen produceres på værket tre biogasmotorer og fliskedel. Der er stadig ledig produktionskapacitet i Nørre Nebel Fjernvarmes bestykning af varmeanlæg, og en del af den miljøvenlige varme kan dermed tilbydes de nye forbrugere i Lunde By.

NNFV har på nuværende tidspunkt faste tilsagn fra, hvad der svarer til ca. 90 af 253 boliger i Lunde by. De 90 boliger er inklusive skole og plejehjem, som sammenlagt er sat til et forbrug lig 25 gennemsnitshuse. Varmeværket har længe ventet på en mulighed for at lave et PR-fremstød i form af et stormøde i Lunde by for interesserede borgere. Imidlertid har priserne på såvel materialer som på naturgas i lang tid været konstant stigende. NNFV har derfor vurderet, at så længe det økonomiske grundlag var så usikkert, var det bedre at afvente.

Et udkast til godkendelse af projektforslaget blev i juli 2021 sendt i høring hos de lodsejere, hvis ejendom den fremtidige fjernvarmeledning forventes at krydse.

En lodsejer gjorde indsigelse overfor det først påtænkte ledningstracé. Lodsejeren og NNFV fandt en løsning og NNFV fremsendte et kort med begge alternative ledningstracéer indtegnet.

Varde Kommune sendte 16. marts 2022 kortet med både det ”gamle” og det ”ny” ledningstracé til alle berørte lodsejere med anmodning om svar indenfor 14 dage.

En af disse lodsejere havde ønske om nærmere oplysninger om, hvor det ”ny” ledningstracé vil krydse hans ejendom, og forvaltningen har derfor sendt ham et luftfoto, hvor man tydeligt ser markskel og ledningstracéet. Kommunen har ikke modtaget reaktioner på det ændrede ledningstracé fra de øvrige lodsejere.

Projektforslaget har været i høring hos gasselskabet Evida, som ikke gjorde indsigelse.

Konsekvens i forhold til visionen

Projektet er i overensstemmelse med såvel den nationale som den kommunale målsætning om, at energiforsyningen i stigende grad skal baseres på vedvarende energikilder.

Retsgrundlag

Projektbekendtgørelsen

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at projektforslaget for udvidelse af forsyningsområde til Lunde by godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Ansøgning

Vejledende udtalelse fra Energistyrelsen om fossile scenarier i forbindelse med behandling af projektforslag for kollektive varmforsyningsanlæg.pdf

Energistyrelsens tilsagn om tilskud

Tilbage melding fra lodsejer

Nyt forslag til ledningstracé

Godkendelse af projektforslag om konvertering af naturgasforsynet område i Lunde by til fjernvarmeforsyning

Punkt 79: Ekspropriation. Fjernvarmeledning mellem Nørre Nebel og Lunde

22/3876

Sagsfremstilling

Nørre Nebel Fjernvarme (NNFV) ønsker at tilbyde fjernvarme til ejendomme i Lunde by. Byen har 253 ejendomme, hvor størstedelen i dag er opvarmet med naturgas eller olie.

Realisering af projektet kræver etablering af en transmissionsledning fra fjernvarmeværket til Lunde by, jf. projektforslaget, og NNFV skal sikre sig rådighed over de nødvendige arealer. Hvis det eventuelt viser sig problematisk, kan det blive nødvendigt, at Varde Kommune foretager en ekspropriation, som sikrer, at projektet kan gennemføres.

Ved en ekspropriation afholdes der en åsteds- og forligsforretning, hvor lodsejerne vises, hvordan projektet kan påvirke deres ejendomme. Ved åsteds- og forligsforretningen forsøger kommunen at indgå forlig om erstatning for det areal, lodsejerne skal afstå. Ved åstedsforretningen skal der deltage mindst ét medlem af Byrådet, og åstedsforretningen skal ledes af et af de deltagende byrådsmedlemmer. Efter åsteds- og forligsforretningen har lodsejer en frist på 4 uger til at komme med bemærkninger til de planlagte foranstaltninger og erstatninger. Byrådet beslutter, om ekspropriationen skal gennemføres, når denne frist er udløbet.

Det er uvist, om der skal foretages en ekspropriation, og derfor kan der ikke på nuværende tidspunkt fastsættes en dato for åstedsforretningen. Udgangspunktet for NNFV er, at ledningen etableres på frivillige aftaler med lodsejerne.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er af væsentlig betydning for driften af NNFV's fjernvarmeforsyning til Lunde by, at der kan etableres en transmissionsledning.

Et udkast til godkendelse af projektforslaget blev i juli 2021 sendt i høring hos de lodsejere, hvis ejendom den fremtidige fjernvarmeledning forventes at krydse.

En lodsejer gjorde indsigelse overfor det først påtænkte ledningstracé. Lodsejeren og NNFV fandt en løsning, og NNFV fremsendte et kort med begge alternative ledningstracéer indtegnet.

Varde Kommune sendte 16. marts 2022 kortet med både det "gamle" og det "ny" ledningstracé til alle berørte lodsejere med anmodning om svar indenfor 14 dage, jf. bilag.

En af disse lodsejere havde ønske om nærmere oplysninger om, hvor det "ny" ledningstracé vil krydse hans ejendom, og forvaltningen har derfor sendt ham et luftfoto, hvor man tydeligt ser markskel og ledningstracéet.

Eventuelle supplerende høringssvar forventes at foreligge til mødet.

Konsekvens i forhold til visionen

Projektet er i overensstemmelse med såvel den nationale som den kommunale målsætning om, at energiforsyningen i stigende grad skal baseres på vedvarende energikilder.

Retsgrundlag

Varmeforsyningsloven §§ 16-18.

Økonomi

NNFV betaler alle udgifter til ekspropriation og erstatning.

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, det indstilles til Byrådet,

at Varde Kommune er indstillet på at sikre de nødvendige arealerhvervelser og erhvervelse af rådigheder ved ekspropriation, og

at der udpeges mindst et medlem fra Udvalget for Plan og Teknik til at lede åstedforretningen i det tilfælde, at der bliver behov for at ekspropriere.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Anbefalingen blev godkendt.

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

Bilag

Godkendelse af projektforslag om konvertering af naturgasforsynet område i Lunde by til fjernvarmeforsyning

Nyt_forslag_til_ledningstracé.PNG

Punkt 80: Kommuneplantillæg for Nygaards Afrika

20/262

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik godkendte 5. maj 2021 kommuneplantillæg 37 for Nygaards Afrika. Kommuneplantillæggets viderebehandling i det politiske system afventede herefter fornyet høring af tilhørende lokalplan. Lokalplan 11.10.L01 fremsendes nu til godkendelse efter afsluttet høring.

Kommuneplantillæg og tilhørende bilag fremsendes til fornyet godkendelse, fordi der i den mellemliggende periode er opstået ændringer i faktuelle oplysninger i forhold til den tidligere sagsfremstilling. Herunder, at der er i 2018 givet landzonetilladelse til opsætning af 10 hytter på 21 m² i 2 år. Den midlertidige byggetilladelse udløb 1. november 2020.

Ændringerne er:

- Nummeret på kommuneplantillægget ændres fra nummer 37 til nummer 5. Dette skyldes, at der i den mellemliggende periode er godkendt en ny kommuneplan for Varde Kommune, nemlig Kommuneplan 2021. Nummeret på kommuneplantillægget refererer til den ny kommuneplan
- Forklaring på sammenhæng mellem en kommuneplanramme og en lokalplan.

Den tidligere godkendte sagsfremstilling i kursiv er konsekvensrettet med ovenfor nævnte ændringer, som det fremgår herefter.

Byrådet godkendte 3. november 2020 Forslag til Tillæg 37, nu Tillæg 05, for Nygaards Afrika. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra 9. november 2020 til 10. januar 2021.

Formålet med Tillæg 05 er at udlægge et nyt rekreativt rammeområde til ferie- og fritidsaktiviteter i form af campingplads, restaurant, én butik og udstillingsvirksomhed, danse- og musiksted samt eksisterende bolig.

Området er i landzone i det åbne land. Det har ikke tidligere været omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan, men der er givet landzonetilladelse til dyrehold med fritgående vildsvin og krondyr, udstillingsvirksomhed til udstoppede dyr og tilhørende faciliteter, herunder toiletfaciliteter og lokaler til spisning samt parkering. Der er i 2018 givet landzonetilladelse til opsætning af 10 hytter på 21 m² i 2 år. Den midlertidige byggetilladelse udløb 1. november 2020.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet 4 indsigelser. Indsigelserne handler primært om processen, eksisterende forhold, planlovmæssige forhold og kommuneplanen i forhold til turisme, herunder de turistpolitiske overvejelser.

Tillæg 05 til Kommuneplan 2021, Varde Kommune skal vedtages, før Lokalplan 11.10.L01 kan vedtaget endeligt.

Sagen er en A-sag, hvor planforslaget som udgangspunkt godkendes i Udvalget for Økonomi og Erhverv (her dog Byrådet), mens den endelige plan vedtages af Byrådet.

Forvaltningens vurdering

De indkomne bemærkninger er behandlet i vedlagte notat med forslag til vurdering af indkomne bemærkninger.

Forvaltningen vurderer ud fra en helhedsbetragtning, at de forskellige virksomhedstyper, som er knyttet sammen ved Nygaards Afrika, gør, at den samlede virksomhed bedst placeres i det åbne land.

Kombinationen af de forskellige virksomhedstyper, som udgør Nygaards Afrika, vurderes i overensstemmelse med kommunens planlægning for turisme og vurderes at give mulighed for netop gode oplevelser for både borgere og turister.

Planforslaget er tilrettet, så der er anvendt et ensartede sprogbrug i forhold til eksisterende landzonetilladelser.

En kommuneplanramme fastlægger den overordnede arealanvendelse og angiver den maksimale udnyttelse af området. En lokalplan må ikke overskride de muligheder, der er givet i kommuneplanrammen, men den må gerne fastsætte strammere begrænsninger.

I dette tilfælde, hvor kommuneplantillægget og lokalplanen vedtages samtidigt, betyder det, at der ikke bliver mulighed for camping, fordi lokalplanen forhindrer denne anvendelse. Efterfølgende er kommunen ikke forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan, der giver mulighed for camping, fordi der således allerede er en gældende lokalplan. Dog vurderes det hensigtsmæssigt, at camping udtages af kommuneplanrammen ved næste ordinære kommuneplanrevision.

Konsekvens i forhold til visionen

Der er mulighed for at besøge et område med dyrehold og samtidig mulighed for udendørs aktiviteter.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2021

Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Tillæg 05 til Kommuneplan 2021 vedtages med de foreslåede ændringer, og

at notatet fra forslag til vurderinger af indkomne bemærkninger til planforslagene tiltrædes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Det Konservative Folkeparti stillede følgende ændringsforslag:

At Kommuneplantillæggets baggrund og formål ændres til at "skabe et plangrundlag og oprette en rekreativ ramme til ferie- og fritidsaktiviteter" omfattende udstillingsvirksomhed med tilknyttet anretterkøkken og lokale til spisning,

foredragsvirksomhed og lignende ikke støjende aktiviteter, put and take-sø med tilknyttet mindre toiletbygning, op til 16 hytter til overnatning på hotellignende vilkår, indretning af parkeringsplads, dyrehold med kronvildt og vildsvin i hegning.

Derudover indstilles det:

At kommuneplantillægget konsekvensrettes således ordet campingplads, danse- og musiksted udgår.

Endelig indstilles det:

At Udvalget ikke tiltræder notatet med forslag til vurdering af indkomne bemærkninger til kommuneplantillægget.

Venstre og Socialdemokratiet stillede følgende ændringsforslag:

Anbefalingen godkendes med den tilføjelse, at forholdet omkring opfyldning af en § 3 beskyttet sø på ejendommen anmeldes, og at forvaltningen anmodes om at iværksætte de fornødne tiltag.

Derudover anmoder man forvaltningen om at rette begrebet dyrepark til dyrehold.

Det Konservative Folkepartis ændringsforslag blev anset for det mest vidtgående og sat til afstemning.

Det Konservative Folkepartis ændringsforslag blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V		X	
Peter Nielsen	V		X	
Claus Brink	V		X	
Søren Laulund	A		X	
Finn Ladegaard	A		X	
Steen Holm Iversen	C	X		
Kitty Gamkinn	C	X		

Forslaget er hermed faldet.

Venstre og Socialdemokratiets ændringsforslag blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V	X		
Peter Nielsen	V	X		
Claus Brink	V	X		
Søren Laulund	A	X		
Finn Ladegaard	A	X		
Steen Holm Iversen	C		X	
Kitty Gamkinn	C		X	

Forslaget blev hermed godkendt.

Anbefalingen blev godkendt med den tilføjelse, at forholdet omkring opfyldning af en § 3 beskyttet sø på ejendommen anmeldes, og at forvaltningen anmodes om at iværksætte de fornødne tiltag.

Derudover anmodes forvaltningen om at rette begrebet dyrepark til dyrehold.

Bilag

Resumé af indkomne bemærkninger.pdf

Samlet pdf med indkomne bemærkninger

Tidligere sagsfremstilling for Kommuneplantillæg for Nygaards Afrika.PDF

Samlet Tillæg til kommuneplan 05_bilag.pdf

Sagshistorik_kp-tillæg.pdf

Punkt 81: Lokalplan for Nygaards Afrika

20/260

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik vedtog 5. maj 2021 fornyet høring af lokalplanforslag for Nygaards Afrika. Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra 4. oktober til 8. november 2021.

Lokalplanforslaget blev første gang politisk behandlet i oktober/november 2020, hvor forslaget indeholdt mulighed for campingplads. I forbindelse med den politiske behandling blev det blandt andet besluttet at:

- ”den akkrediterede støjmåling/støjrapport gennemføres
- og at støjafskærmningen fra området, hvor der planlægges for museum/dansested m.v. placeres hvor det er mest hensigtsmæssigt i forhold til effekten af støjafskærmningen mod matrikel 9a” (nabo).

Et akkrediteret firma udarbejdede efter den offentlige høring en orienterede støjrapport for de aktiviteter, som lokalplanen på daværende tidspunkt samlet gav mulighed for. Støjrapporten viste, at højden på støjvolden skulle være mere end de forudsatte 2,5 m for at sikre nabobebyggelserne mod støj. Desuden skulle der etableres flere støjvolde end tidligere angivet. Højden på støjvoldene skulle ændres fra 2,5 m til op til 4,5 m.

Udvalget for Plan og Teknik behandlede sagen igen den 5. maj, hvor Udvalget blandt andet besluttede at:

- ”der må ikke etableres campingplads og hytter øst for den private fællesvej, området udlægges til grønt område, hvor der må etableres put and take sø på ca. 2.000 m² med tilhørende mindre faciliteter som madpakkeborde og renseplads til fisk
- der tillades maksimalt 16 hytter i et byggefelt vest for den private fællesvej ud mod Nr. Lydumvej”.

Efterfølgende blev lokalplanen tilrettet i overensstemmelse med beslutningen. En revideret orienterende støjrapport for det tilrettede lokalplanforslag uden camping m.v. viste, at der skulle anlægges færre støjvolde, og at højden på støjvoldene maksimalt skulle være 3,5 m. Der henvises til bilag for at se forskellen i både antal og placering af støjvolde.

Udvalget fremsatte også ønske om, at hastigheden på landevejen ud for lokalplanområdet blev nedsat og bad derfor forvaltningen om at indlede dialog med politiet om dette. Politiet anmodede i den forbindelse Vejmyndigheden om at belyse de trafiksikkerhedsmæssige forhold, der med udgangspunkt i bekendtgørelse nr. 1486 af 13. december 2017 om lokale hastighedsgrænser kan begrunde en eventuel hastighedsnedsættelse på strækningen. Efter forvaltningens vurdering er der ikke væsentlige trafiksikkerhedsmæssige eller andre trafikale hensyn, der med udgangspunkt i bekendtgørelsen kan begrunde en lavere hastighedsgrænse, fordi der ikke er oplysninger om, at hastigheden på strækningen udgør en væsentlig ulykkesårsag eller risiko, eller at vejens funktion, udformning eller begrænsede oversigtsforhold gør det påkrævet af hensyn til fodgængere eller cyklister.

Formålet med lokalplanen er at regulere eksisterende beboelse, udstillingsvirksomhed med tilknyttet kontor og mødelokaler samt dyrehold. Lokalplanen har også til formålet at give mulighed for at etablere 16 hytter til overnatning på hotellignende vilkår, gårdbutik, restaurant, og at der kan indgå spise-, musik- og dansearrangementer i aktiviteterne, som tilknyttet den i dag eksisterende udstillingsvirksomhed på stedet. Ligeledes giver lokalplanen mulighed for at etablere put and take sø, parkering samt støjafskærmning.

Lokalplanen for Nygaards Afrika medvirker desuden til at retlig lovliggøre nogle bygninger og anvendelser i området:

- Anvendelse af møde- og forsamlingslokaler til restaurant- og festlokale – og dermed mulighed for at afholde arrangementer/fester med servering af mad og med levende musik
- Anvendelse af anretterkøkken til regulært fremstillingskøkken
- Opstilling af de 10 hytter (udvides nu til mulighed for op til 16 hytter). De 10 første hytter er opstillet med en midlertidig godkendelse, der er udløbet
- Tilbygning til garage (til privaten), hvor udstedelse af byggetilladelse har været forhindret af lokalplanens midlertidige retsvirkninger. Påbuddet om lovliggørelse er berammet i Byretten i Esbjerg til maj 2022.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet 2 bemærkninger. Bemærkningerne handler primært om processen, hjemmeside, miljøscreening af planen med tilhørende støjrapport og indholdet i lokalplanen herunder emnerne formål, områdets anvendelse, parkering, bebyggelsesomfang, skilte, pyloner, flagstænger, beplantning, bonusvirkning og forudsætninger for ibrugtagning.

Tillæg 05 til Kommuneplan 2021 skal vedtages, før denne lokalplan kan vedtages (tidligere Tillæg 37 til Kommuneplan 2017, som er overført til Kommuneplan 2021).

Sagen er en A-sag, hvor den endelige plan vedtages af Byrådet.

Forvaltningens vurdering

Der er indkommet 2 bemærkninger. Bemærkningerne summeres kort op og vurderes i resumé af indkomne bemærkninger. Der henvises i øvrigt til selve bemærkningerne.

De indkomne bemærkninger giver anledning til, at forvaltningen foreslår en række justeringer i lokalplanen. Disse er indskrevet direkte i plandokumentet for at give et fuldt overblik over ændringerne.

De indkomne bemærkninger tydeliggør, at der ikke har været afsat den nødvendige tid i processen til kvalitetssikring. Dette i kombination med de ændringer, der har været foretaget undervejs i processen, gør, at der er relativt mange justeringer i forbindelse med den endelige vedtagelse.

De væsentligste ændringer er nedsættelse af lokalplanens byggehøjde i delområde D3, byggefelt B1 og teknisk præcisering af delområdernes anvendelse. Herunder er der tale om små præciseringer og justeringer. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at lokalplanen kan vedtages uden fornyet høring, fordi der er tale om indskrænkning af lokalplanens muligheder, og at der er foretaget partshøring ved ansøger, som ikke havde bemærkninger.

Bemærkningerne indeholder en række forhold omkring miljøscreeningen. Det forholder sig imidlertid således, at miljøscreenings-sagen er afsluttet samtidigt med offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Der kan således ikke længere foretages ændringer i denne. Miljøscreeningen blev ikke påklaget, da det var muligt, hvilket var fire uger efter offentliggørelsesdatoen, jf. den tilhørende klagevejledning. Derfor kommenteres der ikke på indsendte bemærkninger til miljøscreeningen og tilhørende bilag.

Konsekvens i forhold til visionen

Planen giver blandt andet mulighed for at besøge en udstillingsvirksomhed, et område med dyrehold, en put and take sø, en restaurant og overnatning i hytter.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2021

Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at lokalplan 11.10.L01 vedtages med de foreslåede ændringer, og

at notatet med forslag til vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget tiltrædes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Det Konservative Folkeparti stillede følgende ændringsforslag:

Det Konservative Folkeparti mener fortsat, at det er forkert af helt principielle planlovmæssige hensyn og af hensynet til retssikkerheden at lade lokalplanen omfatte en lovliggørelse af det eksisterende, ulovligt opførte produktionskøkken med dets tilhørende store spise-, musik- og danselokale og de tilhørende aktiviteter.

Det skal derfor indstilles, at lokalplanen ændres til i stedet at omfatte følgende:

- Udstillingsvirksomhed med tilknyttet anretterkøkken og lokale til spisning, foredrag og lignende ikke støjende aktiviteter.
- Put and take-sø med tilknyttet mindre toiletbygning.
- Op til 16 hytter til overnatning på hotellignende vilkår.
- Indretning af parkeringsplads.
- Dyrehold med kronvildt og vildsvin i hegning.

Derudover indstilles det:

At der ikke meddeles bonusvirkning i henhold til planloven § 15, stk. 4.

Endelig indstilles det, at

- notatet med forslag til vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplansforslaget ikke tiltrædes, fordi der ikke er foretaget en vurdering af de indkomne bemærkninger i relation til den udførte miljøscreening.
- byggetilladelser m.v. betinges af en forudgående lovliggørelse af ulovlige forhold på ejendommen.

Venstre og Socialdemokratiet stillede følgende ændringsforslag:

Anbefalingen godkendes med den tilføjelse, at forholdet omkring opfyldning af en § 3-beskyttet sø på ejendommen anmeldes, og forvaltningen anmodes om at iværksætte de fornødne tiltag.

Derudover anmodes forvaltningen om at gennemføre tre uanmeldte kontrolmålinger af støj efter opstart af aktivitet.

Det Konservative Folkepartis ændringsforslag blev anset for det mest vidtgående og sat til afstemning.

Det Konservative Folkepartis ændringsforslag blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V		X	
Peter Nielsen	V		X	
Claus Brink	V		X	
Søren Laulund	A		X	
Finn Ladegaard	A		X	
Steen Holm Iversen	C	X		
Kitty Gamkinn	C	X		

Forslaget er hermed faldet.

Venstre og Socialdemokratiets ændringsforslag blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Preben Friis-Hauge	V	X		
Peter Nielsen	V	X		
Claus Brink	V	X		
Søren Laulund	A	X		
Finn Ladegaard	A	X		
Steen Holm Iversen	C		X	
Kitty Gamkinn	C		X	

Forslaget blev vedtaget.

Anbefalingen blev godkendt med den tilføjelse, at forholdet omkring opfyldning af en § 3-beskyttet sø på ejendommen anmeldes, og forvaltningen anmodes om at iværksætte de fornødne tiltag.

Derudover anmodes forvaltningen om at gennemføre tre uanmeldte kontrolmålinger af støj efter opstart af aktivitet.

Bilag

Sagshistorik_lp.pdf

Samlet bilag 3 og 5.1 fra 05.05.2021 og 07.04.2022.pdf

Udkast til lokalplan 11.01.L01_med bilag.pdf

Indkomne høringssvar til Nygaards Afrika - selve høringssvar med bilag_uden GDPR.pdf

Høringssvar uden bilag, uden GDPR.pdf

Resumé af indkomne bemærkninger for 2. lokalplanforslag_ØK og BY.pdf

Punkt 82: Forskønnelse af eksisterende udstykninger

22/524

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik anmodes i forligsteksten for budget 2022 om at vurdere, om man kan modernisere ældre udstykningsområder og derved gøre dem mere attraktive i salgøjemed.

Opgaven er afgrænset til de udstykninger, hvor der ikke er solgt grunde gennem de seneste 5 år, dvs. følgende 9 udstykningsområder:

By	Udstykning	Prisfastsættelse
Sig	Kastanjevangen	Grunde udbudt til fast pris
Nordenskov	Rønnehaven	Grunde udbudt til fast pris
Fåborg	Kløvervang	Grunde udbudt til højeste bud u/mindstepris
Henne	Krovænget	Grunde udbudt til højeste bud u/mindstepris
Horne	Lundagervej	Grunde udbudt til højeste bud u/mindstepris
Kvong	Hjørngårdsvej	Grunde udbudt til højeste bud u/mindstepris
Lunde	Parkalle, Markvænget, Nørlundvej	Grunde udbudt til højeste bud u/mindstepris
Tinghøj	Grøntofte	Grunde udbudt til højeste bud u/mindstepris
Tofterup	Åvænget	Grunde udbudt til højeste bud u/mindstepris

Præsentation af udstykningerne med potentialer for forskønnelse, jf. bilag 1.

Af præsentationen fremgår, at udstykningen på Kastanjevangen i Sig samt Rønnehaven i Nordenskov foreslås anlagt med to nye grønne fællesarealer ved at inddrage en grund i hver af udstykningerne.

Forvaltningen har desuden undersøgt mulighederne for anlæg af sø på henholdsvis Kastanjevangen i Sig samt Rønnehaven i Nordenskov.

Kastanjevangen er separatkloakeret, men desværre er der fald væk fra det område, der vurderes mest velegnet som rekreativt område. Hele regnvandssystemet vil derfor skulle ændres, og det vurderes for omkostningstungt, da regnvandsledningen er placeret centralt i kørebanen.

Rønnehaven har fælleskloak. Terrænmæssigt er det muligt at samle vejvand op fra vejbrønde og lede det via ledninger til et bassin placeret på grund nr. 38.

Disse ledninger vil sandsynligvis kunne graves ned i rabatten bag fortovet. Der skal knyttes en rådgiver til projektet for at vurdere jordbund og grundvandets højde – ud fra beregningen i bilag 2 udgør udgiften til anlæg af sø ca. 1.640.000 kr.

Det anses derfor ikke at være en rentabel mulighed.

Forvaltningen har set på mulighederne for ændring af vejforløb i udstykningerne for at imødekomme et ønske om et mere organisk vejforløb.

En ændring af vejforløb vil være voldsomt dyrt at efterleve. Det vil formentlig indebære, at de eksisterende lokalplaner skal aflyses, og ny lokalplan skal udarbejdes. De eksisterende veje skal graves op, byggemodning skal foretages på ny herunder etablering af forsyningsledninger, nyt vejforløb samt gadelys skal etableres, grønne områder anlægges på ny.

Samlet set bliver det ikke muligt at få et byggemodningsregnskab til at balancere.

De resterende udstykninger vurderes til at være attraktive i et velfungerende lokalsamfund og foreslås ikke yderligere forbedret. Grundene sælges til højeste bud uden mindstepris.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan være mange årsager til, at parcelhusgrunde i en udstykning ikke sælges. Nogle kan ændres og forskønnes med vild-med-vilje, grønne områder, mens andre årsager er langt sværere at ændre på.

Vi ved gennem dialog med potentielle købere, at det ofte er udefrakommende faktorer så som lånemuligheder og lave priser på eksisterende bygningsmasse, og ikke byggegrundens kvalitet, beliggenhed eller beskaffenhed, der hindrer en handel. Desuden har faktorer som manglende indkøbsmuligheder og afstand til skole og børnehave betydning for nogle købere. For andre opvejer adgang til natur og kvaliteter i et lille samfund disse ulemper.

Det er forvaltningens vurdering, at anlæg af sø i eksisterende udstykninger er for omkostningstungt til at kunne realiseres.

Etablering af sø er ikke altid en fordel i børnevenlige boligområder, da en sø kan medføre utryghed og øget risiko for ulykker.

Forvaltningen vurderer desuden at etablering af et organisk vejforløb ikke er ens betydende med et mersalg, da udgifterne ikke står mål med resultatet.

Konsekvens i forhold til visionen

Forskønnelsen af de eksisterende udstykninger kan medføre yderligere grønne fællesarealer til glæde og gavn for lokalsamfundet.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Byggemodningskontoen bliver belastet med manglende forudbetalte tilslutningsafgifter samt manglende indtægt fra grundsalg.

Nordenskov,
Rønnehaven

Lege- og opholdsareal på grund 38	100.000 kr.
Tabt indtægt for salg af grund inkl. kloak	202.615 kr.
Årlig drift indtil overdragelse grundejerforening	15.000 kr./ år
Samlet budget, Rønnehaven	302.615 kr.
Årlig drift	15.000 kr./år

Sig,
Kastanjevangen

Renovering af den grønne kile mod Askevangen	35.000 kr.
Tabt indtægt for salg af grund inkl. kloak	211.107 kr.

Anlæg af nyt friareal på grund nr. 9	50.000 kr.
Årlig drift indtil mulig overdragelse grundejerforening	15.000 kr./år
Samlet budget, Kastanjevangen	296.107 kr.
Årlig drift	15.000 kr./år

Etablering af sø på grund i Nordenskov, Rønnehaven vil beløbe sig til ca. 1.640.000 kr., jf. bilag 2.

Såfremt forskønnelsesprojekterne gennemføres vil det medføre en udgift til selve forskønnelsen på henholdsvis 100.000 kr. for udstykningen i Nordenskov og 85.000 kr. for udstykningen i Sig.

Derudover øges driftsudgifter med 15.000 kr. årligt for udstykningen i Nordenskov og 15.000 kr. for udstykningen i Sig samt den tabte indtægt for salg af grunde inkl. kloak på henholdsvis 202.615 kr. i Nordenskov og 211.107 kr. i Sig.

Forskønelserne for de to foreslåede udstykninger vil samlet set koste 600.000 kr. + øget driftsudgifter årligt på 30.000 kr.

Der er ikke afsat midler til forskønnelsesprojekterne i budgettet for byggemodning for 2022.

Hvis der ikke afsættes finansiering til forskønnelsen inkl. den tabte indtægt for grundensalg, vil det medføre en manglende indtægt på byggemodningskontoen til andre prioriterede projekter.

Økonomiafdelingen har ikke yderligere bemærkninger.

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at udstykningsområderne Kastanjevangen og Rønnehaven forskønnes med et grønt fællesareal uden sø, og

at finansieringen af forskønelserne sendes videre som budgetønske ved budgetforhandlingerne for 2023.

Beslutning Direktionen den 30-03-2022

Anbefalingen blev godkendt.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Forskønnelse af eks byggemodning.pptx

Beregning af sø i Nordenskov.pdf

Punkt 83: Planlægning for Brorsonskolen

20/10540

Sagsfremstilling

Området ved Brorsonskolen i Varde blev i Kommuneplan 2021 udlagt til boligområde, fordi skolen ikke længere skal anvendes til skole. Lokalplanlægningen blev prioriteret til opstart i januar 2022. I forbindelse med prioriteringen blev det besluttet, at Udvalget for Plan og Teknik skal involveres i fastlæggelsen af ambitionerne for områdets udvikling i foråret 2022, og at udkastet til lokalplanen bør sendes i forhøring og drøftes på et borgermøde.

Forvaltningen har afholdt møde med udviklingsrådet 25. marts 2022 hvor de foreløbige skitser og udviklingen af området blev drøftet. Udviklingsrådet var enig i at der er efterspørgsel efter mindre grunde til både seniorer og børnefamilier, men henledte også opmærksomheden på en stigende efterspørgsel på bofællesskaber for seniorer, evt. som boliger i flere etager. Udviklingsrådet fremførte endvidere, at der i planlægningen bør være fokus på anvendelsesmulighederne i de grønne fællesområder og at det bør overvejes om den relativt nye gymnastiksal kan gøre gavn i forhold til den fremtidige anvendelse.

Tanken er, at der skal planlægges for et spændende og attraktivt boligområde med fokus på bæredygtighed og kvalitet i bebyggelsen. Der kan fx stilles krav om grønne tage og flere bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skaber et særligt miljø i området med omkringliggende grønne arealer, jf. vedhæftede beskrivelse.

I dag er området bebygget med skole- og SFO-bygninger, der alle står tomme. Al bebyggelse på grunden skal nedrives og der er igangsat et arbejde med kortlægning af byggematerialer, der kan benyttes til genanvendelse, således at en bæredygtig nedrivning kan blive indarbejdet i et udbud.

Desuden er der etableret fire borer og tilhørende ledninger indenfor arealet. Boringerne anvendes både til indvinding af vand til drikkevandsforsyning af Varde by dels til afværgepumpning af pesticidforurenet vand. Samlet set udgør indvindingen til vandværket ca. 1/3 af forsyningen til Varde by. Det vil være nødvendigt med en fortsat indvinding fra borerne i en årrække endnu.

DIN Forsyning vurderer, at etablering af LAR-løsninger med f.eks. håndtering af regnvand på egen grund og opsamling af vejvand m.v. i bassiner antageligt vil medføre en større nedsivning fra arealet. Grundvandet er i forvejen belastet med pesticider, og der er flere pesticidpunktkilder i umiddelbar nærhed. Der er derfor behov for beskyttelse af både borer og indvinding i forbindelse med dels nedrivningsarbejder, byggemodning dels den efterfølgende anvendelse af arealet til boliger.

DIN Forsyning oplyser, at følgende skal opfyldes for at sikre borer og ledninger:

- Lokalplanen skal respektere placeringen af alle 4 borer
- Alle deklARATIONER vedrørende ledninger og borer skal respekteres. Eventuelle omlægninger af ledninger skal drøftes separat
- 10 m-zonen skal etableres for de 3 indvindingsborer. Zonen skal sikres med et hegn
- Der skal være køreadgang til alle 4 borer
- Borerne skal ikke ligge på private matrikler.

For at beskytte vandindvindingen foreslår DIN Forsyning desuden følgende:

- Der skal ikke etableres nedsivning/LAR-løsninger inden for de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)
- Tinglyst forbud mod brug af pesticider inden for lokalplanområdet
- Et forbud mod jordvarmeslanger og jordvarmeboringer i lokalplanområdet
- Et eventuelt bassin til opsamling og eventuel nedsivning af vejvand bør have en sydlig placering uden for BNBO.

Ovenstående betyder, at en del af området vil skulle separatkloakeres, og at der er områder, der skal være indhegnede, og som dermed ikke kan benyttes til grunde eller grønne områder.

Trafikmængden på Nordre Boulevard er markant større end på Ringkøbingvej. Dette gør sammenholdt med, at der på Ringkøbingvej er etableret venstresvingsbaner ved den eksisterende indkørsel til skolen, at det trafiksikkerhedsmæssigt anbefales, at adgangsvejen til det nye område etableres med tilslutning til Ringkøbingvej eller alternativt som en forlængelse af en eller flere af de eksisterende boligveje, som støder op til området.

På baggrund af Køb og Salgs vurdering af behov, foreslås det, at lokalplanen giver mulighed for åben-lav på små grunde, eventuelt enkelte lidt større grunde samt mulighed for projektsalg til tæt-lav (rækkehuse).

Ovenstående bindinger munder ud i, at et afgrænset areal indenfor lokalplanområdet ikke kan benyttes til boligformål m.v. På denne baggrund er der udarbejdet skitser, der viser eksempler på mulige indretninger af området.

Ejendomscenteret har foretaget indledende undersøgelser af bygningsmiljøet med henblik på kortlægning af miljøfarlige stoffer i det eksisterende byggeri. I samarbejde med et rådgivningsfirma er en detaljeret kortlægning af materialer, der kan genanvendes, påbegyndt.

Kortlægningen af eventuelle miljøfarlige stoffer og genanvendelige materialer skal indgå i udbudsmaterialet vedrørende nedrivningen af bygningsmassen. Selve nedrivningen forventes at begynde til efteråret.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at planarbejdet fortsættes på baggrund af ovenstående.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Procesplan

Brorsonskolen - Overordnet greb

Brorsonskolen-Skitse.pdf

Punkt 84: Hellestedets fremtid

13/13502

Sagsfremstilling

Ved budget 2013 fik Udvalget for Social og Sundhed afsat et mindre beløb til etablering af et drikkeskur – senere omdøbt til Hellested. Efterfølgende blev Hellestedet en del af Udvalget for Plan og Tekniks ansøgning om midler til byfornyelse hos Ministeriet for By, bolig og landdistrikter. Herefter besluttede Byrådet den 1. september 2015, at Hellestedet skulle etableres ved Banegårdspladsen i Varde.

Hellestedet har dog aldrig fået den funktion, som Forvaltningen samt Udvalget for Social og Sundhed havde ønsket. Formålet med Hellestedet var at skabe et fristed for socialt udsatte borgere, hvor de kunne mødes, og hvor medarbejdere fra Varde Kommune derfor også kunne have nemmere ved at få kontakt til målgruppen.

Målgruppen har dog aldrig anvendt Hellestedet som mødested. Andre grupper, som fx unge, har i perioder anvendt Hellestedet som mødested, og enkelte udsatte borgere har i perioder boet i Hellestedet. Hellestedet har været udsat for megen hærværk, hvilket betyder, at skuret i dag fremstår meget medtaget. Det er derfor forvaltningens vurdering, at Hellestedet bør rives ned, således at Banegårdspladsen ikke skæmmes af det hærgede skur, som Hellestedet i dag fremstår som.

Forvaltningens vurdering

Det er Forvaltningens vurdering, at det bedste vil være at rive Hellestedet ned, idet målgruppen aldrig har anvendt Hellestedet som forventet, samt at Hellestedet i dag blot fremstår som et meget hærget skur.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Ejedomscenteret har indhentet tilbud på nedrivning af Hellestedet:

Nedrivning af bygning, sokkel og reetablering af terrænet, afpropning af installationer:

50.000 kr. ekskl. moms.

Økonomiafdelingen oplyser, at nedrivningen i 2022 kan finansieres af de 50.000 kr., der er afsat i Ejendomscenteret til rengøring. Fra 2023 kan rengøringsbudgettet tilføres kassebeholdningen.

Høring

Udsatterådet

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at udvalget foreløbig godkender at Hellestedet nedrives

at sagen sendes til høring i Udsatterådet

at nedrivningen godkendes hvis der ikke er indkomne indsigelser fra høring

at sagen sendes til orientering i Udvalget for Plan og Teknik, når der er truffet endelig afgørelse.

Beslutning Udvalget for Social og Sundhed den 22-03-2022

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende:

Per Rodahl Thisted

Beslutning Udsatteråd den 28-03-2022

Udsatterådet havde ingen bemærkninger.

Fraværende:

Poul Hjorth

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Orienteringen blev taget til efterretning.

Punkt 85: Orientering. Oversigter

21/8583

Sagsfremstilling

Oversigter til orientering:

- Plansager
- Projekter i Ejendomscenteret
- Klagesager ved Nævnenes Hus
- Klagesager ved Planklagenævnet

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at oversigterne tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 07-04-2022

Oversigterne blev taget til efterretning.

Bilag

Oversigt over plansager under politisk behandling 30.03.22

Anlægs- og renoveringsprojekter - Ejendomscentret april 2022

Verserende klager hos Miljø- og Fødevareklagenævnet pr. 30. marts 2022

Oversigt af plansager ved Planklagenævnet og civildomstolene_april.pdf

Punkt 86: Lukket: Valg af totalrådgiver til gennemførelsen af byudviklingsplanen for Vejers

21/6239

Punkt 87: Lukket: Valg af totalrådgiver til gennemførelsen af byudviklingsplanen for Blåvand

21/4678

Punkt 88: Lukket: Gensidig orientering

21/8583

Punkt 89: Underskriftsside