

REFERAT Udvalget for Plan og Teknik d. 03-06-2021

Mødedato Torsdag d. 03. juni 2021 kl. 12:30

Mødested Mødelokale 3 - Ådalen, Bytoften

Mødedeltagere Peter Nielsen, Preben Friis-Hauge, Anders Linde, Niels Haahr
Larsen, Søren Laulund, Jan Lings, Niels Christiansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Analyse af regnskab 2020.....	4
Kommuneplantillæg for boligområde i Næsbjerg.....	6
Lokalplan for boligområde i Næsbjerg.....	7
Tillæg til Spildevandsplan - nyt boligområde i Næsbjerg og berigtigelser.....	9
Lokalplan for den vestlige del af Blåvand.....	11
Lokalplan for den nordøstlige del af Blåvand.....	13
Lokalplan for den sydøstlige del af Blåvand.....	15
Udviklingsplan Hodde-Tistrup 2021.....	18
Ansøgning. Tæt-lav bebyggelse Alslev.....	20
Ansøgning. Opførelse af sommerhus inden for skovbyggelinjen.....	23
Prioritering af lokalplaner 3. og 4. kvartal 2021.....	25
Orientering. Oversigter.....	27
Lukket: Drøftelse. Ønsker til Budget 2022-2025.....	28
Lukket: Gensidig orientering.....	29
Underskriftsside.....	30

Punkt 900: Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

Niels Haahr Larsen deltog via Teams af private grunde,

Anders Linde blev erklæret inhabil ved behandlingen af punkt 909.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Godkendt

Punkt 901: Analyse af regnskab 2020

21/15

Sagsfremstilling

Udvalget for Økonomi og Erhverv godkendte i 2019 Direktionens oplæg til analyseplan for perioden 2019-2023. I analyseplanen lægges der op til, at der som led i regnskabsafslutningen årligt skal laves en vurdering af mer- og mindreforbrug på områderne og årsager hertil.

Økonomiafdelingen har gennemgået regnskabsresultatet for væsentlige afvigelser i forhold til budgettet. Økonomiafdelingen har på baggrund heraf udvalgt områder, som er analyseret nærmere. Der bemærkes, at da regnskabsanalysen omfatter alle områder, så har analysen ikke kunnet gå i dybden med områderne. Der vil således være områder, som kræver en særskilt analyse. En række af disse analyser er nævnt i direktionens analyseplan.

Økonomiafdelingen deltager på mødet og gennemgår analysen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vil desuden - når regnskabstallene for 2020 foreligger - lave en ny sammenligning af Varde Kommunes udgifter med andre kommuner med udgangspunkt i regnskab 2020.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler Direktionen,

at regnskabsanalysen for 2020 drøftes og godkendes, og

at 'Regnskabsanalysen for 2020' sendes til orientering for Byrådet og Administrativ Chefgruppe.

Beslutning Direktionen den 28-04-2021

Regnskabsanalysen for 2020 blev godkendt med enkelte rettelser som indarbejdes i analysen.

Emnet tages op igen på direktionens strategimøde den 17. maj, og drøftes indenfor den enkelte direktørs chefgruppe.

Regnskabsanalysen behandles i Udvalget for Økonomi og Erhverv 26. maj, og sendes herefter til de stående udvalg i juni.

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

Regnskabsanalysen blev godkendt, og sendes til de stående udvalg samt Byråd til orientering.

Fraværende:

Julie Gottschalk

Beslutning Udvalget for Arbejdsmarked og Integration den 03-06-2021

Taget til efterretning

Fraværende:

Steen Holm Iversen

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Orienteringen blev taget til efterretning.

Bilag

Analyse af regnskab 2020 - 29.04.2021.pdf

Punkt 902: Kommuneplantillæg for boligområde i Næsbjerg

20/885

Sagsfremstilling

Udvalget for Økonomi og Erhverv vedtog 6. januar 2021 Forslag til Kommuneplantillæg nr. 39. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra 12. januar til 10. marts 2021.

Formålet med kommuneplantillægget er at åbne mulighed for byudvikling i området.

Ved høringsperiodens udløb var der ikke kommet indsigelser til kommuneplantillægget.

Tillæg 39 til Kommuneplan 2017 skal vedtages, før Lokalplan 14.01.L01 for området kan vedtages.

Sagen er en A-sag, hvor planforslag godkendes i Udvalget for Økonomi og Erhverv, mens den endelige plan vedtages af Byrådet.

Konsekvens i forhold til visionen

Området overgår fra landbrugsjord til byområde med fokus på grønne områder, nedsivning af regnvand og rekreative stiforbindelser.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet, at kommuneplantillæg nr. 39 for ramme 14.01.L05 vedtages uændret.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Endelig vedtagelse _ Kommuneplantillæg 39.pdf

Resumé af indkomne bemærkninger

samlet høringssvar - Næsbjerg

Punkt 903: Lokalplan for boligområde i Næsbjerg

20/886

Sagsfremstilling

Udvalget for Økonomi og Erhverv vedtog 6. januar 2021 Forslag til Lokalplan 14.01.L01. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra 12. januar til 10. marts 2021.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etableres boliger i form af åben lav og tæt-lav på området og fastholde eksisterende idrætsanlæg.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet en bemærkning fra DIN Forsyning A/S. Bemærkningen handler om ændringer i vejforløbet, som er fremkommet i processen, efter DIN Forsyning A/S har haft planen i forhøring, og som gør det problematisk for DIN Forsyning A/S at trække ledninger til etape 3.

Forvaltningen foreslår i resumé af indkomne bemærkninger, at der etableres en ekstra stiforbindelse til etape 3, som DIN Forsyning A/S' ledninger kan løbe under.

Energinets 150 kV ledning gennem Næsbjerg og det kommende boligområde forventes tidligst fjernet ultimo 2023. Det præcise tidspunkt afhænger af det fremtidige projektførløb. Den del af første og anden etape, som er påvirket af højspændingsledningen, vil ikke blive byggemodnet, før ledningen er nedtaget.

Det nye boligområde medfører behov for, at der findes et nyt vejnavn. Næsbjerg Sogns

Borgerforening er i samarbejde med borgerne i byen blevet enige om navnet: Krohøjen.

Tillæg 39 til Kommuneplan 2017 skal vedtages, før denne lokalplan kan vedtages.

Sagen er en A-sag, hvor planforslag godkendes i Udvalget for Økonomi og Erhverv, mens den endelige plan vedtages af Byrådet.

Det har ikke været muligt at indgå en frivillig aftale med ejeren af ejendommen nord for boligområdet i forhold til ledningsføring fra Hovedgaden, og byggemodningen må derfor afvente en ekspropriationssag.

Forvaltningens vurdering

Den indkomne bemærkning er behandlet i vedlagte notat med forslag til vurdering af bemærkningen.

Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger medfører, at kortbilag 3 ændres, og der etableres en 4 m bred sti mellem 2 parceller, hvor ledningen ønskes ført.

Ændringen vurderes som mindre væsentlig og foretages, så adgangen til forsyningsledningen på længere sigt bliver mere tilgængelig.

Forvaltningen vurderer, at vejnavnet Krohøjen er hensigtsmæssigt, fordi det knytter sig til områdets topografi og til Krovej.

Konsekvens i forhold til visionen

Med boligområdets forholdsvist store, grønne områder og dispositionsplanens fokus på mulighed for nedsivning af regnvand, etableres mulighed for let adgang til bynatur.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Lokalplan 14.01.L01 – Boliger og idrætsområde i Næsbjerg vedtages endeligt,

at notatet med forslag til vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget tiltrædes, og

at vejnavnet Krohøjen benyttes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Resumé af indkomne bemærkninger

samlet høringssvar - Næsbjerg

lokalplan 14.01.L01

Sagshistorik

Punkt 904: Tillæg til Spildevandsplan - nyt boligområde i Næsbjerg og berigtigelser

20/11949

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 12. januar 2021 forslag til Tillæg 3 til Spildevandsplan 2019-2029 om at inddrage et nyt boligområde i Næsbjerg i spildevandsplanlægningen. Med tillægget planlægges det nye boligområde til separatkloakering. Derudover rettes enkelte steder i Spildevandsplan 2019-2029, så det er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Forslaget har været i 8 ugers offentlig høring fra 13. januar til 10. marts 2021.

Der er indkommet enkelte spørgsmål til berigtigelserne, Forvaltningen håndterede spørgsmålene, som ikke har indflydelse på tillæggets indhold.

Der er også indkommet en bekymring fra ejeren af matr.nr. 7k (Hovedgaden 71), som spildevand- og regnvandsledningen fra lokalplanområdet er projekteret til at krydse. Forvaltningen og DIN Forsyning A/S er i dialog med ejeren om en aftale om placering af spildevand- og regnvandsledningerne på matriklen.

DIN Forsyning Spildevand A/S har behov for at deklare arealet med spildevand- og regnvandsledningen for at kunne gennemføre kloakering af lokalplanområdet. DIN Forsyning Spildevand A/S anmoder derfor Byrådet om en forhåndstilkendegivelse af, om Byrådet vil være indstillet på at foretage nødvendig ekspropriation, hvis der ikke kan indgås frivillig aftale i forbindelse med etablering af spildevand- og regnvandsledninger på matr.nr. 7k.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den indkomne bemærkning ikke har indflydelse på placeringen af spildevand- og regnvandsledninger på matr.nr. 7k, og at tillægget derfor kan godkendes i den nuværende form.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Lov om miljøbeskyttelse

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lov om betalingsregler for spildevandforsyningsselskaber m.v.

Bekendtgørelse om spildevandstilladelser mv. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Tillæg 3 til Spildevandsplan 2019-2029 godkendes, og

at der meddeles en forhåndstilkendegivelse til DIN Forsyning Spildevand A/S om, at Byrådet er villigt til at ekspropriere i nødvendigt omfang, hvis der ikke kan indgås en frivillig aftale.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Tillæg 3 - Næsbjerg og berigtigelser

Bilag 8 - Miljøscreening

Resumé indkomne bemærkninger til forslag til tillæg 3 til Spildevandsplan 2019-2029

Punkt 905: Lokalplan for den vestlige del af Blåvand

19/5987

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 6. april 2021 at udsende nyt Forslag til Lokalplan 05.01.L13 – Sommerhuse i den vestlige del af Blåvand, fordi man ønskede at revidere lokalplanforslaget med særligt fokus på husstørrelserne. Forslaget har siden været i offentlig høring fra 8. april til 7. maj 2021.

Formålet med lokalplanen er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse. Samtidig er der udarbejdet to tilsvarende lokalplaner for øvrige sommerhusområder i Blåvand.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet 16 bemærkninger, der primært handler om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Der er nu flere, der angiver, at lokalplanerne medfører forringede muligheder for byggeri herunder i forhold til størrelsen på fodaftrek, end der er bemærkninger, der angiver, at sommerhusene er for store.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan 02.006.83, Lokalplan 02.002.78 og Lokalplan 02.013.97. Lokalplanerne aflyses sammen med en række byggereregulerende bestemmelser fastsat i udstykningsdeklarationer.

Forud for vedtagelsen blev der nedlagt et § 14-forbud mod nedrivning af Karl Postsvej 9B. I lokalplanen indgår nu bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse – herunder for denne adresse.

Sagen er en B-sag, hvor både planforslag og endelig plan normalt vedtages af Udvalget for Plan og Teknik. På grund af sagens store bevågenhed vurderes det dog, at både planforslag og endelig plan skal behandles af Byrådet.

Forvaltningens vurdering

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

Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger bør medføre følgende ændringer/justeringer:

- Præcisering af bestemmelse, så det fremgår, at der må benyttes sort træbeklædning for annekser og sekundær bebyggelse.
- Revidering af bestemmelser, så det fremgår, at ”I tilfælde af, at sommerhuset fremstår i en farve lokalplanen ikke længere giver mulighed for, må nyt annek og nye sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort, eller sommerhuset må males i en farve, i overensstemmelse med lokalplanen.”
- Bestemmelser om solcelletage tilføjes ”eller med et areal på op til 0,25 m²”. Desuden uddybes redegørelsen vedrørende solceller med ”Solceller skal fremstå som individuelle tagsten, og må således ikke fremstå som paneler eller plader.”

- Slå- og stavfejl samt mindre tilføjelser af ord er blevet rettet til.

Konsekvens i forhold til visionen

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser om nærzone og fodafttryk sikrer, at bebyggelse og inventar på grunden fylder mindre, hvilket betyder, at der sikres mere plads til natur i området.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Lokalplan 05.01.L13 vedtages endeligt med de nævnte ændringer,

at Lokalplan 02.006.83, Lokalplan 02.002.78 og Lokalplan 02.013.97 ophæves indenfor lokalplanområdet,

at de i lokalplanen nævnte deklarationer aflyses, og

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

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Sagshistorik L13

Resumé af indkomne bemærkninger til 2. forslag

Samlet pdf med indkomne bemærkninger til 2. forslag

Lokalplan 05.01.L13

Punkt 906: Lokalplan for den nordøstlige del af Blåvand

19/5988

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 6. april 2021 at udsende nyt Forslag til Lokalplan 05.01.L14 – Sommerhuse i den nordøstlige del af Blåvand, fordi man ønskede at revidere lokalplanforslaget med særligt fokus på husstørrelserne. Forslaget har siden været i offentlig høring fra 8. april til 7. maj 2021.

Formålet med lokalplanen er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse. Samtidig er der udarbejdet to tilsvarende lokalplaner for øvrige sommerhusområder i Blåvand.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet 16 bemærkninger, der primært handler om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Der er nu flere, der angiver, at lokalplanerne medfører forringede muligheder for byggeri herunder i forhold til størrelsen på fodafttryk, end der er bemærkninger, der angiver, at sommerhusene er for store.

I forbindelse med høringen til 1. forslag blev der udtrykt ønske om at udstykke matr.nr. 4ab, Vandflod By, Oksby, som i dag er fællesareal. Der skal tages stilling til, om lokalplanens bestemmelser, om at området ikke kan udstykkes, skal fastholdes.

En række byggregulerende bestemmelser fastsat i udstykningsdeklarationer aflyses.

Sagen er en B-sag, hvor både planforslag og endelig plan normalt vedtages af Udvalget for Plan og Teknik. På grund af sagens store bevågenhed vurderes det dog, at lokalplanen skal behandles af Byrådet.

Forvaltningens vurdering

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

Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger bør medføre følgende ændringer/justeringer:

- Præcisering af bestemmelse, så det fremgår, at der må benyttes sort træbeklædning for annekser og sekundær bebyggelse.
- Revidering af bestemmelser, så det fremgår, at ”I tilfælde af, at sommerhuset fremstår i en farve lokalplanen ikke længere giver mulighed for, må nyt annek og nye sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort, eller sommerhuset må males i en farve, i overensstemmelse med lokalplanen.”
- Bestemmelser om solcelletage tilføjes ”eller med et areal på op til 0,25 m²”. Desuden uddybes redegørelsen vedrørende solceller med ”Solceller skal fremstå som individuelle tagsten, og må således ikke fremstå som paneler eller plader.”

- Slå- og stavfejl samt mindre tilføjelser af ord er blevet rettet til.

Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt for den samlede udvikling af Blåvand, at de eksisterende grønne områder bevares og fastholdes ubebyggede, således som det også tidligere er sket igennem enkeltsagsbehandlingen. Der bør derfor ikke gives tilladelse til udstykning af fællesarealet på matr.nr. 4ab, Vandflod By, Oksby.

Konsekvens i forhold til visionen

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser om nærzone og fodaftryk sikrer, at bebyggelse og inventar på grunden fylder mindre, hvilket betyder, at der sikres mere plads til natur i området.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Lokalplan 05.01.L14 vedtages endeligt med de nævnte ændringer,

at de i lokalplanen nævnte deklARATIONER aflyses,

at notatet med forslag til vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget tiltrædes, og

at der meddeles afslag på udstykning af matr.nr. 4ab, Vandflod By, Oksby.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Sagshistorik L14

Resumé af indkomne bemærkninger til 2. forslag

Samlet pdf med indkomne bemærkninger til 2. forslag

Lokalplan 05.01.L14

Oversigtskort matr. 4ab

Oversigtskort matr. 4ab og 55dr

Punkt 907: Lokalplan for den sydøstlige del af Blåvand

19/5989

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 6. april 2021 at udsende nyt Forslag til Lokalplan 05.01.L15 – Sommerhuse i den sydøstlige del af Blåvand, fordi man ønskede at revidere lokalplanforslaget med særligt fokus på husstørrelserne. Forslaget har siden været i offentlig høring fra 8. april til 7. maj 2021.

Formålet med lokalplanen er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse. Samtidig er der udarbejdet to tilsvarende lokalplaner for øvrige sommerhusområder i Blåvand.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet 16 bemærkninger, der primært handler om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Der er nu flere, der angiver, at lokalplanerne medfører forringede muligheder for byggeri herunder i forhold til størrelsen på fodaftryk, end der er bemærkninger, der angiver, at sommerhusene er for store.

I forbindelse med høringen af 1. forslag er der udtrykt ønske om at udstykke matr.nr. 55dr, Vandflod By, Oksby, som i dag er fællesareal. Der skal tages stilling til, om lokalplanens bestemmelser, om at området ikke kan udstykkes, skal fastholdes.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Byplanvedtægt 2, Lokalplan 02.014.91 og Lokalplan 02.019.96, som aflyses sammen med en række byggregulerende bestemmelser fastsat i udstykningsdeklARATIONER.

Sagen er en B-sag, hvor både planforslag og endelig plan normalt vedtages af Udvalget for Plan og Teknik. På grund af sagens store bevågenhed vurderes det dog, at både planforslag og endelig plan skal behandles af Byrådet.

Forvaltningens vurdering

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

Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger bør medføre følgende ændringer/justeringer:

- Redegørelsen tilrettes bestemmelserne ved at tallet '850' slettes i redegørelsen vedrørende udstykning i L15.
- Præcisering af bestemmelse, så det fremgår, at der må benyttes sort træbeklædning for annekser og sekundær bebyggelse.
- Revidering af bestemmelser, så det fremgår, at "I tilfælde af, at sommerhuset fremstår i en farve lokalplanen ikke længere giver mulighed for, må nyt annek og nye sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort, eller sommerhuset må males i en farve, i overensstemmelse med lokalplanen."

- Bestemmelser om solcelletage tilføjes ”eller med et areal på op til 0,25 m²”. Desuden uddybes redegørelsen vedrørende solceller med ”Solceller skal fremstå som individuelle tagsten, og må således ikke fremstå som paneler eller plader.”
- Energinets jordkabel indtegnes på lokalplanens kortbilag. Desuden indskrives det i lokalplanens redegørelse under ”Tilladelser fra andre myndigheder”, at der skal tages hensyn til kablet, jf. gældende deklarationer.
- Slå- og stavfejl samt mindre tilføjelser af ord er blevet rettet til.

Det vurderes fortsat, at det er væsentligt for den samlede udvikling af Blåvand, at de eksisterende grønne områder bevares og fastholdes ubebyggede, således som det også tidligere er sket igennem enkeltsagsbehandlingen. Der bør derfor ikke gives tilladelse til udstykning af fællesarealet på matr.nr. 55dr, Vandflod By, Oksby.

Konsekvens i forhold til visionen

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser om nærzone og fodaftryk sikrer, at bebyggelse og inventar på grunden fylder mindre, hvilket betyder, at der sikres mere plads til natur i området.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Lokalplan 05.01.L15 vedtages endeligt med de nævnte ændringer,

at Byplanvedtægt 2, Lokalplan 02.014.91 og Lokalplan 02.019.96 ophæves indenfor lokalplanområdet,

at de i lokalplanen nævnte deklarationer aflyses,

at notatet med forslag til vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget tiltrædes, og

at der meddeles afslag på udstykning af matr.nr. 55dr, Vandflod By, Oksby.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Sagshistorik L15

Resumé af indkomne bemærkninger til 2. forslag

Samlet pdf med indkomne bemærkninger til 2. forslag

Lokalplan 05.01.L15 pdf

Oversigtskort matr. 55dr

Oversigtskort matr. 4ab og 55dr

Punkt 908: Udviklingsplan Hodde-Tistrup 2021

19/5637

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik vedtog 8. april 2021 Forslag til Udviklingsplanen for Hodde-Tistrup.

Forslaget har været høring fra 12. april til 10. maj 2021.

Der er i perioden ikke indkommet høringssvar.

Den reviderede udviklingsplan for Hodde-Tistrup er tilvejebragt gennem to arrangementer afholdt af lokale interessenter, som efterfølgende har bearbejdet og beskrevet idéerne fra de to arrangementer. Forvaltningen har efter arrangementerne sparret med de lokale om udviklingsplanens indhold og opsætning.

Visionen for Hodde-Tistrup udviklingsplan er, at "Hodde-Tistrup er kendt for at gøre kunsten, foreningslivet og naturen nærværende og vedkommende."

Udviklingsplanen har i alt 4 indsatsområder og 26 tilhørende projekter.

De 4 indsatsområder er:

Kunstens by

Ser vi frem i tiden, er området med "Byens Hjerte" og den nye Janus-bygning som omdrejningspunkt placeret højt på landets kulturlandkort. Med sin museumssamling, skiftende udstillinger, formidling, undervisning osv. er Janus Bygningen en enestående dynamisk faktor for både lokale og besøgende. Kunsten skal ses i hele byen og i naturen, så den bliver nærværende og vedkommende for alle.

Aktiv i naturen

I Hodde-Tistrup lever Varde Kommunes vision "vi i naturen" på smukkeste vis. Området i sig selv er naturskønt og med de mange nye tiltag er der skabt adskillige muligheder for at være i naturen både aktivt og rekreativt.

Frem i tiden byder området på særlige naturaktiviteter for hele familien og med den fuldendte genopretning af Varde Å, er der skabt flere og bedre mulighed for aktiviteter i ådalen.

Byens liv

Byrummet er attraktivt for alle – både unge og gamle, gæster og tilflyttere/nye borgere. Byen fremstår levende og indbydende, da de mange nye tiltag har udnyttet byens unikke potentiale.

En synlig forbindelse

I fremtiden har Hodde-Tistrup fået skabt markant bedre trafikale forbindelser, som gavner både de lokale og erhvervslivet i området. Samtidig har Hodde-Tistrup fået synliggjort de kvaliteter og oplevelser som området rummer. Trafiksikkerheden er øget igennem trafikale foranstaltninger, og der er sikret bedre forhold for de bløde trafikanter.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at udviklingsplanen for Hodde-Tistrup er et godt udgangspunkt for den videre udvikling som bosætnings-, erhvervs -og turisme by, samt en by med mange aktiviteter for borgere og gæster og godt fællesskab.

Realisering af planen kan på længere sigt bidrage til, at der kan skabes positiv bosætning, etableres flere levedygtige erhverv, og til at styrke forbindelsen til naturen. Det er forvaltningens vurdering, at der i Hodde-Tistrup er god opbakning til og interesse for at bidrage til at realisere udviklingsplanen.

Forvaltningen vurderer, at kommunen, som ved øvrige udviklingsplaner, understøtter planen med sparring til den lokale forening/bestyrelse og eksempelvis vejledning om fundraising og projektledelse.

Konsekvens i forhold til visionen

Der har med tilvejebringelsen af udviklingsplanen været fokus på visionen 'Vi i Naturen'. Der er derfor i udviklingsplanen lavet et indsatsområde "aktiv i naturen", som indeholder i alt seks projekter med direkte fokus på at forbedre de nærliggende naturområder ved Hodde og Tistrup.

Projekterne handler om "Hodde natur- og hyttepark inkl. å-slyngen", "Lys i byskoven", "Aktivitetsbane igennem anlægget og skoven ved spejderhuset", "Hundeskov ved anlægget", "Belysning af stier langs jernbanen og Degnevænget" og "Trafiksikring af bløde trafikanter fra byen til stadion/anlæg".

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Revisionen af Hodde-Tistrup Udviklingsplan vedtages, og

at forvaltningen fortsætter med at understøtte udviklingsarbejdet gennem hjælp og vejledning til fundraising og projektledelse med henblik på at understøtte lokale kræfter udmøntning af udviklingsplanens enkelte projekter.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Hodde-Tistrup udviklingsplan 2021

Punkt 909: Ansøgning. Tæt-lav bebyggelse Alslev

21/593

Sagsfremstilling

Varde Kommune har modtaget ansøgning om dispensation i forbindelse med opførelse af 21 boliger og et fælleshus på Marsvej og Plutovej, Alslev på matr.nre. 3 fl, 3 fm, 3 er, 3 df, 3 de og 3 fu Alslev by, Alslev.

Der ønskes opført 21 boliger som rækkehuse og dobbelthuse samt en bygning til fælleshus for området. Området er omfattet af Lokalplan 02.01.L01, der fastsætter bestemmelse for bebyggelsens anvendelse, placering og udformning, parkering og vejadgang m.m.

Der er 10. februar 2021 søgt om dispensation fra lokalplanen og helhedsvurdering efter bygningsreglementet som følger:

- Lokalplanens afsnit 3.02 til at opføre et fælleshus for områdets beboere og til at opføre dobbelthuse
- Lokalplanens afsnit 4.02 om 400 m² grund pr. bolig i delområde II
- Lokalplanens afsnit 5.01 og 5.06 om vejadgang, parkeringspladser og carport/garage
- Lokalplanens afsnit 6.02 og 6.03 om bebyggelsesprocent og placering af bebyggelse
- Lokalplanens afsnit 8.03 om indretning af de ubebyggede arealer
- Lokalplanens afsnit 8.01, om opholdsareal på mindst 25 % af boligarealet
- Helhedsvurdering i forhold til afstande til naboskel og boliger.

En mere udførlig gennemgang og vurdering af dispensationerne er vedhæftet som bilag.

Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet 16 bemærkninger mod dispensationerne fra naboer samt fra Grundejerforeningen Marsvej/Plutovej og Alslev Forsamlingshus. Bemærkningerne går på:

- et fælleshus og dobbelthuse i delområde II og IIIc er ikke indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser og vil medføre gener samt påvirke områdets karakter
- at der etableres parkering omkring gadekæret i delområde II for andre delområder, hvor der så ikke etableres tilstrækkelig parkering på egne grunde, jf. lokalplanen
- at krav til grundstørrelse og bebyggelsesprocent, særligt i delområde II, overskrides.
- at der meddeles dispensationer fra lokalplanen, som andre ikke har kunnet få
- at placeringen nærmere skel end 2,5 m er overholdt for andet byggeri i området.

Ansøger har kommenteret bemærkningerne og har 28. april 2021 fremsendt supplerende oplysninger, herunder:

- Ansøgning om dispensation fra lokalplanens afsnit 8.05 om terrænregulering
- Opgørelse af de individuelle friarealer til boligerne.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at området hidtil er administreret relativt restriktivt i forhold til lokalplanens bestemmelser. Det er praksis at være i dialog med ansøgere, og derfor er projekter ofte tilrettet lokalplanens bestemmelser om placering og udformning. Derfor foreligger der ikke mange konkrete afgørelser i lokalplanområdet.

Der er dog meddelt flere dispensationer til terrænregulering ved placering af bebyggelse, og i delområde I er der også givet dispensation til, at bebyggelse må placeres parallelt med de skrå naboskel og ikke vinkelret på vejen. Der er også foretaget helhedsvurdering i forhold til højden på enkelte sekundære bebyggelser, der er placeret nærmere skel end 2,5 m. Her er der tilladt opførelse af bebyggelse på op til 2,8 m i højden.

Forvaltningen er i dialog med ansøger om at tilkøbe et areal ved delområde II, så boligerne er placeret mindst 2,5 m fra naboskel på nær den midterste blok, hvor et hjørne er placeret 2,37 m fra naboskel.

Der skal foretages supplerende naboorientering af ansøgningen om dispensation til terrænregulering i delområde II mod de berørte naboejendomme, der ligger udenfor lokalplanområdet.

Dispensationernes omfang og antal vil skabe præcedens i lokalplanområdet. Det noteres dog også, at med projektet vil området næsten være færdigudbygget. Dispensationerne vil derfor være af begrænset betydning på kort og mellemlangt sigt.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Lokalplan 02.01.L01 – Område til boligformål i Alslev.

BR18

Økonomi

Ingen

Høring

Nabohøring i forhold til udvidet ansøgning om dispensation til terrænregulering.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at forvaltningen bemyndiges til at meddele ovenstående dispensationer efter supplerende naboorientering omkring terrænregulering.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anders Linde blev erklæret inhabil.

Anbefalingen blev ikke godkendt.

Udvalget ønsker, at ansøger fremlægger et nyt tilrettet forslag, der tilgodeser høringssvarene og eventuelle ønsker fra Alslev By.

Udvalget er kritisk i forhold til omfanget af dispensationer i det forelagte projekt.

Fraværende:

Anders Linde

Bilag

Bilag - Ansøgning af den 10. feb med tegninger - Alslev

Supplerende ansøgning med bilag - Alslev

Bemærkninger til høring - Alslev

Samlede høringssvar fra naboorientering - Marsvej Alslev

Ansøgers bemærkninger til høringssvar - Marsvej Alslev

Byggesag - Lokalplan 02.01.L01 - Marsvej 43 - 6800 Varde

Notat til sagsfremstilling - Marsvej Alslev

Situationsplan med terrænkoter ekskl. godkendt belægning - Marsvej Alslev

Beliggenhedsplan - Placering af p-pladser - Alslev

Punkt 910: Ansøgning. Opførelse af sommerhus inden for skovbyggelinjen

21/3753

Sagsfremstilling

Ejer af sommerhusgrunden Gl. Mælkevej 20, 6857 Blåvand ansøger om byggetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus. En mindre del af sommerhuset ligger inden for skovbyggelinjen, og derfor søges der samtidig om dispensation fra naturbeskyttelsesloven (NBL).

Bebyggelse inden for skovbyggelinje må kun ske med forudgående dispensation fra byggelinjen. Bestemmelsen skal sikre skovenes værdi som landskabselementer, og opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Ansøger begrundet den angivne placering af sommerhuset med, at det er optimalt i forhold til solen og hensynet til naboer. Desuden vil der skulle fældes en del store træer mod vest, hvis sommerhuset skal flyttes. Dette er ejer ikke interesseret i, fordi grunden så vil blive mere åben.

Ansøger bemærker desuden, at der allerede ligger en garage/carport inden for skovbyggelinjen på den del af grunden, hvor sommerhuset ønskes etableret. Garagen/carporten fjernes i forbindelse med opførelse af sommerhuset. Sommerhuset kommer ikke til at ligge tættere på skovbrynet end garagen/carporten. Endeligt påpeget ansøger, at der i samme område ligger bebyggelse væsentligt tættere på den skov, der afkaster byggelinje, end det nye sommerhus vil komme til.

Kommunen har mulighed for at dispensere fra NBL § 17. Naturstyrelsen ejer skoven, der afkaster skovbyggelinjen, og Naturstyrelsen har haft ansøgningen i høring og bemærker blandt andet:

”Såfremt carporten/udhuset ikke er lovlig opført, så mener Naturstyrelsen, at skovbyggelinjen skal respekteres. Der er jo rigelig plads på grunden, så det foreslåede nybyggeri kan flyttes væk fra skovbyggelinjen. Hertil kommer, at det udløsende skovbryn ligger ganske tæt på det foreslåede nybyggeri.”

Forvaltningen har undersøgt, om garagen/carporten er lovligt opført. Der er ikke meddelt dispensation efter skovbyggelinjen til garagen/carporten, så denne er ikke lovligt opført.

Forvaltningens vurdering

Den konkrete ejendom har ikke skel ud mod skoven, og den ligger dermed ikke i første række ind mod skovbrynet.

Sommerhuset vil

- blive opført ca. 35 m fra skoven, der afkaster byggelinje.
- med den angivne placering ikke komme til at ligge tættere på skoven, end eksisterende sommerhuse på de omkringliggende matrikler
- med den angivne placering komme til at ligge næsten på linje med de eksisterende sommerhuse, og endda lidt længere væk fra skoven, end de eksisterende sommerhuse på nabomatriklerne.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at der kan meddeles dispensation til den del af sommerhuset, der ligger inden for skovbyggelinjen.

Forvaltningen vurderer, at det ikke har nogen betydning i forhold til nybyggeriet, at garagen/carporten er ulovligt opført.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Naturbeskyttelsesloven § 17

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at der meddeles dispensation til den ønskede placering.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Situationsplan fra ansøgningen

Kortbilag i 1:1.000 med angivelse af skovbyggelinjen

Udtalelse om byggeri af sommerhus indenfor skovbyggelinien på Gl. Mælkevej 20 ved Blåvand (matr.nr. 69u) jeres jnr. 21/3753 - Høring af skovejer NST-jnr. 21/00988

Punkt 911: Prioritering af lokalplaner 3. og 4. kvartal 2021

21/125

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik fastlægger rækkefølgen for udarbejdelse af lokalplaner en gang i kvartalet. Der kan igangsættes udarbejdelse af én lokalplan pr. løbende måned.

Udvalget besluttede ved prioritering af sager til 2. kvartal 2021, at planlægning for handelsskolegrunden i Varde skulle prioriteres til 3. kvartal. Desuden har det krævet store ressourcer i forvaltningen at revidere og udsende nye lokalplanforslag for sommerhusområderne i Blåvand samt behandle indkomne bemærkninger m.v. Det betyder, at andre sager er blevet udskudt og vil kræve et større ressourceforbrug ind i 3.kvartal. Det vurderes på den baggrund, at det er realistisk, at der herudover kan igangsættes udarbejdelse af yderligere tre lokalplaner i indeværende år.

Juli- august 2021:

Ekstraarbejde ved fornyet høring af planer i Blåvand betyder, at der ikke igangsættes planlægning i juli og august.

September 2021: Handelsskolegrunden

I henhold til tidligere beslutning.

Oktober 2021: Nyt plangrundlag for kolonihaveforeningen Kærhaven

Kolonihaveforeningen Kærhaven har i mange år ønsket at få udarbejdet en ny lokalplan for kolonihavehusene, fordi den gældende lokalplan ikke længere er tidssvarende. Foreningen ønsker f.eks. mulighed for at indlægge el, opsætte solceller, bygge lidt større huse m.v.

Sagen er en B-sag, fordi der ikke sker ændringer i kommuneplanens udlæg.

November-december 2021: Boliglokalplaner

Der er ikke umiddelbart sager, der haster, og er klar til igangsætning i 3. kvartal, men der vil forventeligt være 12-13 sager (se bilag), der kan igangsættes umiddelbart efter vedtagelse af kommuneplanen. Herunder er der 5 boliglokalplaner, der vil understøtte bosætningsindsatsen i Varde Kommune. Det vurderes på den baggrund, at der kan igangsættes udarbejdelse af en boliglokalplan i november og en i december med udgangspunkt i vedlagte prioriteringsliste. Det betyder, at der kan igangsættes lokalplanlægning for boligområde i hhv. Agerbæk og Oksbøl. Opstår der forhold i kommuneplanforløbet, der betyder, at et af områderne ikke kan anvendes, igangsættes i stedet listens 3. prioritet.

Sagerne vil være B-sager, da ændringerne i kommuneplanen sker som en del af den ordinære kommuneplanrevision.

Forvaltningens vurdering

Lokalplanerne for Blåvand har medført et øget ressourceforbrug i 2. kvartal, som har medført, at andre sager er blevet rykket ind i 3. kvartal. Forvaltningen vurderer, at der ikke bør prioriteres mere end den ene sag om planlægning for handelsskolegrunden, der blev prioriteret forud i 2. kvartal.

For 4. kvartal vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt at igangsætte lokalplanlægning for Kærhaven, så plangrundlaget kan blive opdateret og tidssvarende. På denne måde gøres kolonihaveområdet mere attraktivt.

Herudover vurderes det, at der med fordel kan igangsættes planlægning for nye boligområder med henblik på at styrke bosætningsindsatsen.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at ændret planlægning for Kærhaven (B-sag) prioriteres til opstart i oktober 2021, og

at planlægning for boligområder i Agerbæk og Oksbøl (B-sager) prioriteres til opstart i november og december 2021.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Sager klar til prioritering 3. kvartal 2021

Definition af A, B og C sager

Sager til 4. kvartal på baggrund af kommuneplan

Punkt 912: Orientering. Oversigter

Sagsfremstilling

Oversigter til orientering:

- Plansager
- Projekter i Ejendomscentret

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at oversigterne tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 03-06-2021

Oversigterne blev taget til efterretning.

Bilag

Oversigt over plansager under politisk behandling 26.05.21

Renoverings- og anlægsprojekter i Ejendomscentret - juni 2021

Punkt 913: Lukket: Drøftelse. Ønsker til Budget 2022-2025

21/521

Punkt 914: Lukket: Gensidig orientering

17/8095

Punkt 915: Underskriftsside