

REFERAT Udvalget for Plan og Teknik d. 21-02-2024

Mødedato Onsdag d. 21. februar 2024 kl. 12:30

Mødested Ådalen, Bytoften 2, 6800 Varde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Dialog. Fællesudvalget for Sommerhusgrundejerforeningerne.....	5
Selskabsgørelse af Energnist.....	7
Forslag til projekter inden for byrådsgrundlagspuljens - Forslag 5.....	11
Finansiering friluftspjekt Holme Å og Karlsgårde.....	14
Ansøgning. Garanti for lån til renovering af tag - Varde Miniby Fonden.....	18
Ansøgning. Nedrivning af Nørregade 17A, Ølgod.....	22
Ansøgning. Opførelse af hangar på § 3-beskyttet hede på Varde Flyveplads.....	26
Forhåndstilkendegivelse om bebyggelse på Langli.....	30
Høringssvar om anvendelse af grund i Ansager.....	34
Orientering. Nyt arealregnskab for Varde Kommune.....	37
Orientering. Oversigter.....	40
Lukket: Gensidig orientering.....	42
Underskriftsside.....	43

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

1 (ÅBEN) GODKENDELSE AF DAGSORDEN

Sagsnr.
Sagsbh.

Beslutning

Godkendt

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

Punkt 2: Dialog. Fællesudvalget for Sommerhusgrundejerforeningerne

EMN-2022-25275

Bilag

Status på anmeldelser

2 (ÅBEN) DIALOG. FÆLLESUDVALGET FOR SOMMERHUSGRUNDEJERFORENINGERNE

Sagsnr. EMN-2022-25275
Sagsbh. samu

SAGSFREMSTILLING

Fællesudvalget for Sommerhusgrundejerforeningerne er inviteret til en dialog med Udvalget, der starter kl. 12.30. Der er afsat 45 minutter til dialogen.

Fællesudvalget ønsker at drøfte:

- Orientering og status på "Sammenslutningen af Sommerhusgrundejere"
- Lokalplaner – handlinger og indsatser.

KONSEKVENS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Dialogen understøtter Byrådsgrundlagets vision om, at Byrådet prioriterer frivillighed og lokal udvikling højt.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,
at dialogmødet tages til efterretning.

Beslutning

Dialogen blev taget til efterretning.

Udvalget anmoder forvaltningen om i regi af igangværende arbejder med håndtering af vandudfordringer i sommerhusområder at indsamle kendte udfordringer i tilknytning til medlemskab/-pligt af grundejerforeninger og gældende lov.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. Status på anmeldelser (8681289 - EMN-2022-22876)

Punkt 3: Selskabsgørelse af Energnist

GEO-2022-75752

3 (ÅBEN) SELSKABSGØRELSE AF ENERGNIST

Sagsnr. GEO-2022-75752

Sagsbh. rema

SAGSFREMSTILLING

Energernists affaldsforbrændingsanlæg skal som følge af lov nr. 745, "Ny organisering af affaldsforbrændingssektoren og konkurrenceudsættelse af forbrændingsegnet affald" udskilles i aktie- eller anpartsselskaber senest 31. december 2024.

På baggrund af de nye regler om selskabsgørelse af forbrændingsanlæggene besluttede alle ejerkommunerne, herunder Varde Kommune, ved borgmestermøde 19. september 2023 at igangsætte en ejerdrevet proces for selskabsgørelse af Energernists forbrændingsanlæg. Varde Byråd har i den forbindelse behandlet vedtægtsændring for Energernist I/S på byrådsmødet 5. december 2023, hvorved den enkelte ejerkommune senest 31. marts 2024 skal tage stilling til, om kommunen ønsker at fastholde ejerskabet af Energernist efter selskabsgørelsen, eller om kommunen ønsker at udtræde.

Ejerkommunerne bad som led i den ejerdrevne proces Horten og PwC om at udarbejde henholdsvis en juridisk og økonomisk analyse, der skulle danne grundlag for den enkelte ejerkommunes beslutning om:

- Fortsat ejerskab af Energernist
- Håndtering af overdækning i Energernist
- Fremtidig organisering af Energernists aktiviteter, herunder om det kommunale fællesskab skal opløses eller fastholdes.

Horten og PwC fremlagde den juridiske og den økonomiske analyse på borgmestermødet i Herning 24. januar 2024.

Horten og PwC anbefaler på grundlag af den juridiske og den økonomiske analyse:

- At alle ejerkommuner fastholder ejerskabet til Energernist efter selskabsgørelsen, fordi kommunerne herved vil få andel i det økonomiske potentiale, som den kommende lovgivning giver mulighed for at forløse, og som den økonomiske analyse fastslår er til stede i Energernist.
- At ejerkommunerne opløser Energernist I/S i forbindelse med selskabsgørelsen, fordi der herved opnås en ensartet styringsmodel i organisationen, som kan fokusere på den forretningsmæssige drift, herunder med mulighed for deltagelse af andre end kommuner, hvis ejerkommunerne ønsker det.
- At Energernist I/S tilbagefører mest muligt af den bestående overdækning i Energernist I/S over priserne i 2024 til ejerkommunerne, samt at ejerkommunerne og Energernist aftaler en endelig model for tilbageførsel af den resterende overdækning til affaldskunderne hurtigst muligt. Fordelingsnøglen for tilbagebetaling efter selskabsgørelsen bør ejerkommunerne og Energernist fastlægge i fællesskab, eventuelt med inddragelse af Energistyrelsen.

Den økonomiske analyse fastslår, på baggrund af en analyse af virksomhedens aktiver og økonomi og en analyse af markedet for forbrændingsyndelser og øvrige rammebetingelser, at Energernist I/S' virksomhed er veldrevet og rummer et betydeligt økonomisk potentiale for de ejerkommuner, som fastholder ejerskabet efter selskabsgørelsen.

Den økonomiske analyse bygger på en række forudsætninger, hvoraf følgende skal fremhæves:

- Markedsanalysen viser, at der vil være et fornuftigt marked for affald og dermed prisafregning, der giver sikkerhed for nødvendige affaldsmængder. Der er forudsat fuld kapacitetsudnyttelse på begge anlæg i hele anlæggenes levetid.
- Prissætningen af indenlandsk husholdningsaffald tager udgangspunkt i en markedsanalyse, som Energnist I/S har fået udarbejdet af Rambøll A/S.

Hvis kommunen træder ud inden selskabsgørelsen, er der ingen positiv egenkapital til udbetaling. Der vil på den anden side næppe være en pligt for en udtrædende kommune til at betale kompensation. En udtrædende kommune vil dog fortsat hæfte for de lån, som Energnist I/S har stiftet før udtræden.

Den juridiske analyse tydeliggør, at der ikke er nogen juridisk eller økonomisk grund til at opretholde Energnist I/S efter selskabsgørelsen, fordi alle aktiviteter skal udskilles til selskaber.

Fastholdelse af et I/S vil indebære, at ejerkommunerne er længere væk fra selskabernes aktiviteter end nødvendigt. Ved at opløse Energnist I/S undgår den fremtidige organisation også at skulle håndtere to forskellige styreformer.

Analyserne fastslår desuden, at den opsparede overdækning i Energnist I/S skal tilbageføres til forbrugerne i overensstemmelse med hvile-i-sig-selv-princippet. De nærmere rammer for dette skal fastlægges hurtigst muligt.

Ifølge den juridiske analyse kan opgaven med at udbyde kommunens forbrændingsegnete affald ikke anses for at være kompetenceoverdraget til Energnist I/S, og derfor skal kommunerne hver især overveje, hvordan udbudsopgaven skal adresseres.

Kommunen skal derfor drøfte og beslutte, om opgaven med udbud af forbrændingseget affald skal løses sammen med kommunens øvrige affaldsudbud, herunder om udbuddet skal indgå i en tværkommunal samarbejdsmodel. Opgaven varetages i udgangspunktet af den enkelte kommune.

Hvis ejerskabet af Energnist fastholdes, skal kommunen fra 1. juli 2025 udbyde det forbrændingsegnete affald. Hvis kommunen udtræder af Energnist, vil udbudspligten træde i kraft 1. januar 2025.

Hvis Byrådet beslutter at fastholde kommunens medejerskab til Energnist, vil Byrådet senere få forelagt blandt andet selskabsstruktur, ejerstrategi, ejeraftale, principper for bestyrelsernes sammensætning, vedtægter etc.

Styregruppen i den ejerdrevne proces for selskabsgørelse af affaldsforbrændingsanlæg fortsætter arbejdet med at forberede selskabsstiftelsen, herunder opløsning af Energnist I/S, samt model for håndtering af overdækningen i selskabet.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at det giver god mening at følge anbefalingerne fra Horten og PwC i forhold til selskabsgørelse af Energnist.

KONSEKVENS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

-

RETSGRUNDLAG

Lov nr. 745: Ny organisering af affaldsforbrændingssektoren og konkurrenceudsættelse af forbrændingseget affald.

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Varde Kommune fastholder ejerskabet af Energnist efter selskabsgørelsen af forbrændingsanlæggene

at Energnist I/S opløses i forbindelse med selskabsgørelsen, fordi Energnists aktiviteter organiseres i et eller flere kapitalselskaber.

at den oparbejdede overdækning i Energnist I/S tilbageføres til affaldskunderne i overensstemmelse med hvile-i-sig-selv-princippet. Der afvikles mest muligt over taksten i 2024. Styregruppen udarbejder en plan for afvikling af restoverdækningen, som efterfølgende forelægges ejerkommunerne til godkendelse. Godkendelsen foretages administrativt.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. (Lukket bilag)
2. (Lukket bilag)
3. (Lukket bilag)
4. (Lukket bilag)
5. (Lukket bilag)
6. (Lukket bilag)

Punkt 4: Forslag til projekter inden for byrådsgrundlagspuljens - Forslag 5

GEO-2023-07048

Bilag

Projektbeskrivelser til Pulje til klima, energiomstilling og biodiversitet

4 (ÅBEN) FORSLAG TIL PROJEKTER INDEN FOR BYRÅDSGRUNDLAGSPULJENS - FORSLAG 5

Sagsnr. GEO-2023-07048
Sagsbh. pnib

SAGSFREMSTILLING

Som en del af byrådsgrundlagspuljen er der til forslag 5 under temaet "Den grønne tråd" tildelt midler til at fremme projekter om klima, energiomstilling og biodiversitet. Der er disponeret i alt 2 mio. kr. over 4 år.

Forvaltningen har fundet 7 projekter, der kan realiseres med midler fra puljen. Der er tale om projekter, der indebærer både bynatur, biodiversitet, naturpleje, formidling samt modernisering af kommunens interne transportmidler. Projektbeskrivelserne findes i bilag.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at projekterne opfylder målet om fremme af projekter om klima, energiomstilling og biodiversitet. Projekterne er ligeledes med til at opfylde indsatser i Naturpolitikken og opfylde målsætningerne i Klimahandlingsplanen.

KONSEKVENSI I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Projekterne understøtter dels Naturpolitik 2023 med flere Vild med Vilje-projekter, bedre og mere natur, formidling og biodiversitet i skovene.

De to projekter om kommunale transportmidler og udskiftning til elbiler understøtter Klimahandleplanerne om mere grøn bilisme.

RETSGRUNDLAG

Kommunalfuldmagten

ØKONOMI

Projektnavn	Budget	Forventes udført
1) Campussletten	150.000	2024
2) Varde Syd	300.000	2024-2025
3) Holme Å	500.000	2024-2026
4) Fremme af biodiversitet i de kommunale skove	550.000	2024-2026
5) Træer i forhaver	100.000	2024-2026
6) Pilotprojekt med elbiler	350.000	2023-2026
7) Kampagne for cykler	50.000	2024
Samlet:		2.000.000

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,
at fordelingen af puljemidlerne godkendes til de enkelte projekter, og
at forvaltningen arbejder videre med gennemførelsen af projekterne.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. Projektbeskrivelser til Pulje til klima, energiomstilling og biodiversitet (8515831 - GEO-2023-07048)

Punkt 5: Finansiering friluftspjekt Holme Å og Karlsgårde

GEO-2022-85971

Bilag

Nyt Friluftsliv Holme p_small

5 (ÅBEN) FINANSIERING FRILUFTSPROJEKT HOLME Å OG KARLSGÅRDE

Sagsnr. GEO-2022-85971

Sagsbh. Ilan

SAGSFREMSTILLING

Byrådet har afsat 3,2 mio. kr. i 2025 (2024-priser) til udmøntning af visionen "Nyt Friluftsliv fra Holme Å til Karlsgårde". Projektets samlede økonomi er 9,7 mio. kr. Kommunen har dermed ca. 30 % i egenfinansiering til projekterne.

Visionen fremgår af bilag.

Forvaltningen har været i dialog med en fond, som er interesseret i at modtage en ansøgning fra Varde Kommune til projektet og forventer at kunne støtte med 50 % af det samlede projektbudget. De resterende 50 % skal være egenfinansiering. Eventuelle bidrag fra andre fonde kan ikke bruges som egenfinansiering i forhold til den aktuelle fond.

Hvis vi skal samarbejde med fonden er der derfor tre muligheder for realisering af "Nyt Friluftsliv fra Holme Å til Karlsgårde":

1. Projektets omfang begrænses til en budgetramme på 6,4 mio. kr., som dermed fuldt ud kan finansieres med de afsatte 3,2 mio. i egenfinansiering. Fonden kræver, at deres støtte, bidrager til at gennemføre et samlet projekt. Projektet skal således kunne afsluttes som helhed indenfor en budgetramme på de 6,4 mio. kr.
2. Byrådet afsætter yderligere et beløb til øgning af egenfinansiering i projektet. Projektet begrænses, men rummer de elementer der af projektets arbejdsgruppe og fonden vurderes vigtigst.
3. Byrådet afsætter yderligere et beløb, som svarer til 50 % af projektets samlede budget.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen har tidligere haft gode samarbejder med den aktuelle fond og vurderer, at det vil være et godt partnerskab til realisering af projektet.

I forhold til de tre finansieringsmodeller vurderer forvaltningen følgende:

1.

Forvaltningen vurderer, at en begrænsning af projektet vil have betydning for realisering af projektets formål.

For at imødekomme fondens krav om gennemførelse af et samlet projekt, vil det være nødvendigt at prioritere etablering af de tre primære støttepunkter for friluftsliv:

- Den runde plads med Den druknede vej
- Shelterdukt ved krydset
- Overnatningsplads ved Hostrup Stemmeværk, fremfor f.eks. forbedring af stier i området.

Forvaltningen vurderer, at faciliteter som et fugletårn, kunstprojektet kulturkanalen og projektet om flydende shelter kan tages ud af projektet, uden at formålet ændres. Flere af projekterne vil senere kunne finansieres særskilt.

Det vil opleves som en mangel i forhold til formålet, at en generel forbedring af stiernes kvalitet ikke er medtaget i projektet. Generel adgang og kvalitetsløft af stier vægtes højt af den frivillige følgegruppe.

2.

Forvaltningen vurderer, at budgetlægningen udfordres af, at fonden stiller krav om kun at ville støtte et samlet projekt. Forvaltningen har derfor været nødt til at udvælge de delprojekter, som opleves som en helhed. Det betyder, at helt elementære indsatser som forbedring af stier og anlæg af nye stier fra landsbyerne omkring, ikke kan finansieres af projektet.

Hvis budgetrammen kan suppleres med 500.000 kr., vil der samtidig med faciliteterne kunne anlægges nye stier. Fonden støtter ligeledes stianlæg og medvirker derfor til en øget anlægsramme fra Varde Kommune på 500.000 kr. med en tilførsel af 1 mio. kr. til projektet.

3.

Det samlede projekt med 12 delprojekter kan gennemføres, hvis budgetrammen på 3,2 mio. kr. suppleres med yderligere 2,0 mio. kr. til i alt 5,2 mio. kr., som udgør egenfinansiering inkl. fondsmoms.

Det samlede projekt vil i så fald kunne gennemføres med følgende delprojekter:

- Formidling
- Stier
- Den runde plads
- Den druknede vej
- Shelterdukt ved krydset
- Den blå sti (kanoophaling)
- Kanalstierne
- Hostrup Stemmeværk
- Tambours verdenstræer
- De flydende gårde
- Rideruter og Høhotel
- Fugleliv

Delprojektet Kulturkanalen bliver arbejdet videre med som et kunstprojekt i en anden sammenhæng.

Delprojekt stemmeværksbroen er fundraiset gennem Udviklingsråd Helle Vest og anlægges i 2024.

KONSEKVENS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Projektet understøtter Varde Kommunes "Vi i Naturen" ved at sikre forbedret adgang og formidling af landskab og natur.

RETSGRUNDLAG

Kommunalfuldmagten

ØKONOMI

Forvaltningen foreslår, at den resterende finansiering med 500.000 kr. indgår i fordeling af Byrådets Pulje til klima, energiomstilling og biodiversitet.

Økonomiafdelingen udtaler:

Fondsmoms udgør 17,5 % af modtagne fondsmidler, som skal afholdes af anlægssummen. Der er afsat et budget på 3,2 mio. kr. i 2024-priser.

Af Byrådsgrundlagspuljen er der prioriteret 2 mio. kr. til Pulje til klima, energiomstilling og biodiversitet (byrådsgrundlag). Der har endnu ikke været forbrug af midler i denne pulje.

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,

at forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med model 2, og

at midlerne finansieres af anlægspuljen "Pulje til klima, energiomstilling og biodiversitet" (byrådsgrundlag).

Beslutning

Udsat

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. Nyt Friluftsliv Holme p_small (8667219 - GEO-2022-85971)

Punkt 6: Ansøgning. Garanti for lån til renovering af tag - Varde Miniby Fonden

GEO-2024-00098

6 (ÅBEN) ANSØGNING. GARANTI FOR LÅN TIL RENOVERING AF TAG - VARDE MINIBY FONDEN

Sagsnr. GEO-2024-00098
Sagsbh. finl

SAGSFREMSTILLING

Varde Miniby Fonden ansøger om kommunal garanti til optagelse af lån til renovering af taget på bygningen på Lundvej 4A, Varde, som huser minimurernes værksted, hvor de bygger huse til Varde miniby.

Varde Miniby Fonden fik 1. oktober 2017 overdraget bygningen af Varde Kommune.

Byrådet stillede umiddelbart inden overdragelsen kommunegaranti for et lån på 1,3 mio. kr. til renovering af bygningen i forbindelse overdragelsen. Derudover fandt fonden selv midler til renoveringen og ombygningen.

Varde Kommune betaler i dag huslejen for Fonden, så den kan opretholde bygningen og afdrage på lånet.

Den samlede udgift til udskiftning af tag på bygningen er på baggrund af tilbud vurderet til 973.000 kr.

Fonden har til finansieringen af tagudskiftningen søgt puljer og foretaget indsamling via sociale medier. Fonden har via Norlys' vækstpulje fået bevilliget 100.000 kr., mens det ikke har været muligt at indsamle midler via sociale medier.

Varde Miniby Fonden ansøger derfor om at få stillet en garanti for et lån ved Kommunekredit på maks. 873.000 kr.

Fonden ansøger ligeledes om, at der i lighed med 2017, hvor kommunens stillede en lignende garanti, bliver mulighed for at få en byggekredit hos Kommunekredit, så der kan udbetales aconto til entreprenøren.

Fonden oplyser, at der i forbindelse med en garanti fra Varde Kommune udarbejdes en allonge til lejekontrakten eller alternativt en hel ny lejeaftale, der løber i 10 år fremadrettet på lignende vilkår som den eksisterende.

Varde Miniby Fonden oplyser, at den fortsat vil ansøge fonde m.v. om støtte, så det aktuelle lånebehov på 873.000 kr. kan mindskes, samt at lån på længere sigt kan nedbringes/indfris og dermed sikre en lavere husleje for Minimurerne/Varde Kommune.

Fonden udtaler i forbindelse med ansøgningen, at der er tendens til, at der måske kommer lavere renter, og at huslejen dermed vil falde ved hjemtagelse af lån.

Ejendomscenteret har et årligt driftsbudget til Minimurernes værksted på Lundvej på 135.000 kr. Budgettet dækker driftsudgifter som husleje, serviceaftaler, el, vand og varme.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at en udskiftning af tag er påkrævet.

Forvaltningen vurderer, at det er muligt for Varde Kommune at stille den garanti for fondens lån på 873.000 kr., som er krævet ved lån hos Kommunekredit. I den forbindelse skal der deponeres et beløb, der svarer til garantiens faktiske størrelse, fordi aktiviteten ikke er omfattet af lånebekendtgørelsens generelle rammer for optagelse af lån og garantistillelser.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ansøgningen, at en garanti og optagelse af lån vil medføre, at Varde Kommunes betaling af huslejen vil stige med et beløb, der svarer til afdraget på lånet.

Forvaltningen vurderer desuden, at der også er andre muligheder for at finde midler til udskiftning af taget.

Kommunen kan give et anlægstilskud til Fonden, fordi Fonden kun udfører lovlige kommunale aktiviteter. Det vil give en momsrefusion via positivlisten og dermed et egentligt anlægstilskud på 724.590 kr.

Varde kommune kan også vælge at foretage udskiftningen af taget. Kommunen kan dog ikke hjemtage moms af udgiften, fordi kommunen ikke ejer bygningen. Beløbet vil påvirke anlægsrammen og fonden vil desuden blive beskattet af værdien, fordi fonden modtager en gave ved denne model.

På baggrund af ovenstående anbefaler forvaltningen, at Varde Kommune yder et tilskud på 873.000 kr. til Minibyfonden til udskiftning af taget.

RETSGRUNDLAG

Kommunalfuldmagten

ØKONOMI

Økonomiafdelingen udtaler:

Det årlige driftsbudget under Udvalget Plan og Teknik til Minimurernes værksted på Lundvej udgør 135.000 kr.

Ved optagelse af et lån på 873.000 kr. vil udgiften til afdrag og renter udgøre ca. 50.000 kr. årligt. Beløbet er vejledende, fordi der endnu ikke indhentet tilbud på lånet.

En ekstra udgift til afdrag og renter på lånet kan ikke indeholdes i det nuværende budget og det vil være nødvendigt at tilføre budgettet for 'Minimurernes Værksted – Lundvej' ca. 50.000 kr., som svarer til udgifter til lånet.

Af ansøgningen fremgår det ikke, om Fonden har indhentet flere tilbud på udskiftning af taget. Det kan overvejes om der skal indhentes tilbud fra flere håndværkere, fordi priserne på renoveringsopgaver kan variere meget.

Regnskaber for Varde Minibyfonden er indsendt for de seneste 3 år. Regnskaberne viser et samlet underskud på i alt 61.304 kr. i årene 2020 til 2022.

Hvis Byrådet i stedet for beslutter at give et anlægstilskud på 873.000 kr., vil kommunen få en momsrefusion via positivlisten på 148.410 kr., så anlægstilskuddet egentlig udgør 724.590 kr.

På området for kulturelle opgaver er der momsafløftning i forhold til positivlisten. Det medfører, at der, hvor der udbetales tilskud til anlæg, kan tilskuddet forhøjes med 17 % i forhold til det afsatte budget.

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,

at behovet for renovering af taget på Lundvej 4 godkendes,

at det under forudsætning af godkendelse indstilles til Byrådet,

at der bevilges et anlægstilskud på 873.000 kr.,

at der gives og frigives en anlægstillægsbevilling på 873.000 kr., og

at anlægstillægsbevillingen finansieres af kassebeholdningen.

Beslutning

Udsat

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

Punkt 7: Ansøgning. Nedrivning af Nørregade 17A, Ølgod

GEO-2023-12011

Bilag

SAVE-Bygningsregistrering Nørregade 17a Ølgod

2024.01.25 høringssvar

bilag - mail fra bygherre

7 (ÅBEN) ANSØGNING. NEDRIVNING AF NØRREGADE 17A, ØLGOD

Sagsnr. GEO-2023-12011

Sagsbh. spei

SAGSFREMSTILLING

Varde Kommune har modtaget en ansøgning fra ejers rådgiver, om tilladelse til nedrivning af gadehuset (bygning 1) samt to tilbygninger (bygning 2 og 3) på Nørregade 17A, Ølgod, matr.nr. 5hi Ølgod by, Ølgod.

Ønsket om nedrivning af gadehuset skyldes bygningens tilstand og ønsket om at opføre nye moderne tæt-lave boliger på grunden i sammenhæng med den gamle Fjernvarmegrund. Lokalplan 24.01.L11 for området blev godkendt 27. november 2023.

Gadehuset er senest udpeget som bevaringsværdigt i Kommuneplan 2021, og det kan derfor ikke nedrives, før en nedrivningsanmeldelse har været offentligt bekendtgjort, og ejeren er meddelt, om der nedlægges forbud mod nedrivning, jf. planloven § 14, og Byrådet har bekendtgjort sin beslutning offentligt.

Bygning 2 og 3 er ikke udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021.

Efter en ny SAVE-vurdering af bygning 1 gadehus, bevarede den sin værdi på 3.

Nedrivningsanmeldelsen har været i offentlig høring fra 19. december 2023 til 28. januar 2024. Der er modtaget et høringssvar fra Bevaringsforeningen for Varde.

Bevaringsforeningen for Varde bemærker, at den er enig i den generelle vurdering af bygningen med en bevaringsværdi på 3. Bevaringsforeningen er enig i forvaltningens SAVE-vurdering og finder ikke, at der foreligger særlige forhold, der kan begrunde, at den bevaringsværdige ejendom nedrives, jf. tidligere høringssvar fra 21. februar 2023 og bemærkninger til forslag til Lokalplan 24.01.L11. Bevaringsforeningen anbefaler, at der meddeles afslag på nedrivning af gadehuset.

Ejer er orienteret om indsigelsen fra Bevaringsforeningen for Varde.

Ejer har ved tidligere høring angivet, at ejer ikke ønsker at poste penge i bygningen pga. en dyr omdannelse til lejligheder.

Udvalget for Plan og Teknik har 12. juni 2023 behandlet spørgsmål om bygningen i forbindelse med lokalplanlægningen. Her blev bygning 1 inddraget i lokalplanen uden bevarende bestemmelser, men med bevaret bevaringsværdi. Her kom ansøger/ejer og Bevaringsforeningen også begge med bemærkninger.

Lokalplan 24.01.L11 er 30. december 2023 blevet påklaget for ikke at opfylde planloven §§ 12 og 13, fordi lokalplanen ikke har bevarende bestemmelser, der bevarer Nørregade 17A.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at gadehuset er bevaringsværdigt (se SAVE-registrering) og udvendigt fremstår som et velproportioneret historicistisk gadehus med karakteristiske facadedetaljer mod Nørregade.

Bygningen har trods de typiske historicistiske træk også en del uoriginale detaljer, såsom ny gavlvæg,

ny kvist og plastikvinduer. Bygningen er dårligt vedligeholdt, men det vurderes, at den primært har taget alvorligt skade ved en dårlig tilbygning på bagsiden.

Murværket er overordnet i god stand, men der er en del smuldrede sten og mange løse fuger. Taget fremstår uden større udvendige skader. Det er dog i dårlig stand rundt om den nordvestvendte kvist pga. af manglende vedligeholdelse.

Nørregade 17A vurderes at være en del af et gademiljø som understøtter nærtliggende kulturmiljø, der er definerende for Ølgod by.

Bygningens volumen indskrives sig fint i byens struktur, skala og i gadebilledet langs Nørregade. Gadehuset indpasser sig flot i vejforløbets rytme.

Forvaltningen vurderer, at det er gadebilledet som struktur med bygninger liggende langs vejforløbet, primært som én etagers mursten-boliger, hvor mange har sadeltag, som er vigtigt at bevare.

Ejer har, jf. lokalplanen, ønske om at opføre nye murstensrækkehuse på en etage med facade parallelt med vejen. Lokalplanen præciserer en byggelinje på 2,5 m fra vejkant. Det vurderes at dette opfylder de samme dimensioner i gadebilledet som nuværende bygning 1, byhuset, gør.

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 24.01.L11 vurderet, at udvikling af bynære moderne boliger i dette særlige tilfælde er et vigtigt punkt for bosætning og byudvikling i Ølgod midtby. Den gamle fjernvarmegrund rummer et større, sammenhængende, ubebygget projektområde, der sammen med arealet ved Nørregade 17A er helt centralt placeret i bymidten. Dette skaber en unik mulighed for udvikling, der skiller sig ud fra andre områder i Ølgod by og Varde Kommune.

Lokalplan 24.01.L11 kan stadig blive gennemført, hvis der gives afslag på nedrivning af Nørregade 17A. Der opstilles færre bygninger end illustreret på illustrationsplanen i lokalplanen, men lokalplanformålet er stadig mulig at udføre.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at der ikke foreligger afgørende begrundelse for at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivningen af byhuset, men at tilladelsen er begrundet i andre ydre omstændigheder, såsom ønske om byfortætning og nye boliger tilpasset til Ølgods behov.

Bygning 2 og 3 er ikke bevaringsværdige, og det vurderes derfor ikke nødvendigt at tage stilling til dem i denne sagsfremstilling.

KONSEKVENSI FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

I denne sag er der flere forhold og perspektiver som skal tages højde for.

Der er det bevaringsværdige perspektiv og byudvikling perspektivet samt fortætning af Ølgod, som der skal tages forbehold for.

RETSGRUNDLAG

Planloven

Lov om bygningsfredning og bevaringsværdige bygninger

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,
at der gives tilladelse til nedrivning af Nørregade 17A, Ølgod.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. SAVE-Bygningsregistrering Nørregade 17a Ølgod (8634747 - GEO-2023-12011)
2. 2024.01.25 høringssvar (8662344 - GEO-2023-12011)
3. bilag - mail fra bygherre (8479077 - GEO-2022-85534)

Punkt 8: Ansøgning. Opførelse af hangar på § 3-beskyttet hede på Varde Flyveplads

GEO-2023-10450

Bilag

Kortbilag landzoneansøgning juni 2022

Ansøgning om dispensation

Ny placering hangar 5 i forhold til ansøgt

8 (ÅBEN) ANSØGNING. OPFØRELSE AF HANGAR PÅ § 3-BESKYTTET HEDE PÅ VARDE FLYVEPLADS

Sagsnr. GEO-2023-10450
Sagsbh. pwit

SAGSFREMSTILLING

Varde Kommune modtog i juni 2021 en henvendelse fra LandSyd på vegne af Vestjydsk Flyveklub om opførelse af 3 hangarbygninger på ejendommen matr.nr. 2q Toftnæs By, Alslev, som ejes af Varde Kommune.

Det var ønsket at placere de tre bygninger på et § 3-beskyttet areal. Efter dialog om projektet med forvaltningen modtog kommunen 27. juni 2022 en landzoneansøgning, hvor projektet var ændret til etablering af 3 flygarager og 3 mindre servicebygninger i tilknytning til de eksisterende bygninger på flyvepladsen. Alle projekterede bygninger var placeret uden at berøre § 3-beskyttede arealer (kortbilag fra landzoneansøgning, bilag 1). Det fremgår af ansøgningen, at: *"For at imødekomme behovet fra eksisterende flytrafik om flygarager, toiletter og mødefaciliteter til planlægning af flyvninger ønskes opførelse af 3 nye flygarager og 3 mindre servicebygninger"*. Projektet blev i juni 2023 ændret og reduceret til at omfatte en hangar og to mindre servicebygninger, som alle er holdt fri af § 3-beskyttede arealer.

Kommunen har i forlængelse af et møde mellem forvaltningen og formanden for Vestjydsk Flyveklub 10. oktober 2023 modtaget en ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelsesloven (NBL) § 3 til at ændre placeringen af den ene af de planlagte hangarer, så den delvis overlapper en § 3-beskyttet hede (ansøgning og kortbilag vedlagt som bilag 2 og 3).

Ønsket om at søge dispensation fra NBL § 3 til at opføre en hangar i kanten af den beskyttede hede er begrundet med, at det vil være

1. Fremmende for brandsikkerheden mellem den nye hangar og nabohangaren, at der er 10 m imellem hangarerne
2. Fremmende for flyvesikkerheden, at den nye hangar trækkes så langt tilbage fra banen, at der kan etableres et hensigtsmæssigt areal i sikker afstand fra banen, foran hangaren, til brug, når flyet skal ud og ind
3. Æstetisk fordelagtigt, at hangarerne placeres parallelt, i stedet for skævt i forhold til hinanden.

Derudover har ansøger fremhævet, at der ikke er truffet formel afgørelse om, at det berørte § 3-registrerede areal er beskyttet, og arealet i hovedsagen består af bjergfyr, hæg og andre træagtige vækster, som ikke ligner hede.

Vestjydsk Flyveklub har for nyligt i en anden sag om vedligeholdelse af landingsbanerne på flyvepladsen oplyst, at Varde Flyveplads hyppigt er træningsplads for det danske landshold i militær faldskærmssport. Desuden uddanner Varde Faldskærmsklub årligt op mod 300 værnepligtige og sergentelever fra henholdsvis Varde Kaserne og kampskolen i Oksbøl, i faldskærmsudspring.

Hangaren med den ønskede placering vil overlappe den beskyttede hede med ca. 160 m² (uden hensyn til eventuel påvirkning af tilstødende arealer under opførelse og drift af bygningen).

Kommunen har en forpligtelse til at pleje kommunalt ejede § 3-beskyttede arealer, jf. NBL § 52. Det indebærer, at kommunen skal sikre, at områder med beskyttet natur ikke varigt skifter karakter. Varde Kommune har derfor for ca. 14 år siden ryddet træopvækst på dele af heden. Helt aktuelt har flyveklubben gentaget rydning af dele af arealet, ligesom Varde Kommune har gennemført hegning og forberedelse til afgræsning af en stor del af den beskyttede hede. Generelt er arealerne omkring landingsbanen i moderat til god naturtilstand.

De samlede arealer med beskyttede naturtyper omkring Varde Flyveplads udgør ca. 21 ha.

Den berørte hedes afgrænsning blev tilrettet ved de eksisterende hangarbygninger i 2009, forud for opførelse af den vestligste af de eksisterende hangarer på flyvepladsen. Ved den lejlighed blev arealet, hvor hangaren er placeret, udtaget af § 3-registreringen med den begrundelse, at arealet havde karakter af skov og var upræcist tegnet.

Aktuelt er hedens afgrænsning tilrettet igen på baggrund af en besigtigelse 9. september 2021, hvor et tilgroet areal uden karakteristisk hedevegetation blev afregistreret.

Det ansøgte areal er i dag igen under tilgroning med træer, men ved kommunens besigtigelse blev der registreret en karakteristisk vegetation for hede med et betydeligt islæt af dværgbuske.

Efter NBL § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden, og det fremgår af bemærkningerne til loven, at reglerne er udtryk for en samfundsmæssig interesse i, at de beskyttede naturtyper opretholdes.

Det er forudsat, at der alene kan dispenseres fra forbuddet i § 3 i særlige tilfælde. Den strenge praksis er i lovforarbejderne udtrykt således: "Det er ikke nok, at der er påvist en væsentlig jordbrugs- eller anden økonomisk interesse i, at et indgreb finder sted. Der må tillige enten være tale om et område, som ud fra fredningsmæssige hensyn vurderes som uden særlig interesse, for at man eventuelt kan acceptere, at der sker indgreb i dets tilstand, eller at det påtænkte indgreb i sig selv ikke skønnes at medføre nogen afgørende forrykning af tilstanden i området. Derudover forudsættes det, at en dispensation ikke vil skabe en uheldig og uønsket præcedens for den fremtidige administration af § 3-beskyttelsen i området." En særlig omstændighed, der kan begrunde dispensation, kan ifølge lovbemærkningerne f.eks. være, at der er tale om natur uden særlig fredningsmæssig interesse, eller at et ansøgt indgreb har en naturforbedrende funktion.

Det berørte areal er omfattet af Kommuneplanens Grønt Danmarkskort. Den § 3-registrerede del indgår som "Eksisterende værdifuld natur og eksisterende økologiske forbindelser", hvor der, jf. Kommuneplanens retningslinje 20.6, blandt andet ikke kan forventes dispensation til byggeri, der ikke er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresserne. Den resterende del, som ikke er beskyttet natur, udgøres af "Potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser", hvor der, jf. Kommuneplanens retningslinje 20.7, blandt andet kan forventes dispensation til byggeri, hvis det ikke vil blokere for muligheden for økologisk forbindelse eller hindre muligheden for naturudvikling på tilstødende arealer.

Opførelsen af hangarer på flyvepladsen forudsætter foruden en § 3-dispensation også landzonetilladelse og byggetilladelse. Anlæg på flyvepladser er derudover omfattet af miljøvurderingsloven, hvorefter der skal foretages en VVM-screening af, om projektet kræver en miljøvurdering. Projektet kan ikke gennemføres, hvis en miljøvurdering viser, at projektet medfører en væsentlig påvirkning af miljøet.

Antallet og typen af flyvninger på Varde Flyveplads er reguleret af en miljøgodkendelse. Opførelsen af nye hangarer fører ikke til ændringer i flyvepladsens miljøgodkendelse og dermed heller ikke til øget flyveaktivitet.

FORVALTNINGENS VURDERING

Der kan kun i særlige tilfælde dispenseres til inddragelse af beskyttede naturarealer til byggeri, uanset den begrænsede arealmæssige påvirkning ved opførelsen af byggeriet, jf. retspraksis. I den konkrete sag er arealet under tilgroning med træer, og med tiden vil arealet kunne vokse sig ud af § 3-beskyttelsen. Dette strider mod kommunens forpligtelse til at sikre, at et beskyttet areal ikke skifter karakter.

Ved etablering af en ny hangar vest for de eksisterende bygninger, kan den præcise placering påvirke flysikkerheden afhængigt af, om den opføres, så den delvis berører den § 3-beskyttede hede eller ej. Der er et dilemma mellem varetagelse af hensynet til flysikkerheden og hensynet til naturbeskyttelsen. Forvaltningen vurderer i denne konkrete sag, at ønsket fra ansøger om nye faciliteter ikke må forventes at være tilstrækkelig til at begrunde en dispensation fra NBL. Dette på trods af at det vil medføre en mindre arealmæssig påvirkning af den beskyttede hede.

Forvaltningen vurderer, at en betydelig del af det tidligere ansøgte projekt kan gennemføres uden øget påvirkning af det § 3-beskyttede naturareal.

RETSGRUNDLAG

Naturbeskyttelsesloven

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,

at der meddeles afslag på dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 3 til det ansøgte.

Beslutning

Udsat, fordi et flertal i Udvalget ønsker en redegørelse for regler for udpegning af erstatningsnatur og en vurdering af muligheden for udpegning af erstatningsnatur i den konkrete sag, hvis man ønsker at imødekomme ansøgningen.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. Kortbilag landzoneansøgning juni 2022 (8669009 - GEO-2023-10450)
2. Ansøgning om dispensation (8602080 - GEO-2023-10450)
3. Ny placering hangar 5 i forhold til ansøgt (8665856 - GEO-2023-10450)

Punkt 9: Forhåndstilkendegivelse om bebyggelse på Langli

GEO-2023-09883

Bilag

Etablering af bygning på Langli - vurdering af naturforhold

SAVE screening_Langli 1

9 (ÅBEN) FORHÅNDSTILKENDEGIVELSE OM BEBYGGELSE PÅ LANGLI

Sagsnr. GEO-2023-09883

Sagsbh. stru

SAGSFREMSTILLING

Naturstyrelsen har forespurgt, om det er muligt at nedrive det eksisterende hus på Langli, Langlihuset, og i stedet opføre en bygning et andet sted på øen.

Naturstyrelsen har således ikke sendt en konkret ansøgning om nedrivning af det eksisterende Langlihus eller ansøgning om opførelse af en ny bygning.

Forvaltningen og Naturstyrelsen har sammen besøgt øen 1. november 2023. Forvaltningen har efterfølgende vurderet Langlihusets bevaringsværdi (SAVE-screening) og naturforholdene i forhold til etablering af en tidssvarende friluftsfacilitet, der kunne have funktioner i retningen af:

- Opholdsrum for besøgende på Langli, som bliver fanget af vejrliget
- Udstilling om naturen på øen
- Enkel overnatningsmulighed for naturobservatører, naturmyndigheder og lignende.

Naturstyrelsen præsenterede ved besøget fire potentielle placeringer for den nye bygning.

Sagen forelægges for Udvalget på grund af den helt særlige lokalitet.

FORVALTNINGENS VURDERING

Foreløbig naturvurdering

Der er ikke modtaget tilstrækkeligt konkret materiale for en endelig vurdering af, om der vil kunne opnås tilladelse til at fjerne Langlihuset og opføre en ny bygning med en anden placering på Langli.

Langli er en uforstyrret ø i Vadehavet, som i årtier alene har været besøgt af endagsturister i sensommermånederne samt ophold med overnatninger for myndigheder og forskere, der har haft ærinde på øen. I dag er øen i sin helhed naturlig klit- og strandengsnatur, og naturforholdene på Langli er kraftigt styret af de meget dynamiske processer, der er karakteristiske for naturen i Vadehavsområdet.

Hele Langli er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3. Øen ligger relativt uforstyrret i et internationalt naturbeskyttelsesområde, der består af fuglebeskyttelsesområde, habitatområde og Ramsarområde. Langli består i sin helhed (bortset fra arealet tæt omkring Langlihuset og soklen af den tidligere skolebygning) af habitatnaturtyper, der indgår i udpegningsgrundlag for habitatområdet. Øen og havet omkring er fuglebeskyttelsesområder, og Langli huser den vigtigste forekomst af ynglende kystfugle i det samlede danske Vadehav, jf. den seneste basisanalyse. Området er sammen med Skallingen og de tilstødende tidevandsflader også blandt de vigtigste for store antal af rastende og fødesøgende ande- og vadefugle i træktiderne. Blandt arterne på udpegningsgrundlaget har skestorken en af sine vigtigste kolonier på landsplan på Langli.

Gennemførelse af projektet forudsætter, at det kan dokumenteres, at opførelsen af et nyt hus og den fremtidige benyttelse af huset ikke vil kunne skade Natura 2000-områdets integritet eller de naturtyper og arter, området er udpeget for at beskytte. Det kan ikke endeligt udelukkes, at man vil kunne finde en kulturpåvirket placering af huset på et forstyrret areal på øen, men det vurderes på

det foreliggende grundlag at være usandsynligt. Projektet vil under alle omstændigheder forudsætte grundige undersøgelser af naturforholdene for at fremskaffe den nødvendige dokumentation.

Forvaltningen anser det ikke for sandsynligt, at de formål, der er brugt som begrundelse for projektet, vil kunne begrunde en fravigelse af bestemmelserne i habitatbekendtgørelsen.

Nærmere redegørelse om naturmæssige bindinger findes i vedhæftede bilag.

Bevaringsvurdering af det eksisterende hus – Langlihuset

Langli 1 på Langli, er ikke registreret som bevaringsværdig i Kommuneplanen.

Det er forvaltningens klare overbevisning at bygningen på Langli blev overset ved screening af bevaringsværdige bygninger i kommunen til optagelse i kommuneplanen.

Forvaltningen har på baggrund af besigtigelsen 1. november SAVE-vurderet bygningen. Ved SAVE registreringen fastlægges en samlet bevaringsværdi, som ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Bygninger med en værdi fra 1-4 anses for at være bevaringsværdige omfattet af "Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer" og må kun med tilladelse fra byrådet nedrives. Ejendomme med en bevaringsværdi på 1-3 kan ikke forventes nedrevet, da bygningerne repræsenterer en væsentlig kulturhistorisk fortælling om bygningskulturen i Varde Kommune. I sidste ende vil det dog være en politisk beslutning om der er andre helt særlige forhold i netop dette tilfælde, som vægter højere end bygningens bevaringsværdi. Helt særlige forhold kan eksempelvis være, at der er dokumenteret sundhedsskadelige forhold, særlige skader på bærende konstruktioner eller andre vitale bygningsdele eller at der er andre særlige ydre omstændigheder.

Bygningens samlede bevaringsværdi vurderes at være 3. Forvaltningen vurderer, at bygningen som det eneste tilbageværende bygningsværk på Langli trods sin dårlige tilstand har en stor kulturhistorisk fortællerværdi og stor miljømæssig betydning som øens eneste pejlemærke.

Forvaltningen vil derfor optage bygningen som bevaringsværdig i kommuneplanen ved næste kommuneplanrevision.

Ved en konkret nedrivningsansøgning skal det besluttet politisk, om en bevaringsværdig bygning med en bevaringsværdi på 3 kan nedrives, og dette kun på baggrund af helt særlige forhold. Som baggrund for den politiske beslutning, skal bygningsejeren kunne dokumentere særlige skader på bærende konstruktioner eller dokumentere særlige ydre omstændigheder, herunder f.eks. forventet fremtidig kysterosion i forhold til bygningens forventede levetid.

Forvaltningen forventer på baggrund det foreliggende materiale og SAVE vurderingen at anbefale, at bygningen ikke nedrives og i yderste konsekvens, at der nedlægges et forbud efter planloven § 14 og efterfølgende udarbejdes en bevarende lokalplan for at sikre bygningen.

Samlet vurdering

Forvaltningen vurderer på det foreliggende grundlag, at Varde Kommune ikke bør give tilladelse til nedrivning af Langlihuset eller til en alternativ placering af et eventuelt nyt byggeri, fordi huset er bevaringsværdigt med en bevaringsværdi på 3, og fordi alternative placeringer vil gå imod formålene for den naturbeskyttelse, der omfatter øen Langli. En konkret ansøgning om nedrivning af Langlihuset må forventes at kunne udløse et forbud efter planloven § 14 og efterfølgende udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

KONSEKVENS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Bevaringen af Langlihuset er i overensstemmelse Byrådets ønsker om at *bevare kommunens mange værdifulde kulturmiljøer, landskaber og bevaringsværdige bygninger* samt ønsket om, at udvikling

skal ske i respekt for de *særlige værdifulde landskaber langs Vesterhavet* som udtrykt i kommuneplanen.

RETSGRUNDLAG

Planloven § 14
Naturbeskyttelsesloven
Habitatbekendtgørelsen

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Sagen har ikke været i høring. Ved eventuel fremtidig nedrivningsansøgning vil sagen skulle i høring 4-6 uger på baggrund af at bygningen er bevaringsværdig.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,

at der sendes et svar til Naturstyrelsen om, at der ikke forventes at kunne gives tilladelse til nedrivning af Langlihuset og opførelse af et nyt hus et andet sted på øen,

at der på det foreliggende grundlag, må forventes nedlæggelse af et § 14-forbud ved en eventuel ansøgning om nedrivning af Langlihuset, og

at Langlihuset kategoriseres med en SAVE-værdi på 3 ved næste kommuneplanrevision.

Beslutning

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. Etablering af bygning på Langli - vurdering af naturforhold (8638083 - GEO-2023-09883)
2. SAVE screening_Langli 1 (8638080 - GEO-2023-09883)

Punkt 10: Høringssvar om anvendelse af grund i Ansager

GEO-2023-05924

Bilag

Høringssvar ang. Lærkevej

Dagsordenspunkt ang. anvendelse af grunde i Ansager

10 (ÅBEN) HØRINGSSVAR OM ANVENDELSE AF GRUND I ANSAGER

Sagsnr. GEO-2023-05924

Sagsbh. pijb

SAGSFREMSTILLING

Udvalget for Plan og Teknik besluttede 11. december 2023, at Udviklingsrådet for Skovlund og Ansager samt Skovlund-Ansager Hallens bestyrelse skulle høres om anvendelsen af grundene på Lærkevej 31.

Anvendelsen har nu været i høring hos de ovennævnte parter. Høringssvaret og dagsordenspunktet fra udvalgmødet 11. december 2023 er vedhæftet som bilag.

Udviklingsrådet og hallens bestyrelse anbefaler et salg til den private investor, scenarie 2 i dagsordenspunktet fra 11. december, fordi der lægges vægt på den hurtigste igangsætning af lejeboligbyggeriet i Ansager.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer, at der skal holdes fast i en byggepligt på 2 år fra overtagelsesdagen, fordi det er kommunens procedure i salg af grunde som denne.

Byggepligten på 2 år gjaldt i det oprindelige udbud af grunden. En ændring af byggepligten vil ændre prissætningen af grunden.

KONSEKVENS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Anvendelsen af grunden til boligformål understøtter Byrådsgrundlaget om øget bosætning.

RETSGRUNDLAG

Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

ØKONOMI

En anvendelse til almennyttige boliger kræver bevilling af grundkapital til projektet.

Økonomiafdelingen udtaler:

Budgetmidler til grundkapital er disponeret til og med 2026 til øvrige almene byggeprojekter. Der er først ledige budgetmidler afsat i 2027 på 5,7 mio. kr., som forventes at indgå i den ordinære prioritering af grundkapital i foråret 2024, jf. Strategien for almene boliger.

Hvis det besluttes, at grundene skal anvendes til opførelse af alment byggeri, vil det fortsat kræve, at der prioriteres grundkapital, jf. Strategien for almene boliger, inden et projekt kan realiseres til almene boliger.

HØRING

-

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Udvalget for Økonomi og Erhverv,

at høringssvarene tages til efterretning,

at det besluttes, om grundene skal anvendes til opførelse af almennyttige boliger eller til tæt-lav boligbebyggelse uden grundkapital.

Beslutning

HØRINGSSVARENE BLEV TAGET TIL EFTERRETNING, OG UDVALGET INDSTILLER TIL UDVALGET FOR ØKONOMI OG ERHVERV,
AT DER GIVES MULIGHED FOR TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE UDEN GRUNDKAPITAL.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. Høringssvar ang. Lærkevej (8663124 - GEO-2023-05924)
2. Dagsordenspunkt ang. anvendelse af grunde i Ansager (8663128 - GEO-2023-05924)

Punkt 11: Orientering. Nyt arealregnskab for Varde Kommune

GEO-2023-08910

11 (ÅBEN) ORIENTERING. NYT AREALREGNSKAB FOR VARDE KOMMUNE

Sagsnr. GEO-2023-08910

Sagsbh. slyn

SAGSFREMSTILLING

Varde Kommune er ved at udarbejde et nyt arealregnskab for de udlagte områder i Kommuneplan 2021. Arealregnskabet skal indgå i kommuneplanen for at muliggøre udlægningen af nye arealer eller omfordeling af eksisterende arealer til byzone i forhold til det reelle behov i kommunen.

Et arealregnskab består af to ting:

- En behovsanalyse, som dokumenterer behovet for nye udpegninger i en 12-årig periode
- En opgørelse af, hvad der er af ubenyttede byggemuligheder i den eksisterende planlægning (restrummelighed).

Behovsanalysen udarbejdes for henholdsvis erhverv og bolig. Forvaltningen har indgået aftale om konsulentydelse, som omfatter indsamling, analyse og behandling af data samt selve rapportskrivningen af behovsanalysen.

Der er i den forbindelse gennemført 500 telefoninterviews for henholdsvis erhverv og bolig, og der er gennemført en spørgeskemaundersøgelse for yderligere 1.000 borgere i forhold til boligbehovet.

Derudover forestår forvaltningen en dataindsamling, der ligeledes skal indgå i behovsanalysen. Disse data omfatter f.eks.:

- Indbyggertal, demografi, flyttemønstre, Data fra BBR, antal arbejdspladser og byer, der kan nås indenfor 30 og 60 min, forskellige servicetilbud (stationer, overbygningsskole), boligareal pr. indbygger, antal tomme boliger
- Indsamling af data fra lokale ejendomsmæglere om efterspørgsel, køb og salg af henholdsvis forskellige typer af helårsboliger, helårsboligbyggegrunde og potentialer, samt forskellige typer af erhvervsbygninger, erhvervsgrunde og potentialer.
- Indsamling af data fra boligforeninger om ventetider, liggetider, antal lejeboliger på forskellige boligtyper og potentialer, utidssvarende boliger
- Data eller udtalelser fra virksomheder, der kan have direkte indflydelse på boligefterspørgslen

Behovsanalysen forventes at være udarbejdet med udgangen af februar 2024.

Forvaltningen forestår selv arbejdet med opgørelse af restrummeligheden. Formatet på behovsanalysen og restrummeligheden skal opbygges ens, så det sikres, at arealregnskabet i kommuneplanen fremover kan bruges som dokumentation, hvis behovet for nye arealudlæg opstår i en kommuneplansperiode.

Opgørelse af restrummeligheden forventes at være udarbejdet i starten af marts 2024.

FORVALTNINGENS VURDERING

Forvaltningen vurderer fortsat, at det er muligt at præsentere behovsanalysen i et format, der gør det muligt at sammenligne med, hvad der er af ubenyttede byggemuligheder i den eksisterende planlægning (restrummelighed). Forvaltningen vurderer, at udarbejdelsen af arealregnskab er i proces.

Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at forudsige resultatet af behovsanalysen, og der vil derfor senere være behov for, at der tages politisk stilling i Byrådet.

Forvaltningen vurderer, at det fortsat er hensigtsmæssigt at afholde et temamøde for Byrådet forud for selve udarbejdelsen af forslag til nyt arealregnskab.

KONSEKVENS I FORHOLD TIL VORES VISION, BYRÅDSGRUNDLAGET OG POLITIKKER

Temarevisionen af arealregnskabet er nødvendig for at sikre grundlaget for arealanvendelsen og afgrænsningen af Varde Kommunes byzoner. Det vurderes, at udarbejdelse af en ny behovsanalyse og restrømmelighed for bolig og erhverv er en del af grundlaget for at kunne realisere byrådsgrundlaget Vild med vækst, bosætningsstrategien og Erhvervs- og beskæftigelsespolitikken.

RETSGRUNDLAG

Planloven

ØKONOMI

Ingen

HØRING

Ingen

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

Punkt 12: Orientering. Oversigter

EMN-2022-22876

Bilag

Oversigt over plansager under politisk behandling 080224

Anlægsoversigt_byggeanlæg_februar_2024

Anlægsoversigt_vej_febr_2024

Oversigt af plansager ved Planklagenævnet og civildomstolene 090224

Verserende klager i Klageportalen pr. 5. februar 2024

12 (ÅBEN) ORIENTERING. OVERSIGTER

Sagsnr. EMN-2022-22876

Sagsbh. finl

SAGSFREMSTILLING

Følgende oversigter til orientering:

- Plansager
- Projekter i Ejendomscenteret
- Projekter på vejområdet
- Klagesager ved Planklagenævnet
- Klagesager ved Nævnens Hus

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler,

at oversigterne tages til efterretning.

Beslutning

Oversigterne blev taget til efterretning.

Fraværende

.

Tidligere beslutninger

.

Bilag

1. Oversigt over plansager under politisk behandling 080224 (8671285 - GEO-2024-00070)
2. Anlægsoversigt_byggeanlæg_februar_2024 (8670298 - EMN-2023-00094)
3. Anlægsoversigt_vej_febr_2024 (8669954 - GEO-2023-10991)
4. Oversigt af plansager ved Planklagenævnet og civildomstolene 090224 (8672270 - GEO-2024-00070)
5. Verserende klager i Klageportalen pr. 5. februar 2024 (8667669 - GEO-2022-78378)

Punkt 13: Lukket: Gensidig orientering

EMN-2022-22876

Punkt 14: Underskriftsside

14 (ÅBEN) UNDERSKRIFTSSIDE

Sagsnr.
Sagsbh.

Beslutning

Rådets/Udvalgets beslutning

Fraværende

Deltagere der ikke var til stede, eller .

Tidligere beslutninger

.

Bilag