

REFERAT Udvalget for Plan og Teknik d. 02-12-2021

Mødedato Torsdag d. 02. december 2021 kl. 11:00

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
Møde med Bevaringsforeningen for Varde.....	4
Tillæg til Spildevandsplan - Hotel i Ho.....	5
Forslag. Kommuneplantillæg for rekreative formål ved Gl. Mælkevej i Blåvand (p-pladser til Tirpit	7
Forslag. Lokalplan for parkering til Tirpitz.....	9
Prioritering af lokalplaner 1. kvartal 2022.....	12
Prioritering/Igangsætning af Lokalplan for Vejers bymidte.....	16
Ansøgning. Nedrivning af Åkirkevej 1, tidligere Janderup Mejeri.....	19
Lukket: Gensidig orientering.....	22
Underskriftsside.....	23

Punkt 1018: Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

Peter Nielsen blev erklæret inhabil i forhold til pkt. 1.020, og han deltog derfor ikke i punktets behandling.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Godkendt

Punkt 1019: Møde med Bevaringsforeningen for Varde

17/8095

Sagsfremstilling

Bevaringsforeningen for Varde ønsker et møde med Udvalgt for Plan og Teknik, jf. bilag.

Bevaringsforeningen er inviteret kl. 12:30, og der er afsat 45 minutter.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at mødet med Bevaringsforeningen tages til efterretning.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Mødet blev taget til efterretning.

Bilag

Bevaringsforeningen ønsker møde med Udvalget for Plan og Teknik

Punkt 1020: Tillæg til Spildevandsplan - Hotel i Ho

21/4762

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 1. juni 2021 Forslag til Tillæg 6 til Spildevandsplan 2019-2029 med henblik på at inddrage et område i Ho i spildevandsplanlægningen. Med tillægget planlægges området spildevandskloakeret, hvor regnvand håndteres på egen grund.

Forslaget har været i 10 ugers offentlig høring, og der er ikke kommet bemærkninger til forslaget.

DIN Forsyning finansierer alle anlægsudgifter frem til matriklen.

Forvaltningens vurdering

Tillægget kan godkendes i den nuværende form, fordi der ikke er indkommet bemærkninger.

Konsekvens i forhold til visionen

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

Retsgrundlag

Lov om miljøbeskyttelse

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v..

Bekendtgørelse om spildevandstilladelser mv. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Tillæg 6 til Varde Kommunes Spildevandsplan 2019-2029 godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Peter Nielsen blev erklæret inhabil og deltog derfor ikke i punktets behandling.

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende:

Peter Nielsen

Bilag

Tillæg 6 - Ho

Bilag 1 - Miljøscreening

Punkt 1021: Forslag. Kommuneplantillæg for rekreative formål ved Gl. Mælkevej i Blåvand (p-pladser til Tirpitz)

20/6093

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med Vardemuseerne udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg, som fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af parkeringsplads og turistattraktion.

Planområdet er ca. 2,9 ha og ligger umiddelbart øst for Gl. Mælkevej i Blåvand.

Med tillægget udlægges rammeområde 05.01.R14, hvor områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål herunder parkeringsplads og turistattraktion. Den nordlige del af området lokalplanlægges til parkeringsplads.

Planområdet ligger i landzone og kystnærhedszone, og det er endnu ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

Mindre dele af matriklen omfatter beskyttede naturtyper. Matriklen er i øvrigt omfattet af Grønt Danmarkskort (størstedelen som potentiel natur), hovedindsatsområde, kystlandskab, større uforstyrret landskab og Naturpark Vesterhavet. Området ligger desuden inden for støjbuffer omkring Forsvarets øvelsesområde.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 05.01.L16 og Kommuneplantillæg 02, jf. miljøvurderingsloven.

Sagen har været i forhøring fra 6. februar til 1. marts 2020, hvor der kom 12 bemærkninger, der blev behandlet politisk i forbindelse med principsagen, der blev godkendt af Byrådet 5. maj 2020.

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2021, Varde Kommune skal vedtages, før Forslag til Lokalplan 05.01.L16 kan vedtages.

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

Forvaltningens vurdering

Ved planlægning i kystnærhedszonen gælder, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse. En eventuel planlægning forudsætter, at andre udbygningsmuligheder uden for kystnærhedszonen vurderes. I dette tilfælde vurderes det, at der vil være funktionelle begrundelser for planlægning for det ansøgte tæt på Tirpitz.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 05.01.L16 og Kommuneplantillæg 02. I miljøvurderingen er der fokuseret på Bilag IV-arter (strandtudse og markfirben) i forhold til både lokalplan og kommuneplantillæg, mens trafikale forhold og støj særligt vurderes i forhold til lokalplanen.

Anlæg indenfor rammeområdet vil blive placeret, så de ligger udenfor beskyttede naturtyper og eksisterende natur. Det vurderes, at planlægningen kan udføres på en sådan måde, at der tages hensyn til de øvrige bindinger i området.

Alle anlæg indenfor rammeområdet vil desuden skulle overholde gældende støjgrænser.

Der er ikke registreret markfirben i planområdet, og heller ikke strandtudser vil blive påvirket ved etablering af en parkeringsplads. Tilstanden af § 3-arealer ændres ikke.

Der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse. Planen vil derfor ikke påvirke forswarets øvelsesområder.

Der kan ikke foretages ændret arealanvendelse, opføres bebyggelse eller andet i den del af rammeområdet, der ikke lokalplanlægges, før der er udarbejdet en lokalplan for området.

Det er vurderet, at placeringen ved Gl. Mælkevej er den mest hensigtsmæssige.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Miljøvurderingsloven

Økonomi

Ingen

Høring

Planforslaget skal i offentlig høring i mindst 8 uger, før planen kan endelig vedtages.

Anbefaling

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

at Forslag til Tillæg 02 og den tilhørende miljøvurdering vedtages, og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Bilag

Tillæg 02

Miljøvurdering

Sagshistorik

Punkt 1022: Forslag. Lokalplan for parkering til Tirpitz

20/6094

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med Vardemuseerne udarbejdet et forslag til en lokalplan, som giver mulighed for at etablere en parkeringsplads ved Gl. Mælkevej i Blåvand.

Lokalplanområdet er ca. 1 ha.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny parkeringsplads med 200 parkeringspladser ved Gl. Mælkevej i området, hvor en midlertidig parkeringsplads har været placeret. Desuden gives mulighed for etablering af en toiletbygning i tilknytning til parkeringspladsen.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 05.01.R14 i Forslag til tillæg 02 til Kommuneplan 2021, hvor områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål, herunder parkeringsplads.

Arealet er privatejet, og der er indgået lejeaftale mellem ansøger og grundejer.

Lokalplanområdet ligger i landzone og kystnærhedszone, og det er endnu ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

Mindre dele af matriklen omfatter beskyttede naturtyper. Matriklen er i øvrigt omfattet af Grønt Danmarkskort (størstedelen som potentiel natur), hovedindsatsområde, kystlandskab, større uforstyrret landskab og Naturpark Vesterhavet. Området ligger desuden inden for støjbuffer omkring Forsvarets øvelsesområde.

I henhold til ladestanderbekendtgørelsen skal der i forbindelse med bygninger etableres eller forberedes ladestandere til elektriske køretøjer. Bekendtgørelsen gælder alene for bestående bygninger, der ikke er beboelsesbygninger med mere end 20 parkeringspladser, større ombygning af bygninger med mere end 10 parkeringspladser og nybyggeri med mere end 10 parkeringspladser. Parkeringspladsen etableres for at betjene Tirpitz, og det vurderes derfor, at den skal overholde bekendtgørelsen.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 05.01.L16 og Kommuneplantillæg 02, jf. miljøvurderingsloven. I miljøvurderingen er der fokuseret på Bilag IV-arter (strandtudse og markfirben), trafikale forhold og støj.

Sagen har været sendt i forhøring fra 6. februar til 1. marts 2020, hvor der indkom 12 bemærkninger, der blev behandlet politisk i forbindelse med principalsagen, der blev godkendt af Byrådet 5. maj 2020.

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2021, Varde Kommune skal vedtages, før Forslag til Lokalplan 05.01.L16 kan vedtages.

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

Forvaltningens vurdering

Ved planlægning i kystnærhedszonen gælder, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse. En eventuel planlægning forudsætter, at andre udbygningsmuligheder uden for kystnærhedszonen vurderes. I dette tilfælde vurderes det, at der vil være funktionelle begrundelser for planlægning for det ansøgte tæt på Tirpitz.

Parkeringspladsen vil blive placeret, så den ligger udenfor beskyttede naturtyper og eksisterende natur. Det vurderes, at planlægningen kan udføres på en sådan måde, at der tages hensyn til de øvrige bindinger i området.

Parkeringspladsen vil kunne overholde gældende støjgrænse i forhold til sommerhusene i området, og der etableres en visuel afgrænsning i form af en klitformation, der sikrer en mindre landskabelig påvirkning.

Bemærkningerne i forbindelse med forhøringen handlede særligt om påvirkningen af de omkringliggende sommerhusområder, infrastrukturen og naturen.

Der etableres toilet og affaldsspande på parkeringspladsen. Det vil afhjælpe nogle af de gener, sommerhusejere i området har oplevet.

På baggrund af den forventede trafikgenerering til og fra området forventes der ikke at opstå trafikafviklingsproblemer som følge af parkeringspladsen.

Af hensyn til trafiksikkerheden anbefales det, at Gl. Mælkevej fortsat er udlagt som en grusvej, fordi hastigheden holdes lav i forhold til, hvis vejen asfalteres. Grusveje medfører flere støvgener end en asfalteret vej, mens en asfalteret vej giver en højere hastighed end en grusvej. Det bør sikres, at der ved parkeringspladsen foran museet findes handicap- og familiepladser.

Der er ikke registreret markfirben i lokalplanområdet, og heller ikke strandtudser vil blive påvirket. Tilstanden af § 3-arealer ændres ikke.

I miljøvurderingen fremgår det, at parkeringspladsen ikke giver anledning til overskridelse af de vejledende grænseværdier for støj.

Der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse. Lokalplanen vil derfor ikke påvirke forsvarrets øvelsesområder.

Det er vurderet, at placeringen ved Gl. Mælkevej er den mest hensigtsmæssige til at afhjælpe manglen på parkeringspladser.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Kommuneplan 2021

Planloven

Miljøvurderingsloven

Økonomi

Ingen

Høring

Lokalplanforslaget og miljørapporten skal i offentlig høring i 8 uger, før lokalplanen kan vedtages endeligt.

Anbefaling

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

at Forslag til Lokalplan 05.01.L16 og den tilhørende miljøvurdering vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Udvalget bemærker, at det er vigtigt, at den visuelle afskærmning mod vejen udformes, så den også tager hensyn til støj i videst muligt omfang.

Bilag

Forslag til lokalplan 05.01.L16

Miljøvurdering

Sagshistorik

Punkt 1023: Prioritering af lokalplaner 1. kvartal 2022

21/125

Sagsfremstilling

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

Efter endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 er der nu flere lokalplansager, som er klar til igangsætning:

- Ikke prio. Erhvervslokalplan ved Ambolten i Varde Syd (B)
- Ikke prio. Revision af bevarende lokalplan for Tistrup Bymidte
- Ikke prio. Boliger ved Bjergegade i Ølgod (B)
- Ikke prio. Lokalplan for sommerhusområdet Henneby (ønske fra grf.)
- Ikke prio. Nyt boligområde i Ansager (ønske fra Køb og salg) (KP-rev.)
- Foreslås Bed and breakfast, Hennebysvej 58-60 (KP-rev.)
- Ikke prio. Ferielejligheder på Klitgården Henne (KP-rev.)
- Foreslås Aflastningsområde Vestre Landevej 78-80 (KP-rev.)
- Foreslås Boligområde på Brorsonskolen (KP-rev.)
- Ikke prio. Dagligvarebutik i Tistrup (KP-rev.)
- Ikke prio. Kommuneplantillæg for nyt boligområde i Outrup

Herudover afventer 4 planer aflysning.

Varde Kommune har desuden modtaget en fornyet ansøgning fra Kravin Projekter om ændret planlægning af området syd for Ribevej 52 til ”enkeltstående (dagligvare) butik til områdets daglige forsyning” samt tankanlæg, el-ladestandere og butikker til særligt pladskrævende varer og/eller restaurationer på den resterende del af projektområdet.

Forvaltningen foreslår følgende prioritering:

Januar 2022: Lokalplan for Brorsonskolen i Varde

I Kommuneplan 2021 blev området ved Brorsonskolen i Varde udlagt til boligområde, fordi skolen ikke længere skal anvendes til skole. Området ønskes planlagt til et nyt og attraktivt boligområde. Kategoriseres som en B-sag.

Februar 2022: Lokalplan for aflastningsområde, Vestre Landevej 78-80 i Varde

Der søges om et aflastningsområde, der skal give mulighed for at indrette ny bebyggelse med tre butikker inden for lokalplanområdet. Desuden ønskes det eksisterende tankanlæg med tilhørende kiosk og vaskehal bibeholdt. Samlet vil bebyggelsen fremstå med et bruttoetageareal på ca. 3.100 m², som svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 25 %.

Området ønskes fortsat vejbetjent fra Vestre Landevej, Nordre Boulevard og Håndværkervej. Kategoriseres som en B-sag.

Marts 2022: B&B på Hennebysvej 58-60 i Henneby

I Henneby og ved Henne Strand er der to forskellige ansøgninger om nye overnatningsmuligheder fra samme ansøger; henholdsvis B&B på Hennebysvej 58-60 (udvidelse af Hennebysvej 60) eller ferielejligheder på Porsevej 21 (udvidelse af Klitgården). Kategoriseres som en B-sag.

Forvaltningens vurdering

På nuværende tidspunkt udarbejder forvaltningen boliglokalplaner i Alslev, Oksbøl og Agerbæk, som forventes at blive kommunale udstykninger. Det vurderes på den baggrund, at 2 af 3 lokalplansager bør være private ansøgninger. Herudover har forvaltningen peget på en prioritering, der tilgodeser forskellige typer af udvikling.

Brorsonskolen, der ejes af Varde Kommune, skal ikke længere benyttes til skole, og det vurderes derfor hensigtsmæssigt at området lokalplanlægges i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, så der kan udstykkes moderne og attraktive boliger i området. I forbindelse med lokalplanlægningen vurderes behovet for åben-lav og/eller tæt-lav nærmere.

Det vurderes hensigtsmæssigt, at Udvalget for Plan og Teknik involveres yderligere i fastlæggelsen af ambitionerne for områdets udvikling i foråret 2022. Udkastet til lokalplanen bør desuden sendes i forhøring og drøftes på et borgermøde.

Igennem en længere periode har projektudviklere næret ønske om, at der kan etableres et aflastningsområde på Vestre Landevej 78-80 i Varde.

I Tistrup ønskes etableret en ny dagligvarebutik på hjørnet af Dalstrøget og Vardevej. Der søges om at flytte den eksisterende butik til en placering, hvor der er bedre plads til at udvikle og udbygge butikken. I tilknytningen til butikken, ønskes der mulighed for at kunne tilbyde beslægtede erhverv, f.eks. vaskeplads, tankanlæg og ladestandere. Hvis det planlægningsmæssigt viser sig muligt, ønskes eventuelt mulighed for andre centerformål som fx restaurant eller mindre udvalgsware- og dagligvarebutikker.

Forvaltningen anbefaler, at planlægningen for aflastningsområdet i Varde igangsættes, fordi denne ansøgning er indkommet før ansøgningen i Tistrup. Udkastet til lokalplanen bør sendes i forhøring.

Ansøgningen om B&B på Hennesbyvej er modtaget i september 2020. De eksisterende anvendelsesmuligheder i Lokalplan 07.03.L01 ønskes udvidet til også at omfatte Hennebysvej 58, og bevaringsbestemmelser for den bevaringsværdige bygning ønskes fastholdt. Bygningen ønskes anvendt til ferielejligheder og bed & breakfast med mulighed for café med tilhørende butik, toilet og køkkenfaciliteter. Der ønskes mulighed for at øge antallet af ferielejligheder i bygninger udenfor gården fra 10 til 15 stk. Ferielejlighederne forventes at være på 30–60 m² til 2-4 overnattende. Dvs. der forventes mulighed for 30 til 60 overnattende. Det eksisterende sommerhus på Hennebysvej 58 ønskes i udgangspunktet bevaret og indrettet til f.eks. aktivitetshus, ferielejligheder og tilhørende fællesfaciliteter.

Ansøgningen om ferielejligheder ved Henne Strand er ligeledes modtaget i september 2020. Den giver mulighed for yderligere 3 ferieboliger med hver 4 sovepladser samt yderligere 2 ferieboliger med hver 4 sovepladser i det eksisterende

sommerhus eller ved nybyggeri på grunden. Dvs. der med udvidelsen forventes mulighed for yderligere ca. 20 sovepladser. Nyt byggeri i området vil følge principperne fra Lokalplan 111, som gælder for Klitgården i dag, dvs. en bebyggelsesprocent på 35 med mulighed for 1 etage med udnyttet tagetage i 6,5 m højde.

De to projekter har samme ansøger, der ønsker, at planlægning for B&B i Henneby igangsættes først, og forvaltningen anbefaler derfor, at planlægning for B&B i Henneby igangsættes.

Det vurderes, at udkastet til lokalplanen skal sendes i forhøring som grundlag for en dialog med grundejerforeningen i området.

I forhold til ansøgningen om dagligvarebutik mv. på Ribevej 52, vurderes det, at der ikke er tale om væsentlige nye oplysninger, der medfører en anden afgørelse end tidligere, hvor der blev givet afslag grundet den visuelle sammenhæng med det eksisterende lokalcenter på Ribevej 29-39 samt antal butikks-m² i dette område. Forvaltningen vurderer, at der i henhold til planlovens regler for detailhandel skal meddeles afslag til projektet, fordi dette både strider imod oplevelsen af sammenhæng mellem områder til detailhandel og mængden af m² til detailhandel i områdets detailhandelsudpegninger. Desuden er det i Kommuneplan 2021 besluttet, at der kun kan forventes ét aflastningsområde i Varde By, som placeres ved Nordre Boulevard/Vestre Landevej.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at Lokalplan for Brorsonskolen i Varde (B-sag) prioriteres til opstart i januar 2022,

at Lokalplan for aflastningsområde, Vestre Landevej 78-80 i Varde (B-sag) prioriteres til opstart i februar 2022,

at Lokalplan for B&B på Hennebysvej 58-60 i Henneby (B-sag) prioriteres til opstart i marts 2022, og

at der gives afslag til planlægning på Ribevej 52.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Niels Christiansen bemærker, at han ikke støtter udbygning af aflastningsområder i Varde.

Bilag

Ansøgning - B&B - Henneby

Ansøgning - Klitgaarden - Henne Strand

Ansøgning - dagligvarebutik i Tistrup

Ansøgning - aflastningsområde - med bilag

Ribevej 52

Sager klar til prioritering 1. kvartal 2022

Definition af A, B og C sager

Punkt 1024: Prioritering/Igang sætning af Lokalplan for Vejers bymidte

20/8275

Sagsfremstilling

Vejers Strand Grundejerforening, Vejers Strand Erhvervsforening og Varde Kommune har sammen med Team JaJa i 2019-2020, udviklet en strategisk fysisk udviklingsplan for Vejers Bymidte.

Planen handler om de offentlige vejarealer, de private arealer foran bygninger og lommerne mellem bygningerne. Projektet er ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan hvad angår etablering af Velkomsthuse og Solpladsen.

En ny lokalplan for Vejers midtby skal sikre sammenhængen mellem vejareal og forarealer, og skabe et fælles udtryk i forhold til byrumsinventar og plantebede m.v. Lokalplanen skal også sikre den arkitektoniske linje i bymidten via bestemmelser om farver materialer og arkitektur.

Forslaget til den strategisk fysiske udviklingsplan for Vejers blev godkendt af styregruppen 13. maj 2020 Forslaget blev vedtaget af Byrådet 12. januar 2021, hvor det også blev godkendt, at lokalplanarbejdet for Vejers midtby igangsættes. Lokalplansagen vil i en senere prioriteringssag blive forslået igangsat august 2022.

Vejers Strandhotel har sideløbende med arbejdet for fornyelsen af byrummene i bymidten fået ny ejer. Ejeren ønsker at bygge et nyt hotel, som ikke kan rummes inden for den eksisterende lokalplan, og som derfor kræver en ny lokalplan. Ejer har ansøgt om at igangsætte lokalplanlægning, og sagen er af Udvalget for Plan og Teknik prioriteret til opstart november 2019.

Lokalplanen for Vejers Strandhotel er en projektlokalplan, dvs. lokalplanen kan sætte meget specifikke bestemmelser for bebyggelsens udtryk. Ejeren skal selv bidrage til udarbejdelse af lokalplanen og har engageret rådgivere, der gennem længere tid har arbejdet med at udforme et oplæg til et nyt byggeri. Der er foreløbig afholdt møde med Varde Kommune, ejer og dennes konsulenter, hvor der er aftalt et procesforløb, der indledes med en idéhøring med afsæt i de konkrete planer for hotellet og dermed mulighed for at afdække de forhold, der skal afklares i forbindelse med den efterfølgende planlægning, herunder højder, trafikforhold mv.

Ejer af strandhotellet har løbende i sin designproces fremvist sine overvejelser om hotellets udformning for Erhvervsforeningen og Grundejerforeningen. På baggrund af bemærkninger hertil har ejer valgt at udarbejde et nyt forslag. Ejer har endnu ikke fremsendt tegningsmateriale til forvaltningen, og derfor er sagen endnu ikke behandlet konkret. Det forventes, at ejer vil fremsende sit nyeste projektforslag til Varde Kommune i løbet af december 2021, og at idéhøringen på den baggrund kan igangsættes i marts-april 2022. Materialet vil inden da blive præsenteret for Udvalget for Plan og Teknik.

Grundejerforeningen og Erhvervsforeningen i Vejers har ønsket en samlet lokalplan, fordi man frygter, at strandhotellet ikke kommer til at "passe" til resten af byen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at udformningen af et nyt strandhotel og planlægningen for Vejers Strandhotel skal ses i sammenhæng, så der skabes æstetisk sammenhæng mellem byen og hotellet, og der træffes koordinerede valg med hensyn til de trafikale udfordringer.

Forvaltningen vurderer imidlertid også, at der er tale om to typer af planer. Lokalplanen for strandhotellet vil være en meget specifik plan for et konkret projekt, og lokalplanen for strandbyen vil være en mere generel plan, der løbende skal regulere udviklingen af Vejers. Hertil kommer at der i begge sager skal planlægges i følsomme områder, men med forskelligartede formelle krav til blandt andet kommuneplantillæg, miljøvurderinger, forhold til natur, kystnærhed, bilag IV arter m.v. Forvaltningen fastholder på denne baggrund sin vurdering af, at den samlede udvikling af Vejers både på kort og langt sigt løftes bedst ved at adskille de juridisk gældende lokalplaner i to.

Forvaltningen vurderer desuden, at det forhold, at planlægningen for Strandhotellet kræver en længere proces end planlægningen for strandbyen, kommer til at betyde, at de to planer kommer til at køre med en samtidighed i forløbene, der sikrer, at Byrådet og offentligheden vil være bekendt med indholdet af de to lokalplaner, før der træffes endelige beslutninger.

Konsekvens i forhold til visionen

Det har ingen konsekvens for visionen om planerne udarbejdes som en eller 2 lokalplaner. Det er en af hensigterne bag den fysisk strategiske udviklingsplaner at naturens elementer som f.eks. hjælme bliver mere synlig i bymidten

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

ingen

Høring

Lokalplan forslaget sendes i forhøring og høring i lokalplanprocessen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at der arbejdes videre med både en projektlokalplan for strandhotellet og en almindelig lokalplan for bymidten i øvrigt, og at der sker en tæt koordinering mellem de to lokalplaner.

Bilag;

Bilag med hændelsesforløb ift. planerne for strandhotellet

Bilag med gl. tidsplan og ny tidsplan og forklaring om hvordan det hele er blevet forskubbet

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Anbefalingen blev godkendt, idet Udvalget har fokus på;

- at de to lokalplanprocesser vil køre tidsmæssigt parallelt, således at forslag til lokalplanerne tilstræbes vedtaget politisk og sendt i høring på samme tidspunkt

- at ingen af lokalplanforslagene udsendes i høring, inden der foreligger en trafikanalyse inkl. belysning af de parkeringsmæssige forhold
- at forvaltningen snarest fremlægger en foreløbig tidsplan for hele forløbet, der også beskriver sammenhængen mellem de to lokalplaner og trafikanalysen.

Fraværende:

Preben Friis-Hauge

Bilag

Tidsplan _ foreløbig

oplæg tids og procesplan

Punkt 1025: Ansøgning. Nedrivning af Åkirkevej 1, tidligere Janderup Mejeri

21/9103

Sagsfremstilling

Ejer af Åkirkevej 1, Janderup – det tidligere mejeri – har ansøgt om tilladelse til nedrivning af bygningen.

Ønsket om nedrivning skyldes blandt andet, at bygningen har været misligholdt i en længere årrække, og dens tilstand er meget dårlig. Ejer ønsker istedet at opføre ældreboliger på grunden.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2017, og den er derfor omfattet af ”Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger”. Loven sikrer, at en bevaringsværdig bygning ikke må nedrives, før en nedrivningsanmeldelse har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om der efter planloven § 14 nedlægges forbud mod nedrivning, samt offentligt har bekendtgjort sin beslutning.

Nedrivningsanmeldelsen har været i offentlig høring fra 8. september – 6. oktober 2021. Der er kommet ét samlet høringssvar fra ”Bevaringsforeningen for Varde” og ”Vardemuseerne”, som skriver:

”... at Mejeriet i Janderup er opført 1883 og ombygget i 1952 og repræsenterer fortællingen om andelsbevægelsens start og den industrielle udvikling inden for mejeribruget. Det er Bevaringsforeningen for Varde og Vardemuseernes opfattelse, at bygningens dårlige tilstand ikke nødvendigvis påvirker bygningens kulturhistoriske værdi negativt.

Bevaringsforeningen for Varde og Vardemuseerne er principielt imod nedrivning af bygninger, der har betydelig kulturhistorisk fortællerværdi og finder det meget beklageligt, at bygningen påtænkes nedrevet uagtet bygningens dårlige tilstand.”

Ejer er blevet orienteret om indsigelsen, og har givet sine bemærkninger til den. Ejer mener, at den nuværende bygningstypes udformning ikke egner sig til beboelse, og at det ikke vil give mening at bevare bygningen og indrette den til det formål.

Ejer har oplevet stor opbakning blandt borgere i Janderup til at nedrive bygningen og erstatte den med ældreboliger.

Ejer ønsker at opføre nogle flotte rækkehuse, som er tilegnet ældre borgere, som vil pynte i byen og efterlade et pænere indtryk i byen.

I følge udviklingsplan for Janderup, har der været nedsat en arbejdsgruppe der har ønsket at bevare og anvende mejeribygningen til eksempelvis naturcenter.

Det er øjensynligt ikke lykkedes arbejdsgruppen at finde en fremtidig løsning på anvendelse og drift af bygningen.

Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan. Kommuneplanens retningslinjer for enkeltområdet vil derfor gælde ved nybyggeri.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at bygningen er bevaringsværdig (se SAVE-registrering), har en væsentlig betydning i byens struktur og gadebillede og har kulturhistorisk værdi som et tidligt eksempel på et andelsmejeri. Bygningen er karakteristisk og iøjnefaldende i Janderup midtby.

Bygningens tilstand er dog så dårlig, at det ikke er realistisk at renovere bygningen og genskabe dens originale udtryk.

Forvaltningen vurderer, at bygningen som type er svær at anvende til andre formål, og at den ikke passer til de ønsker og behov, der er for beboelse / boliger i Janderup. Forvaltningen har kendskab til tidligere projekter med at anvende bygningen til andre formål, som ikke er blevet til noget.

Bygningen har længe stået tom, og den er meget misligholdt og skæmmes bymiljøet i det centrale Janderup. Den efterlader et dårligt indtryk for både lokale borgere og de mange turister, der kommer igennem byen.

Af hensyn til byens udvikling vurderer forvaltningen, at en nedrivning kan forsvares.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der umiddelbart ikke foreligger afgørende begrundelse for at nedlægge et § 14 forbud mod nedrivningen.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Planlovens § 14

Forvaltningsloven

Lov om bygningsfredning og bevaringsværdige bygninger

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at der gives tilladelse til nedrivning af Åkirkevej 1, Janderup.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 02-12-2021

Anbefalingen blev godkendt.

Fraværende:

Preben Friis-Hauge

Bilag

Høringsvar fra Bevaringsforeningen for Varde og Vardemuseerne.pdf

Høringsvar fra ejer.pdf

Orienteringsbrev sendt til ejer.pdf

SAVE-Bygningsregistrering Åkirkevej 1 Janderup.pdf

Punkt 1026: Lukket: Gensidig orientering

17/8095

Punkt 1027: Underskriftsside