

Dagsorden - Dialogmøde ml. Udvalget for Plan og Teknik og Sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune

Dato: 28.05.2025 kl. 17.00 – 19.00

Sted: Rådhuset, Bytoften 2, 6800 Varde.

Deltagere: Borgmester Mads Sørensen, Udvalgsformand for Plan og Teknik (Fremover betegnet som "UPT") Preben Friis-Hauge, medlem af UPT Steen-Holm Iversen, medlem af UPT Søren Laulund, medlem af UPT Per Thisted, medlem af UPT Finn Ladegaard, medlem af UPT Kitty Gamkinn, medlem af UPT Peter Nielsen, konstitueret Kommunaldirektør Karoline Klaksvig, konstitueret Direktør for Plan og Teknik Hans Peter Due, Planchef Trine Lyhne, konstitueret Teknik- og Miljøchef Klaus Friis, Driftschef for Vej og Park Octavian Lengyel, Centerleder for Erhvervscenteret Christian Reimers og Udviklingskonsulent Samir Mujkanovic (referent).

Inviterede deltagere: DinForsyning og Destinationen

Afbud: Søren Laulund, Per Thisted, Finn Ladegaard, Kitty Gamkinn og Peter Nielsen

Dagsorden:

1. Velkomst, godkendelse af dagsorden og præsentationsrunde
2. Status på byggeri og overholdelse af lokalplaner
3. Drøftelser om, hvordan vi i fællesskab overholder lokalplaner? v/ Bestyrelsen for Sommerhusgrundejerforeningerne
4. Opfølgning på sidste års dialogmøde omkring:
 - a. Opfølgning vedrørende mulighed for tvunget medlemskab af Grundejerforening
 - b. Opfølgning om fremtidig registrering af bevaringsværdige sommerhuse
 - c. Opfølgning omkring udfordringer med overfladevand og grundvand
5. Dialog med Destinationen Vesterhavet
6. Opfølgning på: Status på implementeringen af ny affaldsordning i sommerhusområderne
7. Orientering om Naturparkplanen Vesterhavet v/ Klaus Bertram Friis
8. Fastlæggelse af mødetidspunkt til næste dialogmøde

Vedlagte bilag:

Varde Kommune / DINForsyning

Destination Vesterhavet

Dagsorden	Referat
Velkomst, godkendelse af dagsorden og præsentationsrunde v/ Udvalgsformand for Plan og Teknik, Preben Friis-Hauge (Godkendelsespunkt, 5 min)	Dagsorden blev godkendt uden bemærkninger, efterfulgt af en præsentationsrunde.
Status på byggeri og overholdelse af lokalplaner, herunder status på orienteringer til sommerhusgrundejerforeninger gennem tilsendte lister v/ Centerleder for Erhvervscenteret, Christian Reimers (Orienteringspunkt, 20 min)	Lovliggørelsessager: Lovliggørelsesordningen blev indført i 2021 og har siden vist en nedadgående tendens i antallet af nye anmeldelser – fra 52 nye sager i 2021 til 31 i 2024 (pt.). Samtidig fastholdes en stabil sagsbehandlingskadence med omkring 30 afsluttede sager årligt, hvilket matcher målsætningen. Trods denne stabile afslutningstakt er der fortsat åbne sager og ligger aktuelt på 109, hvilket indikerer, at nogle sager tager længere tid end andre ift. sagsbeholdningen. Klager i lovliggørelsessager: Klager i lovliggørelsessager vedrører primært volde og terrænreguleringer samt overtrædelser af byggelovgivningen (f.eks. lokalplaner, bygningsreglement og deklARATIONER). Der er dog store årlige udsving i fordelingen. Særligt bemærkes: • Andelen af klager vedr. byggeri er markant stigende og udgør i 2024 hele 62 % af sagerne. • Volde/terrænreguleringer har været en dominerende kategori i flere år, men udgør i 2024 kun 26 %, mod 50 % i 2023.

Dagsorden	Referat
	• Øvrige kategorier som beplantning, adgangsveje og udstykning fylder relativt lidt og varierer beskedent. Håndhævelse i lovliggørelsessager: Der ses en faldende andel af forhold, der viser sig at være lovlige ved gennemgang (fra 42 % i 2021 til 21 % i 2024). Samtidig er der en stigende andel af politianmeldelser, som udgør hele 30 % i 2024, hvilket er en markant stigning ift. tidligere år. Den mest anvendte lovliggørelsesmetode er fortsat fysisk lovliggørelse – ofte frivillig – som i 2023 nåede op på 52 %, men er faldet til 39 % i 2024. Dette vidner om en fortsat høj grad af borgernes samarbejdsvilje. Andre afgørelsestyper som sager overdraget til anden myndighed, sager løst via dispensation eller lovliggørelse efter påbud ligger stabilt, men i lavere omfang Byggeansøgningsliste: Bestyrelsen får tilsendt, når systemet er oppe at køre, en adgangskode med adgang til overblik over de sager, der kører hos Erhvervscenteret ift. byggerier i sommerhusområderne. Byggesagsbehandlingstid: Data kan ikke skilles for fritidshuse og enfamiliehuse. Derfor et samlet gennemsnit. Sager kan tage lang tid hvis de ikke er godt nok oplyst fra sagens start og kan derved tage lang tid for en sagsbehandler. For at støtte processen og ansøgere kører den samme sagsbehandler som hovedregel hele forløbet. Derfor kan det godt opleves at enkelte sager tager ganske kort tid, hvis sagen bliver taget, alt er oplyst og indenfor rammerne, så kan en byggetilladelse hurtigt udstedes. Opfølgninger:

Dagsorden	Referat
	1. OBS! på, at grundejerforeningerne skal parthøres ved bestemte byggesagsbehandlinger i sommerhusområderne, jf. f.eks. lokalplanen. Forvaltningen kigger praksis igennem for at sikre, at det fremover sker. 2. Sagerne vedr. politiet: Forvaltningen sender sagen til politiet, når vi ikke kommer igennem med vores påbud. Vi slipper sagen her sagen. Når politiet har afgjort sagen, får vi ofte en opgave igen som skal håndteres. Løbende orienteringer kan vi ikke imødekomme.
Drøftelser om, hvordan vi i fællesskab overholder lokalplaner? v/ Bestyrelsen for Sommerhusgrundejerforeningerne (Dialogpunkt, 30 min)	Bestyrelsen for fællesudvalget indledte med en fortælling om, at de oplever, at mange grundejere ikke overholder lokalplanerne. Dette kan skyldes flere faktorer. Der ønskes derfor en drøftelse om, hvordan dette problem løses fremover. Alle borgere kan på varde kommunes hjemmeside eller på plandata.dk, se, hvad de gældende lokalplaner er for alle områder. Der blev drøftet, om forvaltningen i Varde Kommune skal bistå grundejerforeningerne med materiale o.lign., der skal understøtte dialogen/viden om byggereglerne i områderne. Punktet blev drøftet.
Opfølgning på sidste års dialogmøde (Dialogpunkt, 20 min) a. Vedrørende bevaring i sommerhusområderne – hvor står vi nu? b. Vedrørende mulighed for tvunget	A) Bevaringsværdigt sker igennem lokalplansforslaget. Som opfølgning på sidste års møde, hvor det blev forslået, at Forvaltningen skal mødes med fællesudvalget/bevaringsforeningen, forslås det igen, at dette møde afholdes snarest. Forvaltningen bliver indkaldt af relevante parter. B) Tvunget medlemskab er ikke muligt. Varde Kommune har forsøgt med formidling. Det anbefales, at der

Dagsorden	Referat
medlemskab af Grundejerforening c. Vedrørende overfladevand og grundvand, herunder kloakering	både fra grundejerne og fra Varde Kommune forsøges at italesætte udfordringen politisk overfor Christiansborg. C) Varde Kommune afholder årligt dialogmøde med grundejere vedr. overfladevand og grundvand. Det anbefales, at de grundejerforeninger der ikke deltager, tilmelder sig. På grund af tid blev punktet omkring kloakering ikke drøftet.
Dialog med Destinationen Vesterhavet (Dialogpunkt, 20 min)	Den nytiltrådte Direktør, Majken Graver, gav en kort introduktion til Destinationens arbejde med de kommende strategipejlemærker. Se vedlagte powerpointoplæg for uddybning.
Dialog med DinForsyning - opfølgning på den nye affaldsplan (10 min)	På mødet gennemgik afdelingsleder for Affald, Jens Stræde, hvordan implementeringen af den nye affaldsplan er gået. Se vedlagte powerpointoplæg for uddybning
Orientering om Naturparkplanen Vesterhavet v/ Klaus Bertram Friis (5 min)	Punktet udgik pga. tid. Der henvises til linket på sidste side af vedlagte powerpoint oplæg.
Tak for i dag – og fastlæggelse af mødetidspunkt til næste dialogmøde v/ Udvalgsformand for Plan og Teknik, Preben Friis Hauge	Der forslås 13. maj 2026 kl. 16.00 – 18.00 – dagen inden Kr. Himmelfarts dag Det blev besluttet, at mødet afholdes den 13. maj 2026.