

REFERAT Udvalget for Plan og Teknik d. 14-10-2020

Mødedato	Onsdag d. 14. oktober 2020 kl. 08:30
Mødested	Teams
Mødedeltagere	Peter Nielsen, Preben Friis-Hauge, Anders Linde, Niels Haahr Larsen, Søren Laulund, Jan Lings, Niels Christiansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ansøgning. Plangrundlag for Nygaards Afrika i Lydum, tilføjelse til rammeområde.....	4
Forslag. Kommuneplantillæg for Nygaards Afrika.....	8
Forslag. Lokalplan for Nygaards Afrika.....	11
Underskriftsside.....	15

Punkt 732: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 08-10-2020

Dagsordenen udsat til behandling på ekstraordinært udvalgs møde.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 14-10-2020

Godkendt

Punkt 733: Ansøgning. Plangrundlag for Nygaards Afrika i Lydum, tilføjelse til rammeområde

19/5348

Sagsfremstilling

Varde Kommune foretog fra den 27/8-10/9 2019 en idéhøring forud for igangsættelse af planlægningen for Nygårds Afrika, Nr. Lydumvej 110, 6830 Nr. Nebel. Efter idéhøringen er der opstået mulighed for at justere områdets afgrænsning, så lokalplanområdet udover matr.nr. 8a, Lydum By og matr.nr. 19, Lydumgård Lydum også kommer til at omfatte matr.nr. 9h, Lydum By, Lydum. Der har på den baggrund været afholdt en ny idéhøring i perioden 11. september til 25. september 2020.

Ejer har søgt om ændring af plangrundlaget for Nr. Lydumvej 110. Ejeren ønsker at videreudvikle området der i dag indeholder spillested, jagtmuseum, dyrepark og tiltag som gårdbutik m.v. Samlet set er der ønske om at udvide overnatningskapaciteten i området og give mulighed for flere hytter og overnatning for autocampere og campingvogne. Dette ønskes placeret på matr.nr. 9h, som er den nye tilføjelse, samt i forlængelse af de eksisterende 10 hytter, der i dag ligger på den sydvestlige del om området. Der er også ønske om at kunne etablere en put and take sø i det nye område udover den som allerede ligger i den vestlige del af området. For at skærme naboer mod støj- og lysgener vil ansøger etablere en jordvold mod nordøst og delvist mod øst. På de ubebyggede arealer ønskes der tilplantet med poppel, så der kan etableres en skovlignende beplantning. Gæster i dyreparken bliver idag transporteret rundt i parken på særligt indrettede vogne.

Området støder mod nord op til åbne marker og en smule skov. Mod øst og vest er der ejendomme og større markstykker. Mod syd grænser området op til Nr. Lydumvej.

Det samlede areal er på ca. 39 ha. og ligger i landzone.

Der foreligger hverken rammeområde eller lokalplan for området.

Der er følgende beskyttelser indenfor det ansøgte område:

- Søbeskyttelseslinjen (naturbeskyttelsesloven § 16)
- Skovbyggelinjen (naturbeskyttelsesloven § 16)
- Overgangslandskab
- Et beskyttet dige i det nordøstligelige skel (museumsloven § 29a)
- En § 3-beskyttet eng
- Tre § 3-beskyttede søer
- To § 3-beskyttede vandløb

Sagen er en A-sag, der forudsætter forudgående indkaldelse af idéer og forslag og beslutning i Byrådet. Der er indkommet 4 bemærkninger ved første høring, der særligt handler om belysning, støj, trafik og parkering. Ved anden høring indkom der 5 høringssvar, der primært omhandler arkæologiske forhold, belysning, støj, trafik, parkering og placering. Der er både ved første og anden idéhøring modstand mod etablering af yderligere aktiviteter i området. De indkomne bemærkninger er behandlet i resumé af indkomne bemærkninger.

Byrådet har ved første ansøgning besluttet at planlægningen ønskes igangsat, mens Udvalget for Plan og Teknik prioriterer, hvornår sagen opstartes i forvaltningen. Med den nye ansøgning ændres arealafgrænsningen og sagen

behandles fortsat som en A-sag.

Forvaltningens vurdering

I ansøgningen er der ikke beskrevet planer eller anlæg, der strider mod de nævnte beskyttelser i sagsfremstillingen. Et eventuelt lokalplanforslag vil blive vurderet i forhold til disse beskyttelser.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte er lokalplanpligtigt, fordi de samlede aktiviteter ligger i overgangslandskab i landzone og fordi nyt bolig- og erhvervsbyggeri som udgangspunkt skal opføres indenfor byzone eller udlagte rammeområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer. Aktiviteterne skal derfor ledsages af vilkår, som sikrer, at byggeriet udformes sådan, at de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier ikke påvirkes utilsigtet. Derudover er der også behov for regulering af forhold omkring større parkeringsanlæg i det åbne landskab. Området vil efter planlægning fortsat ligge i landzone.

Forvaltningen vurderer, at de indkomne bemærkninger fra indkaldelse af idéer og forslag giver anledning til, at der ved udarbejdelse af en lokalplan skal opstilles bestemmelser for belysning og afskærmning mod det omkringliggende landskab. Derudover skal der udarbejdes en støjrapport for at fastlægge hvilke forhold, der skal arbejdes med for at mindske støjgener for omgivelserne. Varde Kommune har før denne ansøgning givet et påbud om udarbejdelse af en støjrapport.

Endelig skal det sikres, at trafik til og fra området afvikles hensigtsmæssigt, så det ikke generer naboerne og trafikken på Nr. Lydumvej.

Konsekvens i forhold til visionen

Ingen

Retsgrundlag

Planloven

Miljøvurderingsloven

Kommuneplan 2017

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at det nødvendige plangrundlag i form af lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdes,

at der fastsættes bestemmelser for belysning, støj og afskærmning, så gener for omkringliggende områder minimeres, og

at resume af de indkomne bemærkninger til debatoplægget godkendes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 14-10-2020

Niels Christiansen stillede følgende ændringsforslag:

”Det indstilles, at det videre planarbejde omkring de ønskede nye aktiviteter, som ønskes tilknyttet det eksisterende museum, standses, og at ansøger henvises til at etablere de af ham ønskede overnatningskapaciteter, spise- og spillested og campingplads andetsteds.

Det indstilles, at de nødvendige tilladelser til dyrehavedriften bliver udarbejdet, hvis ansøger fastholder et ønske om den aktivitet, dog således, at naboer og omgivelser i øvrigt har så få lydmæssige og visuelle gener fra aktiviteten som muligt.”

Forslaget blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Peter Nielsen	V		x	
Preben Friis-Hauge	V		x	
Anders Linde	V		x	
Niels Haahr Larsen	V		x	
Søren Laulund	A		x	
Jan Lings	A		x	
Niels Christiansen	C	X		

Forslaget er hermed faldet.

Forvaltningens anbefaling blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Peter Nielsen	V	X		
Preben Friis-Hauge	V	X		
Anders Linde	V	X		
Niels Haahr Larsen	V	X		
Søren Laulund	A	X		
Jan Lings	A	x		
Niels Christiansen	C		X	

Anbefalingen blev hermed godkendt.

Bilag

Samlede høringssvar ideer og forslag Nygaards Afrika.pdf

Debatoplæg til forhøring

Resumé af indkomne bemærkninger til forslag

Ansøgning

Gammelt og nyt rammeområde.pdf

Punkt 734: Forslag. Kommuneplantillæg for Nygaards Afrika

20/262

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med ansøgers konsulent udarbejdet forslag til Tillæg 37 til kommuneplanen, der udlægger et nyt rekreativt rammeområde til ferie- og fritidsaktiviteter i form af campingplads, restaurant, én butik og museum samt danse- og musiksted og eksisterende bolig.

Området er kendt som Nygårds Afrika.

Sideløbende med Tillæg 37 udarbejdes Lokalplan 11.03.L01.

Området er beliggende i landzone i det åbne land. Området har ikke tidligere været omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan, men der er givet landzonetilladelse til dyrehold med fritgående vildsvin og krondyr samt anvendelse af lagerbygning til udstoppede dyr og tilhørende faciliteter herunder toiletfaciliteter og lokaler til spising. Der er ligeledes givet landzonetilladelse til opstilling af 10 overnatningshytter.

Det maksimale antal tilladte bebyggede m² og bebyggelsens højde fastlægges i Lokalplan 11.03.L01 og er således ikke angivet i kommuneplanrammen. Kommuneplanrammen angiver, at byggeri må opføres i max. 1 etage med udnyttet tagetage.

Der er udarbejdet en miljøscreening for forslag til Tillæg 37 samt lokalplan 11.03.L01 og en VVM-screening af projektet. I screeningerne er det vurderet, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger, så der skal udarbejdes en miljørapport eller en VVM-redegørelse. Ny bebyggelse i området, ændret anvendelse af eksisterende og etablering af campingpladsen mm. vil ske i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

I perioden 11. - 25. september 2020 har der været indkaldt ideer og forslag til planlægningen på Varde Kommunes hjemmeside. Der er indkommet 5 høringssvar, der primært omhandler arkæologiske forhold, belysning, støj, trafik, parkering og placering.

Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune skal vedtages, før forslag til lokalplan 11.03.L01 kan vedtages.

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

Forvaltningens vurdering

Turismen er en vigtig del af Varde Kommunes samlede erhvervsstruktur. I kommuneplanens retningslinjer for planlægning af turisme beskrives, at nye campingpladser skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Planområdet anvendes inden udarbejdelse af Tillæg 37 til dyrepark, museum, restaurant, kontor- og mødelokaler, danse- og musiksted, 10 campinghytter og eksisterende beboelse. Anvendelsesbestemmelserne i Tillæg 37 er vurderet til at være i overensstemmelse med de turistpolitiske overvejelser da etablering af bl.a. campingplads vil ske i umiddelbar tilknytning til det eksisterende jagtmuseum, dyrepark, restaurant, kontor- og mødelokaler og musik- og dansested.

I kommuneplanens retningslinje 5.1 tilsigtes, at der i tilknytning til fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for de afgrænsede centerområder, kan etableres butikker til brug for kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion som campingplads. Bruttoarealet for denne type butik må ikke overstige 200m². Planområdet er beliggende i landzone i det åbne land, ca. 1 km. nord for Lydum by og er derfor udenfor afgrænset centerområde.

Lokalplan 11.03.L01 indeholder bestemmelser vedrørende regulering af belysning, støj, trafik og parkering. Ansøger sørger selv for arkæologiske undersøgelser i det omfang det er nødvendigt. Der er ikke foretaget ændringer i kommuneplantillægget på baggrund af idehøringen.

På baggrund af miljø- og VVM screeningerne vurderer forvaltningen, at forslag til tillæg ikke skal miljøvurderes.

Konsekvens i forhold til visionen

Der er mulighed for at besøge et område med dyrehold og samtidig mulighed for ophold på campingplads.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Miljøvurderingsloven

Økonomi

Ingen

Høring

Forslag til Tillæg 37 skal i offentlig høring i min. 8 uger, før det kan endelig vedtages.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at forslag til Tillæg 37 vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger, og

at de tilhørende miljø- og VVM screeninger godkendes og offentliggøres samtidigt med lokalplanforslagene.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 14-10-2020

Preben Friis-Hauge og Søren Laulund stillede følgende ændringsforslag:

“Anbefaling tiltrædes.

Udvalget lægger vægt på, at den akkrediterede støjmåling/støjrapport gennemføres.

Udvalget ønsker forelagt et forslag til hastighedsdæmpende/trafiksikkerheds foranstaltninger på Nørre Lydumvej.

Udvalget ønsker indføjet i lokalplanen, at

- der etableres en støjafskærmning langs Delområde D4's østlige kant mod vej og matrikel 9a
- udendørs lyskilder skal være nedadrettede
- belysning af skilte og lignende ikke er tilladt
- beplantningen umiddelbart syd og vest for matrikel 9a indenfor lokalplansområdet skal plejes og vedligeholdes så det tjener som tæt visuel afskærmning.“

Forslaget blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Peter Nielsen	V	X		
Preben Friis-Hauge	V	X		
Anders Linde	V	X		
Niels Haahr Larsen	V	X		
Søren Laulund	A	X		
Jan Lings	A	X		
Niels Christiansen	C		X	

Forslaget er hermed vedtaget.

Niels Christiansen stemmer imod med henvisning til beslutningen i punkt 733.

Bilag

Forslag Tillæg 37.pdf

Miljøscreening

VVM-screening

Resumé af indkomne bemærkninger til forslag

Punkt 735: Forslag. Lokalplan for Nygaards Afrika

20/260

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med ansøgers konsulent udarbejdet et lokalplanforslag, der giver mulighed for at videreudvikle området ved Nygaards Afrika ved Lydum der omfatter spillested, restaurant, jagtmuseum, kontor- og mødelokaler, dyrepark og campinghytter.

Der er ønske om at udvide overnatningskapaciteten i området til ialt 115 enheder heraf 45 som hytter. I dag findes 10 hytter med en landzonetilladelse fra 2018. Udvidelsen omfatter overnatning for autocampere og campingvogne. De ønskes placeret på det matr.nr. 9h, der ligger mod øst, samt i forlængelse af eksisterende hytter der i dag ligger i den vestlige del af området. Der er også ønske om at kunne etablere en put and take sø på matr.nr 9h udover den der allerede ligger i den vestlige del.

Bebyggelsen på matr. 9h forventes at bestå af campinghytter og autocamper/campingpladser langs Lydumvej samt en servicebygning og grillhytte. Lokalplanen indeholder bonusvirkning for servicebygning og grillhytte, hvilket betyder at en godkendelse af lokalplanen giver mulighed for opførelse af servicebygning og grillhytte som anført i bilag til lokalplanen. Bonusvirkninger kan ses i lokalplanens §11.1.

For at skærme naboerne mod støj- og lysgener, skal der etableres en jordvold mod nord og delvist mod øst. På de ubebyggede arealer ønskes der tilplantet med poppel, så der kan etableres en skovlignende beplantning.

Området er delt op i fire delområder med delområde 1 længst væk fra Nr. Lydumvej, delområde 2 og 3 ligger op af Nr. Lydumvej og delområde 4 ligger nord for delområde 3.

I delområde 1 ønsker ejer at opføre bebyggelse, der almindeligvis kan opføres i forbindelse med en skov, f.eks. udsigtstårn, foderpladser og læskure. Her er der i dag en dyrepark.

I delområde 2 ønsker ejer mulighed for fortsat at have campinghytter. Delområde 2 udvides med den nye matrikel 9h mod øst og omfatter derfor også ønske om campingplads, servicebygning, put and take sø, tekniske anlæg, parkering og grønne arealer.

I delområde 3 ønsker ejer mulighed for at etablere en hal mere. Der ønskes mulighed for samlet at udvide med 1.500-2.000 etagekvadratmeter. De resterende områder i delområde 3 skal anvendes til parkeringsplads, afskærmende beplantning m.v.

Delområde 4 skal anvendes til landbrugs- og naturmæssige formål.

Lokalplanområdet er ca. 39 ha.

Udvalget for Plan og Teknik besluttede første gang 12.09.2019 at igangsætte planlægningen. Sagen er siden blevet sat på til fornyet principbehandling, da ansøger fremsatte ønske om udvidelse af rammeområdet med matrikel 9h mod øst. Sagen behandles på samme møde som forslag til lokalplan og Tillæg 37.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rammeområde, derfor udarbejdes kommuneplantillæg 37 sideløbende med forslag til lokalplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Varde Bakkeø med landbrugslandskaber og overgangslandskaber. Planområdets nærmeste udpegede kyst- og dallandskab ligger i en afstand på ca. 900 m og uden visuel sammenhæng med Lydum.

Der er udarbejdet en miljøscreening for forslag til Tillæg 37 samt lokalplan 11.03.L01 og en VVM-screening af projektet. I screeningerne er det vurderet, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger, så der skal udarbejdes en miljørapport eller en VVM-redegørelse. Ny bebyggelse i området, ændret anvendelse af eksisterende og etablering af campingpladsen mm. vil ske i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

I perioden 11.-25. september 2020 har der været indkaldt ideer og forslag til planlægningen

på Varde Kommunes hjemmeside. Der er indkommet 5 høringssvar, der primært omhandler arkæologiske forhold, belysning, støj, trafik, parkering og placering.

Ansøgers ønsker er ikke imødekommet for så vidt angår vejadgang fra privat fællesvej, hvor ansøger ønsker mulighed for 5 overkørsler.

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

Forvaltningens vurdering

Da der er tale om udvidelse af et eksisterende anlæg, vurderes lokalplanforslaget at være i overensstemmelse med Varde Kommunes Turismestrategi med henblik på at skabe overnatningsmuligheder, der kan udgøre et alternativ til de mange sommerhuse langs Vestkysten. Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring afskærmning og beplantning under hensyntagen til omkringliggende omgivelser.

En del af Byrådets mål i Kommuneplan 2017 er at Byrådet fortsat vil videreudvikle kvaliteten af basisproduktet, så vi fortsat kan give de gæster, som besøger feriestederne i Varde Kommune en ferieoplevelse af høj kvalitet. Lokalplanen indeholder bonusvirkning for en lang række tiltag og bebyggelser som opfylder dette mål.

Lokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende regulering af bebyggelsens udforming, belysning, støj, trafik og parkering. Der gives mulighed for 3 overkørsler til privatfællesvej og af hensyn til trafiksikkerheden ikke 5 som ansøger ønskede. Ansøger sørger selv for arkæologiske undersøgelser i det omfang det er nødvendigt.

På baggrund af miljø- og VVM screeningen vurderer forvaltningen, at planforslaget ikke skal miljøvurderes eller der skal udarbejdes en miljørapport.

Konsekvens i forhold til visionen

Der er mulighed for at besøge et område med dyrehold og samtidig mulighed for ophold på campingplads.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2017

Planloven

Miljøvurderingsloven

Økonomi

Ingen

Høring

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i min. 8 uger, før lokalplanen kan endelig vedtages.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at forslag til lokalplan 11.03.L01 vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger,

at den tilhørende miljø- og VVM screening godkendes og offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 14-10-2020

Preben Friis-Hauge og Søren Laulund stillede følgende ændringsforslag:

“Anbefaling tiltrædes.

Udvalget lægger vægt på, at den akkrediterede støjmåling/støjrapport gennemføres.

Udvalget ønsker forelagt et forslag til hastighedsdæmpende/trafiksikkerheds foranstaltninger på Nørre Lydumvej.

Udvalget ønsker indføjet i lokalplanen, at

- der etableres en støjafskærmning langs Delområde D4's østlige kant mod vej og matrikel 9a
- udendørs lyskilder skal være nedadrettede
- belysning af skilte og lignende ikke er tilladt
- beplantningen umiddelbart syd og vest for matrikel 9a indenfor lokalplansområdet skal plejes og vedligeholdes så det tjener som tæt visuel afskærmning.“

Forslaget blev sat til afstemning.

Navn	Parti	For	Imod	Undlod
Peter Nielsen	V	X		

Preben Friis-Hauge	V	X
Anders Linde	V	X
Niels Haahr Larsen	V	X
Søren Laulund	A	X
Jan Lings	A	X
Niels Christiansen	C	X

Forslaget er hermed vedtaget.

Niels Christiansen stemmer imod med henvisning til beslutningen i punkt 733.

Bilag

Forslag til lokalplan 11.03.L01 Nygaards Afrika.pdf

VVM-screening

Miljøscreening

Resumé af indkomne bemærkninger til forslag

Punkt 736: Underskriftsside