

Dato	29-04-2021
Dok.nr.	177606-20
Sagsnr.	20-260
Ref.	Slyn/Enig

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til tillæg 37 til Kommuneplan 2017 og Forslag til lokalplan 11.10.L01 for Nygaards Afrika samt vurdering af disse.

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til tillæg 37 til Kommuneplan 2017 og Forslag til lokalplan 11.10.L01 for Nygaards Afrika, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Banedanmark (indkommet 11.11.2020)
2. Ribe Stift (indkommet 23.11.2020)
3. Dorte og Kurt Christensen (indkommet 10.01.2021)
4. Niels Christiansen (indkommet 10.01.2021)

Processen

Proces og høringsmateriale i forbindelse med nabohøringen i efteråret 2020 og sagsfremstilling til principsagen ”Ansøgning om plangrundlag” (Bemærkninger til dagsordenspunktet 733. Plan- og Teknikudvalgsmødet den 14. oktober 2020)

Niels Christiansen mener, at den forudgående nabohøring i forbindelse med udarbejdelsen af udkastet til lokalplan skete på baggrund af et ikke særligt godt dokumentations- og informationsgrundlag, da det fremgår af idéoplægget, at der ønskes placeret et antal campinghytter på det nye areal, men der oplyses intet om antallet og det oplyses heller ikke, at der foruden campinghytterne ønskes etableret de ca. 100 campingenheder til campingvogne og mobile homes, som lokalplanforslaget nu opererer med.

Niels Christiansen mener ikke, at procesformen, hvor de indkomne forslag og ideer vurderes af Byrådet i forbindelse med principbehandlingen af ansøgningen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området, blev fulgt af forvaltningen.

Niels Christiansen påpeger, at forvaltning og bygherre var i stand til på kun 14 dage efter, at idéoplægget var i nabohøring at forelægge et endeligt udkast til lokalplan, et tillæg til kommuneplan og den tilhørende VVM-screening.

Niels Christiansen mener, at i dette tilfælde strider sagsgange og proces imod hinanden, og der er ikke overensstemmelse med de tilsagn, som naboerne fik oplyst i forbindelse med idéoplægget samt normale procedurer følges ikke i forhold til samarbejdet mellem udvalg og forvaltning.

Dorte og Kurt Christensen mener, at høringsprocessen bør gå om, da både kommuneplantillæg 37 og lokalplanforslaget indeholder en række forkerte oplysninger, er mangelfulde, og uden tvivl har givet forkerte eller manglende høringssvar fra borgere og myndigheder med interesse i disse forslag.

Dorte og Kurt Christensen opponerer mod høringsperioden, som spændte over juleferien, hvor forskellige instanser, som de skulle søge oplysninger hos, var lukket ned i 14 dage.

Niels Christiansen er ikke enig i vurderingen af, at principalsagen og forslag til kp-tillæg og forslag til lokalplan kunne køre på samme udvalgsmøde, da det blev vurderet, at den nye principansøgning stiller naboer bedre i forhold til støj sammenlignet med det oprindelige forslag.

Niels Christiansen mener, at den fysiske afstand fra boligen på matr. 9a til den påtænkte campingplads tværtimod med arealudvidelsen blevet kortere og ejeren af boligen på matr. 9a får nu Nygaards aktiviteter på både den sydlige og vestlige side af hans ejendom.

Niels Christiansen mener, at sagsfremstillingen er mangelfuld, da der mangler oplysninger om, at den procesform, som har været udmeldt til offentligheden, nu ikke følges, ligesom det ikke fremgår visuelt eller i ord i hvilket massivt omfang, det nye areal skal bebygges med hytter, campingenheder, servicebygninger og p-pladser.

Niels Christiansen påpeger, at det skrives i sagsfremstillingen, at bygherre vil etablere jordvolde mod nordøst og øst for campingpladsarealet. I lokalplanen omtales blot en mulighed for at etablere jordvold og i lokalplanen er der ingen vold mod øst, men til gengæld en vold placeret vest for den nye fiskesø.

Niels Christiansen indstiller, at det erkendes af forvaltning og byrådet, at forarbejdet, gennemførelsen af planarbejdet og konkluderingen i form af forslag til Tillæg 37 til kommuneplan 2017, forslag til lokalplan 11.10.1.01 og tilhørende VVM-screening afvises på grund af de konstaterede mangler, fejl i processen og ikke mindst konflikten med planlovens bestemmelser og den nuværende kommuneplan.

Vurdering:

Forvaltningen medgiver, at dokumenterne til plansagen generelt kunne have fremstået med en mere entydig anvendelse af de begreber, som beskriver de eksisterende forhold og de eksisterende landzonetilladelser ved Nygaards Afrika. Planerne er nu gennemgået for netop dette punkt og tilrettet.

Forvaltningen vurderer, at de processuelle dele vedrørende sagen er forløbet juridisk korrekte og dermed lovlige, herunder også, at det var muligt at sagsbehandle dagsordenspunkterne på samme møde, idet dette forløb i den korrekte rækkefølge.

Årsagen til det komprimeret sagsforløb i efteråret 2020 var, at ejeren af Nygaards Afrika undervejs i processen ønskede at udvide virksomhedskonceptet med camping og en geografisk udvidelse af planområdet. På daværende tidspunkt havde der fundet behandling af en principalsag sted i oktober/november 2019 og første udkast til planerne havde været i intern høring i Plan og Vækst.

Samtidigt udløb en midlertidig landzonetilladelse til 10 campinghytter, og Varde Kommune ønskede at få offentliggjort lokalplanforslaget inden, så lokalplanens midlertidige retsvirkninger kunne træde i kraft.

Forvaltningen kan informere om, at forslag til Tillæg 37 og forslag til lokalplanen har været i offentlig høring i 8 uger, men grundet juleferien blevet høringen forlænget, så den offentlige høring varede fra 9. november 2020 til 10. januar 2021. Forvaltningen har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette. Desuden kan forvaltningen informere om, at der evt. henvises til en aktindsigt hvad angår en tidsperiode, hvor der fra Erhvervscentrets side blev sendt den sidste besvarelse af en anmodning om aktindsigt den 23. december 2020 i sag 20/14196.

Afledte justeringer:

Ingen

Kommentering af de afgivne bemærkninger fra forvaltningen til de modtagne bemærkninger fra høringsperioden i efteråret 2020

Niels Christiansen mener, at der bliver konkluderet ud fra forkerte forudsætninger.

Niels Christiansen påpeger, at forvaltningen i tilknytning til emnet "Støj" skriver i sin vurdering, at der fra bygherre er redegjort for støjen fra ventilation til køkken. Men som forvaltningen selv i anden sammenhæng påpeger, så skal en sådan redegørelse foretages af et akkrediteret støjmålingsfirma.

Niels Christiansen mener, at der ikke foreligger en brugbar redegørelse og den valgte formulering er dermed forkert og misvisende. Det oplyses heller ikke, at der kun tænkes på støj fra køkkenventilation og ikke det største problem, nemlig koncertmusikken.

Niels Christiansen mener, at forvaltningen i tilknytning til sidste afsnit om "Diverse" skriver i sin vurdering på en måde, som forekommer at ville skjule eller negligere, at det kun er udstillingsvirksomheden med tilknyttet spiselokale og toiletter, som er tilladte i dag.

Niels Christiansen påpeger, at det skrives at området i dag inden principansøgning benyttes til dyrepark, restaurant, kontor- og mødelokaler og danse- og musiksted samt hyttevirksomhed og det anføres slet ikke i denne vurdering, at aktiviteterne, som der henvises til, er uden de nødvendige tilladelser.

Vurdering:

I "Resumé af indkomne bemærkninger til idéer og forslag for "Nygaards Afrika" samt vurdering af disse" står følgende "der mangler stadig dokumentation for den samlede støj, men der er redegjort for støj fra ventilation til køkken". Forvaltningen gør således opmærksom på, at den er klar over, at den ift. støjklagen mangler en redegørelse for støj i form af en støjrapport udført af et akkrediteret firma.

I forhold til støj fra koncertmusikken medgiver forvaltningen, at der på daværende tidspunkt ikke forelå en brugbar redegørelse for støjen, men det fremgår også af teksten.

Første gang lokalplanen var i høring, havde forvaltningen kun modtaget en støjrapport, der dækkede ventilation fra køkkenet samt musik fra anlæg. Varde Kommune vurderer, at live-musik vil give væsentligt mere støj og har derfor krævet, at en støjrapport udarbejdet af et akkrediteret firma også dækker støjniveauet ved live-koncerter.

Det er korrekt, at der på daværende tidspunkt ikke var modtaget en redegørelse for støj for de samlede aktiviteter, der skal rummes indenfor lokalplan området.

Der er efter den offentlige høring udarbejdet en støjrapport af et akkrediteret firma for de aktiviteter, som lokalplanen samlet giver mulighed for. Dette er sket som opfølgning af den politiske behandling af lokalplanforslaget.

Det vil sige, at der på nuværende tidspunkt foreligger en støjrapport udført af et akkrediteret firma på baggrund af beregninger for lokalplanens samlede aktiviteter.

Derudover fremgår det forsat af lokalplanens §12, stk.1, at området må ikke ændre anvendelse og bebyggelse må ikke tages i brug før: At det ved en støjrapport, som er udført af et akkrediteret firma, dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Afledte justeringer:

Der er udarbejdet en støjrapport af akkrediteret firma for lokalplanens samlede aktiviteter, og resultatet indgår i det følgende.

Miljøscreening af planerne og VVM-screening af projektet

Tillæg 37 og Lokalplan – Miljøscreening af planerne

Niels Christiansen mener, at det er misvisende at skrive ”i screeningen blev der fokuseret på, at ny bebyggelse, ændret anvendelse af eksisterende og etablering af campingpladsen mm. vil ske i tilknytning til den eksisterende bebyggelse”. Ligeledes at skrive at udvidelsen vil ske indefra og ud samt i tilknytning til eksisterende, da den tiltænkte campingplads indrettes på tilstødende naboareal, som er fysisk adskilt fra bygningerne med en privat fællesvej.

Dernæst mener Niels Christiansen, at miljøvurderingen ikke er dækkende i forhold til støjproblematik, da det kun er lysproblemer, som nævnes.

Niels Christiansen påpeger at formulering i miljøvurdering vedrørende spildevand ikke svarer entydigt til teksten i lokalplanforslaget og tillæg 37.

Vurdering:

I forhold til de anførte bemærkninger til miljøscreeningen vedr. støj så fremgår det af selve miljøscreeningen under punkt støj og vibrationer, at ”Realiseringen af planerne vil generere en øget mængde trafikanter på kommunevejen Nr. Lydumvej. Der kan derfor forventes at ske en forøgelse af trafikstøj i området. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en 2,5 m høj jordvold omkring campingområdet. En jordvold forventes også at kunne dæmpe støj fra selskabslokalerne i de eksisterende bygninger. Varde Kommune har en uafsluttet sag vedrørende støj fra livemusik og ventilation for området. Restauranten, der gives mulighed for i lokalplanen, kan medføre en mindre øgning af lugtgener for de nærmeste naboer. Udstrækningen af den eksisterende dyrepark ændres ikke ved planernes realisering.”

Vi har tidligere truffet afgørelse om ikke miljøvurderingspligt på baggrund af en miljøscreening og oplyst klagevejledning, og denne er derfor fortsat gældende. Derfor har forvaltningen som udgangspunkt ikke yderligere bemærkninger.

Forvaltningen bemærker til de indkomne høringssvar, at miljøscreeningen af planerne formelt er forløbet juridisk korrekt. Kravene til sagsbehandlingen fx høring og offentliggørelse er iagttaget. Desuden vurderer forvaltningen, at en bedre gennemarbejdet miljøscreening ikke ville have medført, at forvaltningen samlet ville have truffet en anden konklusion/afgørelse. Støjproblematikken har således indgået i sagsbehandlingen.

Afledte justeringer:

Ingen

VVM-screening og tilhørende anmeldelsesdokument

Niels Christiansen mener, at den VVM-screening, som er dateret 16.9.20, må være udført på et andet datagrundlag end det, som lokalplanen resulterer i. Hvis det fastholdes, at VVM-screeningen har

forholdt sig til det samme projekt, som lokalplanen rummer, så er det til gengæld evident, at det udsendte ideoplæg er endog meget misvisende, mangelfuldt og direkte vildledende for naboerne.

Niels Christiansen påpeger, at der i VVM-redegørelsen fejlagtigt skrives, at Niels Nygaard ejer hele lokalplanområdet, da matr. 9h ikke ejes af Niels Nygaard.

Niels Christiansen mener ikke, at VVM-screeningen bør benævne en udvikling af eksisterende aktiviteter, da flere af eksisterende aktiviteter findes uden lovhjemmel.

Niels Christiansen mener ikke, at tre rækker træer med min. 1,5 meter mellem træerne vil have en nok afskærmende effekt til at der ikke vil være væsentlig påvirkning af natur og landskab i området, hvis lokalplanen effektueres.

Niels Christiansen undrer sig over, at der er angivet i skemaet for VVM-screening at projektet kan overholde støjgrænserne, når der på daværende tidspunkt ikke var foretaget en støjrapport. Derfor mener *Niels Christiansen*, at usikkerheden omkring kommende støjniveau burde fremgå af VVM-screeningen og i sagsfremstillingen.

Niels Christiansen påpeger, at det ikke indgår i VVM-screeningen, at der skal etableres ca. 100 campingenheder, som vil rumme biler og campingvogne, der vil være meget synlige i terrænet.

Niels Christiansen mener, at skemaet "anmeldelse af anlægsprojekt efter §2 i VVM-bekendtgørelsen rummer fejl og er dermed misvisende med henvisning til ejerforhold vedr. matr. 9h samt den samlede bygningsmasse på 1715 m², som ikke stemmer overens med lokalplanens omtale af et muligt bebygget areal på 2500 m².

Niels Christiansen henviser til afsnittet i skemaet om projektets placering, hvor det anføres, at projektet ikke vil indebære behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer. Dette mener *Niels Christiansen* er misvisende, da det drejer sig om et naboareal, som skal benyttes til campingplads og forstyrrelserne fra Nygaards Afrika vil have negativ påvirkning for naboerne.

Niels Christiansen mener, at VVM-screeningen og tilhørende anmeldelsesdokument mangler validitet, da den er udarbejdet, inden lokalplanens fulde indhold var kendt og udarbejdet. Derfor bør byrådet droppe planprojektet på baggrund af mange fejl i materialet og sagsgangen.

Dorte og Kurt Christensen mener, at Miljø-screeningen (her menes VVM-screening) burde have ført til en VVM-pligt, da den efter deres opfattelse er fastsat forkert og er mangelfuld på flere væsentlige punkter, som ikke er blevet undersøgt til bunds. Et spillested til 500 personer i det åbne land, der ikke findes tilsvarende i Danmark, bør alene føre til en VVM-pligt.

Vurdering:

Det er ønsket om etablering af campingpladsen, som udløser VVM-screeningen, og som derfor først på et sent tidspunkt i processen er blevet aktuelt.

Forebyggelse af miljøkonflikter har altid været et væsentligt motiv i planlægningen.

Den traditionelle arbejdsdeling mellem planloven og miljøbeskyttelsesloven er:

- I (kommune- og) lokalplaner fastsættes bestemmelser om, hvilke typer erhvervsvirksomheder (karakteriseret ved graden af støj, støv og rystelser mv.), der må etableres inden for området.

- De konkrete grænser for støj og luftemissioner (partikler/støv og lugt mv.) fastsættes i miljøgodkendelse eller reguleres ved påbud efter miljøbeskyttelsesloven for den pågældende områdetype.

Det er sædvanlig procedure, at en lokalplan giver nogle rammer for udvikling af et projekt, uden at der nødvendigvis kræves udarbejdelse af en støjrapport, men blot at de vejledende støjkrav overholdes efterfølgende. Det vil være det konkrete miljøtilsyn, der efterfølgende med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven regulerer den konkrete overholdelse.

Der er efter den offentlige høring udarbejdet en støjrapport af et akkrediteret firma for de aktiviteter, som lokalplanen samlet giver mulighed for. Dette er sket som opfølgning af den politiske behandling af lokalplanforslaget.

Det vil sige, at der på nuværende tidspunkt foreligger en støjrapport på baggrund af beregninger for lokalplanens samlede aktiviteter.

I VVM-screeningen står der ikke, at støjgrænserne kan overholdes. Der er netop sat kryds i "Nogen negativ indvirkning". Det er sat som et krav for ibrugtagning af lokalplanen, at det ved en støjrapport udført af et akkrediteret firma er bevist, at støjgrænserne kan overholdes. Hvis en støjrapport viser, at støjgrænserne ikke kan overholdes, må lokalplanen således ikke tages i brug, før der er indført støjdæmpende tiltag, og der er udført en ny støjrapport, der viser, at støjgrænserne kan overholdes.

Første gang lokalplanen var i høring, havde forvaltningen kun modtaget en støjrapport, der dækkede ventilation fra køkkenet samt musik fra anlæg. Varde Kommune vurderer, at live-musik vil give væsentligt mere støj og har derfor krævet, at en støjrapport udarbejdet af et akkrediteret firma også dækker støjniveauet ved live-koncerter.

Forvaltningen medgiver, at usikkerheden omkring kommende støjniveau kunne fremgå mere tydeligt af VVM-screeningen, men det fremgår af VVM-screeningen, at kommunen har en verserende klagesag, og der er sat kryds i "Nogen negativ indvirkning". Dette kunne eventuelt have været uddybet med, at kommunen ikke er sikker på, at støjgrænserne kan overholdes, men at der vil blive sat tiltag i værk, og at lokalplanen ikke må tages i brug, før det er bevist, at støjgrænserne kan overholdes. Det sidste står i lokalplanen, men kunne evt. også stå i VVM-screeningen.

Som følge af et tilpasset projekt er der udarbejdet en ny VVM-screening. Desuden er der udarbejdet en orienterende støjrapport af et akkrediteret firma i forbindelse med udarbejdelse af den tilhørende lokalplan. Støjrapporten fastlægger, at de vejledende grænser for støj kan overholdes, hvis der etableres jordvolde med bestemte højder og placeringer. Forvaltningen offentliggør derfor en ny VVM-screening i forbindelse med fornyet høring af lokalplanen.

Afledte justeringer:

Offentliggørelse af en ny VVM-screening i forbindelse med fornyet høring af lokalplanen.

Planlov og Kommuneplan

Planlovsmæssige forhold

Niels Christiansen henviser til, at Planloven siger: "at opførelse af nyt byggeri til brug for industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v. kræver landzonetilladelse. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer

som er afgrænset i kommuneplanen eller omdannelseslandsbyer, meddeles landzonetilladelse til opførelse af sådanne erhvervsvirksomheder i landzone, idet erhvervsbyggeri som hovedregel bør placeres i byzone. Nye campingpladser bør så vidt muligt lokaliseres uden for kystnærhedszonen og ved eksisterende bysamfund eller større ferie-/fritidsanlæg. Udvidelser skal ligeledes begrundes efter vækst-, udviklings- og turismepolitiske overvejelser.”

Niels Christiansen mener ikke, at lokalplan og tillæg ligger indenfor denne definition, og mener derfor, at forslagene er i konflikt med Planloven, og at det derfor ikke er holdbart at godkende disse og en godkendelse til være en grov tilsidesættelse af de hensyn, som et byråd også skal varetage overfor projektets naboer og andre borgere, som vil blive påvirket negativt af projektet.

Dorte og Kurt Christensen mener, at hvis der gives lov til dette projekt, vil det kunne danne præcedens for andre landbrug med ønske om ændret anvendelse af driftsbygninger, til at få lov til uhæmmet bygge det åbne land. Man bør som grundejer have sikkerhed for, at planlovens bestemmelser og retningslinjer overholdes og at der derfor ikke sker bebyggelser af denne art i det åbne land.

Vurdering:

Der gøres opmærksom på, at citerede passager ikke er direkte fra planloven, men stammer fra ”Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38”, hhv. for ”Nyopførelse til erhverv” på side 88 og ”Andre ferie- og fritidsformål” på side 97 og gengiver kun delvis indholdet i vejledningen.

Link til den omtalte vejledning:

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_landzoneadministration_-_erhvervsstyrelsen_november_2019.pdf

Ligeledes gøres der opmærksom på, at planerne ligger udenfor kystnærhedszonen.

En vejledning er netop vejledende, og det fremgår også af teksten fra vejledningen, se nedenfor, at der er tale om et udgangspunkt, som kan fraviges, hvis sagens øvrige omstændigheder tilsigter det.

Vejledningen nævner, at aktiviteter som *hotel, kroer, restaurationer m.v. kræver landzonetilladelse*, og det betyder samtidigt, at der kan gives en landzonetilladelse til denne type af aktiviteter i det åbne land eller for den sags skyld, at der kan planlægges for sådanne aktiviteter (altså udarbejdes en landzonalokalplan). Hovedreglen i planloven er, at erhvervsbyggeri bør placeres i byzone, men det er ikke uden undtagelser, og der kan være aktiviteter, som placeres mest hensigtsmæssigt i det åbne land. Dette skal ses i sammenhæng med de øvrige aktiviteter, som planerne omhandler, herunder dyrehold.

Det fremgår af vejledningen, at nye campingpladser bør så vidt muligt lokaliseres ved eksisterende bysamfund eller større ferie-/fritidsanlæg. Igen betyder dette, at det er muligt at planlægge for en campingplads i det åbne land uden tilknytning til et eksisterende bysamfund eller større ferie-/fritidsanlæg, selvom det vil være en undtagelse fra hovedreglen.

I denne konkrete plansag, hvor der er mange forskellige virksomhedstyper knyttet sammen, og ikke mindst et dyrehold, bør der foretages en helhedsbetragtning af, hvor den samlede virksomhed bedst placeres i forhold omgivelserne.

I henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsens §8 er svine-, kvæg-, fåre-, gede-, og hestehold ikke tilladt i byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål. I forhold til lugtgener fra dyrehold vurderes det også hensigtsmæssigt, at der er en afstand mellem byzonearealer, og de aktiviteter, der knytter sig til byer.

Derfor vurderes det ud fra en helhedsbetragtning, at de forskellige virksomhedstyper, som er knyttet sammen ved Nygaards Afrika, gør, at den samlede virksomhed bedst placeres i det åbne land i forhold omgivelserne.

Afledte justeringer:

Ingen.

Tillæg 37

Niels Christiansen påpeger, at der i Tillæg 37 skrives ”at Tillæg 37 har til formål at skabe vækst og udvikling inden for oplevelsesturisme, hvor der drages nytte af de stedbundne potentialer samtidig med at der tilbydes fleksible overnatningsmuligheder”. Han mener ikke det at kunne tilbyde fleksible overnatningsmuligheder i sig selv kan give grønt lys til etablere nye overnatningsmuligheder hvor som helst i kommunen.

Niels Christiansen mener ikke at øget overnatningskapacitet og variationen heraf isoleret kan være et alibi for et byråd til at tilsidesætte planlovens overordnede regler på området.

Niels Christiansen mener ikke, at formuleringen ”formålet også er at drage nytte af de stedbundne potentialer” kan legitimerer anlægget af campingplads, spillested, restaurant og dyrehave.

Niels Christiansen påpeger, at det er i dag kun udstillingsvirksomheden med tilknyttet spiserum og toilet, som er godkendt til offentlig brug. Dyrehaven er ikke med de nødvendige statslige tilladelser og har kun status af et dyrehold. Niels Christiansen påpeger, at de få overnatningshytter, som står på ejendommen i dag, er uden reel tilladelse, da deres midlertidige tilladelse er udløbet i november 2020. En midlertidig tilladelse, som blev givet, fordi hytterne var blevet opstillet uretmæssigt uden de nødvendige tilladelser. Niels Christiansen påpeger at ved at udstikke en midlertidig tilladelse, undgik ejer og Varde Kommune, at hytterne straks skulle fjernes. På ovenstående faktuelle baggrund kan det aldrig være legalt og slet ikke rimeligt, hvis en midlertidig lovliggørelse af nogle hytter nu af bygherre og Varde kommune kan bruges til at argumentere som om, at det er stedbundne potentialer, som skal udvikles.

Dernæst mener Niels Christiansen, at det kan diskuteres om jagttrofæudstillingen kan udgøre et egentligt potentiale for turismeudviklingen. Han mener ikke, at det kan udelukkes, at der vil være et publikum af en vis størrelse til en sådan udstilling, men at kalde det for en museumsagtig aktivitet med et pædagogisk og lærende indhold vil være at skyde langt over, hvad normal opfattelse af hvad museumsdrift tilsiger.

Vurdering:

Planerne vurderes ikke kun at omhandle øgede fleksible overnatningsmuligheder, men at disse skal ses i sammenhæng med de mange forskellige virksomhedstyper, der er knyttet sammen ved Nygaards Afrika. Planerne har til hensigt at oprette en rekreativ ramme til ferie- og fritidsaktiviteter i form af campingplads, restaurant, én butik og museum samt danse- og musiksted og eksisterende bolig.

Det fremgår af Kommuneplan 2017's hovedstruktur Tema 4, at Varde Kommune ønsker at bidrage til synliggørelse af oplevelser og turismeaktiviteter i hele kommunen. Herunder er intentionen også at skabe gode oplevelser for både Varde Kommunes egne borgere og turister. Dette skal bl.a. ske ved at arbejde for en kvalitetsforbedring af eksisterende ferierammer, herunder et varieret udbud af overnatningstilbud, frem for en kapacitetsudvidelse. Der er fokus på overnatningskapacitet af en høj kvalitetsmæssig standard og på kollektive ferieformer som fx hoteller, feriecentre og campingpladser.

Af de turistpolitiske politiske overvejelser fra Kommuneplan 2017's redegørelse, Tema 4, fremgår det, at Varde Kommune gennem kommuneplanlægningen ønsker at sikre, at der skabes bedre muligheder

for investeringer i udvikling af kollektive ferieformer som hoteller, feriecenter og campingpladser i tilknytning til de eksisterende destinationer og bysamfund. Dette skal ske med henblik på fremadrettet at kunne øge andelen af turister, der overnatter på hoteller, feriecentre og lignende, hvor gæsterne typisk har et højere forbrug af serviceydelser og dermed vil bidrage til at øge indtjeningen i turisterhvervet.

Kombinationen af de forskellige virksomhedstyper, som udgør Nygaards Afrika, vurderes ikke at være i strid med kommunens planlægning for turisme, og vurderes at give mulighed for netop gode oplevelser for både borgere og turister.

Afledte justeringer:

Ingen.

Tillæg 37 - Eksisterende forhold

Niels Christiansen påpeger, at beskrivelsen om at der er givet landzonetilladelse til en dyrepark ikke er korrekt, da der kun er givet en kommunal tilladelse til dyrehold og ikke til en dyrepark.

Niels Christiansen mener, at det er misvisende information, når det står skrevet, at der er givet landzonetilladelse til opstilling af 10 overnatningshytter, når der rettelig kun er givet en midlertidig tilladelse, som er udløbet.

Derudover undrer Niels Christiansen sig over udtrykket "overnatningshytter" bruges i stedet for "campinghytter". Han mener, at dette udtryk illustrerer, at den tiltænkte og ønskede campingpladsaktivitet primært skal ses som en tillægsaktivitet, som kan supplere indtjeningen fra restaurations- og dansevirkomheden.

Vurdering:

Det er korrekt, at der kun er givet tilladelse til dyrehold og ikke en dyrepark og ligeledes burde begrebet campinghytter have været konsekvens anvendt.

Afledte justeringer:

Begrebet dyrepark ændres til dyrehold i forhold til beskrivelsen af eksisterende forhold.

Begrebet overnatningshytter ændres til campinghytter, da der er tale om campinghytter på en campingplads reguleret af campingreglementet.

Turistpolitiske overvejelser

Niels Christiansen påpeger i forhold til turistpolitiske overvejelser med henvisning til kommuneplanens hovedstrukturs retningslinje for planlægning af turisme, at Nygaards Afrika i dag ikke kan betegnes som hverken eksisterende bysamfund eller større fritids- og feriebebyggelse og at dette faktum er slået fast få steder i Tillæg 37, men det mangler tydeligt i teksten og sagsfremstillingen.

Niels Christiansen mener, at der er en fejl i teksten: "at planområdet anvendes inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget til dyrepark, med fritgående vildsvin og kronstyr, museum med udstoppede dyr samt 10 hytter til overnatning". Han mener, at det rigtige er, at det kun er museet med tilhørende spiselokale og toiletter, som er lovlige og godkendte aktiviteter i dag og der er ikke tale om dyrehave med statslig godkendelse, men kun om et dyrehold baseret på en kommunal tilladelse til et dyrehold.

Niels Christiansen påpeger, at nye campingpladser bør ifølge planloven så vidt muligt lokaliseres uden for kystnærhedszonen og ved eksisterende bysamfund eller større ferie-/fritidsanlæg. Udvidelser skal ligeledes begrundes efter vækst-, udviklings- og turismepolitiske overvejelser.

Niels Christiansen bemærker, at det skrives i lokalplanforslaget § 1 afsnit 1.1 (Redegørelsesdelen) ”at lokalplanen understøtter Varde Kommunes turistpolitiske overvejelser”. Denne påstand kan i høj grad diskuteres, da kommunens turistpolitik er noget mere nuanceret og bredere end blot at skaffe flere overnatningsmuligheder. Det har i mange år været indforstået, at kommunens turismemæssige udvikling ikke snævert skal ske ud fra et ønske om blot at skabe flere overnatningsmuligheder, men at kommunens turisme skal være kendt for kvalitet og bæredygtighed. Det er derfor en skæv eller ensidig brug af en lille del af kommunens turistpolitiske overvejelser, at konkludere således som det sker i dette afsnit af lokalplanen.

Niels Christiansen mener, at et ønske om flere overnatningsmuligheder ikke kan bruges isoleret til at retfærdiggøre, at der sker tilsidesættelse af de normalt gældende principper og retningslinjer for administrationen af det åbne land og hvor aktiviteter, som eksempelvis restaurationer, spille- og dansesteder og campingpladser rettelig bør placeres.

Dorte og Kurt Christensen påpeger, at turister forespørger ifølge nye undersøgelser flere bæredygtige og kvalitetsmæssige turistoplevelser. De ser ikke noget bæredygtigt og kvalitetsmæssigt i dette lokalplansforslag for området med museum med udstoppede og truede dyr, en kunstig Put and Take Sø, dyrepark og campinghytter på en mark. Ved dette lokalplansforslag bliver scenariet højst sandsynligt den, at området udvikler sig til et ”tivolii”, hvor der ikke er sammenhæng med det ønskede.

Dorte og Kurt Christensen mener ikke, at det er rimeligt, at Varde Kommunes borgere kommer til at betale for, at der skal anlægges nye kilometerlange rørledninger til kloak, el, vand, vejanlæg mv. ud til dette projekt. Denne infrastruktur findes allerede ved de fleste byer. Dette projekt vil heller ikke kunne understøtte det lokale serviceudbud, som normalt vil opstå, hvis det anlægges i forbindelse med en by.

Vurdering:

Kommuneplan 2017 fastlægger følgende to kommuneplanretningslinjer, som også vurderes i Tillæg 37:
4.4 Nye områder til ferie- og fritidsanlæg, herunder feriehoteller og feriecentre, skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse.
4.6 Nye campingpladser skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Det fremgår, af Kommuneplan 2017 i tilhørende tilkendegivelser, at ”Varde Kommune ønsker også, at områder til ferie- og fritidsformål, uden for kystnærhedszonen, etableres i tilknytning til eksisterende byer, hvor turismen kan bidrage til at understøtte det lokale serviceudbud”.

Som tidligere nævnt er intentionen for kommunens turismeplanlægning også at skabe oplevelser for både Varde Kommunes egne borgere og turister.

Udlægget af en rekreativ ramme til ferie- og fritidsaktiviteter i form af campingplads, restaurant, én butik og museum samt danse- og musiksted og eksisterende bolig vurderes ikke at være i strid med kommuneplanretningslinje 4.4 og 4.6, da området inden udarbejdelse af kommuneplantillægget anvendes til dyrehold, udstillingsvirksomhed og parkering.

Der er i 2013 givet landzonetilladelse til udstillingsvirksomhed til udstilling af udstoppede dyr og faciliteter i form af toiletter, samt område/lokaler til spisning af mad i forbindelse med, at udstillingen

besøges. Desuden er der i 2018 givet §8 tilladelse efter Husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen til udegående vildsvin og krondyr.

Der er i 2014 givet landsonetilladelse til etablering af p-pladser for person- og handicapvogne samt busser på et areal svarende til 3300 m².

Som tidligere nævnt vurderes ud fra en helhedsbetragtning, at de forskellige virksomhedstyper, som er knyttet sammen ved Nygaards Afrika, gør, at den samlede virksomhed bedst placeres i det åbne land i forhold omgivelserne.

Kombinationen af de forskellige virksomhedstyper ved Nygaards Afrika og lokaliteten vurderes ikke at være i strid med kommunens planlægning for turisme, og vurderes desuden at være indenfor intentionen for de turistpolitiske overvejelser om at give mulighed for oplevelser for både kommunens borgere og turister.

Afledte justeringer:

Ingen.

Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder

Niels Christiansen påpeger, at matr. 9h, som er tiltænkt campingpladsområde, er udpeget i kommuneplanen som værdifuldt landbrugsområde. Han mener at udpegningen til landbrugsformål bør vægtes højt af byrådet, hvis kommuneplanens regler og intentioner skal have reel betydning og arealkravet tiltænkt den nye campingplads udmærket kunne være fundet andet steds inden for ansøgers nuværende ejendom.

Dorte og Kurt Christensen mener, at dyrelivet i området vil uvilkårligt lide under inddragelse af landbrugsjord på matrikel nr. 9h, som er beliggende i et særlig værdifuldt landbrugsområde.

Vurdering:

Det er korrekt at planområdet er beliggende i et særligt værdifuldt landbrugsområde.

Kommuneplan 2017, team 22, kommuneplanretningslinje 22.1 fastlægger:

I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme,
- og at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Inden for de særlige værdifulde landbrugsområder prioriteres arealanvendelsen til landbrugsformål højt. Der skal dog stadig være mulighed for at udlægge gode og velbeliggende arealer til udvikling.

Kommuneplanens retningslinje 22.1 er således ikke til hinder for, at særlige værdifulde landbrugsarealer kan anvendes til andre formål end landbrug. Retningslinjen skal sikre, at inddragelse af særlige værdifulde

landbrugsarealer sker efter en nøjere planlægning, der tager de nødvendige hensyn til landbrugsinteresserne.

Ved planerne udtages ca. 2,7 ha landbrugsjord, mens de resterende arealer er skov, sø, natur og bygningsparcel. De 2,7 ha ligger isoleret fra andre landbrugsarealer, da området afgrænses af tre bygningsparceller, et vandløb samt Nr. Lydumvej. Der udtages herved ikke et areal, der er væsentligt i forhold til samdrift med øvrige landbrugsarealer. Afstanden fra lokalplanområdet til den nærmeste gylletank er ca. 375 m og afstanden til nærmeste stald med erhvervsmæssigt husdyrbrug er ca. 750 m. Derfor vurderes arealudtaget at være i overensstemmelse med kommuneplanretningslinje 22.1.

Desuden vurderes det, at ændring af nuværende landbrugsjord ikke vil få negativ konsekvens for de nævnte arter.

Afledte justeringer:

Ingen.

Lokalplan

Lokalplan – baggrund og formål

Niels Christiansen stiller spørgsmål til om det indholdsmæssigt eller naturligt sammenhæng mellem museum, campingplads, dyrepark og restaurationsvirksomhed med spil og dans efter midnat.

Niels Christiansen mener ikke, at lokalplanen i tilstrækkelig grad sikrer, at campingpladsen, dyreparken samt udvidelsen og anvendelsen af jagtmuseets bygning ikke virker generende i forhold til det omkringliggende miljø.

Vurdering:

Som tidligere nævnt så er der i den konkrete plansag mange forskellige virksomhedstyper knyttet sammen, herunder et dyrehold. Derfor bør der foretages en helhedsbetragtning af, hvor den samlede virksomhed bedst placeres i forhold omgivelserne. Ud fra en helhedsbetragtning vurderes det, at de forskellige virksomhedstyper, som er knyttet sammen ved Nygaards Afrika, gør, at den samlede virksomhed bedst placeres i det åbne land i forhold omgivelserne.

Som tidligere nævnt er det ikke udelukkende ved selve udarbejdelse af en lokalplan, at der sker en regulering af forskellige miljøpåvirkninger. Der er en klar opdeling mellem planloven og det konkrete miljøtilsyn med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven, se tidligere afsnit om VVM-screeningen.

Afledte justeringer:

Ingen.

Lokalplan – eksisterende forhold og områdets afgrænsning og zonestatus

Niels Christiansen mener det er en overdrivelse, at lokalplanområdet i dag anvendes til beboelsesejendom og til ferie- og fritidserhverv, da der i dag kun er museet med tilhørende spiselokale som lovlig aktivitet på stedet. De nuværende hytters midlertidige tilladelse er udløbet, og der er ingen statslig tilladelse til dyrehavedrift, men kun en kommunal tilladelse til et dyrehold.

I denne sammenhæng bemærker *Niels Christiansen*, at den beskrivelse af Nygaards Afrika, som blev udarbejdet i forbindelse med nabohøring og ideoplæg ikke er retvisende. Denne beskrivelse giver et

billede af et Nygaards Afrika, som har tilladelse til flere aktiviteter end dem, som reelt nævnes her i lokalplanens afsnit om eksisterende forhold.

Niels Christiansen mener, at det er forkert at skrive, at området allerede er udviklet, da der på stedet i dag kun er en lovlig, offentlig aktivitet i form af museum med tilknyttet spiselokale og toiletter. Han sætter spørgsmålstegn ved museumsdriften bør kaldes en udstilling, da der er tale om kulisser og elementer i en udstilling af udstoppede dyr.

Vurdering:

Som tidligere nævnt medgiver forvaltningen, at dokumenterne til plansagen kunne have fremstået med et mere entydigt sprogbrug i forhold til både permanente og midlertidige tilladelser.

Der er i 2013 givet landzonetilladelse til udstilling af udstoppede dyr og faciliteter i form af toiletter, samt område/lokaler til spising af mad i forbindelse med, at udstillingen besøges.

Der er i 2014 givet landzonetilladelse til etablering af p-pladser for person- og handicapvogne samt busser på et areal svarende til 3300 m².

Der er givet landzonetilladelse fra 2018 til opsætning af 10 hytter på 21 m² i 2 år. Den midlertidige byggetilladelse udløb 1. november 2020.

Der er i 2018 givet §8 tilladelse efter Husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen til udegående vildsvin og kron dyr.

Det vurderes derfor, at formuleringer, der refererer til eksisterende forhold tilrettes de korrekte begreber, der er anvendt i landzonetilladelserne.

Afledte justeringer:

Formuleringer, der refererer til eksisterende forhold, tilrettes de korrekte begreber, der er anvendt i landzonetilladelserne.

Bonusvirkning

Niels Christiansen mener, der mangler begrundelse hvorfor der skal tildeles bonusvirkning til lokalplanen og historikken forud. *Niels Christiansen* påpeger, at Planloven indeholder en mulighed for at give en landzonelokalplan bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen erstatter en ellers nødvendig landzonetilladelse, jf. planlovens § 15, stk. 4. Det er imidlertid en betingelse, at lokalplanens bestemmelser udtrykkeligt angiver, hvilke tilladelser, der anses for meddelt, jf. § 36, stk. 1, nr. 6, herunder også evt. betingelser svarende til, hvad der ville være stillet i tilsvarende landzonetilladelse. Dette krav er opfyldt, når lokalplanens beskrivelse af de tilladte byggearbejder m.v. opfylder de betingelser, der ville kræves i en landzonetilladelse til det samme projekt.

Niels Christiansen kan ikke se, at disse betingelser og krav opfyldes til fulde via den foreliggende lokalplans indhold. Især gælder det dog, at historikken i forbindelse med byggesager med videre i tilknytning til *Niels Nygaards* aktiviteter klart tilsiger, at evt. tilladelser skal være indholdsmæssigt indiskutable og på ingen måde skal kunne lede til fortsat selvtægt og overskridelser af gældende regler fra ejers side.

Vurdering:

En lokalplan i landzone vil ofte varetage planlovens hensyn til landzoneadministration. For at undgå dobbeltadministration kan en lokalplan derfor tildeles bonusvirkning. Når en lokalplan i landzone har bonusvirkning betyder det derfor, at der efterfølgende kun skal gives byggetilladelse til de aktiviteter/bygninger, som er omfattet af bonusvirkningen.

Planlovens § 15, stk. 4 giver mulighed for, at der kan udarbejdes en landzonelokalplan, så den erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser. Det skal udtrykkeligt fremgå af lokalplanen, hvilke tilladelser, der gives ved lokalplanens vedtagelse. Det betyder, at lokalplanen skal beskrive den tilladte udstykning, bebyggelse og/eller anvendelse med samme præcision, som en landzonetilladelse skal have.

Det vil sige, at de aktiviteter/bygninger, som er nævnt under lokalplanens §11, kan opføres med kun en byggetilladelse.

Lokalplanens bonusvirkning giver ikke mulighed for fremtidige udvidelser og ændret anvendelse som ikke er beskrevet i lokalplanens afsnit om bonusvirkning. Det vil sige, at hvis der efterfølgende ansøges om øvrige aktiviteter/bygninger, som ikke er omtalt under bonusvirkninger, kræver det landzonetilladelse, jf. § 35 planloven.

Det vurderes, at lokalplanen har den nødvendige præcision i forhold til at opretholde sin bonusvirkning i forhold til landzonetilladelser.

Afledte justeringer:

Ingen.

Delområde D4

Niels Christiansen påpeger, at området med gylletank og maskinhal i delområde D4 har meget præg af oplagsplads og spredt hensættelse af tiloversblevne materialer.

Niels Christiansen påpeger, at der ikke foreligger en beskrivelse af status i dag for arealets brug og den nuværende overholdelse af miljølovgivningen, så kan det ikke være fyldestgørende, at der i lokalplanen kun henvises til, at der kan ske en uændret brug af dette delområde.

Niels Christiansen påpeger, at der skal tilvejebringes zonetilladelser til mindre oplag i det åbne land jf. planloven, og mener dette skal undersøges og beskrives nærmere for at kunne godkendes og indgå i lokalplanens nuværende bestemmelser.

Niels Christiansen spørger ind til hvornår der sidst af kommunen har været foretaget miljøkontrol af gylletank og det omkringliggende areal.

Niels Christiansen mener, at med maskinhusets meget nære placering til nærmeste nabo, vil det være særdeles hensigtsmæssigt, at kravene til belysning, som er oplistet for lokalplanområdet, også gælder delområde D4.

Vurdering:

Varde Kommune har ikke foretaget miljøtilsyn med gylletank og det omkringliggende areal. Der er i 2010 givet landzonetilladelse til, at gylletanken fremadrettet anvendes til opdræt af fisk. Gylletanken er således ikke i brug som en gylletank længere og skal derfor heller ikke have beholderkontrol længere. Fiskeopdrættet er i sin tid vurderet som ikke-intensivt fiskeopdræt, hvorfor der ikke er krav om tilsyn med det.

På luftfoto kan det se ud som om, at arealet omkring gylletanken anvendes til oplag af diverse maskiner og materialer. Afhængig af den konkrete brug, kan det være nødvendigt at meddele zonetilladelse til oplaget, alternativt at oplaget eller dele af oplaget skal fjernes.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at delområde D4 er udlagt til landbrugs- og naturmæssige formål. Det fremgår af planloven §15, stk.5 og tilhørende lokalplanvejledning, at en lokalplan for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, blandt andet ikke kan indeholde bestemmelser for udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer.

Derfor fastlægger lokalplanen allerede på nuværende tidspunkt i §8.4.4., at der må kun opsættes belysning i delområde D4 nødvendig for den landbrugsmæssige udnyttelse af området.

For lokalplanens øvrige delområder tilføjes en bestemmelse under § 8 Ubebyggede arealer om, at oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

Afledte justeringer:

Tilføjelse af bestemmelse 8.5.1 vedr. oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser i de delområder, der ikke er udlagt til landbrugsmæssig formål.

Privat fællesvej og parkering

Niels Christiansen har et ønske om, at der i lokalplanforslaget beskrives, hvorledes det vil blive sikret at den private fællesvej vil kunne benyttes uden gener, hvis der placeres en campingplads øst for vejen og udstillingsbygningerne vest for vejen.

Niels Christiansen mener, det er misvisende at der ikke er nogen beskrivelse af hvor og hvorledes de mange p-pladser skal etableres. *Niels Christiansen* foreslår et kort, som viser den samlede arealanvendelse i delområde 2 med placering af hytter, campingenheder, servicebygninger, veje, stier og parkeringspladser.

Dorte og Kurt Christensen mener, at det er uhensigtsmæssigt med kørsel ned igennem campingpladsen for dem, postbud, renovation m.v., da campister vil krydse den private fællesvej mellem campingplads og museum med spillested og restaurant.

Vurdering:

I forbindelse med miljøscreeningen af lokalplanforslaget er det vurderet, at den private fællesvej har en kapacitet, der kan bære den forventede øgede trafikmængde. Konklusionen i miljøscreeningen er, at det med udgangspunkt i de forventede trafikale mønstre helt lokalt vil kunne opleves en forøgelse i trafikken til og fra området, men samtidig vurderes det, at den "nye trafik" vil være spredt over et langt tidsrum og deraf med en lav intensitet. Ifølge miljøscreeningen af lokalplanen forventes der altså nogen negativ påvirkning af trafikafviklingen på strækningen.

Det vurderes, at placeringen af campingplads og fiskesø på østside af vejen og museum, spillested og restaurant m.v. på vestside af vejen vil medføre en del krydsende trafik mellem de to områder herunder en del krydsende bløde trafikanter. Det vil give de gennemkørende trafikanter til ejendommen, Nørre

Lydumvej 100 og til landbrugsarealerne nord for denne en fornemmelse af at køre ned igennem campingpladsen, når de benytter den pågældende strækning af den private fællesvej.

Det blev politisk besluttet, at der ønskes et forslag til hastighedsdæmpende/trafiksikkerheds foranstaltninger på Nr. Lydumvej. Dette er blevet undersøgt nærmere, og det vurderes ikke at være muligt, da den offentlige strækning af Nørre Lydumvej er en landevej, hvor der ifølge Vejreglerne ikke må etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på landeveje med tilladt hastighed på 80 km/t.

Forvaltningen vurderer ikke, at øgningen af trafikken på selve den offentlige strækning af Nørre Lydum vil påvirke trafiksikkerheden, og derfor vurderer forvaltningen ikke, at det er nødvendigt at anlægge en svingbane.

Gennem lokalplanområdet forløber den del af Nørre Lydumvej, som er en privat fællesvej. Denne private fællesvej er beliggende i landzone og administreres efter bestemmelserne i privatvejslovens afsnit II (§§ 11-24) om private fællesveje på landet.

Bestemmelserne i privatvejslovens afsnit II giver ikke kommunen kompetence til at tage stilling til, om der er behov for færdselsregulerende herunder hastighedsbegrænsende foranstaltninger på private fællesveje på landet.

Spørgsmålet, om sådanne foranstaltninger skal gennemføres, er som udgangspunkt et privatretligt anliggende. Grundejere kan uden vejmyndighedens tilladelse gennemføre sådanne foranstaltninger, såfremt dette ikke medfører, at vejen ikke længere er i god og forsvarlig stand. Visse foranstaltninger og den fornødne afmærkning af disse skal dog godkendes af politiet efter færdselslovens § 97.

Det vurderes i øvrigt, at lokalplanen begrænser krydsende trafik af bløde trafikanter på den private fællesvej, idet der skal etableres fysiske afværgeforanstaltninger i form af i form af græsribat, hegn, beplantning, kantsten mv. samtidigt med, at der maksimalt må etableres tre overkørsler til lokalplanområdet.

Forvaltningen vurderer, at selve hastigheden på den private fællesvej ikke er en udfordring, da størstedelen af trafikken skal anvende en lille del af strækning. Desuden vurderer forvaltningen, at det ikke er hensigtsmæssigt at etablere hastighedsdæmpende tiltag på vejstrækningen, da vejen skal kunne anvendes af større køretøjer til landbrugsarealer nord for planområdet.

Afledte justeringer:

Ingen.

Bebyggelsens omfang og placering.

Niels Christiansen sætter spørgsmålstegn ved, at campinghytterne kan placeres 2,5 m fra det østlige skel i forhold til afskærmning af byggeriet ud mod det åbne land. Han mener, at der bør være en afstand på min. 10 m til skel, så der er plads til et afskærmende løvtræsbælte.

Niels Christiansen påpeger, at den viste placering af hytterne er i modstrid med de informationer i ideoplægget, hvor hytterne var placeret langs Lydumvej og at dette ikke er omtalt noget sted i sagsfremstillingen.

Vurdering:

Det vurderes at være hensigtsmæssigt for tæt afskærmning mod øst i delområde D2 at sætte krav til beplantningsbæltet om en samlet bredde på 6 meter for 3 rækker med 1,5 meter i rækkeafstand. Dette skal medvirke til at sikre udbredelsen af selve plantebæltet. Dette medfører en ændring af placering af campinghytterne mod øst, som placeres længere væk fra skel.

Ansøger ønsker ikke at opføre grillhytte ved put and take sø og ønsker servicebygning ved campingplads flyttet ned til vej på campingpladsen. Derfor vurderes det at være hensigtsmæssigt at indskrænke byggefelt B3 mod nord.

I ideoplægget, som var i offentlig høring fra 11. september til 25. september 2020, stod der, at bebyggelse på matrikel 9h ville bestå af campinghytter langs Nr. Lydumvej og servicebygning. Det ansøgte ønske i ideoplægget havde endnu ikke været behandlet indgående af Varde Kommune, og havde ligeledes ikke været behandlet politisk, så placeringen af campinghytterne var ikke endelig på daværende tidspunkt.

Afledte justeringer:

Bilag 3, 4 og 5.1 med beplantningsbælte, campinghytter, servicebygning og grillhytte bør tilrettes, så det fremgår, at beplantningsbæltet mod øst er 6 meter bredt, placering af campinghytter konsekvensrettes i forhold til beplantningsbæltet, servicebygning flyttes og grillhytte fjernes.

Bilag 3 bør tilrettes, så byggefelt B3 indskrænkes mod nord.

Lokalplan – ubebyggede arealer, beplantning og befæstning.

Niels Christiansen mener ikke, at plantebæltet langs lokalplanområdets afgrænsning vil kunne opnå formålet med en tæt visuel afskærmning med min. 3 rækker og rækkeafstand på 1,5 m. Derfor foreslår *Niels Christiansen*, at beplantningsbæltet på alle delstrækninger bør være min. 8 m bredt bestående af 5 rækker træer med min 1,5 m mellem rækkerne. Derudover påpeges det, at på bilag 3 plantebælte synes for smalle og underdimensionerede.

Niels Christiansen henviser til kortbilag 4, hvor der angivet tilplantning med poppel på vise dele af campingpladsarealet og påpeger at tilplantning med poppel ikke bør falde ind under begrebet hjemmehørende og egnstypiske træarter.

Dertil foreslår *Niels Christiansen*, at teksten i lokalplan bør ændres i forhold til at ny tilplantning med træer skaber et mere grønt udtryk samt at der fremgår af lokalplanens bestemmelser, hvor stor en del af delområde D2, der straks tilplantes med solitære træer og grupper af træer.

Niels Christiansen påpeger, at 8.3.8 omhandler ikke terrænregulering, men om den træmæssige beplantning og bør placeres under 8.1

Vurdering:

Det vurderes hensigtsmæssigt for tæt afskærmning mod øst i delområde D2 at sætte krav til beplantningsbæltet om en samlet bredde på 6 meter for 3 rækker med 1,5 meter i rækkeafstand, hvilket giver mulighed for en udbredelse af selve plantebæltet på 1,5 m til hver side.

Det vurderes ligeledes hensigtsmæssigt, at dele af beplantningsbæltet skal placeres på støjafskærmningen.

Lokalplanen sikrer afskærmning med et beplantningsbælte bestående en blanding af hjemmehørende og egntypiske løvfældende og stedsegrønne træer og buske. Ligeledes skal ubebyggede arealer ved campingpladsen i delområde D2 anlægges med egntypisk beplantning eller henligge i græs.

Omkring den nye put and take sø, nord for campingpladsen ønskes poppelbeplantning jf. bestemmelse 8.3.8. Det vurderes derfor, at bestemmelsen bør præciseres samt Bilag 4 og 5.I bør tilrettes, så det tydeligt fremgår, hvor der er egntypisk beplantning og poppelbeplantning.

Derudover vurderes hensigtsmæssigt at flytte bestemmelse 8.3.8 til afsnittet 8.1 vedrørende beplantning og befæstelse, da bestemmelse 8.3.8 omhandler beplantning af ubebyggede arealer i delområde D2, som ikke vedrører arealet til campingplads.

Afledte justeringer:

Bestemmelse 8.1.1 om beplantningsbælte og beplantning på støjfskærmning samt bilag 3, 4 og 5.I tilrettes, så det fremgår, at beplantningsbælte i delområde D2 mod øst skal være 6 m bredt og dele af beplantningsbæltet skal placeres på støjfskærmningen.

Bestemmelse 8.3.8 flyttes til afsnittet vedrørende beplantning og befæstelse og blive til 8.1.10 samt præciseres.

Bilag 4 og 5.I tilrettes, så det tydeligt fremgår, hvor der er egntypisk beplantning og poppelbeplantning.

Lokalplan – Planloven

Niels Christiansen påpeger, at det er efter udsendelsen af nærværende lokalplansforslag blevet konstateret, at bygherre ikke overholder bestemmelserne anført i § 14. Det er nemlig blevet konstateret og senere bekræftet af Varde Kommune, at bygherre uretmæssigt var i færd med nybyggeri inden for lokalplansområdet. Byggeaktiviteter, som der ikke er givet lov til på nuværende tidspunkt ej heller søgt om byggetilladelse til. Sagen er blevet meldt til politiet. Forholdet er ikke nyt for aktiviteter tilknyttet Nygaards Afrika gennem årene og dermed ikke uden betydning for byrådets samlede vurdering af denne lokalplan og hvor vidt det er hensigtsmæssigt, at indgå aftaler med pågældende bygherre.

Vurdering:

Forvaltningen kan oplyse, at der i december 2020 er fortaget politianmeldelse vedrørende ovennævnte byggeaktiviteter.

Afledte justeringer:

Ingen.

Campinghytter, autocamperpladser og campingpladser.

Niels Christiansen påpeger, at der ikke er angivet i lokalplanen om der må ske opbevaring og henstilling af campingvogne, når de er ude af brug eller i vinterhalvåret. Dertil har han et ønske om, at det bør fremgå i lokalplanen, at den faste overnatningskapacitet i form af hytter ikke skal kunne øges ved at supplere med fritstående campingvogne til udlejning til overnatningsbrug.

Dorte og Kurt Christensen påpeger, at campingpladsen med hytter, autocampere og campingvogne vil stor få konsekvens for dem, dyrelivet og miljøet med støjpåvirkning, lysforurening og utryghed.

Vurdering:

Driften af en campingplads samt opbevaring og henstilling af campingvogne på campingpladsen reguleres efter campingreglementet, hvor der forud for udlejning af arealer til camping skal indhentes en udlejningstilladelse.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af campingplads med 105 campingenheder heraf 26 fritliggende campinghytter, 2 sammenbyggede campinghytter og en servicebygning, i lokalplanens delområde D2, som vist på Bonusvirkning, Bilag 5.1-5.4.

Campingvogne, der er opstillet på campingpladsen, skal være mobile (ikke-permanente) jf. campingreglementet.

Afledte justeringer:

Projektet er blevet reduceret i forhold til antal campingenheder, så lokalplanen giver mulighed for 105 campingenheder heraf 26 fritliggende campinghytter.

Støjvold og støj

Niels Christiansen mener, det bør være et krav og en forudsætning af støjvoldene etableres og ligeledes bør voldene være højere end 2,5 m for at begrænse støj og det visuelle indtryk til naboer.

Niels Christiansen foreslår, at de afskærmende volde bør være frahegnet campingpladsen, således at naboer er fritaget for at brugere af campingpladsen og put and take søen benytter voldene til færdsel og dermed indkig og forstyrrelse for naboerne.

Niels Christiansen mener, den grænse for støj, som skal overholdes, er den støjgrænse, som i dag knytter sig til det åbne land ved nabobeboelse og dermed større landbrugsbedrifter og andet i det åbne land og denne støjgrænse vil ikke kunne overholdes med de mange nye aktiviteter omkring Nygaards Afrika.

Niels Christiansen mener at der med spillested med musik- og spillested til tidspunkter langt ud på aftenen og natten, så vil der være tale om en støjpåvirkning og et omfang, som der ikke vil kunne ske en tilstrækkelig imødegåelse af, med henvisning til at der stilles krav afhængigt af døgnet om maksimalt støjniveau mellem 55 og 40 dB.

Dorte og Kurt Christensen mener, at den foreslåede støjvold vil ikke løse problemet med generende støj. Støjvolden vil i stedet for mindske lysindfald og udsigt samt skabe indkig til deres ejendom fra volden.

Vurdering:

Støjrapporten udført af et akkrediteret firma viser, at det er nødvendigt at etablere en støjvold mellem delområde D2 (campingpladsen) og matrikel 9a (naboen mod nord) for at overholde støjkrav. Desuden vurderer forvaltningen, at volden er hensigtsmæssig i forhold til at afskærme for lys fra campingpladsen. Støjrapporten viser, at højden/og placeringen af denne vold. Højden bør være min 4,4 m, hvilket lokalplanen sikrer ved at give mulighed for støjvold op til 4,5 m.

Støjrapporten fastlægger også at det er nødvendigt at etablere en støjvold vest for matrikel 9a (naboen mod nord) med en højde på min 2,5 m. Dette er tilrettet i lokalplanen.

Støjrapporten fastlægger, at det er nødvendigt at etablere støjvolde ud mod naboerne, og internt på campingpladsen, Se kortbilag 5.1, hvor højder og placering er angivet. I lokalplanen er dette tilrettet.

Det er korrekt, at den grænse for støj, som skal overholdes, er den for nabobeboelse i det åbne land er (55/45/40 dB(A)). Dette fremgår også af lokalplanen. Støjrapporten viser, at denne grænse kan overholdes med etablering af støjvolde.

Forvaltningen gør opmærksom på bestemmelserne i §12 i lokalplanen som eksempelvis fastlægger, at der skal være etableret volde, beplantning og være gennemført en støjrapport udført af et akkrediteret firma, før området må ændre anvendelse og bebyggelse må tages i brug.

Afledte justeringer:

Lokalplanen tilrettes, så de angivne støjvolde i støjrapporten kan etableres. Derfor foretages der ændringer i §8.1.1 og §8.3.5 med henvisning til bilag 5.1.

Derudover tilrettes §12 med følgende formulering: ” Der er etableret afskærmende støjvolde og støjmure i overensstemmelse med §8.3.5 som dokumenteret igennem en støjrapport udført af et akkrediteret firma og at der er givet miljøgodkendelse inden opførelse af volde, hvis disse ønskes opført af lettere forurenede jord.”

Put and Take sø og grillhytte

Niels Christiansen mener, at der mangler en beskrivelse af hvilke faciliteter, der må etableres i forbindelse med put and take søen og grillhytte samt støjforhold og hvilket tidsrum af døgnet, som grillhytten kan benyttes på.

Dorte og Kurt Christensen påpeger, at de har erfaringer med støj og hærværk fra brugen af den tidligere put and take sø, som fremadrettet vil være en del af delområde DI og derfor har de indsigelser mod den nye put and take sø.

Dorte og Kurt Christensen mener, at en Put and Take sø, som der er lagt op til, er ikke en garanti for at der vil komme mere dyreliv. De påpeger at opdrætsfisk forstyrrer biodiversiteten i en sø og de fleste padder påvirkes negativt ved forekomst af fisk og trives derfor bedst i fisketomme søer.

Dorte og Kurt Christensen mener, at det vil få konsekvens for dem, dyrelivet og miljøet med etablering af en grillhytte, som vil opfordre til at feste natten lang udenfor.

Vurdering:

Siden lokalplanforslaget har været i offentlig høring, har ansøger ønsket ikke at opføre grillhytte ved put and take søen. Derfor vil bestemmelser og bilag om grillhytte udgå af lokalplanen.

Det vurderes derfor, at støjforhold ved put and take søen vil være begrænset, da fiskeri er en stille aktivitet.

Det vurderes hensigtsmæssigt at placere put and take søen mere centralt, så der gives bedre plads til støjafskærmning mod vest.

Afledte justeringer:

Bestemmelser vedrørende grillhytte samt bilag 5.5 udgår fra lokalplanen, da der ikke længere er ønske om grillhytte.

Bilag 4 og 5.1 tilrettes med hensyn til placering af put and take sø, så der gives bedre plads til støjafskærmning mod vest.

Spillested.

Dorte og Kurt Christensen mener ikke, at et spillested hænger sammen med en campingplads, hvor der skal være ro kl. 23.00. De forventer, at der efter arrangementer slutter kl. 01 vil være larm på campingpladsen om natten, hvilket vil få konsekvens for dem.

Dorte og Kurt Christensen mener, at de vil blive udsat for en massiv støj og stresspåvirkning og stor utryghed, da deres stuehus og have ligger i lige umiddelbar forlængelse af campingpladsområdet.

Dorte og Kurt Christensen påpeger, at lokalplanforslaget udover støj, stresspåvirkning og utryghed, vil forringe værdien af deres ejendom, give restriktioner på den daglige drift af deres landbrug, øge risiko for indbrud og forurening fra forskellige køretøjer.

Dorte og Kurt Christensen har erfaring med støj fra arrangementer som massiv larm uden for spillestedet, lydprøver, massiv lavfrekvent støj og vibrationer, køkkenudsugning, slagsmål, kørsel til og fra om natten mv. Derfor mener de ikke at en støjvold og beplantning vil være nok til at dæmpe støjpåvirkningen i et støjfølsomt område.

Vurdering:

Der er efter den offentlige høring udarbejdet en støjrapport udført af et akkrediteret firma for de aktiviteter, som lokalplanen samlet giver mulighed for. Dette er sket som opfølgning af den politiske behandling af lokalplanforslaget.

Det vil sige, at der ved på nuværende tidspunkt, foreligger en støjrapport udført af et akkrediteret firma på baggrund af beregninger for lokalplanens samlede aktiviteter.

Denne støjrapport er nu gennemført og viser, hvordan støjvolde med beplantning skal udformes for at sikre den mest optimale støjafskærmning.

Afledte justeringer:

Lokalplanen tilrettes, så de angivet støjvolde i støjrapporten kan etableres. Derfor foretages der ændringer i §8.1.1 og §8.3.5 med henvisning til bilag 5.1.

Derudover tilrettes §12 med følgende formulering: "Der er etableret afskærmende støjvolde og støjmure i overensstemmelse med §8.3.5 som dokumenteret igennem en støjrapport udført af et akkrediteret firma og at der er givet miljøgodkendelse inden opførelse af volde, hvis disse ønskes opført af lettere forurenede jord."

Dyrehold og dyrelivet i området

Dorte og Kurt Christensen mener, at dyrehold vil få konsekvens for dem med støjpåvirkning fra lydudstyr med turistvogn med håndholdt megafon og gæster/turister, lugtgener og støj fra dyrehold samt rotteproblemer.

Dorte og Kurt Christensen mener, at projektet vil få stor miljømæssig konsekvens for dyrelivet. En øget tilstrømning af turister med deraf øget støjpåvirkning, etablering af put and take sø og inddragelse af levesteder vil gøre, at de i forvejen få levesteder for dyrelivet bliver endnu mere begrænset. De påpeger, at i området er isfuglen, fiskehejren, sløruglen, salamandere, frøer, guldsmede, sommerfugle og harer hjemmehørende, og flere arter er allerede registreret.

Vurdering:

Støjpåvirkning fra lydudstyr, megafoner, dyrehold m.m. skal indgå i støjberegningen, så den samlede støj ved nabobeboelse overholder de gældende støjgrænser. Dette er også tilfældet ved den udarbejdet støjrapport.

Dyreholdet sker i en vis afstand fra nabobeboelse, så det vurderes ikke at blive problemer med lugtgener eller rotter ved nabobeboelse.

Varde Kommune har ikke kendskab til bilag IV arter i området.

Det vurderes, at ændring af nuværende landbrugsjord ikke vil få negativ konsekvens for de nævnte arter.

Afledte justeringer:

Ingen