

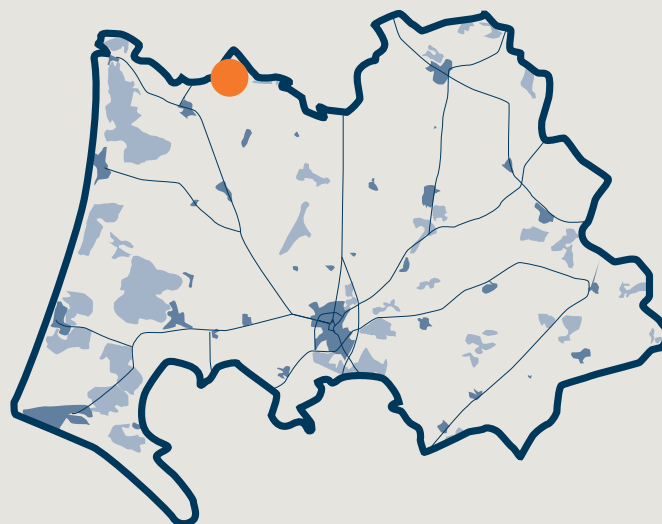


Lokalplan

11.10.L01

Lokalplan **11.10.L01**

Nygaards Afrika



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 04.10.2021 til den 08.11.2021.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere bilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4. UDSTYKNING	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	15
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	18
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	21
§ 10. SERVITUTTER	21
§ 11. LANDZONELOKALPLAN MED BONUSVIRKNING	22
§ 12. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	23
§ 13. RETSVIRKNINGER	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING	25
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	26
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	29
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	31
SOMMERHUSLOV	32
SERVITUTTER	32

BILAG 1: MATRIKELKORT

BILAG 2: LUFTFOTO

BILAG 3: LOKALPLANKORT

BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 5.1 – 5.4: BONUSVIRKNING

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet for at fastsætte de planlægningsmæssige rammer for områdets drift, anvendelse, udvikling og omdannelse.
- + Lokalplanen regulerer eksisterende beboelse, udstillingsvirksomhed med tilknyttet kontor og mødelokaler samt dyrehold.
- + Lokalplanen giver derudover mulighed for at etablere 16 hytter til overnatning på hotellignende vilkår, gårdbutik, restaurant samt at der kan indgå spise-, musik- og dansearrangementer i aktiviteterne, som tilknyttet den i dag eksisterende udstillingsvirksomhed på stedet. Ligeledes giver lokalplanen mulighed for at etablere put and take sø, parkering samt støjafskærmning.
- + Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring bygnings placering, omfang, materialevalg og udseende.
- + I lokalplanen fastlægges principper for planområdets infrastruktur, herunder oversigtsarealer og vejadgang.
- + Bestemmelserne i lokalplanen muliggør nye overnatning – og oplevelsesmuligheder, der kan understøtte turismeudviklingen i Varde Kommune.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra grundejeren om at udvide anvendelserne af den eksisterende udstilling af udstoppede dyr med en restaurant, en gårdbutik, møde- og kontorlokaler samt musik- og dansested. Der ønskes også at etablere hytter i tilknytning til den eksisterende udstilling og at udvide det hegnede område til dyrehold.

Lokalplanens fastsætter anvendelsen i overensstemmelse med den eksisterende anvendelse samt udviklingsmuligheder. Lokalplanen skal sikre, at hytter, dyreholdet samt udviklingen og anvendelsen af bygningen til udstilling ikke virker generende i forhold til det omkringliggende miljø.

Dette gøres gennem lokalplanens bestemmelser, der fastsætter placering, omfang, materialevalg og udseende for ny bebyggelse samt afskærmende tiltag i forhold til støjoglys.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1 km. nord for Lydum og ca. 4 km nordøst for Nr. Nebel.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning er sammenfaldende med kommunegrænsen til Ringkøbing-Skjern Kommune.

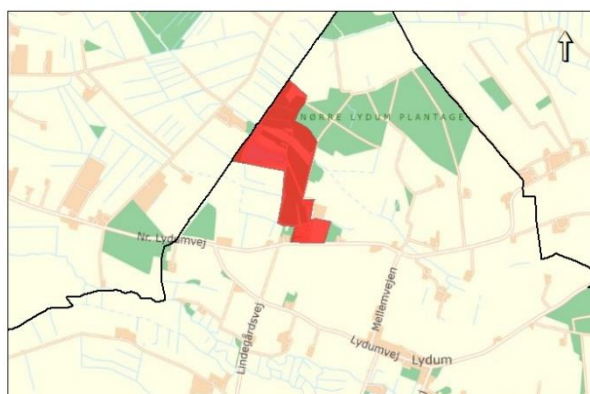
Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af enkelte landbrugsejendomme med beboelse.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Nr. Lydumvej.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 8a Lydum By, Lydum samt matr.nr. 19 Lydumgård, Lydum. Det samlede lokalplanområde har et areal på ca. 39 ha.



Billede 1a: Lokalplanområdets beliggenhed nord for Lydum.



Billede 1b: Lokalplanområdets beliggende nord for Lydum.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Lokalplanområdet anvendes i dag til beboelsesejendom og til ferie- og fritidserhverv, under navnet Nygårds Afrika.



Billede 2: Nygaards Afrikas hovedbygning.

Hovedbygningen omfatter en udstilling med udstoppede dyr.



Billede 3: Et udsnit af udstillingen.

INDLEDNING

I bygningen findes desuden faciliteter i form af toiletter og områder/lokaler til spisning i forbindelse med udstilling af udstoppede dyr.

Nord for Nygaards Afrikas hovedbygning er en ca. 30 ha stor indhegning med vildsvin og kron dyr.



Billede 4: Dyr fra indhegningen.

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

Ved denne lokalplan gives der mulighed for at etablere 16 hytter i området.



Billede 5: Hytter til overnatning.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1 juli 2020 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse til beboelse, hytter, parkering, dyrehold, udstilling af udstoppede dyr, en gårdbutik, restaurant med køkken, kontor- og mødelokaler samt musik – og dansested.

at fastlægge bestemmelser omkring hytternes placering, og

at fastlægge principper for områdets infrastruktur, herunder oversigtsarealer og adgangsveje.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort, Bilag 1 og omfatter matrikel nr. 8a Lydum By, Lydum og matr.nr. 19, Lydumgård, Lydum.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver med vedtagelsen af denne lokalplan i landzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på Matrikelkort, bilag 1.

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra grundejer.

Lokalplanen skal fastsætte rammerne for områdets drift, anvendelse, udvikling og omdannelse.

Inden udarbejdelsen af nærværende lokalplan blev området anvendt til beboelse, dyrehold og udstilling af udstoppede dyr med faciliteter såsom toiletter samt område/lokaler til spisning i forbindelse med, at udstillingen besøges.

Muligheden for etablering af hytter og en gårdbutik sker i tilknytning til et allerede udviklet område.

Lokalplanen giver mulighed for at tilvejebringe faciliteter og skabe bedre tilgængelighed til differentierede natur- og overnatningsoplevelser. Realiseringen af lokalplanen er med til at understøtte Varde Kommunes turistpolitiske overvejelser.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 39 ha.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. Bonusvirkningens omfang kan ses under § 11 Bonusvirkning.

Planområdet inddeles i 5 delområder. Der er for hvert delområde opsat forskellige retningslinjer for områdets bebyggelse og anvendelse.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde D1 må kun anvendes til dyrehold, put and take sø samt veje og stier. Delområdet må anvendes til publikumsture og -aktiviteter.
- 3.2 Delområde D2 må kun anvendes til hytter udlejet på hotellignende vilkår, tekniske anlæg, parkering, grønne arealer, vej- og stiadgang samt til etablering af afskærmende foranstaltninger.
- 3.3 Delområde D3 må kun anvendes til beboelse, servicebygninger, udstillingsvirksomhed, én gårdbutik, restaurant med køkken, kontor- og mødelokaler, parkering, musik og dansested samt til etablering af afskærmende foranstaltninger.
- 3.4 Delområde D4 må kun anvendes til landbrugs- og naturmæssige formål samt til etablering af afskærmende foranstaltninger.

Delområde D1 omfatter størstedelen af lokalplanområdet og omfatter ca. 32 ha. Delområde D1 anvendes inden udarbejdelse til dyrehold med en put and take sø. Området må desuden anvendes til f.eks. guidede ture for publikum.

Lokalplanen ikke give bonusvirkninger/landzonetilladelse til guidede ture.

Inden der afholdes guidede ture, skal der ansøges om landzonetilladelse. I forbindelse med landzonetilladelsen kan der blive stillet vilkår om turens antal og tidspunkt.

Delområde D2 anvendes inden udarbejdelse af nærværende lokalplan til opstillede 10 hytter ved lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Delområdet henligger delvist med sporadisk bevoksning og delvist som dyrket mark.

I delområde D2 er der i 2018 givet landzonetilladelse til opsætning af 10 hytter på 21 m² i 2 år. Den midlertidige byggetilladelse udløb 1. november 2020.

Hotelhytter opføres til udlejning uden udlejningstilladelse i henhold til Sommerhuslovens § 1 stk. 4, og det er således ikke tilladt at udstykke hytterne efterfølgende. Det er primært vurderet, at der er tale om et korttidsprodukt, hvor der ikke er påtænkt udleje for mere end 2-3 nætter ad gangen. Udleje i op til 5 nætter kræver ikke tilladelse. Det er således nødvendigt, at der i området er mulighed for servering, og at områdets udformning er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings.

Delområde D3 anvendes inden udarbejdelse af nærværende lokalplan til beboelse, servicebygning for områdets drift, udstilling af udstoppede dyr med faciliteter såsom toiletter og område/lokaler til spisning af mad i forbindelse med at udstillingen besøges.

Delområde D4 indeholder en lettere skovbevoksning, en maskinhal og en gylletank. Området må fremadrettet anvendes som det gør ved lokalplanens udarbejdelse uden ændringer. Det vil sige eksisterende lovlige forhold må fortsætte.

BESTEMMELSER

- 3.5 Delområde D5 må kun anvendes til tekniske anlæg, parkering, grønne arealer, put and take sø, vej- og stiadgang samt til etablering af afskærmende foranstaltninger.

§ 4. UDSTYKNING

Lokalplanområdet må kun udstykkes som én selvstændig ejendom.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes ad Nr. Lydumvej, ad eksisterende vejadgang, som illustreret på Lokalplankort, Bilag 3.
- 5.1.2 Der skal sikres oversigtsforhold på min. 3 m. x 195 m. ved lokalplanområdets tilslutning til den offentlige strækning af Nr. Lydumvej og ved adgangsvejens tilslutning til den private fællesvej, jf. gældende vejregler. Oversigtsarealerne skal sikres ved tinglyst deklaration.
- 5.1.3 På oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt findes skilte, bevoksning, eller anbringes andre genstande af nogen art der rager mere end 0,8 meter op over de tilstødende veje og overkørselens laveste kørebanekanter.

REDEGØRELSE

Delområde D5 henligger som mark i alm. omdrift. Området må fremadrettet alene anvendes til put and take sø, parkering og toiletfaciliteter til put and take, beplantning og evt. et sted til at rense fisk i forbindelse med fiskesøen.

Lokalplanområdet kan udstykkes som én selvstændig ejendom. I forbindelse med udstykning af ejendommen, skal særligt landbrugslovens regler om landbrugspligt iagttages.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nr. Lydumvej via den private fællesvej.

For at sikre gode adgangsforhold, skal der sikres et oversigtsareal omkring adgangsvejens tilslutning til den offentlige strækning af Nr. Lydumvej og omkring overkørslerne tilslutning til adgangsvejen. På oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande af nogen art, i en højde over 0,8 m.

Der skal sikres gode oversigtsforhold for bilister i krydset fra lokalplanområdet og ud til Nr. Lydumvej og ved overkørslerne tilslutning til den private fællesvej, der fungerer som adgang til lokalplanområdet og til landbrugsejendommene nord for Nygårds Afrika. Dette gøres bl.a. ved at give mulighed for frit udsyn, hvor der kun må plantes lav beplantning o. lign. i oversigtsarealet, i princippet vist på billede 6.

Det skraverede område på billede 6 viser det oversigtsareal, der imod den offentlige strækning af Nr. Lydumvej skal friholdes. Området er desuden vist på Bilag 3.

BESTEMMELSER

- 5.1.4 På strækningen udpeget på Lokalplankort, Bilag 3, langs den private fællesvej Nr. Lydumvej, skal der etableres fysiske afværgeforanstaltninger, der begrænser vejbredden til maks. 8 m på adgangsvejen.
- 5.1.5 Der må maks. etableres 3 overkørsler til lokalplanområdet fra den private fællesvej Nr. Lydumvej
- én til parkeringsområdet vest for vejen på Delområde D3, der også betjener byggefelt B3 i delområde D2 som beskrevet ovenfor,
 - én til Delområde D4 som eksisterende, og
 - én til den nye Put and Take sø øst for den private fællesvej i delområde D5.
- 5.1.6 Der skal sikres fri oversigt ved de 3 overkørslers tilslutning til den private fællesvej og ved den private fællesvejs tilslutning til den offentlige strækning af Nr. Lydumvej på 3 x 195 m. Oversigtsarealerne skal sikres ved tinglyst deklaration.

REDEGØRELSE



Billede 6: Oversigtsareal ved Nr. Lydumvej.

På grusvejen fremtræder den første del af strækningen som én lang vejadgang. For at forhindre utilsigtet kørsel i form af trafik på tværs af den private fællesvej og for at adskille trafikanter, skal der på strækningen etableres fysiske foranstaltninger, der afskærmer. De kan f.eks. bestå af kantsten, hække, pullerter eller lignende.

På billede 7, ved den røde markering, ses hvor på Nr. Lydumvej, der må etableres overkørsler og fysiske foranstaltninger.

BESTEMMELSER

- 5.1.7 Fysiske afværgeforanstaltninger vil bl.a. være hegn, steler, beplantning, kantsten og lign.

5.2 VEJE

- 5.2.1 Veje skal anlægges med en bredde på min. 7 m.
- 5.2.2 Kørearealer i delområde D2 skal indrettes således, at der er mulighed for at vende med en varevognstransport og renovationsbiler.
- 5.2.3 Kørearealerne i lokalplanområdet skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra den private fællesvej eller den offentlige vej Nr. Lydumvej.

REDEGØRELSE



Billede 7: Den røde linje markerer, hvor overkørsler og fysiske foranstaltninger skal etableres. Den detaljerede udformning af de fysiske foranstaltninger, som skal sikre, at ind- og udkørsel til den private fællesvej ikke finder sted udenfor de godkendte adgange, vil blive fastlagt i forbindelse med godkendelsen af vejanlægget.

Veje anlægges i delområde D2 og D3 i forbindelse med hytter og parkeringsplads.

I forbindelse med ombygninger af den eksisterende parkeringsplads, skal det via optegning af kørekurver eller tilsvarende dokumenteres, at der ikke forekommer bakning til eller fra den private fællesvej eller den offentlige den af Nr. Lydumvej.

Nye færdselsarealer skal indrettes på en sådan måde, at færdselssikkerheden på de offentlige tilgængelige veje ikke forværres.

BESTEMMELSER

- 5.2.4 Færdsels-, køre- og parkeringsarealerne skal indrettes, så der ikke forekommer bakning med busser, varetransporter, renovationsvogne og lign. store køretøjer i områder med gående færdsel.

5.3 PARKERING

- 5.3.1 Indenfor Delområde D3 skal der etableres min. 90 parkeringspladser til personbiler og 4 parkeringspladser til busser, der skal anvendes til brugerne af udstillingsvirksomheden, gårdbutikken, restauranten, kontor- og mødelokaler samt musik og dansestedet.
- 5.3.2 Der skal anlægges handicapparkeringspladser i henhold til reglerne i det til en hver tid gældende bygningsreglement.
- 5.3.3 Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. hytte.
- 5.3.4 Der skal etableres min. 10 parkeringspladser til put and take.

5.4 BELYSNING

- 5.4.1 Belysning på parkerings- og hyttearealer skal udformes som nedadrettet og afskærmet pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maks. 1 m. over terræn. Der må ikke opsættes lys langs Nr. Lydumvej.

REDEGØRELSE

Bestemmelsen har til formål at sikre, at der tages højde for trafiksikkerheden internt i området, og så området kan indrettes mest hensigtsmæssigt i forhold til kommende tilladelser til færdsels- og parkeringsarealer.

Lokalplanområdets anvendelse lægger op til, at området kan få mange besøgende på samme tid. Det er derfor af stor betydning, at der inden for lokalplanområdet sikres nok parkeringsareal til områdets besøgende.

Der skal sikres tilstrækkeligt parkeringsareal inden for lokalplanområdet til områdets besøgende, så der ikke sker parkering på de tilgrænsende veje og naboområder.

Parkering kan ske i direkte tilknytning til hytterne, men kan også ske i tilknytning til øvrig parkering. Parkeringen kan både etableres ved hytter, på parkeringspladsen i delområde D3 eller for enden af vejen ved hytterne.

Der skal beregnes handicapparkeringsplads både i forhold til eksisterende parkeringspladser og i forhold til nye parkeringspladser jf. bygningsreglementet.

Parkeringspladsen til put and take vil blive anlagt på østsiden af grusvejen. Gæsterne parkerer herved i tilknytning til søen, og der er ikke behov for krydsning af grusvejen. Parkeringspladserne skal anlægges som vist på bilag 5.1.

For at sikre, at belysning omkring bl.a. parkeringsarealer og ved hytterne ikke kommer til at genere naboerne til lokalplanområdet, skal der sikres, at belysningen placeres hensigtsmæssigt. Der er i §8.4 fastsat flere bestemmelser omkring belysning i lokalplanområdet udenfor parkeringsarealerne.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Bebyggelse skal placeres inden for de på Lokalplankort, bilag 3, viste byggefelt, B1, B2 og B3.
- 6.1.2 Bebyggelse inden for byggefelt B1 skal placeres min. 5 m. fra vej.
- 6.1.3 Bebyggelse inden for byggefelt B3 skal placeres min. 2,5 m. fra naboskel.
- 6.1.4 Der må opføres én mindre bygning med toiletfaciliteter i delområde D5.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 I delområde D1 må der kun opføres bebyggelse med et bebygget areal på op til 350 m², såsom læskure, foderpladser og udsigtstårne med en makshøjde på 5 m.
- 6.2.2 Det samlede etageareal til hytter inden for delområde D2 må ikke overstige 570 m², dog maks. 45 m² pr. hytte.
- 6.2.3 Det samlede etageareal inden for delområde D3 må ikke overstige 2.500 m²; med max 1.800 m² inden for byggefelt B1 og max 700 m² inden for byggefelt B2.

I lokalplanen udlægges tre byggefelt, der hver anviser placering af ny bebyggelse. Byggefelterne er bl.a. fastlagt for at sikre afstand til naboer.

Hvis ydervægge udføres i træbeklædning eller tilsvarende brandklasse, vil dette medføre et afstandskrav til skel på min. 5 m.

Der må i tilknytning til fiskesøen opføres en mindre bygning, der kan tjene som toiletbygning for gæsterne til fiskesøen, således de ikke behøver krydse grusvejen.

I delområde D1, der omfatter dyreholdet, tillades der kun mindre bebyggelse, der almindeligvis kan opføres i forbindelse med en skov og dyrehold, såsom udsigtstårn, foderpladser, farehytter og læskure.

I delområde D1 er der tidligere givet tilladelse til 100 m² flytbare farehytter. Ny bebyggelse i delområdet kræver særskilt landzonetilladelse.

I delområde D2 findes der inden lokalplanens realisering, 10 hytter på ca. 300 m² i alt. Det tilladte etageareal er svarende til yderligere 6 hytter á 45 m².

I delområde D3 findes der, inden lokalplanens realisering, en større bygning med et registreret areal på 1.334 m², hvoraf ca. 920 m² anvendes til udstilling af udstopede dyr, et stuehus på 234 m² og en bygning til eksisterende erhverv på 180 m².

Lokalplanen giver bonusvirkning til ændret anvendelse af bygningen, der i dag anvendes som udstilling, til også at anvendes til restaurant, gårdbutik, kontor- og

BESTEMMELSER

- 6.2.4 Bebyggelse i byggefelt B1 må opføres med en højde op til 8,5 meter over terræn.
- 6.2.5 Bebyggelse inden for byggefelt B2 må opføres i en højde op til 6,5 m, dog kun i én etage med udnyttet tagetage.
- 6.2.6 Bebyggelse i byggefelt B3 må opføres i en højde op til 5 m. over terræn.
- 6.2.7 I byggefelt B3 må der ikke opføres mere end 16 hytter.
- 6.2.8 Ventilationsanlæg, materialer vedrørende ventilationer og tekniske installationer højere end kronekanten/facaden skal trækkes min. 1 m. tilbage fra bygningens blotlagte facader og må ikke være højere end 1 m over tagkip.
- 6.2.9 Ventilationsanlæg skal inddækkes i samme materiale som facaden eller i sort træ.
- 6.2.10 Der må ikke opføres mere end 15 m² bygning i delområde D5.
Det samlede areal til overdækning og bebyggelse i forbindelse med fiskesøen i delområde D5 må ikke overstige 30 m².

REDEGØRELSE

mødelokaler samt musik – og dansested. I samme eksisterende bygning, gives der tilladelse til at etablere en gårdbutik på op til 200 m².

Indenfor byggefelt B1 er allerede opført bebyggelse til stort erhverv med en højde på op til 7 m. over terræn. For at sikre mulighed for udvidelse eller genopførsel i tilfælde af hændelig undergang, fastsættes den maksimale højde på bebyggelse indenfor byggefelt B1 til 8,5 m.

Ny bebyggelse til beboelse inden for byggefelt B2 må opføres i en højde op til 6,5 m med udnyttet tagetage.

Højden på hytter må ikke overstige 5 m. over eksisterende terræn.

Den enkelte hytte må ikke overstige 45 m². Lokalplanen giver bonusvirkning til at opføre 16 hytter i alt, heri medregnet de 10 eksisterende hytter.

Afkast fra ventilationsanlæg, materialer vedrørende ventilationer og tekniske installationer skal afskærmes, så de ikke skæmmer i det omkringliggende område.

Lokalplanen rummer mulighed for, at der på et tidspunkt vil kunne opføres en toiletbygning i delområde D5. Der er ikke fastsat en nærmere placering af bygningen, ligesom lokalplanen ikke giver bonusvirkninger/landzonetilladelse til at etablere bygningen.

Inden bygningen opføres skal der ansøges om byggetilladelse og landzonetilladelse. I forbindelse med landzonetilladelsen vil der blive stillet vilkår om byggeriets placering og udformning samt evt. omkring afskærmende beplantning.

I delområde D5 må der etableres mindre faciliteter som madpakkeborde og renseplads til fisk, til betjening af områdets gæster.

I delområde D5 må der i alt maksimalt være 30 m² overdækket areal, hvoraf de 15 m² må være toiletbygning.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Facader på ny bebyggelse inden for byggefelt B1, B2 og B3 skal udføres i rød/brune teglsten eller som træbeklædning eller facadeplader i en mat jordfarve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort.

NCS står for "Natural Color System". De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).



S8000-N



S7020-Y40R



S6030-R80B

BESTEMMELSER

- 7.1.2 Facader i træ skal enten fremstå i olieret, naturlig patineret eller i en mat jord farve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort.

7.2 TAGMATERIALER

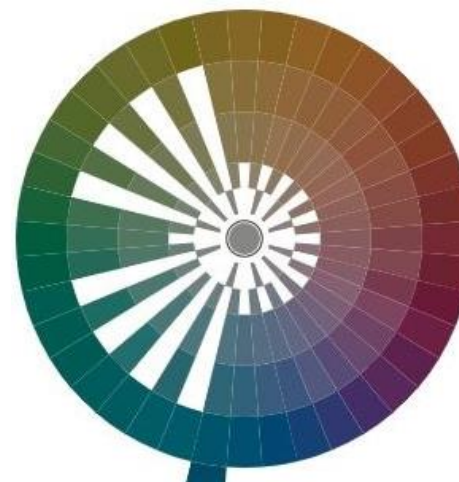
- 7.2.1 Tage på bebyggelser inden for lokalplanområdet skal beklædes med tagplader, tagsten, skifer, fibercementskifer, listetækning eller shingles tagpap, solcelletage eller i samme materialer som facaden. Hårde tage må også udføres som antirefleksbehandlet sort solcelletag. Solcelletage skal fremstå som individuelle tagsten med en synlig størrelse på maks. 50 x 50 cm i samme form og farve som bebyggelsens øvrige tagsten. Solceller må ikke fremstå synlige på tagstenen.

- 7.2.2 Tagmaterialernes glans skal være mindre end 25, testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

7.3 PARABOLANTENNER OG SKILTE

- 7.3.1 Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1

REDEGØRELSE



Billede 8: Farveskala indeholdende 50 % sort.

På tagene vil der bl.a. kunne anvendes solcelletage, dvs. solceller integreret i tagmaterialet.

Glansen testes efter ISO 2813 metoden fra 1994.

BESTEMMELSER

- m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.
- 7.3.2 Reklameskilte og pyloner må kun opstilles i direkte tilknytning til udstilling, p-plads, gårdbutikken, restauranten, kontor- og mødelokalerne samt musik – og dansestedets hovedbygning*
- 7.3.3 Der må ikke opsættes digitale skilte i lokalplanområdet**.
- 7.3.4 Der må ikke opsættes skilte med lyseffekter såsom blink.**
- 7.3.5 Der må i alt opstilles maks. 3 reklameskilte på bebyggelsens facader hver med en maks. størrelse på 2,5 m².
- 7.3.6 Der må opstilles maks. 1 pylon- eller almindeligt skilt med en maks. størrelse på 1,8 m (højde) x 0,6 m (bredde). ved indkørslen til lokalplanområdet i delområde D3.
- 7.3.7 Facade-, pylon- og almindelige skilte må ikke udføres i signalfarver og må ikke oplyses.

REDEGØRELSE

I forbindelse med opstilling af reklameskilte, er det vigtigt at iagttage naturbeskyttelseslovens bestemmelser omkring skiltning.

Der er efter naturbeskyttelsesloven mulighed for at opsætte mindre oplysningskilte vedrørende næringsdrift eller virksomhed og egentlige virksomhedsreklamer.

Et oplysningsskilt kan opsættes ved indkørslen til ejendommen. Oplysningsskiltet må udelukkende oplyse om virksomhedens navn, logo, adresse og art. Skiltet må ikke overstige 0,50 m², og skiltets overkant må ikke overstige 1 m over terræn. Skiltet må ikke udføres i signalfarver men skal udføres i afdæmpede bundfarver for ikke at virke skæmmende ift. det omkringliggende landskab. Dog kan logo holdes i de farver, som virksomheden normalt benytter.

Virksomhedsreklamer skal opsættes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, og de må ikke virke dominerende i landskabet. Reklameskilte og pyloner må ikke virke dominerende i landskabet, grundet indblikket og beskyttelsen af landskabet.

Digitale – og blinkende skilte i det åbne land kan virke skæmmende i landskabet, være til fare for trafiksikkerheden og til gene for omboende. Der vil derfor ikke være tilladt at opstille digitale skilte – og skilte med lyseffekter i lokalplanområdet.

De præcise regler fremgår af skiltebekendtgørelsen, bek. nr. 817 af 20/6 2018.

* P-pladsen skal opfattes som en del af virksomheden. Eftersom reklameskilte og pyloner ikke må virke dominerende i landskabet, grundet indblikket og beskyttelsen af landskabet, skal disse opstilles i direkte tilknytning til virksomheden, hvilket som udgangspunkt vil sige 2 m.

** Digitale skilte og skilte med lyseffekter vil i dette tilfælde sige skilte som er LED-skilte, oplyste skilte eller belyste skilte på en eller anden teknisk måde. Eksisterende lovlig skiltning må bibeholdes.

- 7.3.8 Der kan tillades henvisningskilte til de forskellige typer af aktiviteter indenfor lokalplanområdet med en maksimal størrelse på 1*0,3 m og disse skal opfylde §7.3.3, §7.3.4 og §7.3.7.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 BEPLANTNING OG BEFÆSTELSE

- 8.1.1 Langs dele af lokalplanområdets afgrænsning skal beplantningen udføres som et plantebælte med min. 1-3 rækker og en rækkeafstand på min. 1,5 m, på strækningen vist på Lokalplankortet, Bilag 3. Dele af beplantningsbælterne skal placeres på støjafskærmningen, som er beskrevet i bestemmelse 8.3.5.
- 8.1.2 Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af hjemmehørende og egnstypiske løvfældende og stedsegrønne træer og buske.
- 8.1.3 Beplantningen skal plejes og vedligeholdes med henblik på at sikre, at det til stadighed tjener formålet om en tæt visuel afskærmning.
- 8.1.4 I lokalplanområdet må der ikke plantes invasive plante arter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter.
- 8.1.5 Udenfor byggefeltene i delområde D3 må der etableres områder med fast belægning til parkeringsformål.

Disse henvisningsskilte skal tjene til at guide de besøgende de korrekte steder hen.

Det fremgår af bilag 3, at det kun er et enkelte sted syd for byggefelt B3, at der skal etableres et 1 rækket plantebælte, mens de øvrige viste plantebælter skal være 3 rækket. Plantebælterne på bilag 3 skal anlægges i bredden som vist på bilag 3.

For at området bevarer det grønne udtryk, skal beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning bevares eller beplantes således, at der dannes et plantebælte med en bredde på min. 3 m, delvist placeret på støjvolden eller omkring et støjhegn. Ved en minimumsbredde på 3 m, er der er taget udgangspunkt i et 3 rækket plantebælte med en afstand på 1,5 m mellem hver række.

Ved at dele af beplantningsbælterne placeres ved støjafskærmningerne, så vil de ikke fremstå som selvstændige elementer i landskabet, men som grønne elementer.

Placeringen af beplantningsbæltet fastlægges i bestemmelse 8.1.1.

Placeringen af beplantningsbæltet fastlægges i bestemmelse 8.1.1.

Der er behov for parkeringsplads i tilknytning til aktiviteterne i lokalplanområdet bl.a. udstilling-, dyrehold-, restaurant- og hytternes besøgende.

BESTEMMELSER

- 8.1.6 Befæstelsesgraden må ikke overstige 60 % i delområde D2, D3 og D5 tilsammen.
- 8.1.7 Hvis der befæstes ud over den maksimalt tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.
- 8.1.8 Til forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger, herunder etablering af forsinkelses- og nedsivningsbassin, regnsivningsgrøfter og brug af permeable belægning mv.
- 8.1.9 Der må ikke foretages terrænregulering eller beplantes tættere end 6 m fra vandløbs kronekant.
- 8.1.10 Der må i de ubebyggede områder af delområde D5 plantes med poppel eller videreføres læhegnsbeplantning som eksisterende.
- 8.2 HYTTER**
- 8.2.1 I byggefelt B3 må der etableres fast kørebelægning til parkeringsformål.
- 8.2.3 Ubebyggede arealer i delområde D2, som illustreret på Lokalplankort, Bilag 4, skal anlægges med egnstypisk beplantning, poppeltræer eller henligge i græs.
- 8.3 TERRÆNREGULERING**
- 8.3.1 Der tillades kun terrænreguleringer i forbindelse med planering, byggemodning og anlæggelse af veje, parkeringsarealer.
- 8.3.2 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m, dog undtaget §§ 8.3.3-8.3.6.
- 8.3.3 Arealer, der terrænreguleres, må maksimalt have en hældning på 1:3.

REDEGØRELSE

Med henblik på at sikre, at regnvand fra området kan håndteres på en effektiv måde, er der fastsat bestemmelser omkring befæstelsesgraderne i området. Overskydende vand vil kunne ledes til nedsivning i grøfter eller bassiner. En tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg skal indhentes ved Varde Kommune.



Billede 9: Eksempel på nedsivning i græsarealer

De vandløb, der gennemløber lokalplanområdet, skal fortsat kunne vedligeholdes. Der skal derfor sikres tilstrækkeligt med areal til vandløbsvedligeholdelse.

Anvendelse i delområde D2 er fastlagt til hytter udlejet på hotellignende vilkår, tekniske anlæg, parkering, grønne arealer, vej- og stiadgang samt til etablering af afskærmende foranstaltninger.

Området kan gives et grønt udtryk med forskellige typer af beplantning.

En hældning på 1:3 vil sige, at en højde forskel på én meter udignes over en strækning på 3 meter.

BESTEMMELSER

8.3.4 Der skal etableres støjafskærmning, således som vist på bilag 5.1 og 5.4 med en højde på op til 3,5 m. Volde må anlægges med en hældning på op til 1:2, i overensstemmelse med kortbilag 5.1 for bonusvirkningen.

Inderside af støjafskærmning kan etableres som en kombination af støjmur og støjvold, hvor støjmur kan være op til 2 m i lodret mål.

Støjmur skal etableres i støjabsorberende materiale.

Volde skal afsluttes i ren jord.

8.3.5 Der må ikke anvendes net med indhold af plastik og andre miljøfremmede stoffer til at holde på jorden i forbindelse med etableringen af støjvolde.

8.3.6 Der må etableres en sø med en udstrækning som vist på kortbilag 5.1 for bonusvirkningen.

8.3.7 Søen må ikke anlægges med en hældning på mere end 1:3 i de yderste 2 m.

8.4 BELYSNING

8.4.1 Der må ikke foretages oplysning af bygninger, men alene opsættes lys omkring færdsels- og opholdsarealer.

8.4.2 Belysning på færdsels- og opholdsarealer skal udformes som nedadrettet og afskærmet belysning.

8.4.3 Fritstående belysning skal nedadrettes og afskærmes og må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 1 m over terræn.

8.4.4 Der må kun opsættes belysning i delområde D4 nødvendig for den landbrugsmæssige udnyttelse af området.

8.4.5 Der må ikke opsættes belysning i delområde D1.

REDEGØRELSE

På kortbilag 5.1-5.4 er vist de anlæg lokalplanen giver bonusvirkning til, og hermed også landzonetilladelse til.

Støjvolde må være med varierende hældning med maximal hældning op til 1:2. Det vil sige, at for en støjvold med højde på 3,5 m og hældning 1:2, vil bredden blive 19 m.

Læhegn med volde i D2 og D5 skal opføres jf. bilag 5.1. Øvrig støjafskærmning fra udstilling/dansested m.v. placeres, hvor det er mest hensigtsmæssigt i forhold til effekten af støjafskærmningen mod matrikel 9a.

Der må ikke anvendes plastiknet mv. i forbindelse med etableringen af støjvolde, men der må gerne anvendes bionedbrydelige net og plader.

Søen etableres på det laveste sted i området og med en størrelse på ca. 2.000 m². Søen vil jf. §3 kunne anvendes til put and take sø og ellers blot indgå som et rekreativt element samt nedsivningsbassin for en del af området.

Lokalplanområdet er beliggende i et landbrugsområde. For at belysningen i mindst muligt omfang bliver synlig fra veje og naboer, skal belysningen begrænses til alene at omfatte færdsels- og opholdsarealerne, f.eks. parkeringsplads, veje, stier samt opholdsarealer omkring bygninger, hytter mv.

Belysningen skal foretages med en lav pullertbelysning, hvor lyskilden er afskærmet og nedadrettet.

Belysningen i delområde D4 skal så vidt muligt være nedadrettet, afskærmet mod sine omgivelser og laveste muligt.

8.5 OPLAG

- 8.5.1 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller på parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i køre – og vendearealer.
- 9.2 Solenergianlæg til produktion af bæredygtig varme og strøm skal integreres i bygningernes tag under hensyntagen til de anvendte tagmaterialer. Anlæggene skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som den tagflade de placeres på.
- 9.3 Solenergianlæg og antenner må ikke udføres på en sådan måde, at der opstår blændingsgener for de omkringboende eller forbi-passerende trafikanter. De skal være ikke reflekterende.
- 9.4 Der må ikke anvendes overfladebeluftere eller springvand til iltning af søer.

§ 10. SERVITUTTER

- 10.1 Indenfor lokalplanområdet findes ingen servitutter, der har betydning for lokalplanen.

Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

Lokalplanområdet må kun bruges til rekreative samt landbrugsmæssige formål. Der må derfor ikke ske oplag af uindregistrerede biler eller oplagres campingvogne mv. i området, da det vil kunne virke skæmmende og være i strid med den ønskede anvendelse.

Overfladebeluftere til at ilte vandet med kan i nogle tilfælde medføre støjgener for omgivelserne. Hvis der er behov for iltningen af vandet, skal dette foretages på anden vis, fx ved slanger under vandet.

Der er ikke tinglyst deklARATIONER af betydning for lokalplanen, men der er i området bl.a. tinglyst en deklARATION i hht. landbrugsloven.

§ 11. LANDZONELOKALPLAN MED BONUSVIRKNING

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens realisering. Bonusvirkningen omfatter:

- 1) Planering af delområde D2.
- 2) Bonusvirkningen omfatter 10 eksisterende hytter på en tidsbegrænset landzonetilladelse, som vist på bilag 5.2 og 6 nye hytter på 45 m², som vist på bilag 5.3, i alt 570 m².
- 3) Etablering af madpakkeborde og renseplads til fisk i delområde D5,
- 4) Etablering af parkeringsplads til fiskesø i delområde D5, således som vist på Bilag 5.1.
- 5) Ændre anvendelse af bygning på ca. 920 m², fra at anvendes til udstilling af udstoppede dyr og faciliteter såsom toiletter samt område/lokaler til spisning, til at anvendes til udstilling af udstoppede dyr, faciliteter såsom toiletter, restaurant, gårdbutik, kontor- og mødelokaler samt musik – og dansested, som vist på bilag 5.1,
- 6) Restauranten, kontor – og mødelokalerne samt musik – og dansestedet med en kapacitet på 400 siddepladser,
- 7) Etableringen af en gårdbutik på op til 200 m², i den eksisterende bygning, således som vist på Bilag 5.1,
- 8) Etableringen af en put and take sø med et areal på ca. 2.000 m², en dybde på 1 m vandspejl og en placering som vist på Bilag 5.1 og
- 9) Udstykning af området til én samlet ejendom.
- 10) Etablering af afskærmende beplantning jf. § 8.1,
- 11) Opførelsen af volde og støjafskærmning i overensstemmelse med § 8.3.4 og bilag 5.1 og 5.4.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter landzonetilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1.

Bonusvirkningen omfatter almindelige nødvendige planeringer af matr.nr. 8a, således området kommer til at være egnet til en anden anvendelse.

Bonusvirkningen omfatter ligeledes opførelse af 16 hytter, i lokalplanens delområde D2, som vist på Bonusvirkning, Bilag 5.1-5.3. Der er i 2018 givet landzonetilladelse til opsætning af 10 hytter på 21 m² i 2 år. Den midlertidige byggetilladelse udløb 1. november 2020.

Bonusvirkningen omfatter også ændret anvendelse af bygningen til udstilling. Bygningen ændrede i 2013 anvendelse fra lagerbygning til udstilling af udstoppede dyr og tilhørende faciliteter i form af toiletter samt område/lokaler til spisning i forbindelse med, at udstillingen besøges. Bonusvirkningen giver mulighed for ændring af anvendelsen til at omfatte udstilling af udstoppede dyr, faciliteter såsom toiletter, restaurant, gårdbutik, kontor- og mødelokaler samt musik – og dansested. Restauranten, møde – og kontorlokalerne samt musik – og dansesteder kan have en samlet kapacitet op til 400 siddepladser.

Gårdbutikken må have et areal op til 200 m² og kan indrettes i den eksisterende bygning.

Lokalplanen erstatter ikke andre tilladelser, og det er således stadigvæk nødvendigt bl.a. at søge om udlejningstilladelse, byggetilladelse, udsætning af fisk mv. Der kræves bl.a. byggetilladelse til opførelse af bygning og ændret anvendelse af eks. bygninger.

Ændring eller etablering af bebyggelse mm., der strækker sig udover hvad bonusvirkningen giver mulighed for, og som er inden for rammerne af lokalplanen, vil kræve en landzonetilladelse samt nødvendige tilladelser bl.a. byggetilladelse mm.

§ 12. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Området må ikke ændre anvendelse og bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Der er etableret afskærmning mellem planområdet og Nr. Lydumvej i overensstemmelse med §§ 5.1.4 - 5.1.7,
 - Der er etableret parkering i overensstemmelse med §§ 5.3.1 – 5.3.4,
 - Der er etableret afskærmende beplantning i overensstemmelse med § 8.1,
 - At det ved en støjrapport udført af en person eller et firma, der er godkendt af Miljøstyrelsen til at udføre "Miljømåling – ekstern støj" dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes og at *der er etableret afskærmende volde i overensstemmelse med §8.3.4 samt evt. andre støjdæmpende foranstaltninger, som dokumenteret igennem en støjrapport udført af en person eller et firma, der er godkendt af Miljøstyrelsen til at udføre "Miljømåling – ekstern støj."*

§ 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 05.05.2021

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning, Varde Byråd, den 03.05.2022.

P.b.v.



Mads Sørensen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Varde Byråd offentliggjorde den 9. november 2020 Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017. Kommuneplantillægget er nu vedtaget endeligt af byrådet som Tillæg 05 til Kommuneplan 2021.

Dette skyldes, at der er foretaget kommuneplanrevision undervejs i perioden. Der er ikke foretaget ændringerne i tillæggets referencer til kommuneplanen, da der ikke er foretaget ændringer i kommuneplanen, der er relevante.

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land, udenfor kystnærhedszonen nord for Lydum. Lydum er i Varde Kommuneplan 2017 beskrevet som en mindre landsby i landzone.

Der er ikke vedtaget kommuneplanrammer for lokalplan 11.10.L01's område. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017, hvor der udlægges en ny ramme som rekreativt område.

Planområdet er omfattet af en række bindinger fra Kommuneplan 2017.

Turistpolitiske overvejelser

I retningslinjer i kommuneplanens hovedstruktur for planlægning af turisme beskrives, at nye udlæg skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Ligeledes stilles der krav om, at nye udlæg, både til ifm. etablering eller udvidelse, indrettes med hensyntagen til de natur- og landskabsmæssige interesser.

Hytterne etableres i umiddelbar tilknytning til eksisterende udstillingslokaler, dyrehold, samt kontor- og mødelokaler.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende hytternes placering samt deres materialevalg og udseende. For at hytterne indrettes under hensyntagen til den omkringliggende natur, fastsættes bestemmelser vedrørende afskærmende beplantning.

I forbindelse med udlægning af området har der særligt været lagt vægt på naturbeskyttelsesmæssige hensyn, hensyn til jordbrugserhvervet, landskabsinteresser, behovet for nærhed til offentlig trafikforsyning samt kommunens turistpolitiske overvejelser samt interessen i at skabe markedsrelevant overnatningskapacitet og herigennem af bidrage til vækst og udvikling.

Detailhandelsbestemmelser

I kommuneplanens hovedstruktur retningslinje 5.10 beskrives, at i tilknytning til bl.a. fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for de afgrænsede centerområder, kan der etableres butikker til brug for kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Bruttoetagearealet for sådanne butikker må ikke overstige 200 m².

REDEGØRELSE

I lokalplanen gives der, i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne, mulighed for at etablere én gårdbutik med et areal op til 200 m².

Naturbeskyttelse Indenfor planområdet er der registeret beskyttede søer, overdrev samt beskyttede vandløb.

Ændring i tilstanden af de beskyttede områder vil kræve dispensation. Der er med lokalplanen ikke taget stilling til i hvilket omfang, der kan gives dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Realisering af lokalplanens bonusvirkning kræver ikke dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Det nærmeste Natura-2000 habitatområde, Ringkøbing Fjord og Nymindegabstrømmen ligger i en afstand på 6 km fra lokalplanområdet.

Grundet den store afstand til det nærmeste internationale beskyttelsesområde, vurderes det ikke, at lokalplanen vil påvirke international beskyttet natur væsentligt.

Beskyttet- og fredede fortidsminder Langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning er der registreret et beskyttet sten- og jorddige.

Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser, der muliggør bebyggelse e. lign. der kan ændre tilstanden af diget.

Ændringer i tilstanden af det beskyttede sten – og jorddige vil kræve en dispensation.

Landskab Planområdet er beliggende på Varde Bakkeø med landbrugs- og overgangslandskaber.

Varde Bakkeø er særligt karakteriseret ved et enkelt sammensat landbrugslandskab i stor skala, med mulighed for lange kig i området og nabokarakterområder. Terrænet er et jævnt til let bølget moræneterræn.

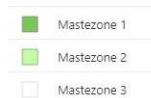
Det vurderes ikke, at landskabsområdet rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder af national betydning, men Varde Bakkeø

rummer flere kulturhistoriske landskabselementer med lokal betydning. Særligt de mange landsbykirker, som tidligere var vigtige orienteringspunkter i landskabet og en vigtig fortælling om den kulturhistoriske landskabsudvikling i området. Derudover findes mange velbevarede fortidsminder spredt i landskabet, især gravmonumenter samt en række kulturmiljøer.

Ny bebyggelse og anlæg, i overgangslandskaber, der visuelt kan opleves fra dal- og kystlandskaber skal jf. Kommuneplan 2017's retningslinje 19.10, tilpasses landskabets karakter med særlig hensyn til beplantning samt placering, udformning og materialevalg for bygninger. Planområdets nærmeste udpegede kyst- og dallandskab ligger i en afstand på ca. 900 m og uden visuelt sammenhæng med Lydum.

Lokalplanen vurderes derfor ikke, at påvirke oplevelsen af landskabet væsentligt.

Mastezone



Kort: Udsnit af planområdets mastezoner.

Planområdet er beliggende i tre forskellige mastezoner.

REDEGØRELSE

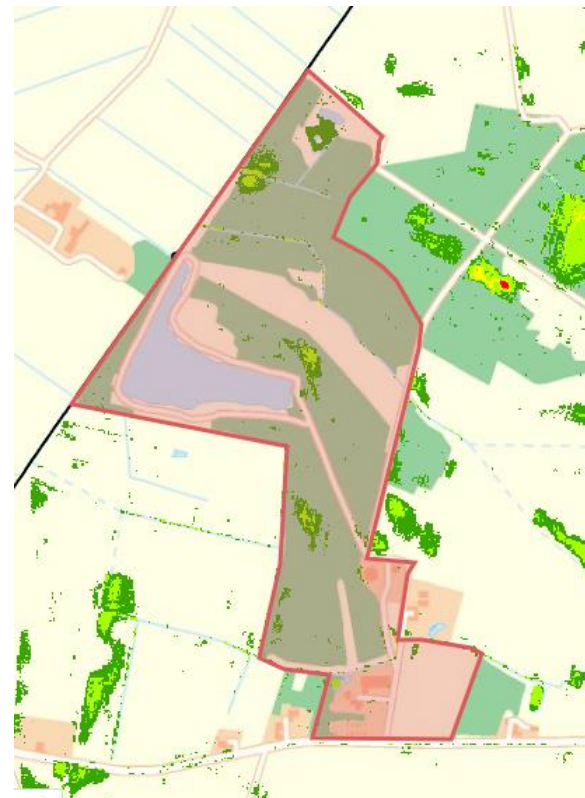
Områder beliggende i mastezone 1 skal som udgangspunkt friholdes for master og antenner. En mindre del af lokalplanområdets vestlige del er beliggende i mastezone 1.

Områder beliggende i mastezone 2 kan i særlige tilfælde gives tilladelse til placering af master og antenner. En større del af lokalplanområdet er beliggende i mastezone 2.

I mastezone 3 tillades der opstilling af master og antenner. Den sydlige del af lokalplanområdet er beliggende i mastezone 3.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opstilling af master, men intensivering af anvendelsen i områdets sydlige del.

Klimatilpasning



Billede 10: 100-års-hændelse ved ekstrem nedbør.

Planområdet er jf. klimatilpasningsplanen i risiko for at blive oversvømmet ved en 100-års-hændelse med ekstrem nedbør, svarende til en vandstand op til over 0,5 m. over terræn.

Hoveddelen af områderne, der er i fare for at blive oversvømmet, anvendes til dyrehold.

Risikoen for oversvømmelse er via en simulation udarbejdet fra indhentet data og vil derfor behæftet en hvis usikkerhed.

REDEGØRELSE

Terrænet i lokalplanområdet vurderes at være så højt ift. til de i klimatilpasningsplanen udpegede risikoområder, at der ikke vil forekomme andet end mindre lokale samlinger af vand.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring håndtering af overfladevand samt giver mulighed for forskellige løsninger til nedsivning og forsinkelse, herunder etableringen af en sø.

Grundvands-
beskyttelse Lokalplanområdet er beliggende inden for områder med drikkevandsinteresser, men er ikke udpeget som indvindingsopland eller indenfor kildepladszone.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke drikkevandsinteresser væsentligt.

Særligt værdifuld landbrugsområde
Lokalplanområdet er beliggende i et særligt værdifuldt landbrugsområde.
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 lokalplanen udtages der reelt alene 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 erhvervsmæssig husdyrbrug er ca. 750 m.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning.

SPILDEVANDSPPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Spildevand og regnvand skal håndteres lokalt i området.

Området har eget spildevandsanlæg, der kan udvides efter behov.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningerne er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 21 i LBK nr. 1225 af 25/10 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret på at ny bebyggelse, ændret anvendelse af eksisterende og etablering af yderligere hytter mm. vil ske i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Udvidelsen vil derfor ske "inde fra ud" i forhold til de eksisterende anlæg og anvendelser i området. Ved realiseringen af lokalplanen vil der kunne forventes at generere en øget mængde trafik. Lygterne fra trafikanterne indenfor lokalplanområdet, især ved hyttepladsen, vil kunne være til gene for de nærmeste naboer. Lysgenererne forsøges mindsket med bestemmelser om afskærmende beplantningsbælte og terrænregulering.

Lokalplanen giver mulighed for flere overnattende og besøgende i området og som afledning heraf vil det medføre en større udledning af spildevand og affald samtidig med at vand og energibehov til være større. Spildevand skal ledes til et lokalt, privat spildevandsanlæg. Det yderligere forbrug forventes at være mindre væsentligt.

Der er gennemført en støjberegning, for at undersøge behovet for evt. støjdæmpende foranstaltninger. Der er som en konsekvens af beregningerne indsat krav om, at der opføres 4 støjvolde i lokalplanområdet. Støjvoldene skal placeres så de mest effektivt dæmper støjen fra området.

Varde Kommune har ingen kendskab eller forventning til forekomster af bilag IV-arter i og omkring området.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

I lokalplanområdet er der registrerede søer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanområdet ligger ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000-område, Ringkøbing Fjord og Nymindegabstrømmen nr. 69.

Varde Kommune har ingen kendskab eller forventning til forekomster af bilag IV-arter i og omkring området.

Grundet den store afstand til det nærmeste internationale beskyttelsesområde, vurderes det ikke, at lokalplanen vil påvirke dette væsentligt.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke registreret nogen kilder til diffus forurening og der findes ingen oplysninger om jordforurening i planområdet.

Hoveddelen af planområdet, ca. 30 ha., anvendes til dyrehold og skal vedblive som dyrehold.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

GRUNDVAND

Planområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Der er ikke registreret kildepladszoner eller indvindingsopland i eller i umiddelbar nærhed til planområdet.

Der gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i lokalplanen.

STØJ

Lokalplanens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for det åbne land ved nabobeboelse. De vejledende støjgrænser for det åbne land er de samme som ved blandet bolig og erhverv og fordeler sig således

Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00. Søn- og helligdag kl. 07.00-22.00.	Alle dage kl. 22.00-07.00
55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Der er gennemført en støjberegning, for at undersøge behovet for evt. støjdæmpende foranstaltninger. Der er som en konsekvens af beregningerne indsat krav om, at der opføres 4 støjvolde i lokalplanområdet. Støjvoldene skal placeres så de mest effektivt dæmper støjen fra området.

Miljøgodkendelse skal indhentes inden voldene opføres. Hvis der anvendes lettere forurennet jord til opførelse af støjvoldene, kræver dette en miljøgodkendelse til nyttiggørelse af lettere forurennet jord.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKULTE FORTIDSMINDER

Langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning er der registeret et beskyttet sten- og jorddige.

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed

for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

ARKVEST Arkæologi Vestjylland tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra rette myndighed.

Museumsloven:

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

SOMMERHUSLOV

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af ferieboliger, herunder hytter, kræver Bolig- og Planstyrelsen tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2, og sådanne tilladelser gives som regel ikke. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, bed and break fast og lignende), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet fritliggende enheder, som udlejes mere end 5 nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

For at der skal være tale om fritliggende enhed, vil disse normalt skulle placeres med max 5 m indbyrdes afstand, for herved at give en mere arealintensiv udnyttelse end for f.eks. almindelige sommerhuse.

Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres.

Efter fast praksis gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i mere end 5 nætter af huse eller hytter i tilknytning til hotelvirksomhed når ovenstående vilkår er opfyldt.

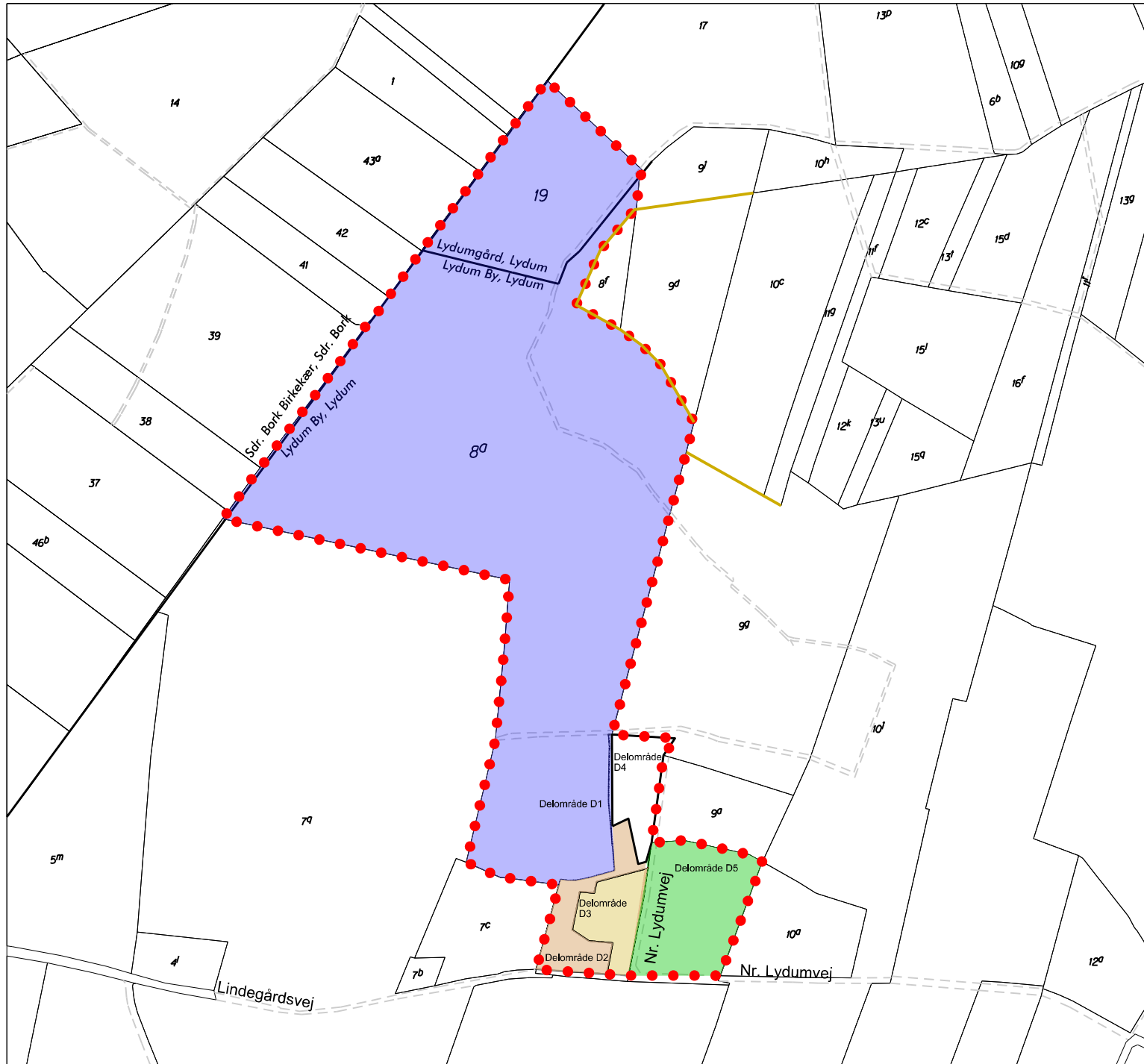
SERVITUTTER

Indenfor lokalplanområdet findes ingen servitutter der har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

Lokalplan 11.10.L01

Kortbilag 1

Matrikelkort



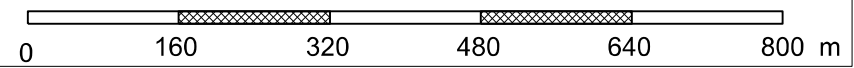
Signaturforklaring

- ● ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområde D1
- Delområde D2
- Delområde D3
- Delområde D4
- Delområde D5
- Beskyttet dige

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:8000 (A4)

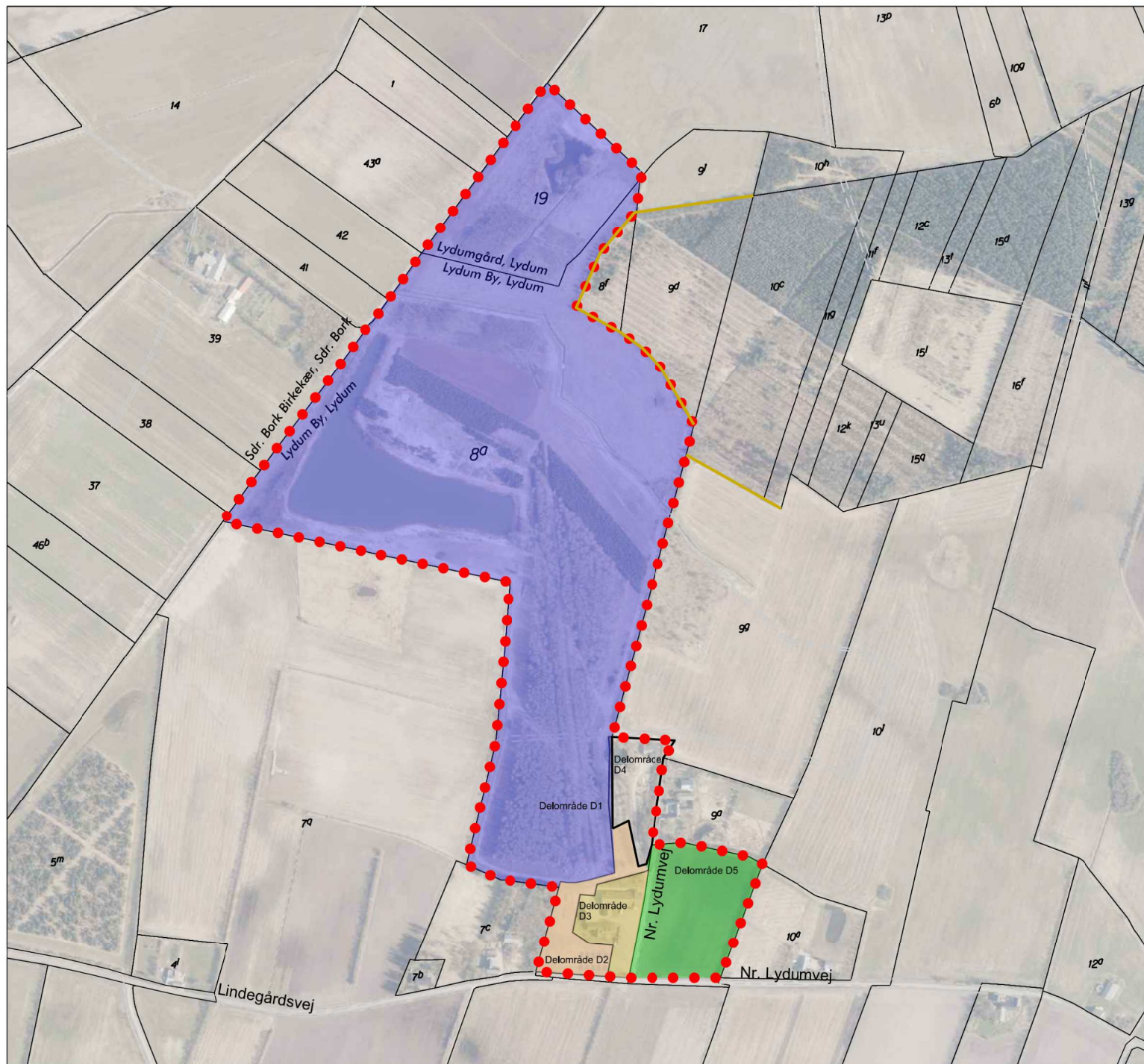
Juli 2021



Lokalplan 11.10.L01

Kortbilag 2

Luffoto



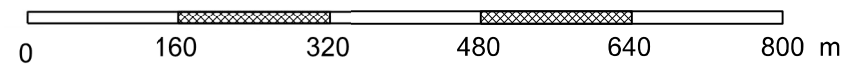
Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområde D1
- Delområde D2
- Delområde D3
- Delområde D4
- Delområde D5
- Beskyttet dige

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:8000 (A4)

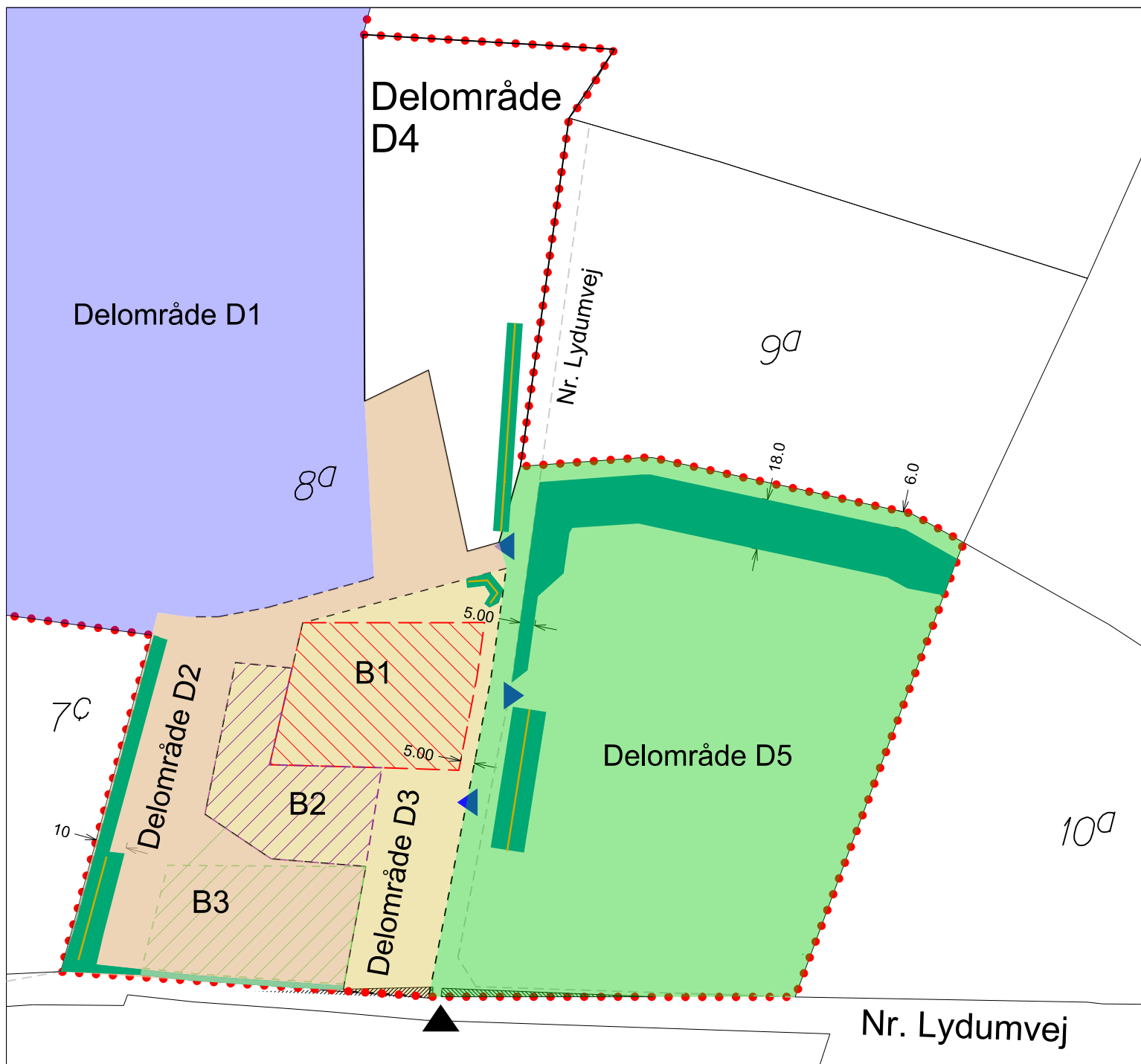
Sep. 2020



Lokalplan 11.10.L01

Bilag 3

Lokalplankort



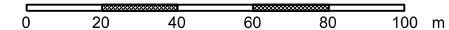
Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområde D1
- Delområde D2
- Delområde D3
- Delområde D4
- Delområde D5
- Byggefelt B1
- Byggefelt B2
- Byggefelt B3
- Skærmende beplantning - 3 rækker
- Skærmende beplantning - 1 række
- Jordvold
- Oversigtsareal
- ▲ Vejadgang fra off. vej
- ▲ Vejadgang fra privat vej

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

Sep. 2021



Nr. Lydumvej



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Græs med spredt beplantning
- Vold
- Læhegn
- Byggefelt B3
- Nye campinghytter
- Parkeringsplads til Put and take

Lokalplan 11.10.L01

Bilag 5.1

Bonusvirkning



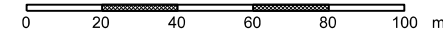
Signaturforklaring

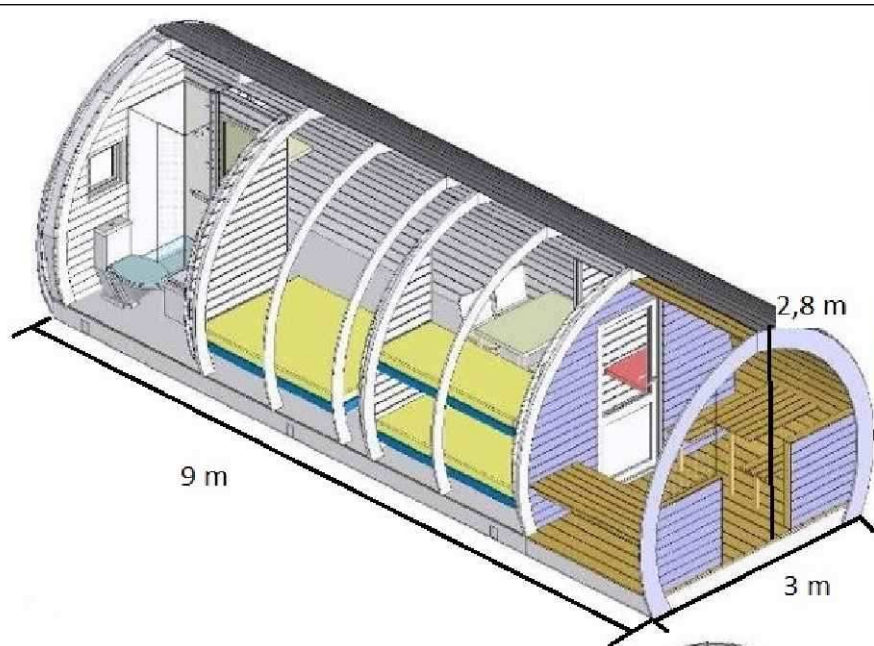
- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Eksisterende hytte
- Ny hytte
- Grusparkering
- Udstilling, restaurant, kontor- og mødelokaler samt musik og dansested
- Gårdbutik
- Afskærmende egnstypisk beplantning
- Put and take sø med grøft
- Poppelbeplantning
- Vold

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet. Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

Sep. 2021





Lokalplan 11.10.L01

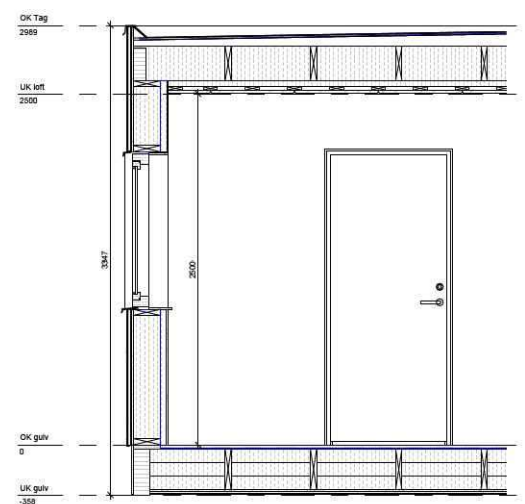
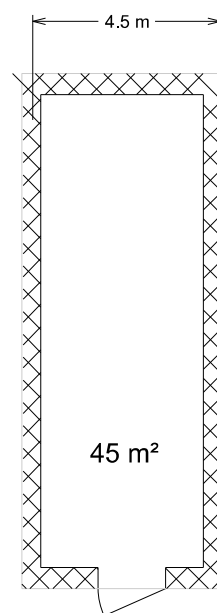
Bilag 5.2

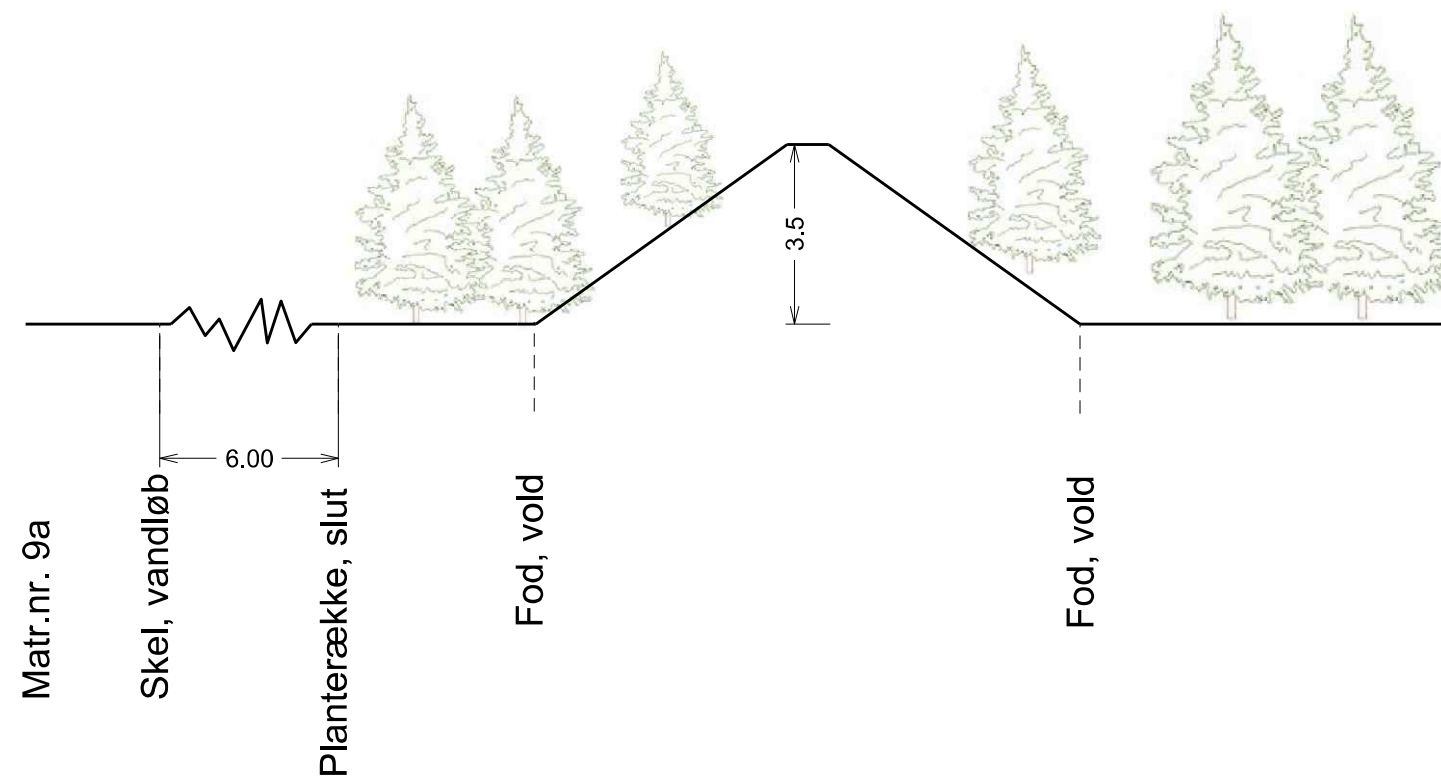
Bonusvirkning





Fritliggende hytter





Set fra vest mod øst



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk