

## LOKALPLAN 15.10.L01

Område til dyrepark ved Nørre Nebel

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til Lokalplan 15.01.L01 har været fremlagt i offentlig høring fra den 19. maj 2014 til den 14. juli 2014.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

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 højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre 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.

---

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	9
SERVITUTTER.....	9

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	11
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	11
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	11
4. Udstykning .....	12
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	12
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	12
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	13
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	14
9. TEKNISKE ANLÆG .....	15
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	16
11. LANDZONETILLADELSE.....	16
12. RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	18

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: DELOMRÅDE OG BYGGELINJER	
KORTBILAG 4: OMRÅDETS INDRETNING	
KORTBILAG 5: OMRÅDETS PRINCIPIELLE OPDELING	
KORTBILAG 6: PLANTEVALG	
KORTBILAG 7: BEPLANTNINGSPRINCIP	
IKKE TEKNISK RESUMÉ FRA VVM-REDEGØRELSE/MILJØRAPPORT	

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Landsyd Landinspektører  
Grundmateriale: Geodatastyrelsen*



Lokalplanområdet vist med rød streg på luftfoto fra 2011, målestoksforhold 1:15.000



## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra grundejeren om at etablere en dyrepark ved Nr. Nebel. Grundejeren ejer også det nærliggende Dayz Seawest feriecenter og der er et ønske om at kunne tilbyde kunderne herfra en oplevelse udover det sædvanlige. Derudover vil en dyrepark styrke hele turismen i Varde Kommune.

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre etableringen af en dyrepark med publikumsfaciliteter og dyre- og staldanlæg med respekt for landskabet.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger umiddelbart vest for Nr. Nebel. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af landevejen Vesterhavsvej, der forbinder Nr. Nebel og Nymindegab. Mod øst grænser lokalplanområdet op til opdyrket agerjord. Mod syd og sydvest grænser lokalplanområdet op til vandløbet Nebel Bæk og mod nordvest grænser området op til opdyrket agerjord. Området vejbetjenes via overkørsel fra Vesterhavsvej. Området gennemskæres af et nedlagt jernbanespor, som i dag anvendes til skinnecykler.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 38 ha og omfatter hele matr. nr. 23<sup>a</sup>, 23<sup>e</sup>, 23<sup>ac</sup> samt del af matr. nr. 20<sup>p</sup> Nr. Nebel By, Nr. Nebel.

Lokalplangrænsen i den sydlige ejendomsgrænse, vurderes til at ligge midt i vandløbet Nebel Bæk. Matrikelkortets kvalitet på dette sted er ikke ret høj, og der er således ikke sammenhæng mellem de faktiske forhold og skellenes placering på matrikelkortet. Af korttekniske årsager følger lokalplanens afgrænsning matrikelkortet på kortbilagene, men gælder rent faktisk til midten af Nebel Bæk.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til landbrugsformål. Landbrugsejendommens stuehus og lade samt staldbygninger ligger i det nordøstlige hjørne af området og der er en gylletank ca. 200 meter sydvest for de øvrige bygninger.



*Landbrugsejendommens bygninger*

Størstedelen af lokalplanområdet er opdyrket agerjord med enkelte nord-sydgående læbælter.



*Afvandingsgrøft gennem området*

Området gennemskæres øst-vest delvist af en afvandingsgrøft og afgrænses mod syd og sydvest af vandløbet Nebel Bæk.



*Nebel Bæk*

Lokalplanområdet gennemskæres af et gammelt jernbanespor ca. 60 meter syd for og parallelt med Vesterhavsvej. Sporet har tidligere været anvendt til militære formål, men anvendes nu kun til skinnecykler mellem Nr. Nebel og Nymindegab og er ejet af Vestbanen A/S.



Gammelt jernbanespor

Lokalplanområdet er meget lidt kuperet med mindre end 2 meters højdeforskel som vist på kortbilag 2. Der er dog en åbrink på ca. 1,5 meters højde ned til Nebel Bæk, således at lokalplanområdet ligger højere end områderne syd for vandløbet.

### Omkringliggende områder

Mod nord støder lokalplanområdet op til Vesterhavsvej, der har en cykelsti i eget tracé på den sydlige side. Cykelstien forbinder Nr. Nebel, og Nymindegab. Længere mod nord ligger der en lille samling beboelsesejendomme ved Kærvej.



Cykelsti langs Vesterhavsvej set fra indkørslen til området

Øst for området er der opdyrket agerjord og enkelte beboelsesejendomme. Længere mod øst er den nord-sydgående Blåbjergvej, der forbinder Nr. Nebel med Henne stationsby og Henne Kirkeby. Længere mod øst ligger Nr. Nebel som i kommuneplanen er defineret som områdeby med et væsentligt udvalg af butikker og liberale erhverv samt blandt andet læge, svømmehal og andre offentlige servicetilbud.



Cykelsti krydser gammel jernbane mod Lønne i nordvestlige hjørne af lokalplanområdet

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger opdyrkede arealer og der ligger en beboelsesejendom i det nordvestlige hjørne. Længere mod vest ligger sommerhusområdet Houstrup og feriecenteret Dayz Seawest.

Syd for området ligger opdyrkede arealer med spredt bebyggelse i form af stuehuse og landbrugsbygninger langs Lønnehedevej.



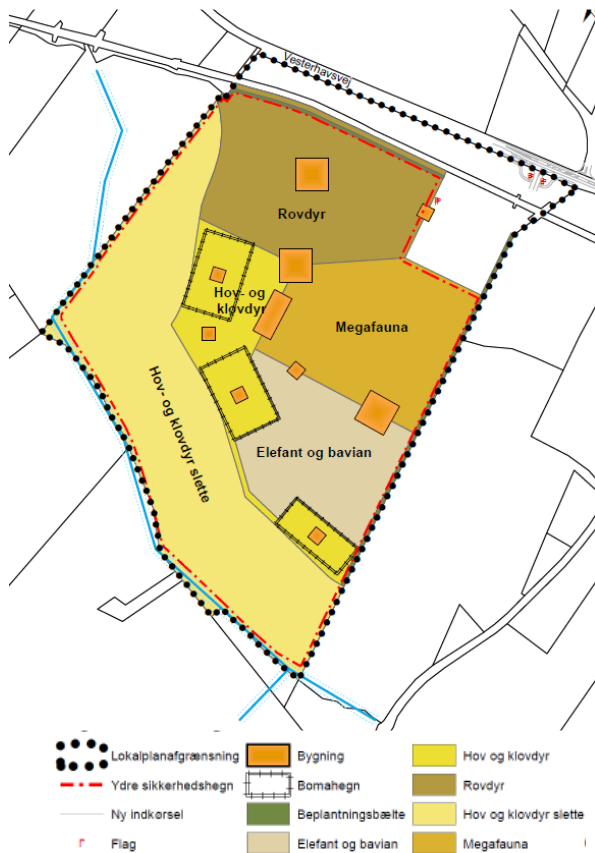
Opdyrkede arealer og gårde syd for Nebel Bæk

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dyrepark af international standard. Oplægget er en temapark udelukkende med dyr fra Serengeti Naturparken i Tanzania. Dette er valgt af flere årsager. Serengeti er et artsrigt område med mange spændende og bevaringsværdige arter. Herudover minder landskabet i Nr. Nebel om Serengetis flade slettelandskab og dyrene som lever i Serengeti naturparken har en enkel kost med kød eller græs og trives som regel godt i fangeskab.

Herudover er trenden blandt dyreparker rundt om i verden at lave temaparker og der findes så vidt vides ikke en tilsvarende park i verden som udelukkende har dyr fra Serengeti.

Dyreparken vil blive opdelt i adskilte temaområder med arbejdstitlerne: Megafauna, Elefant og Bavian, Hov- og Klovdyr samt Rovdyr.



**Bebyggelse**

Der skal opføres en række bygninger til både publikumsfaciliteter og staldanlæg m.v. Der skal blandt andet etableres et amfiteater til formidling af dyreoplevelser og viden til gæsterne, en restaurant omgivet af rovdryrbure og diverse uden-dørs anlæg til blandt andet elefanter, næsehorn, giraffer, bavianer og mange flere.

Samlet set gives der mulighed for opførelse af op til 12.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse i en højde på op til 12 meter inden for selve dyreparken. Hertil kommer op til 2.000 m<sup>2</sup> bebyggelse hvis de eksisterende landbrugsbygninger nedrives og erstattes af nyt. Enkelte bygningsdele kan tillades op til 20 m, hvis det skønnes nødvendigt for dyrevelfærden eller parkens drift. Eksempler på højere bygninger eller bygningsdele kunne være skorstene, master eller legeredskaber.

Mindst 150 meter fra Nebel Bæk påtænkes det at opføre et antal bomaer, som er en slags lejr omgivet af palisadehegn, hvor der skal være forskellige aktiviteter for de besøgende og stalde til dyrene. Bomaerne vil være forbundet med

hævede stier udført i træ, der skal sikre dyrenes velfærd og publikums sikkerhed.

De eksisterende landbrugsbygninger kan helt eller delvist bevares, men skal ombygges til samme standard som de nye bygninger. Lokalplanen muliggør også at nedrive dem og at bygge nyt i stedet. Bygningerne i dette område kan anvendes til lager, administration, personale, medarbejderboliger, restaurant og lignende formål.

**Øvrige arealer**

Der etableres et 10 meter beplantningsbælte langs en stor del af den ydre afgrænsning. På indersiden af plantebæltet placeres et tre meter højt ydre sikkerhedsstrådhegn med 45 grader overhæng på en meter.



Illustration af sikkerhedshegn

Der vil herudover blive etableret beplantning til understøtte og adskille de forskellige temaområder, der skal oprettes i parken.

Der kan etableres hævede stier op til 3 meter over terræn af hensyn til dyrenes og de besøgenes sikkerhed. Der kan nedgraves anlæg og etableres søer i de enkelte temaområder efter behov. Terrænet må ikke hæves mere end maksimalt 1,5 meter for at sikre oplevelsen af det flade landskab.

**Trafik**

Det forventes, at dyreparken vil få omkring 200.000 besøgende på årsbasis med ca. 3.000 besøgende om dagen i højsæsonen. Dette vil genere en anelig mængde ekstratrafik, særligt i højsæsonen, hvor Vesterhavsvej i forvejen er ekstra belastet. Vesterhavsvej har således et årsgdnstrafiktal (ÅDT) på 4.319, men på en enkelt lørdag i juli er der målt 9.557 køretøjer, hvilket indikerer en væsentlig højere belastning i sommerperioden.



I forbindelse med etableringen af dyreparken skal der derfor etableres en trafikikker løsning på til- og frakørsel til dyreparken.

For at afvikle trafikken sikkert og uden køproblemer vil det være nødvendigt at foretage ombygninger på Vesterhavsvej ved indkørslen til dyreparken. Varde Kommune vil tage stilling til hvilke foranstaltninger, der vil blive krævet etableret ved overkørslen til dyreparken, når alle konkrete oplysninger foreligger. Samtlige omkostninger i forbindelse med de nødvendige ombygninger på de offentlige veje skal betales af ansøger i henhold til vejlovens § 70 stk. 3.

Udformningen af den trafikale løsning er ikke behandlet i lokalplanen, da det ligger uden for lokalplanområdet. De mulige alternativer er derimod beskrevet og vurderet i VVM-redegørelsen og vurderingerne fra VVM-redegørelsen kan ses i det ikke-tekniske resume i lokalplanens afsnit om VVM og miljøvurdering.

### Parkering

Der etableres parkering på arealet nord for det gamle jernbanespor. Der kan etableres 600-700 pladser, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt. Ved spidsbelastninger er der påtænkt nødpladser i området ved de eksisterende landbrugsbygninger.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

### Rammebestemmelser

Lokalplanområdet omfattes af bestemmelserne for enkeltområde 15.10.R03 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er i kommuneplanen fastlagt som:

Rekreativt område, Landzone, Dyrepark/ZOO, bebyggeshøjde 8,5 meter, maksimalt 2 etager, opholdsarealer fastlægges ved lokalplanlægning, Parkeringsbehovet skal dækkes inden for området og fastsættes ved lokalplanlægning. Lokalplaner skal indeholde bestemmelser, der sikrer mulig genskabelse af et vådområde og sikrer dyr og planter spredningsmuligheder langs områdets syd-/vestlige grænse. Derudover skal lokalplanen indeholde bestemmelser, der sikrer de landskabelige værdier i området.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelsen om maksimal bygningshøjde fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 15.10.L01 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til Kommuneplan 2013. Der er udarbejdet Tillæg 08 til Kommuneplan 2013 hvor bestemmelserne om maksimal bygningshøjde for enkeltområde 15.10.R03 ændres fra 8,5 meter til 12 meter med mulighed for enkelte bygningsdele kan være op til 20 meter hvis det skønnes nødvendigt for driften af dyreparken er indarbejdet.

### Område med drikkevandsinteresser

Der er begrænsede drikkevandsinteresser i hele området. Derfor vurderes det at have en begrænset miljøpåvirkning i forhold til drikkevandsinteresser, at området anvendes til rekreativ formål, da området på nuværende tidspunkt er agerjord i omdrift.

### Øvrig skovrejsning

Størstedelen af arealet er udlagt til øvrigt skovrejsningsområde. Det betyder, at det hverken er specielt ønsket eller uønsket at rejse skov på arealet. Der er ingen retningslinjer for disse arealer i den gældende kommuneplan. Derfor er det op til grundejeren at udnytte arealet til skov eller ej.



#### *Værdifuldt landskabsområde*

Hovedparten af området indgår i landskabstypen overgangslandskab, som er udpegede landbrugslandskaber, hvor det er nødvendigt med en konkret vurdering af projektets konsekvenser i forhold til landskabsværdierne i dal- og kystlandskaber. En lille del af området indgår derudover i landbrugslandskabet, der er karakteriseret ved at være mindre sårbar overfor ændringer og etablering af nye bygninger og anlæg, da landskabet blandt andet domineres af forskellige former for landbrugsproduktion, beboelse og teknisk anlæg. Landskabet i området domineres af fladt terræn, hvor dræningskanaler adskiller rektangulære og opdyrkede marker. I det flade landskab findes spredt få levende hegn og mindre bevoksninger. Landskabet er overordnet set fri for bebyggelse og ligger på kanten af landskabskarakterområdet Varde Bakke Ø. Områdets karakter gør, at det defineres som en del af landskabskarakterområdet.

#### *Værdifuldt landbrugsområde*

Hele arealet er udlagt til værdifuldt landbrugsområde ca. 400 meter syd for lokalplanområdet ligger en aktiv landbrugsejendom, som driver et kviehotel. Besætningsstørrelsen er registreret til 309 kvier i september 2013.

Inden for de særlige værdifulde landbrugsområder prioriteres arealanvendelsen til landbrugsformål højt. Der skal dog stadig være mulighed for, at kommunen kan udlægge gode og velbeliggende arealer til blandt andet byvækst i tilknytning til eksisterende byer. Kommuneplanens retningslinje 22.1 er således ikke til hinder for, at værdifulde landbrugsarealer kan anvendes til andre formål end landbrug, men skal sikre, at inddragelse af værdifulde landbrugsarealer sker efter en nøje planlægning, der tager de nødvendige hensyn til landbrugsinteresserne.

Nørre Nebel er i kommuneplanen udpeget som områdeby, der er karakteriseret ved at have turisme, og detailhandelspotentialer, og det vurderes, at projektet understøtter kommunens målsætninger for turismeudviklingen jf. Turismestrategien for Varde Kommune 2013 – 2018.

#### *Støj fra vej*

Områdets nordlige grænse løber langs Vesterhavsvej, hvilket medfører, at en del af lokalplanområdet mod nord er påvirket af støjen fra vejen. Denne støjpåvirkning betyder, at området ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse. Arealet er i lokalplanen fastlagt til parkering, som ikke er en støjfølsom arealanvendelse.

#### *Lavbundsareal*

Syd for Nebel Bæk er der udlagt lavbundsområde, som er potentielt egnet til genopretning. Da udpegningen ligger uden for lokalplanrådets afgræsning og da der er en å-byggelinje fra Nebel Bæk, kan der ikke etableres byggeri eller anlæg i lokalplanområdet, der vil forhindre en naturgenopretning syd for lokalplanområdet.

#### **Detailhandelsplanlægning**

I henhold til planlovens § 50 kan der i tilknytning til fritliggende turistattraktioner udlægges arealer til butikker til brug for de kunder som besøger området på grund af dets primære funktion.

Denne lokalplan udlægger op til samlet 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker til betjening af kunderne i dyreparken med eksempelvis souvenirs, mad, drikke eller andre varer om har en naturlig tilknytning til dyreparken.

#### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

#### **Varmeforsyningsplan**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Varde Kommunes varmeplanlægning. Området vil have individuel varmforsyning og eller blive forsynet fra Blåbjerg Biogas.

#### **Spildevandsplan**

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

### **FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

#### **Miljøvurdering og VVM**

Varde Kommune har i henhold til "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer", BEK nr. 936 af 24/9/2009, vurderet, at planlægningen er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, og der skal derfor udarbejdes en miljørapport.

I henhold til "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM)", BEK nr. 1510 af 15/12/2010 er dyreparker obligatorisk screeningspligtige i henhold til bekendtgørelsens bilag 4 pkt. 13d. Det er ligeledes vurderet, at anlægget kan få væsentlig indvirkning på miljøet og der skal derfor udarbejdes en VVM-redegørelse.

VVM-redegørelsen og miljørapporten foreligger som ét samlet og selvstændigt dokument, som opfylder begge lovgivninger og er offentliggjort sammen med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Ikke teknisk resumé fra VVM-redegørelse/miljørapport vedlægges som selvstændigt bilag.

### **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.

Lokalplanområdet ligger ca. 3,5 km fra Blåbjerg Egekrat som er nærmeste Natura 2000-område.

Varde Kommune har ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet. Odderen kan forekomme i tilknytning til vandløbet og vandhuller i nærheden kan være ynglelokalitet for spidssnudet frø.

Lokalplanområdet anvendes i dag som almindelig intensivt dyrket landbrugsjord, som ikke i sig selv er af betydning for bilag IV-arter. Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### **Å-beskyttelseslinje**

Lokalplanområdet grænser op til det beskyttede vandløb Nebel Bæk, som medfører 150 meters å-beskyttelseslinje ind i lokalplanområdet.

Inden for å-beskyttelseslinje må der ikke uden dispensation placeres bebyggelse eller foretages beplantning eller terrænændringer.

Lokalplanen udlægger arealet som er omfattet af å-beskyttelseslinjen til en mindre intensiv anvendelse, i form af græssende dyr, end den nuværende landbrugsdrift.

De førømtalte Bomaer og hævede gangbroer ønskes etableret 150 meter fra Nebel Bæk og vil således ikke være i strid med å-beskyttelseslinjen.

Det ydre hegn som er nødvendigt for at dyreparkens dyr ikke forlader området, vurderes ikke at være i strid med å-beskyttelseslinjen, da hegnning sædvanligvis er tilladt inden for å-beskyttelseslinjen.

#### **Miljøbeskyttelsesloven**

Miljøbeskyttelsesloven varetages gennem det ordinære tilsyn med virksomheder.

#### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

#### **Støjforhold**

Områdets anvendelse vurderes ikke at påvirke omgivelserne med en støjbelastning, der ligger udover, hvad der normalt må påregnes i det åbne land.

#### **Vejloven**

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Der er pålagt adgangs begrænsning og byggelinjer på Vesterhavsvej som projektet skal respektere. Varde Kommunes vejafdeling skal således give tilladelse til ændret anvendelse af eksisterende overkørsler, til nye eller flyttede overkørsler samt til at benytte arealerne inden for 25 meter fra kørebanelmidten på Vesterhavsvej til parkeringsformål.

#### **Vandløbsloven**

Igennem dyreparkens areal løber der et privat vandløb. Det private vandløb afvander, udover selve arealet hvor dyreparken ønskes placeret, også arealerne øst for dyreparken. Vandløb er omfattet af vandløbsloven, og projektet må ikke forringe afvandingen af arealerne øst for dyreparken. Såfremt etableringen af dyreparken indeholder ændringer af det private vandløb, skal disse ændringer vurderes i forhold til vandløbsloven, og vil eventuelt kræve at der gennemføres et reguleringsprojekt.

**Museumsloven**

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at det i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er mindre sandsynligt at der stødes på væsentlige fortidsminder, da lokalområdet er relativt fundtomt og der ikke er nogen fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Der kan dog stadig gemme sig væsentlige fortidsminder og 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 byherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om eventuelle 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 Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail [vam@vardemuseum.dk](mailto:vam@vardemuseum.dk).

**Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

**Landzonelokalplan - bonusvirkning**

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzonelokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzonelokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk.1 til etablering og anvendelse af bebyggelse og øvrige anlæg, tekniske anlæg, søer, veje og parkering, samt beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser §§ 3-9.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten er ophævet for det areal, der er omfattet af lokalplanområdet.

**SERVITUTTER**

Der er pr. 20. september 2013 tinglyst følgende deklarationer på ejendommen inden for lokalplanområdet:

- 1) Forpligtelse til årligt at svare 3 mark til Nebel Kirke af 21.01.1774/921342-50
- 2) Lejekontrakt med Hans Larsen af 18.12.1844/921343-50
- 3) Lejekontrakt af 04.08.1869/921344-50
- 4) Dok. om adgangsbegrænsning mv. af 24.04.1965/3192-50
- 5) Dok. om byggelinjer mv. af 29.10.1980/24857-50
- 6) Dok om beplantning omkring gylletank af 06.11.1995/28757-50
- 7) Dok. om kabelanlæg mv. af 25.01.2006/3984-50

Dokument 1-3 er åbenlyst ophørte i henhold til Tinglysningslovens § 20 og irrelevante for lokalplanen.



Dokument 4 omhandler vejadgang til lokalplanområdet fra Vesterhavsvej. Den nuværende overkørsel til lokalplanområdet opretholdes eller flyttes mod vest afhængig af hvilken krydsløsning, der vælges.

Dokument 5 omhandler byggelinjer i forhold til Vesterhavsvej på 25 m fra vejmidten som vist på kortbilag 3.

Dokument 6 omhandler et vilkår om beplantning givet i forbindelse med en landzonegodkendelse til placering af en gylletank i det åbne land. Gylletanken vil blive fjernet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Dokument 7 omhandler en stærkstrømsledning på sydsiden af det gamle jernbanespor som vist på kortbilag 2. Der må ikke beplantes inden for 1 meter fra ledningen uden tilladelse fra SydEnergi.

**LOKALPLAN 15.10.L01 - OMRÅDE TIL DYREPARK VED NR. NEBEL**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til rekreativt område i form af dyrepark med dertil hørende bebyggelse, faciliteter og anlæg,
- **at** sikre ensartethed i bebyggelsens ydre fremtræden ved valg af materialer og farver,
- **at** fastlægge principper for beplantning, hegning, adgangs- og parkeringsforhold,
- **at** bidrage til en positiv udvikling i lokalområdet og åbne mulighed for en turistattraktion til gavn for hele Varde Kommune.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 23<sup>a</sup>, 23<sup>e</sup>, 23<sup>ac</sup> samt del af matr. nr. 20<sup>p</sup> Nr. Nebel By, Nr. Nebel.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område i form af dyre- og/eller forlystelsespark med dertil hørende bebyggelse, faciliteter og anlæg.

**3.02**

Lokalplanen opdeler området i 4 delområder som vist på kortbilag 3 med følgende anvendelse:

- **Delområde I:** Dyrepark med tilhørende bebyggelse, faciliteter og anlæg herunder blandt andet dyreanlæg, staldbygninger, amfiteater, restauranter, legepladser, souvenirbutikker/kiosker og tropehuse
- **Delområde II:** Administration, værksted, lager, kontor, medarbejderboliger\*, restaurant og lignende formål
- **Delområde III:** Parkering, vej og sti
- **Delområde IV:** Gl. jernbanespor

\*Boliger der er nødvendige for driften.

\*\*Udover mad- og drikkevarer kunne det eksempelvis være forskellige former for souvenirs samt kunsthåndværk og lignende med relation til parkens tema.

**3.03**

Der kan maksimalt etableres 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker inden for området som helhed. Butikkerne er forbeholdt kunder, der benytter parken og må kun sælge varer, der har relation til parken og dennes drift\*\*.

#### 4. UDSKYKNING

*\*Eksempelvis antenner, transformatorstation eller pumpestation*

##### 4.01 udstykning

Området kan ikke udstykkes, men mindre skelreguleringer tillades. Undtaget er dog tekniske anlæg\* som ikke har direkte tilknytning dyreparkens drift, der kan udstykkes som sokkelgrunde.

#### 5. VEJE, STIER OG PARKERING

*\* Det vil blive nødvendigt at foretage ombygninger på Vesterhavsvej ved indkørslen til dyreparken. En del af ombygningen vil inddrage del af parkeringsarealet. Disse arealer vil derfor ikke kunne anvendes til anlægelse af parkeringspladser til dyreparken. Ved forlægning af cykelstien i forbindelse med etablering af ny indkørsel til dyreparken fra Vesterhavsvej skal cykelstien udskilles som vejareal.*

##### 5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vesterhavsvej og Blåbjergvej som vist i princippet på kortbilag 3.

Del af parkeringsarealet i delområde III der er udlagt til parkeringsformål vil i forbindelse med ombygning af indkørslen fra Vesterhavsvej indgå i ombygningen og vil efterfølgende blive udskilt som vejareal.\*

##### 5.02 Interne veje og stier

I delområde I og II kan der efter behov anlægges interne veje og stier.

I delområde I kan der etableres stier, som er hævet op til 3 meter over jorden. Hævede stier skal udføres i træ og have et ensartet udseende i hele dyreparken.

##### 5.03 Parkering

Parkering skal primært ske inden for delområde III, hvor der skal anlægges minimum 600 parkeringspladser. Parkeringsarealet etableres som græs- og/eller grusparkering.

Der kan etableres sekundær parkering til spidsbelastningsperioder i delområde II.

##### 5.04 Stier

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 4. Stier udlægges i en bredde på mindst 4 m og anlægges i en bredde på mindst 2 meter.

Stier udføres i fast belægning i lighed med cykelstien mellem Nr. Nebel og Nymindegab, som de skal tilkobles.

#### 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

##### 6.01

Bebyggelse i delområde I og II skal placeres indenfor det på kortbilag 4 viste byggefelt.

##### 6.02 Bebyggelsens omfang

Der kan maksimalt opføres 12.000 m<sup>2</sup> etageareal byggeri i delområde I\*\*.

*\*\* Med henblik på at reducere bygningskompleksets påvirkning*



af landskabsoplevelsen i den sydlige del af Nørre Nebel Marsklandskab nord for Vesterhavsvej søges bygningerne placeret således at bygningernes langside ligger i nord/sydgående retning. Herved vil synligheden af bygningerne fra Nørre Nebel Marskland reduceres.

*\*\*Der kan eksempelvis være tale om en skorsten eller legeredskaber på en legeplads.*

*\*\*\* Se i øvrigt § 10.01 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse*

Der kan maksimalt opføres 2.000 m<sup>2</sup> etageareal byggeri i delområde II.

Bygninger kan opføres i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 12 meter i forhold til eksisterende terræn. Enkelte bygningsdele kan tillades op til 20 meters højde\*\*, hvis det skønnes nødvendigt for dyrevelfærden eller parkens drift.

### 6.03

Bygningerne i delområde II kan nedrives og der kan opføres nyt byggeri i samme standard som byggeri i delområde I. De eksisterende bygninger kan også bevares, men skal så ombygges til samme standard som bygningerne i delområde I\*\*\*.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*\* Eksisterende bebyggelse i delområde II nedrives og erstattes af byggeri med materialevalg/farve som øvrig ny bebyggelse eller ombygges i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer for materialevalg og farver.*

*\*\*Hegn omkring bomaer foreslås udført i oval form.*

*\*\*\* Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm, varme eller lignende, som solceller, solfangere mv.*

### 7.01 Facadematerialer

I delområde I og II må udvendige bygnings sider i ny bebyggelse\* opføres i beton, metal, glas og træ som facadebeklædning eller opføres i tegl, som blank mur, vandskuret eller pudset facade.

Facade – og tagmateriale må ikke bestå af reflekterende materialer. Større glaspartier og glasflader skal antirefleks behandles og placeres således, at genspejlingen af solens stråler ikke er til gene for omboende og det omliggende landskab.

Bomaer skal opføres i træ. Legehus og tropehus kan opføres i glas.

### 7.02 Farver

I delområde I og II skal ny bebyggelse opføres, så facaden fremstår i ensartede naturfarver eksempelvis grålige, brunlige eller sorte nuancer. Hvis bygninger opføres i træ må de fremstå med træets naturlige farve.

### 7.02 Tage

Til tagbeklædning må anvendes tegl, sort tagpap, græstørv og strå.

Solenergianlæg\*\*\* kan tillades under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion. Ligeledes skal solenergianlæg være ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som overfladen det placeres på.

### 7.03 Antenner

Eventuelle parabolantener og andre antenner må kun opsættes i tilknytning til bebyggelse i delområde II og ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således, at parabolantenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantener må maksimalt have en diameter på 1 m. Parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

*\* Flagning og skiltning må ikke være i modstrid med forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21.*

*\*\*Flagstængerne skal placeres således at de ikke spærrer for cyklisternes udsigt til trafikken til og fra parken og for bilisternes udsigt til cyklisterne på cykelstien.*

#### 7.04 Skiltning og flag

Ved indkørslen fra Vesterhavsvej kan der tillades opstillet ét skilt. Der kan desuden etableres en port i form af to murede søjler op til 4 meters højde på hver side af indkørslen fra Vesterhavsvej.

Ved indkørslen fra Vesterhavsvej kan desuden opstilles 1 flaggruppe med op til 3 flagstænger.\*\* En tilsvarende flaggruppe kan etableres i forbindelse med indgangen til parken i delområde I/II. Flaggruppernes principielle placering kan ses på kortbilag 5. Flagning og skiltning skal godkendes af Byrådet\*

Der må internt i området etableres nødvendig skiltning til information, henvisning og orientering. Skiltning skal udformes og placeres sådan, at den er rettet mod intern publikumsinformation og ikke virker dominerende og synlige over lange afstande. Skilte internt må maksimalt have en højde på 3 meter.

Der må kun opsættes skilte til bygningsudsmykning på facader, der vender ind imod projektområdet.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.01

Der skal etableres et passende antal udendørs opholdsarealer til dyreparkens gæster og der kan etableres op til 3 legepladser.

### 8.02

Der udlægges areal til beplantningsbælte langs delområde I's nordlige og østlige grænse i en bredde på mindst 10 m som vist på kortbilag 4. Beplantningsbæltet skal etableres som et 6- rækket beplantningsbælte og etableres med egnstypiske løvfældende arter. Der henvises til bilag 6 der indeholder oversigt over planter der vil være velegnede og hjemmehørende på lokaliteten, herunder retningslinjer for opbygning af plantebæltet.

### 8.03

Der skal ved bygningskomplekser med en højde over 8,5 meter i delområde I og II etableres beplantning der vil medvirke til visuelt at dele bygningskomplekset.\* Beplantningen etableres som asymmetriske beplantninger bestående af minimum 3 træer med underbeplantning af buske jf. bilag 7.

Ved etablering af intern beplantning i projektområdet eksempelvis læhegn/beplantning mellem forskellige indhegninger skal beplantningen tages udgangspunkt i samme arter som ved etablering af ydre beplantningsbælter. Dette vil medvirke til at videreføre de egnskarakteristiske planter og sikre ensartethed i beplantningen.

### 8.04

Der skal i delområde III plantes solitære træer eller trægrupper\*\*.

### 8.05

Terrænregulering skal som hovedprincip begrænses til hvad der er

*\* For at reducere bygningskomplekserne landskabelige påvirkning etableres beplantning der vil medvirke til visuelt at dele bygningskomplekserne ved indsigt fra både marsklandsområdet mod nord og fra den eksisterende bebyggelse øst, syd og vest for projektområdet. Egnede planter vil være: Skovfyr, stilkeg, vortebirk eller storbladet lind. Det foreskrevne trævalg kan forventes at få en højde over 12 meter og en forholdsvis stor krone.*

*\*\*Ved plantning af trægrupper eller solitærtræer langs veje eller på parkeringspladser, skal det enkelte træ som minimum have 12 m<sup>2</sup> til rådighed, hvor der ikke må etableres fast belægning, som ikke er permeable.*

nødvendigt for etablering af bygninger og anlæg. Bygninger og anlæg må dog delvist nedgraves i terrænet, så de får en mindre fremtrædende placering i landskabet. Der kan etableres mindre søer i forbindelse med dyreanlæg.

Det eksisterende terræn må maksimalt hæves 1,5 meter i forbindelse med terrænregulering.

#### 8.06

Der skal etableres et ydre sikkerhedshegn på 3 meters højde med 45 graders overhæng på 1 meter i princippet med en placering som vist på kortbilag 4. Hegnet etableres som et fletvævshegn eller et stålitterhegn.

Der kan etableres intern hegning i området, der er afpasset de pågældende dyrs sikkerhedskrav eller som grøfter, der hindrer dyrenes passage. Interne hegn må ikke overstige 4 meters højde medmindre der stilles yderligere krav af hensyn til publikums sikkerhed.

#### 8.05

Der kan etableres anlæg på befæstede arealer til opbevaring af gødning inden bortskaffelse. Der skal etableres sikring således der ikke opstår forurening af grund- eller overfladevand.

#### 8.06

Bygninger, bygværker, faste hegn, udgravninger og lignende anlæg af blivende art, må ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse, anbringes nærmere vandløbenes kanter end 10 meter.

## 9. TEKNISKE ANLÆG

#### 9.01

Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i køre- og vendearealer og skal fremføres som jordkabler.

#### 9.02

Tekniske anlæg skal om muligt integreres ved nybyggeri eller i samme materiale- og farvevalg som den øvrige bebyggelse.

#### 9.03

Der må ikke finde lysforurening af aften- og nattehimmelen sted\*. Lyskilder udendørs og indendørs (som kan ses udefra) skal være slukket uden for parkens åbningstid.

\* Med henblik på at sikre at der ikke sker en lysforurening af aften- og nattehimmelen fastsættes en række vilkår for belysning i området.

Udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler.

Nødvendige indendørs lyskilder til dyrehold skal være afskærmet mod op- eller udstråling, hvor lyset har mulighed for at stråle gennem tagvinduer eller lignende.

Belysning af skilte og facader er kun tilladt ved hovedindgangen og ikke på øvrige bygninger i parken. Der må ikke etableres belysning af det hævede stisystem. Nødvendig belysning af overnatningsfaciliteter må kun lyse nedad.



**10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****10.01**

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Beplantningsbæltet langs delområde I er etableret.
- Der er etableret en trafikikker krydsløsning ved Vesterhavsvej og en sti langs det gamle baneterræn.
- De fornødne anlæg til gødningsopbevaring er etableret.
- De eksisterende landbrugsbygninger er nedrevet eller ombygget til samme standard som den nye bebyggelse.
- Etablering af trægrupper omkring bygninger, bomaer og parkeringsarealer.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug før: Der er etableret vand, kloak og varmeforsyning (kollektiv eller individuel)

**11. LANDZONETILLADELSE**

*\*I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.*

**11.01 Bonusvirkning - Landzonetilladelse**

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk.1\* til etablering og anvendelse af bebyggelse og øvrige anlæg, tekniske anlæg, søer, veje og parkering, samt beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9.

**12. RETSVIRKNINGER****12.01**

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 varmeforsyningsanlæg 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.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 6. maj 2014

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Bent Peter Larsen  
Konst. Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 2. december 2014

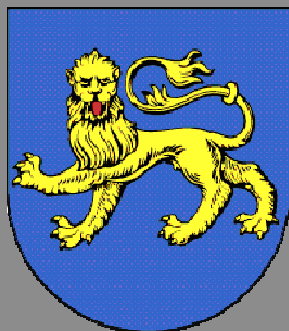
P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør





### Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.

