

Resumé af indkomne bidrag til Kommuneplantillæg 08, Lokalplan 15.01.L01 og VVM-redegørelse/miljørapport og Byrådets vurdering af disse

Læsevejledning

I forbindelse med den offentlige høring af VVM-redegørelse/miljørapport med tilhørende Kommuneplantillæg 08 samt forslag til Lokalplan 15.01.L01 har Varde Kommune modtaget 3 bidrag, som kan ses i dok. 116165/14. De indkomne indsigelser/bemærkninger er i nærværende notat sammenfattet og kommenteret under overskriften *Redegørelse, Byrådets vurdering og Affødte ændringer*.

I redegørelsen redegøres nærmere for de formelle krav og retningslinjer for planlægningen herunder den faglige vurdering af de indkomne indsigelser og bemærkninger. Afsnittet Byrådets vurdering indeholder den politiske stillingtagen til fremkomne indsigelser og bemærkninger. Under afsnittet afledte justeringer noteres eventuelle forslag til ændringer af forslag til Kommuneplantillæg 08 og Lokalplanforslag 15.01.L01 affødt af den offentlige høring m.v.

I. LandSyd fremsender på vegne af Bøgh Jensen Feriecentre Invest ApS bemærkninger til lokalplanforslaget. Ansøger ser gerne følgende rettelser til lokalplanen:

- Indkørslen placeres ca. 80 meter fra Kærvej
- Der etableres 2 flaggrupper ved indkørslen til området fra Vesterhavsvej
- Det omkransende beplantningsbælte udlægges i 5 meters bredde.

Den ønskede placering af indkørslen tættest muligt på Kærvej, er begrundet at det vil være naturligt at indkørslen til området ligger i forbindelse med selve indgangen til parken. Det anføres at trafikanalyse og VVM-redegørelsen viste at indkørslen kan placeres tæt på Kærvej uden at gå på kompromis med trafiksikkerheden.

For så vidt angår ønsket om opstilling af 2 flaggrupper ved Vesterhavsvej anfører ansøger at det er essentielt for en attraktion af have synlighed for de forbipasserende turister, hvorfor det vil være passende med 2 flaggrupper.

Ansøger ser gerne at det i lokalplanen fastlagte beplantningsbælte på 10 meter udlægges i 5 meters bredde, idet mest udbredte plantebælte i Vestjylland er 5 meter. Det anføres at den visuelle afskærmning vil ved fuldt opvokset plantebælte være lige så god med et 3 rækkeres beplantningsbælte som et med 6 rækker. Endvidere at beplantningsbæltet reducerer det areal der kan anvendes til publikumsformål.

Redegørelse

Ovennævnte ønsker har ansøger tidligere fremsendt i forbindelse med den politiske behandling af planforslagene.

Forskellige løsninger for udformning af kobling mellem Vesterhavsvej og indkørslen til parken er undersøgt. Forvaltningen vurderer, at prioriteret kryds som vigepligtskryds vil være den bedste løsning, idet en sådan udformning vil kunne afvikle trafikken med minimale kølængder og forsinkelser for gennemkørende trafik på Vesterhavsvej.

I VVM-redegørelsen/miljørapporten er forskellige løsninger for udformning af kobling mellem Vesterhavsvej og indkørslen til dyreparken analyseret. Beregninger viser at afstanden mellem indkørslen til dyreparken og Kærnvej skal være minimum 150 meter for at de nødvendige venstresvingsspor kan placeres på den mellemliggende strækning. Forvaltningen foreslår at indkørsel til dyreparken fra Vesterhavsvej etableres fra 150 til 500 meter vest for Kærnvej i form af vigepligtskryds. I henhold til vejreglerne må der ikke af hensyn til trafikikkerheden anlægges nye firbenede prioriterede kryds i det åbne land. Forvaltningen kan således ikke anbefale den ønskede placering af indkørslen ca. 80 meter vest for Kærnvej af hensyn til trafikikkerheden på strækningen. I forbindelse med indkørslen skal der etableres en venstresvingsbane på Vesterhavsvej som kan håndtere mere end 3 biler i kø.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af en flaggruppe med op til 3 flagstænger ved indkørslen fra Vesterhavsvej og en tilsvarende flaggruppe kan etableres i forbindelse med indgangen til parken. Forvaltningen vurderer at lokalplanens bestemmelser om skiltning, under iagttagelse af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning i det åbne land, er passende. Endelig stillingtagen til skiltning vil ske i forbindelse med sagsbehandling af konkret ansøgning.

For så vidt angår beplantningsbælter fastlægger lokalplanen, at der skal udlægges areal til beplantningsbælte langs delområde 1's nordlige og østlige afgrænsning på 10 meter. Der er i bilag 6 til lokalplanen nærmere begrundet og redegjort for udlæg af plantebælte og plantevalg. Etablering af plantebælte tjener som en visuel afskærmning af det fremtidige byggeri og særligt i Vestjylland er det vigtigt med et bredt beplantningsbælte for at sikre, at planterne kommer i vækst under de til tider ofte barske forhold. Forvaltningen anbefaler, at lokalplanens bestemmelser vedrørende plantebælter fastholdes.

Byrådets vurdering

Byrådet vurderer, at den mest hensigtsmæssige placering set fra et trafikikkerhedsmæssigt synspunkt vil være, at placere indkørslen til dyreparken 150 til 500 meter vest for Kærnvej i form af vigepligtskryds.

Byrådet vurderer at lokalplanens bestemmelser om skiltning, under iagttagelse af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning i det åbne land, er passende.

Byrådet vurderer at det vigtigt med et bredt beplantningsbælte for at sikre, at planterne kommer i vækst under de til tider ofte barske forhold og sikre den visuelle afskærmning.

Afledte justeringer

Ingen

2. Jens Stammose bemærker at han ejer et landbrugsareal vest for dyreparken og er bekymret for at hans jord vil blive invaderet af gråtister der vil se dyrene. Såfremt det bliver et problem ønskes truffet foranstaltninger for dyreparkens regning.

Redegørelse

Naturbeskyttelsesloven §§ 22-26 indeholder regler for offentlighedens ret til færdsel på strande, skove, udyrkede arealer, klitfredede arealer, veje og stier. Denne færdselsret forudsætter, at man på lovlig vis kan komme til disse arealer.

Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og af de regler, der er udstedt efter loven, samt af fredningsbestemmelser. Myndighedsrollen består primært i at føre tilsyn med, at reglerne bliver overholdt, Naturbeskyttelseslovens § 73 stk. 1. Det vil i praksis sige at behandle anmeldelser af brud på reglerne samt de overtrædelser, kommunen selv finder ved tilsyn.

Offentlighedens adgang til dyrkede landbrugsarealer er reguleret af ejendomsretten og er et privatretlig spørgsmål. I det kommunen ikke er myndighed kan kommunen ikke tage stilling til spørgsmål/klager af privatretlig karakter.

Byrådets vurdering

Naturbeskyttelsesloven indeholder regler for offentlighedens ret til blandt andet til færdsel på strande, skove, udyrkede arealer, klitfredede arealer, veje og stier. Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov. Det vil i praksis sige at behandle anmeldelser af brud på reglerne samt de overtrædelser, kommunen selv finder ved tilsyn. Offentlighedens adgang til dyrkede landbrugsarealer er reguleret af ejendomsretten og er et privatretlig spørgsmål. I det kommunen ikke er myndighed kan kommunen ikke tage stilling til spørgsmål/klager af privatretlig karakter.

Afledte justeringer

Ingen

3. Marianne Jensen oplyser, at hun som nabo til den kommende dyrepark har nogle bekymringer. Følgende forhold anføres:

- Der vil opstå lugtgener og når det blæser fra vest opleves i dag en gennemgående griselugt.
- Dyreparkens dyr vil tiltrække fluer og rotter.
- Forurening af jorden – biologisk affald fra dyrene.
- Hvordan sikres at dyrene ikke bryder ud?
- Trafikale forhold herunder problemer med tilkørsel til Nymindegab lørdag i turistsæsonen m.m.
- Byggeriets højde.

Redegørelse

En række af ovennævnte problemstillinger er der redegjort for i VVM-redegørelsen/miljørapporten for dyreparken.

Det vurderes i VVM-redegørelsen/miljørapporten, at der kan forekomme lugtgener fra dyreholdet i projektområdet i lighed med øvrig landbrugsdrift i området. Overgangen til dyrepark vil dog eliminere udbringningen af gulle på dyrkningsjorder og lugtgener vil således udelukkende stamme fra staldanlæg og udendørs dyreanlæg.

Der er en række love og bekendtgørelser der stiller krav til forhold som indretning af dyreanlæg, registrering af dyrebestanden, fordring flytning af dyr og undslupne dyr. Det er Fødevarerstyrelsen under Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri som er myndighed for området. Inden anlægget sættes i drift skal der indhentes de nødvendige tilladelser fra myndighederne.

Forebyggelse af flueplage og rotter kræver en god gødningshåndtering og en generel god staldhygiejne med fjernelse af gødnings- og foderrester. Bekæmpelse af flueplage og rotter vil ske i henhold de fastlagte retningslinjer for skadedyrsbekæmpelse

Parkens drift vil medføre forskellige former for affald hovedsageligt i kategorierne dagrenovation relateret områdets gæster og biologisk affald fra dyreholdet. Det biologiske affald vil blive afbrændt i området til brug for opvarmning eller kørt til Blåbjerg Biogas, der producerer fjernvarme til Nørre Nebel.

Det er korrekt at trafikken i området som følge af dyreparken vil blive øget med tilstrømningen af publikum, ansatte og varekørsel. Den forøgede trafikmængde vil bidrage til øget luftforurening fra udstødningsgasser. Det vurderes dog at der ikke vil være problemer med at overholde luftkvalitetskravene for området. Der må forventes en mindre stigning i trafikstøjen på baggrund af den øgede trafikmængde, men set i forhold til den eksisterende trafikmængde og støj herfra vurderes forøgelsen at være minimal.

For så vidt angår byggeriets højde åbner lokalplanen mulighed for byggeri i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 12 meter i forhold til eksisterende terræn. Enkelte bygninger eller bygningsdele kan tillades op til 20 meters højde, hvis det skønnes nødvendigt for dyrevelfærden eller parkens drift. Der kan for eksempel være tale om en skorsten eller legeredskaber på en legeplads.

Byrådets vurdering

De relevante myndigheder vurderer i forbindelse med godkendelse af anlægget, at kravene til sikkerhed, miljømæssige forhold m.m. er i overensstemmelse gældende bestemmelser for dyreparker. Byrådet vurderer, at den forventede trafikstigning kan afvikles uden væsentlige gener såfremt der etableres prioriteret kryds fra Vesterhavsvej til dyreparken. Lokalplanen fastlægger en maksimal bygningshøjde på 12 meter og for enkelte bygningsdele kan tillades op til 20 meter.

Afledte justeringer

Ingen

Team Plan og Byudvikling
10. september 2014