

## Resumé af indkomne bemærkninger til idéoplæg i forbindelse med planlægning af minigolfbane i Ho samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med idéoplæg i forbindelse med planlægning af minigolfbane i Ho, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Lars og Susanne Bendixen (indkommet 22.04.2018)
2. Kathrine og Charles Bitsch Sørensen (indkommet 23.04.2018)
3. Alice og Hardy Madsen (indkommet 01.05.2018)
4. Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt (indkommet 02.05.2018)
5. John Skelmosse Jensen (03.05.2018)

### Støj

*Lars og Susanne Bendixen; Alice og Hardy Madsen; Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt; John Skelmosse Jensen mener, at etableringen af en minigolfbane vil forstyrre den fred og ro, der er i området. Kathrine og Charles Bitsch Sørensen; Alice og Hardy Madsen er bekymret for, hvor meget støj projektet vil medføre.*

*Lars og Susanne Bendixen ønsker, at eksisterende adgangsvej til fiskesø og tilhørende parkeringsplads bliver asfalteret for at minimere støjgenerne.*

*Lars og Susanne Bendixen; Kathrine og Charles Bitsch Sørensen påpeger, at lystfiskere netop værdsætter stilheden og naturen, hvilket ikke harmonerer med etableringen af en minigolfbane.*

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt ønsker, at en lokalplan skal indeholde bestemmelser om etablering af støjvold/støjmur og langs hele skellet mod Almosetoften 14.*

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt ønsker, at en lokalplan skal indeholde bestemmelser om, at der ikke må etableres vandfald eller vandfontæne i anlægget.*

*John Skelmosse Jensen ønsker, at en lokalplan skal indeholde bestemmelser for støjreduktion f.eks. støjvold, beplantning mv.*

### Byrådets vurdering:

Støj er et miljøproblem, som giver gener for mange mennesker i deres dagligdag. Denne udfordring skal også adresseres i det aktuelle projekt. Der findes vejledende støjgrænser for ekstern støj, som skal overholdes i skel. Grænseværdierne udgør grundlaget for myndigheders vurdering af støjforurening.

Området, hvor der ønskes anlagt en minigolfbane, grænser op til en bolig i landzone Almosetoften 14. Syd for Almosetoften 14 ligger et større sommerhusområde. Derudover grænser området op til sommerhusområder mod øst. Ved placering af virksomheder i landzone er det normalt at anvende støjgrænserne for områder med blandet bolig og erhverv. Grænseværdien for støj vil i landzone således være 55 dB i dagtimer, men kun 45 dB fra kl. 18.00-22.00 og 40 dB om natten fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Lørdag er grænseværdien 45 dB allerede fra kl. 14.00. Søndag er det 40 dB hele døgnet. I sommerhusområde er grænseværdien for støj 40 dB i dagtimer, men kun 35 dB allerede fra kl. 18.00 og hele aftenen og natten til kl. 07.00. Lørdag er grænseværdien 35 dB allerede fra kl. 14.00. Søndag er det 35 dB hele døgnet.

Et lokalplanforslag skal sandsynliggøre, at grænseværdierne kan overholdes i skel. Dette sker i forbindelse med selve udarbejdelsen af et lokalplanforslag og finder sted i tæt samspil med selve indretningen af et lokalplanforslag for en minigolfbane og de tilhørende bestemmelser i

lokalplanforslaget, herunder hvilke støjdæmpende foranstaltninger, der er nødvendige for at kunne overholde grænseværdien i skel.

Trafik (kørsel på veje), parkering, løbende vand er blandt andet kilder til ekstern støj, der vil indgå i støjvurderinger for et lokalplanforslag.

Det er Byrådets vurdering, at det er muligt at udarbejde en lokalplan, der kan sikre overholdelse af støjgrænser i skel. Det er samtidigt byrådets vurdering, at der ved udarbejdelse af et lokalplanforslag for en minigolfbane i samspil med en eksisterende fiskesø skal være fokus på at sandsynliggøre, at grænseværdierne for ekstern støj kan overholdes i skel. I det kommende lokalplanarbejde skal der arbejdes med netop indretningen af området og de tilhørende bestemmelser i lokalplanforslaget, herunder hvilke støjdæmpende foranstaltninger, der er nødvendige for at kunne overholde grænseværdien i skel.

### **Afledte justeringer:**

Opmærksomhed på indretningen af selve området til minigolfbane i det kommende lokalplanarbejde og de tilhørende foranstaltninger, så støjgrænser i skel overholdes.

### **Trafik**

*Lars og Susanne Bendixen; Kathrine og Charles Bitsch Sørensen; Alice og Hardy Madsen; Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt* mener ikke, at de fleste gæster vil ankomme til minigolfbanen til fods eller på cykel, da størstedelen i dag ankommer i bil til den eksisterende fiskesø.

*Kathrine og Charles Bitsch Sørensen; Alice og Hardy Madsen* mener, at vejforholdene for gående og cyklister på Almosetoften er meget farlige, da vejen er smal med et skarpt sving og dårligt udsyn. Dertil mener *Kathrine og Charles Bitsch Sørensen; Alice og Hardy Madsen; Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt*, at bilister kører meget stærkt på strækningen.

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt; John Skelmosen Jensen* er bekymret for den øgede trafik, projektet vil medføre.

*Kathrine og Charles Bitsch Sørensen; Alice og Hardy Madsen* mener, at der bør anlægges en gå- og cykelsti.

*Kathrine og Charles Bitsch Sørensen; Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt* mener, at Almosetoften bør være en 30 km/t zone.

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt* ønsker, at der bliver etableret vejbumpe før og efter svinget ved Almosetoften samt halvvejs på strækningen mod Fyrrevænget.

*John Skelmosen Jensen* ønsker, at en lokalplan indeholder bestemmelser, der kan medvirke til begrænsning af trafikken, f.eks. ved at lukke vejadgangen fra Hedevej til Almosetoften.

*Lars og Susanne Bendixen* undrer sig over, at man kan flytte en adgangsvej, uden at naboerne er blevet hørt.

### **Byrådets vurdering:**

Det er korrekt, at Almosetoften er en meget smal vej med skarpe sving og dårligt udsyn.

En forøgelse af den daglige trafikmængde på Almosetoften vil nedsætte sikkerheden og trygheden for cyklister og andre bløde trafikanter på strækningen især i højsæsonen. Varde Kommune har ingen hastighedsmålinger fra strækningen, eller oplysninger om hvor mange bilister og bløde trafikanter, der anvender vejen.

Normalt anlægger Varde Kommune ikke cykelstier langs sommerhusveje – hvis man vil overveje at etablere cykelstier, skal man være opmærksom på, at etablering af cykel/gangstier langs den smalle vej vil ændre strækningens visuelle udtryk markant. Eventuel etablering vil kræve ekspropriation af arealer fra de tilgrænsende ejendomme. Dobbeltrettede cykelstier må ikke anlægges indenfor byzonen.

Almosetoften ligger indenfor tættere bebygget område, hvor hastigheden ifølge færdselsloven ikke må overstige 50 km/t.

Politiet kan træffe beslutning om indførelse af lokale hastighedsbegrænsninger ned til 40 km/t på vejstrækninger, hvor de vurderer, at det ikke vil være forsvarligt eller ønskeligt at tillade kørsel med hastigheder svarende til den generelle hastighedsgrænse.

Indførelse af en hastighedsbegrænsning på 30 km/t kræver en dispensation fra Vejdirektoratet. Ønsket/forslaget har pt. ikke været forelagt politiet.

Der vil blive lavet en trafiktælling og hastighedsmålinger på strækningen, når minigolfbanen er taget i brug, til vurdering af behovet for etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger. Hvis det viser sig, at der er et hastighedsproblem, vil sagen blive forelagt udvalget for Plan og Teknik.

Hedevej og Almosetoften har ikke direkte forbindelse med hinanden.

Almosetoften er en offentlig vej, som sammen med Vesterballevej og en strækning af Toldervej forbinder Hovej med Tane Hedevej.

Hedevej er en privat fællesvej mellem Vesterballevej og Tane Hedevej.

En lukning af en vejadgang medfører ændringer i trafikstrømmene i område, da den samlede trafikmængden ikke begrænses, men i stedet flyttes til de omkringliggende veje. En lukning af en vej medfører endvidere omvejskørsel for grundejerne ved den pågældende vej.

Hvis man vil overveje en sådan løsning, skal foretages en nærmere trafikanalyse af konsekvenserne for trafikafviklingen i området.

En grundejer må ikke etablere en overkørsel til en offentlig vej uden kommunens tilladelse. Dette følger af vejlovens § 70, stk. 1.

En overkørsel er en adgang til en offentlig vej for kørende færdsel fra en ejendom, som grænser til vejen, eller fra en privat fællesvej. Det fremgår af vejlovens § 68, stk. 1.

I forbindelse med en overkørselstilladelse efter vejlovens § 70m stk.1, skal kommunen navnlig varetage vejtekniske og trafikale hensyn på den offentlige vej og sti.

Naboerne skal kun partshøres, når de er part i sagen – det vil i denne type sager sige kun i de tilfælde, hvor etablering af en ny overkørsel påvirker naboernes fortsatte mulighed for at benytte vejen som adgang til deres ejendomme, eller hvis etableringen af en ny overkørsel medfører ændringer af naboernes eksisterende godkendte adgangsforhold.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Natur**

*Lars og Susanne Bendixen* mener, at etableringen af en minigolfbane vil skræmme det dyreliv, som i dag er i området.

*Alice og Hardy Madsen* mener, at etableringen af en minigolfbane med kiosk, billet- og toiletbygning mm. vil lukke det sidste åbne naturareal ved Almosetoften.

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt* mener, at en lokalplan skal indeholde bestemmelser om beplantning af træer og buske mellem skel og støjvold/støjmur mod Almosetoften 14, og at eksisterende beplantning ikke må fjernes, før ny beplantning er vokset op.

*John Skellose Jensen* ønsker, at en lokalplan indeholder bestemmelser for beplantning, så området bibeholder præg af natur, der grænser op til skov.

#### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at der ikke er noget naturmæssigt til hinder for at etablere en minigolfbane inklusiv opholdsareal på den ansøgte placering, og at der er ikke noget naturmæssigt til hinder for, at der udarbejdes lokalplan for hele området, så længe de eksisterende naturværdier respekteres i et lokalplanforslag.

Fiskesøen og en lavvandet mindre sø nord for denne er begge omfattet af § 3-beskyttelsen i naturbeskyttelsesloven. Derfor bør det fremgå af et lokalplanforslag, at den lille sø skal fastholdes som en naturlig sø, og at den ikke må inddrages i fiskesø-aktiviteterne. Eventuelle indgreb i selve fiskesøen må bero på en konkret beskrivelse og vurdering.

Skoven og nogle mindre lysåbne arealer i den nordlige del af lokalplanområdet indgår i kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort. På sådanne arealer kan der ifølge kommuneplanens retningslinje 20.6 ikke forventes tilladelse til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne. Denne retningslinje bør respekteres ved den kommende udarbejdelse af et lokalplanforslag. Det betyder, at det bør fremgå af lokalplanforslagets formål og bestemmelser, at naturbeskyttelsesinteresser er vægtet højt i dette delområde.

Det er Byrådet vurdering, at det kommende lokalplanarbejde bør have fokus på at fastsætte bestemmelser for beplantningen således, at det sikres, at hele området bibeholder præg af natur, der grænser op til skov samtidigt med at området sikres en vis åbenhed.

#### **Afledte justeringer:**

Opmærksomhed på at respektere eksisterende naturværdier i det kommende lokalplanarbejde, og at det fremgår af lokalplanforslagets formål og bestemmelser, at naturbeskyttelsesinteresser er vægtet højt i nordlige del af lokalplanområdet, og at den lille sø skal fastholdes som en naturlig sø, og at den ikke må inddrages i fiskesø-aktiviteterne. Fastsætte bestemmelser for beplantningen således, at det sikres, at hele området bibeholder præg af natur, der grænser op til skov samtidigt med at området sikres en vis åbenhed

#### **Placeringen af minigolfbanen**

*Kathrine og Charles Bitsch Sørensen sætter spørgsmålstegn ved placeringen af minigolfbanen.*

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt mener, at mange støjgener vil kunne undgås ved at placere minigolfbanen nord for søen.*

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt mener ikke, at minigolfbanens synlighed fra Almosetofte er afgørende for besøgstallet, da besøgende vil komme på grund af annonceringen, ligesom de gør ved eksisterende fiskesøen.*

#### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at for at sikre hensyntagen til de eksisterende naturværdier i området, bør minigolfbanen ikke placeres nord for den eksisterende fiskesø, se ovenfor under overskriften "Natur". Som tidligere nævnt under overskriften "Støj" så vurderer Byrådet, at det er muligt at udarbejde en lokalplan, der kan overholde støjgrænser i skel, men at der i det kommende lokalplanarbejde skal arbejdes med netop indretningen af området og de tilhørende bestemmelser i lokalplanforslaget, herunder hvilke støjdæmpende foranstaltninger, der er nødvendige for at kunne overholde grænseværdien i skel.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

#### **Parkeringspladser**

*Kathrine og Charles Bitsch Sørensen; Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt mener, at det bliver nødvendigt med at etablere mange parkeringspladser.*

#### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at et lokalplanforslag skal indeholde det forventede antal nødvendige parkeringspladser til besøgende.

#### **Afledte justeringer:**

Opmærksomhed på at lokalplanforslaget skal indeholde mulighed for etableringen af tilstrækkelige parkeringspladser - ikke mindst set i sammenhæng med borgernes bemærkninger om, at de ikke forventer, at de fleste gæster vil ankomme til minigolfbanen til fods eller på cykel, da størstedelen i dag ankommer i bil til den eksisterende fiskesø.

### **Salg og udlejning af sommerhuse**

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt* er bekymret for, at etableringen af minigolfbanen vil have en negativ indflydelse på ejendomsværdien af sommerhuse og vil påvirke salget og udlejningen af sommerhuse.

#### **Byrådets vurdering:**

Der er mange forhold, der gør sig gældende for prisudvikling og værdisætning af sommerhuse og boliger i det åbne land.

Landområderne er planlægningszoner for aktiviteter, der knytter sig til det åbne land – herunder også rekreative faciliteter, og landområder i umiddelbar nærhed af sommerhusområder har et særligt potentiale rekreative faciliteter – herunder en minigolfbane. Der er derfor tale om en forventelig udvikling, der ikke er omfattet af regler om værditabserstatninger.

Lokalplanlægning som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at der kun i helt særlige tilfælde kan ydes erstatning.

Overordnet kan det dog siges, at beskyttelse af naboer mod støj og andre gener normalt sker i et samspil mellem lovgivningsmæssige forhold såsom udarbejdelse af planer, miljøvurderinger, miljøgodkendelse mv. og den almindelige naboret. Hvis kravene i lovgivningen er overholdt, og den enkelte nabo alligevel udsættes for gener af et ikke uvæsentligt omfang gælder den almindelige naboret. Afgørelser vedrørende den almindelige naboret sker normalt ved domstolene.

#### **Afledte justeringer:**

Ingen.

### **Belysning**

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt* ønsker, at en lokalplan fastlægger, at der ikke må etableres belysning i anlægget.

#### **Byrådets vurdering:**

Det er Byrådets vurdering, at der generelt ikke bør etableres belysning i anlægget, og at der generelt ikke bør etableres belysning af de rekreative faciliteter som minigolfbane og fiskesø af hensyn til de landskabelige forhold i området. Dog vil det kommende lokalplanarbejde klarlægge, om det er hensigtsmæssigt og nødvendigt, at der gives mulighed for belysning ved indgang til eksempelvis toiletfaciliteter og lignende fællesfaciliteter.

#### **Afledte justeringer:**

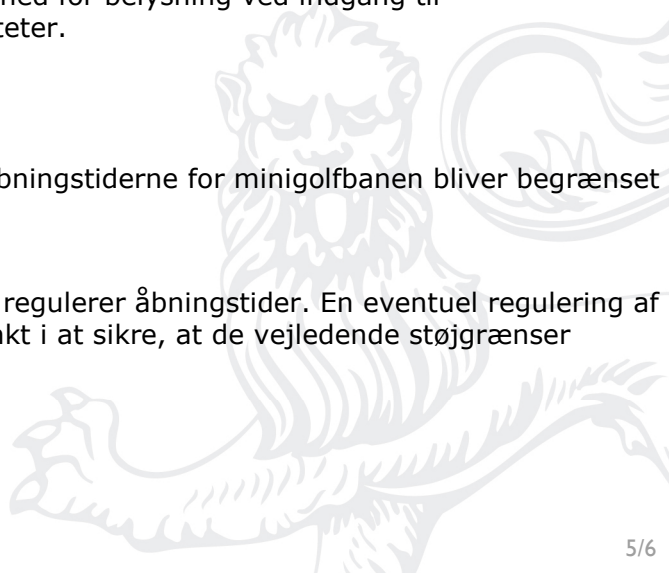
Opmærksomhed på at fastsætte bestemmelser for lys i et lokalplanforslag, der sikrer, at der generelt ikke etableres belysning i anlægget og af de rekreative faciliteter, dog kan det være hensigtsmæssigt og nødvendigt, at der gives mulighed for belysning ved indgang til eksempelvis toiletfaciliteter og lignende fællesfaciliteter.

### **Åbningstider for minigolf**

*Inga Wittkugel og Hans Peter Schmidt* ønsker, at åbningstiderne for minigolfbanen bliver begrænset til tidsrummet 10-21.

#### **Byrådets vurdering:**

En lokalplan kan ikke fastsætte bestemmelser, der regulerer åbningstider. En eventuel regulering af åbningstider for minigolfbanen vil tage udgangspunkt i at sikre, at de vejledende støjgrænser overholdes i skel med hjemmel i miljølovgivningen.



**Afledte justeringer:**

Ingen.

