

## Aflysning af forslag til Tillæg 27 til Kommuneplan 2013 og nyt område til rekreative formål i Starup-Tofterup

### Historik

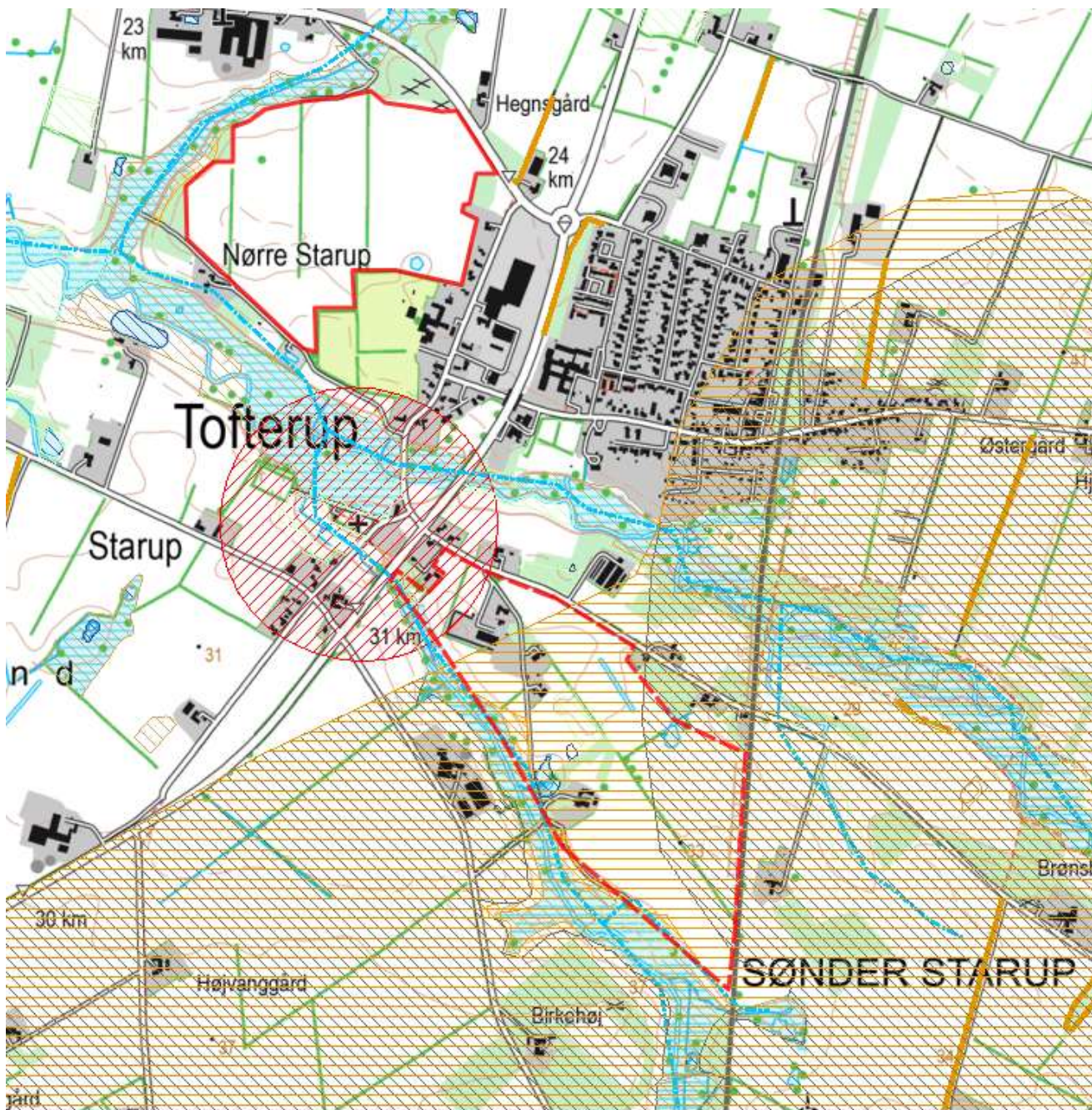
Udvalget for Plan og Teknik besluttede i forbindelse med principansøgning om ændring af planbestemmelserne for det rekreative område (enkeltområde 22.01.R03) i Starup-Tofterup, at forvaltningen i den fremadrettede dialog med udviklingsrådet afklarer, hvorvidt der fortsat er behov for et erstatningsareal til feriecenteret. Udvalget besluttede i sit møde den 8. oktober 2015 under behandling af forslag til kommuneplantillæg 27 (udtagelse af enkeltområde 22.01.R03), at der skal foreligge et udkast til en miljøgodkendelse af Starup Æg sammen med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget. Byrådet godkendte i møde den 3. november 2015 forslag til kommuneplantillæg 27.

Der blev i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg afholdt møde dels med ejere af Galsthovej 14 dels med Udviklingsråd Helle Øst og Starup Sogns Borgerforening med henblik på at drøfte behov for erstatningsareal. Repræsentanter for Udviklingsrådet/Borgerforeningen ønskede et erstatningsareal til rekreative formål i form af feriehusbebyggelse, og det ønskede areal skal gerne åbne mulighed for opførelse af 120 feriehus. Der blev peget på et areal afgrænset af Tingvejen, Galsthovej, jernbanetraceet og Sdr. Starup Bæk som et muligt nyt rekreativt område.

Erhvervscenteret Landbrug kontaktede i december måned 2015 Starup Æg (Bjarne Madsen) på ny og spurgte til planer om omlægning af produktionen fra "burhøns" til "skrabe-høns". Starup Æg oplyste, at man af forskellige grunde ikke kommer til, at gennemføre omlægningen som planlagt, hvorfor der ikke indsendes miljøansøgning til kommunen. På baggrund heraf spurgte Erhvervscenteret Landbrug om Plan og Byudvikling kunne orienteres herom og på baggrund heraf stille ændring af kommuneplanen i bero, hvilket blev bekræftet af Starup Æg. Forslag til kommuneplantillæg 27 er med baggrund heri ikke sendt i offentlig høring.

På dagsorden til udvalgmøde den 17. december 2015 blev der fremlagt en sagsfremstilling (pkt. 642) der belyser mulighederne for, at udlægge erstatningsarealer til rekreative formål ved Starup-Tofterup. Som følge af ovenstående og det forhold at de erstatningsarealer der er peget på er belagt med mange bindinger foreslog forvaltningen, at der burde foretages en ny samlet vurdering af hvordan der bedst sikres arealer til en evt. fremtidig turismeudvikling omkring Starup-Tofterup. På ovennævnte baggrund besluttede udvalget, at tage sag 642 af dagsordenen.

## Planmæssige bindinger



- Følsomme indvindingsområder
- Nitratfølsomme indvindingsområder
- Kirkebyggelinjer
- Beskyttede sten- og jorddiger

Området vist med fuldt optrukket rød streg er i kommuneplanen udlagt til rekreativt område i form af feriecenter til hotel, motel, ferielejligheder, feriehus og camping samt individuel som kollektiv feriehusbebyggelse. Det vurderes at området ikke er omfattet af planmæssige bindinger der vil vanskeliggøre udnyttelse af området til rekreative formål.

Området afgrænset af stiplede rød linje er det potentielt nye område til rekreative formål, der er peget på fra Starup Sogns Borgerforening og grundejer syd for Galtshovej. Planmæssige bindinger for området gennemgås i det følgende.

### **Grundvandsinteresser**

Den største del af det nye areal der peges på som fremtidigt rekreativt område er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Samtidigt er hele arealet udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Den østligste del af arealet er udpeget som et indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (IO) som blev udpeget i forbindelse med grundvandskortlægningen for OSD området.

OSD er områder hvor der skal tages særligt hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcen. NFI er områder, der er særligt følsomt over for forurening. NFI områder er udpeget med hensyn til nitrat, men er som regel også følsomt overfor andre stoffer som eksempelvis pesticider. IO er af staten udpegede områder, hvor kommunerne skal iværksætte indsatser til sikring af grundvandet.

Generelt har en ændring af arealanvendelse fra landbrug til rekreative formål som anlæg af grønne områder, legepladser, parker etc. Ikke nogen negative miljømæssige konsekvenser, muligvis kan arealanvendelsen endda gavne miljøet.

Opførelse af enkelte bygninger kræver dog en individuel miljømæssig vurdering. Det fremgår af Vandplan Vadehavet (retningslinje 40), at ved udlæg af nye arealer til aktiviteter, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, skal der tages hensyn til beskyttelse grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser. Det kan derfor være krav om vilkår til sikring af grundvandet, inden kommunen kan give tilladelse til opførelse af en bygning.

I Kommuneplanen 2013 står der tilsvarende, at der indenfor OSD ikke må etableres aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. I tilfælde, hvor der ikke kan findes egnede arealer udenfor disse områder, skal der træffes tilstrækkelige foranstaltninger for at mindske risikoen for grundvandsforurening. Det vil dog ikke være umiddelbart muligt at opføre bebyggelser i større omfang, det vil sige med by- eller feriebyartig karakter og som kræver en lokalplan.

Det fremgår af Vandplan Vadehavet, at områder med særlige drikkevandsinteresser så vidt muligt skal friholdes for udlæg af arealer til byudvikling (retningslinje 41). Der kan udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Det kan være vanskeligt at udfærdige sådan en redegørelse, fordi opførelsen af et større antal bygninger som regel vil føre til en mere intensiv arealanvendelse og derfor muligvis øge risikoen overfor grundvandet. Dertil kommer, at en del af området er udpeget som IO, hvor Varde Kommune er forpligtet til at gøre en ekstra indsats for sikre af grundvandsressourcen.

### **Kirkeomgivelser**

Den nordvestlige del af området er omfattet af kirkeomgivelser. I henhold til Kommuneplanens retningslinjer kan der indenfor kirkeomgivelser ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

### **Kulturmiljø**

Del af området er i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø hvor bevaringsværdierne er den fritliggende kirke med middelalderligt vejforløb over åen. Der skal udarbejdes mål og sårbarhedsvurdering for kulturmiljøet ved Vester Starup før der tillades nybyggeri og ombygninger.

## Overgangslandskab

Området er i kommuneplanen defineret som overgangslandskab. I overgangslandskaber skal nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

## Vurdering



Luftfoto 2015

- område fastlagt til rekreative formål i Kommuneplan 2013
- - - - - potentielt nyt område til rekreative formål
- . . . . . afgrænsning af eksisterende hytteby

Området udlagt til rekreative formål i Kommuneplan 2013, eksisterende feriehusbebyggelse beliggende syd for Hovborgvej og det potentielle nye område til rekreative er vist på ovenstående luftfoto. Den eksisterende feriehusbebyggelse omfatter 25 ferieboliger og fælleshus.

Med baggrund i at de erstatningsarealer der er peget på er omfattet af væsentlige bindinger og det forhold at Starup Æg ikke længere ønsker at gennemføre omlægning af ægproduktionen foreslås, at det i Kommuneplan 13 reserverede areal til rekreative formål fastholdes og at det tidligere godkendte forslag til kommuneplantillæg 27 udgår.

