



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

### Punkt 8.

#### **Nymarksminde Farm Park, Vodskov. Kommuneplantillæg 5.012, Lokalplan 5-9-104 og Redegørelse for Bæredygtighed (2. forelæggelse).**

2012-7376.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

#### **Ændringer i planerne**

I forhold til de godkendte forslag (marts 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

#### **Kommuneplanen**

I rammeområde 5.9.F1 Nymarksminde Farm Park er bebyggelsesprocenten på 15 udgået og erstattet af en bestemmelse om at bebyggede og overdækkede arealer højst må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **Lokalplanen**

I lokalplanredegørelsen s. 11-12 (afsnittet ”Servitutter”) er indsat henvisninger til deklARATIONEN for 150 kV-luftledningen mv.

Lokalplanens pkt. 5.1 (”Bebyggelsens og anlæggenes omfang og placering”):

- Bebyggelsesprocenten på 15 er udgået og erstattet af en bestemmelse om at bebyggede og overdækkede arealer højst må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>.
- Byggefeltet er indskrænket, så det nu forløber 100 m fra Mødholt Bæks midte (jf. også Bilag 2).
- Der er medtaget bestemmelse om, at der inden for en afstand af 50 m fra nærmeste 150 kV-luftledning ikke må etableres beboelse.

#### **Sagsbeskrivelse**

#### **Startredegørelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 10. maj 2012 (punkt 3) og 6. september 2012 (punkt 9)

#### **Fordebat**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 10. maj 2012 (punkt 3)

#### **Opsamling på fordebat**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 8. maj 2013 (punkt 6)



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 06. marts 2014 (punkt 6)

Magistratens møde 17. marts 2014 (punkt 7)

Byrådets møde 24. marts 2014 (punkt 5)

Forslagene har været offentliggjort i perioden 2. april til 30. maj 2014.

### Formål

Nymarksminde Farm Park omfatter et areal på 25 ha. ved Vestvej mellem Vodskov og Langholt. Farm Park har eksisteret i en årrække og har gennem tiden fået landzonetilladelser til de nuværende anlæg, som bl.a. omfatter Bed & Breakfast med 10 ferielejligheder, konferencefaciliteter og aktivitetsområder (bl.a. fodboldgolf, legepladser og klappedyrsområde).

Ejerne bor selv på ejendommen og har ønsket at udvide med flere aktiviteter. Lokalplanen giver mulighed for at etablere yderligere 10 ferielejligheder og indrette arealer og bygninger til forskellige formål som cafeteria, aktivitetshus, indendørs legeland, trampoliner, klatrevæg, beach-volley og labyrinter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som betyder, at de forventelig støjende eller på anden måde generende aktiviteter (fx megatrampolin og klatrevæg) placeres i relativ stor afstand fra østskel, for at genere naboerne mindst muligt.

Omkring Farm Parks aktivitetsområde etableres beplantningsbælter og volde. Disse anlæg betyder bl.a., at aktiviteterne foregår i afskærmede rum i forhold til omgivelserne. Voldene har samtidig en støjreducerende effekt, således at trafikstøjen fra især motorvejen (afstand ca. 400 m) nedbringes, og omvendt forebygger voldene støjbredelsen fra Farm Parks aktiviteter mod naboerne.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er medtaget den stiforbindelse, der indgår i kommuneplanen, og danner forbindelse mellem Vestvej og Langholt Banesti.

### MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

### VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Kommunens beslutning om at projektet ikke er VVM-pligtigt er *ikke* blevet påklaget.

### Kommuneplanen

Lokalplanens område og bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde ”5.9.F1 Nymarksminde Farm Park”, som det fremgår af kommuneplantillæg 5.012.



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

### Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

### Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Energinet.dk, Tonne Kjærvej 65, 7000 Fredericia.
2. Langholt Samråd v. Andy Jensen, Kidholmen 18, Langholt, 9310 Vodskov.
3. Horsens-Hammer Jagtforening, v. Erik Rye, Lindevang 12, 9310 Vodskov
4. Naturstyrelsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Energinet.dk, som ejer den 150 kV-luftledning, der krydser lokalplanområdet i nord-sydgående retning. *Ledningen er tinglyst med et deklaraationsareal, hvis forløb og omfang er vist på et medsendt kortbilag. Som udgangspunkt kan Energinet.dk ikke acceptere anlæg inden for deklaraationsarealet – det være sig både bygninger, parkeringsarealer, hegn, master, beplantning mv. Deklaraationsarealet administreres meget restriktivt, hvormed der ikke kan forventes meddelt dispensation. Energinet.dk gør endvidere opmærksom på respektafstanden (målt vandret 15 m fra nærmeste faseledning), hvor der ikke må køres med maskiner, hvis dele er højere end 3 m over eksisterende terræn, medmindre der søges arbejdsinstruks hos Energinet.dk. Endelig foreslår Energinet.dk, at forsigtighedsprincippet, i forhold til magnetfelter, anvendes. Det kan ske ved i lokalplanen at skrive, at der inden for en afstand af 50 m fra nærmeste 150 kV-luftledning ikke må etableres beboelse. Endelig oplyser Energinet.dk at man har foreløbige planer om at omlægge 150 kV-luftledningen til kabel i jord i perioden 2021-2025.*

#### Svar: **Taget til efterretning.**

I lokalplanredegørelsen s. 11-12 (afsnittet ”Servitutter”) indsættes henvisninger til deklaraationen for 150 kV-luftledningen samt for en transformer ved Vestvej.

Lokalplanens pkt. 5.1 (”Bebyggelsens og anlæggenes omfang og placering”) suppleres med, at der inden for en afstand af 50 m fra nærmeste 150 kV-luftledning ikke må etableres beboelse. Ifølge lokalplanens bestemmelser, og ejernes fremsendte skitser for disponering af området, er denne sikkerhedsafstand uproblematisk, da eventuelle nye ferieboliger tænkes opført vest for den eksisterende bebyggelse – dvs. i en afstand på over 100 m fra højspændingsledningerne.

Kommunen har videresendt Energinet.dk’s høringssvar (incl. kort med deklaraationsbælte samt brochurerne ”Om magnetfelter” og ”Vejledning til forvaltning af forsigtighedsprincip”) til ejendommens ejere.



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

**2. Bemærkning** fra Samrådet i Langholt, *der er positiv indstillet overfor lokalplanforslaget, som kan være med til at skabe yderligere udvikling i et landsby- og landdistriktområde. Samrådet er også tilfreds med, at der skabes mulighed for en vestlig stiforbindelse mellem Langholt Banesti og Vestvej.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**3. Bemærkninger** fra Horsens-Hammer Jagtforening:

*Jagtforeningen spørger, hvorfor kommunen forventede, at foreningen ville komme med indsigelser til lokalplanen, jf. Teknik- og Miljøudvalgets mødereferat fra 10. maj 2012.*

*Jagtforeningen forstår ikke, at kommunen vil tillade, at driftsbygninger og beboelse ved et landbrug placeres med en større indbyrdes afstand end 50 m.*

*Jagtforeningen forstår ikke, at kommunen vil tillade en 8,50 m høj bygning syd for Mødholt Bæk og tæt på § 3-område. Hvis bygningen bliver en del af et legeredskab (i forbindelse med en svævebane fra nedlagte elmast) er det efter Jagtforeningens opfattelse i strid med lokalplanens pkt. 3.2.*

*Jagtforeningen ønsker begrundelse for, at der er en afstandszone til naboerne mod øst på 50 m, mens man vil tillade en svævebane kun 40 m fra matr. 22 x. Støjende adfærd på dette sted er i strid med Naturbeskyttelseslovens § 28 stk. 9.*

*Jagtforeningen frygter, at Farm Park vil udvikle sig med støjende aktiviteter (fx udendørskoncerter) og ønsker fastlagt grænser for støj i lokalplanen.*

*Her ud over har Jagtforeningen en række spørgsmål til bl.a. terrænreguleringer, skelmarkeringer og § 3-registreringer.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

På Teknik- og Miljøudvalgets møde i maj 2012, tog Udvalget stilling til en "Startredegerelse" og igangsætning af en fordebat om Farm Park. Forud havde ejeren af Farm Park orienteret Jagtforeningen om projektet, og fået den opfattelse at Jagtforeningen sandsynligvis ville gøre indsigelse mod projektet. Det var blot denne konstatering, der fremgik af indstillingen til Teknik- og Miljøudvalget, i forbindelse med Udvalgets overvejelser om Jagtforeningens areal skulle medtages i den efterfølgende planlægning. Under ovennævnte fordebat modtog kommunen da også et længere indlæg fra Horsens-Hammer Jagtforening.

Med hensyn til placering af driftsbygninger og beboelse i større indbyrdes afstand end 50 m i forbindelse med et landbrug, skal man være opmærksom på, at lokalplanens bestemmelser om fx bebyggelsens omfang og placering **kun** gælder, når området helt eller delvist anvendes til ferie- og fritidsformål – **ikke** når det udelukkende anvendes til landbrug. I lokalplanen er fastsat et byggefelt



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

(jf. lokalplanens pkt. 5.1 og Bilag 2), inden for hvilket, der må etableres bebyggelse og anlæg. Dette byggefelt er nu indskrænket i forhold til det lokalplanforslag, der var i høring (se mere herom under indsigelse 4 nedenfor).

Med hensyn til bygningen (laden) syd for Mølholt Bæk (i lokalplanens delområde B), er der i lokalplanens pkt. 5.2 redegjort for bygningens placering og størrelse, og specifikt, at bygningen kan anvendes som endestation for svævebane. Bygningen placeres uden for § 3-område.

Med hensyn til afstandszonen på 50 m for opførelse af byggeri og indretning af støjende anlæg mod øst er begrundelsen herfor, at naboerne bor og har opholdsarealer helt tæt på skel mod Farm Park. Der er ikke en tilsvarende problematik i forhold til matr. 22 x, som hovedsagelig består af et søområde. Der er ikke nogen strid med Naturbeskyttelseslovens § 28, som handler om, at der på fremmed ejendom ikke må henkastes eller anbringes affald eller lignende, uden ejerens tilladelse.

Med hensyn til støj fremgår det af lokalplanens pkt. 10.3 at de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder" skal overholdes.

Jagtforeningens spørgsmål om bl.a. terrænregulering, skelmarkeringer og § 3-registrering vedrører ikke lokalplanen, og bliver særskilt sagsbehandlet.

**4. Bemærkninger** fra Naturstyrelsen om, *at det er Styrelsens umiddelbare vurdering, at lokalplanforslaget kan være i strid med de statslige interesser om at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Naturstyrelsen opfordrer til, at der fastlægges mere præcise byggefelter, så fremtidig bebyggelse kommer til at ligge i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, og at omfanget af byggeri (fastsat til 15 % af delområde A's grundareal) genovervejes.*

Svar: **Imødekommet.**

Efter aftale med ejerne af Farm Park, er byggefeltet (beskrevet i lokalplanens pkt. 5.1 og vist på Bilag 2) indskrænket. I lokalplanforslaget var det afgrænset 8 m fra Mødholt Bæk. Nu er det afgrænset 100 m fra bækkens midte. Hermed opnås, at fremtidig bebyggelse mv. samles i nærheden af den eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten på 15 er udgået (lokalplanens pkt. 5.1), og i stedet erstattet af et samlet eta-geareal på max. 10.000 m<sup>2</sup> (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 7).

Ejerne af Farm Park er indforstået med ovennævnte justeringer.

[Lokalplan 5-9-104 Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord](#)

[Redegørelse for Bæredygtighed](#)

[Samlet oversigt over henvendelser vedrørende lokalplan 5-9-104 Nymarksminde Farm Park](#)

[Tillæg 5.012 for Nymarksminde Farm Park](#)



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014