

Planafdelingens oplæg til Syddjurs Byråds vurderinger af
Indsigelser og bemærkninger til Lokalplan nr.
Rekreativt område til Djurs Sommerland Feriepark ved Nimtofte

442

Sagsnr. 22/4129 – Sagsbehandler: Johnny Christensen

Indsigelser og bemærkninger

Følgende har sendt indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger ved debatperiodens udløb d. 2. februar 2022.

Indsigelse nr.	Afsender	Indkommet
1	Vejdirektoratet (genindsendelse af bemærkninger til LP 414 fra 2019)	31.01.22
2	Mogens Rosengaard og Lene Buch	31.01.22
3	Dahl Advokater på vegne af Torben Søgaard	31.01.22

Oplægget er på baggrund af de indsendte indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger inddelt og behandlet i følgende emner:

- A:** Trafik og tilkørsel
- B:** Miljø
- C:** Natur
- D:** Lokalplanens regulering af bebyggelse mv.

Oplæggets opbygning

Under hvert emne markeres med tal i første kolonne, hvilke indsigere synspunkter refererer til.

Hvert synspunkt fra indsigelserne behandles under ovenstående temaer efter følgende skabelon: Resumé af synspunkt, administrationens bemærkninger og eventuel politisk beslutning.

Forslag til ændringer af plandokumenterne er fremhævet med **rød skrift**.

Efter byrådets behandling af sagen, vil indsigelsesnotatet ved offentliggørelsen af lokalplanen blive sendt til samtlige indsigere som svar på deres indsigelse. Ved at sende hele notatet får den enkelte indsiger et bredt kendskab til de øvrige indsigelser.

Indsigere	Resumé af synspunkter fra indsigere	Administrative bemærkninger	Beslutning
A Trafik og tilkørsel			
1	Vejdirektoratet (VD) gør ikke indsigelse til lokalplanforslaget, men gør opmærksom på nogle fremtidige vilkår for nye adgangstilladelse eller tilslutninger til statsveje hovedvejen.	VD vil tage stilling til vilkårene for ny adgang fra Hovedvejen, når der foreligger en konkret ansøgning.	
2	Den viste sekundære vejadgang mod syd vil medføre en række gener i form af støj, lys og trafik. Den ønskes derfor flyttet mod øst eller med forbindelse til Battrupholtvej.	Efter aftale med Djurs Sommerland vises tilslutningen til Østenfjeldvej længere mod øst, hvor den har let tilkørsel til Battrupholtvej. Der vises desuden princip for en skærmende beplantning, som skal skærme for lysgener. Vejadgangen ligger uden for lokalplanområdet.	
2	Ønske om at flytte den sekundære vejadgang til Battrupholtvej.	En ny stikvej fra Battrupholtvej vil betyde en krydsning af Sorte Å, som er omfattet af natur- og landskabsinteresser. Denne løsning er derfor fravalgt.	
3	Indsiger gør opmærksom på, at arealet, hvor der udlægges tilkørsel til området, er vandlidende.	Oplysningen er taget til efterretning og vil blive håndteret i et fremtidigt vejprojekt.	
3	Indsiger gør opmærksom på, at en fælles tilkørsel til ferieparken og hans ejendom, som Vejdirektoratet peger på, er vanskelig og uhensigtsmæssig på grund af kørsel med store maskiner og tunge køretøjer.	Tilslutningen til Hovedvejen er ikke reguleret i lokalplanen. De nærmere vilkår for tilslutningen vil ske i en dialog med Vejdirektoratet samt de berørte lodsejere. Vejdirektoratet bemærker også, at en endelig stillingtagen til de eksisterende adgange vil blive foretaget i forbindelse med behandling af en konkret ansøgning om adgang.	

B Miljø			
2	Ønske om at der iværksættes en VVM-redegørelse.	I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og projekter (VVM)" skal bygherre, når hun/han har udviklet et konkret projekt for udnyttelse af lokalplanen, anmode om en screening for at afgøre om et konkret projekt skal miljøvurderes i en miljøkonsekvensrapport (VVM), hvis projektet er omfattet krav om miljøscreening jf. lovens bilag 2.	
3	Der gøres opmærksom på, at virksomheden er godkendelsespligtig i henhold til miljøloven (miljøgodkendelse).	Virksomheden har en gældende miljøgodkendelse. Ved udvidelse af aktiviteterne skal denne revurderes. Det vil ske i sammenhæng med en konkret ansøgning om etablering af nye aktiviteter.	
2, 3	Indsigeres ejendomme skal sikres mod støj fra ferieparkens aktiviteter.	Administrationen foreslår krav i lokalplanen om etablering af støjværn mod naboer, hvis det er nødvendigt for at overholde gældende grænseværdier.	
C Natur			
3	Der gøres opmærksom på, at kommunens vurdering af bilag IV-arter ikke er retvisende, når der tidligere er foretaget registreringer.	Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanens område, og der vurderes ikke være velegnede levesteder for dem i området. Lokalplanen lægger op til etablering af lysåbne vandhuller og kan således vise sig at skabe bedre forhold for eventuelle bilag IV-arter.	

3	Indsiger vurderer ikke, at lokalplanforslagets krav til beplantningsbælte kan imødegå negativ visuel påvirkning, medmindre, at der fastsættes bestemmelser om beplantningens minimumshøjde.	Administrationen foreslår - efter dialog med Djurs Sommerland - krav om minimumshøjde for beplantningsbæltet på 10 m, som vil sikre afskærmning af eventuelle visuelle gener.	
2	Der gøres opmærksom på en vildt- og jægerskole på indsigers ejendom syd for Østenfjeldvej. Indsiger gør opmærksom på, at øget menneskelig aktivitet i området har negativ indflydelse på vildtet. Indsiger nævner krav om kompensation for forringelse af naturværdier.	Arealet ligger kun på et mindre stykke i op til lokalplanområdet. I den del af lokalplanområdet (Delområde III) kan der ikke etableres rekreative aktiviteter. Lokalplanen stiller desuden krav om et bredt omkransende beplantningsbælte. Det vurderes på den baggrund, at påvirkningen af skolens aktiviteter vil være begrænset.	
3	Der gøres opmærksom på, at den øgede aktivitet i området kan forringe jagtmuligheder på indsigers ejendom.	Virksomheden Djurs Sommerland skal overholde gældende grænseværdier for støj. Eventuelt ved etablering af støjværn efter lokalplanens krav Lokalplanens krav om omkransende beplantningsbælte vil skærme for oplevelsen af aktiviteterne i lokalplanområdet fra naboarealerne.	
D Lokalplanens regulering af bebyggelse mv.			
3	Ønske om at nedskalere projektet – bl.a. I form af lavere bebyggelse af hensyn til landskab og naboer.	Lokalplanen skal tilgodese fremtidssikring af Djurs Sommerland, hvilket kræver mulighed for til stadighed at udvikle parkens attraktion efter markedet. Lokalplanen fastsætter derfor overordnede rammer, som i et bredt omfang kan imødekomme denne udvikling.	

		<p>Det er kun inden for delområde I, at der er mulighed for at etablere bebyggelse i op til 20 m's højde. Ellers er maks.højden de almindelige 8,5 m.</p> <p>Lokalplanens krav om etablering af et bredt beplantningsbælte vil sikre, at området indpasses i det omkringliggende landskab og områdets aktiviteter er afskærmet mod nabobeboelse.</p>	
2	Ønske om en maksimal højde for lyspunktshøjde og bestemmelser om type.	<p>Ferieparken er en integreret del af forlystelsesparken, som skal muliggøre særlige oplevelser i forbindelse med opholdet i parken. Det er derfor nødvendigt med brede muligheder for at iscenesætte oplevelserne og udvikle temaerne for til stadighed af være attraktiv. Der fastsættes derfor ikke krav til belysningen højde og karakter, men forlystelsesparken skal i lighed med andre virksomheder overholde miljølovens og byggelovens krav om ikke at skabe væsentlige gener for naboer.</p> <p>Lokalplanen udlægger 10 m brede beplantningsbælter mod naboejendomme.</p> <p>Administrationen foreslår krav om minimumshøjde for beplantningsbæltet på 10 m efter aftale med Djurs Sommerland, som vil udgøre afskærmning af lysgener.</p>	
3	Indsiger påpeger, at lokalplanens regulering af omfang og placering af ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke imødekommer kravene til at tillægge lokalplanen bonusvirkning (så der efterfølgende ikke kræves landzonetilladelse).	Administrationen er enig i denne vurdering og udtager mulighederne for bonusvirkning af lokalplanen.	

3	Indsiger retter tvivl mod kommunens vurdering om ophævelse af skovbyggelinje ved landzonetilladelse er korrekt.	Da lokalplanen ikke længere er tillagt bonusvirkning, er denne formulering ikke længere relevant og udtages af planen. Der skal således søges om dispensation fra skovbyggelinjen, eller den skal søges ophævet inden for lokalplanens område.	
2, 3	Ønske om etablering af hegn omkring ferieparken, som kan forhindre besøgende i at komme ind på indsigeres ejendomme.	Administrationen foreslår krav om etablering af hegn mod naboareal i lokalplanen efter aftale med Djurs Sommerland.	