

Notatark

Sagsnr. 02.34.00-P19-105-19

Sagsbehandler
Merete Harbo

31.7.2019

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag og naturbeskyttelsessag på Bredgade i Tørring.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til ansøgning om opsætning af tipi-telt til Tørring Camping på matr. nr. 14A Stovgård Hgd., Tørring med adressen Bredgade 67 m.fl., 7160 Tørring (Bilag 1 – Kortbilag).

Økonomi

Ingen bemærkninger

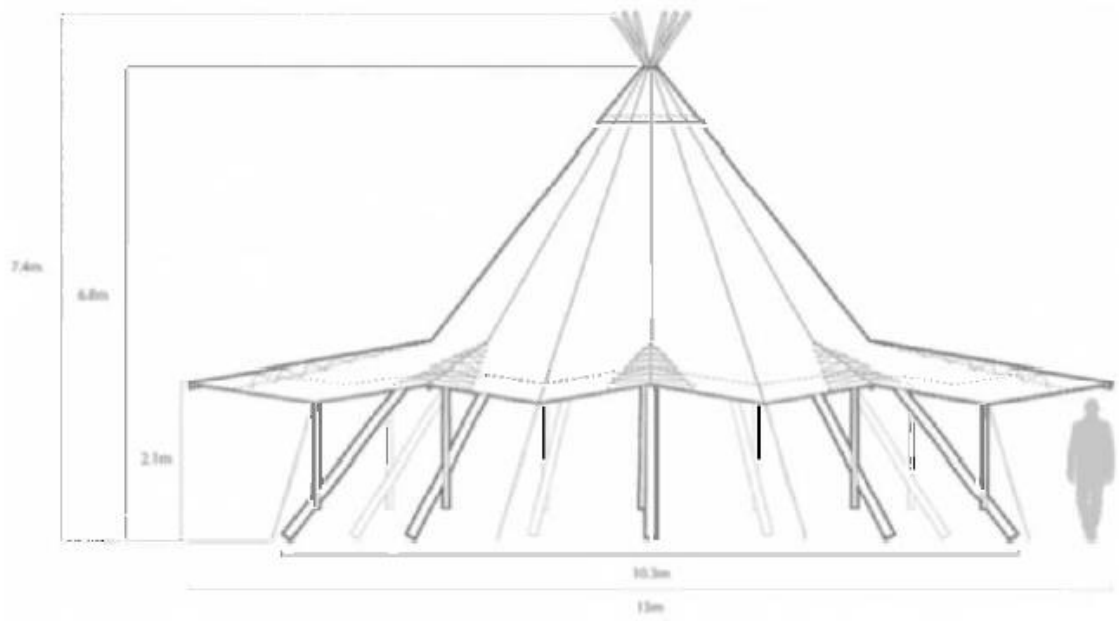
Sagsfremstilling

Der er ansøgt om tilladelse til at opstille en tipi/et telt på Tørring Camping (Bilag 2 – Indstillingsnotat). Tipien ønskes opstillet i campingsæsonen og til enkelte ekstra arrangementer (Bilag 3 – Ansøgning). Tipien sættes op i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen, se nedenstående kort med ønsket placering:



Ortofoto 2018: Orange cirkel viser ca. placering for tipi

Tipien har en højde på ca. 7,5 meter, en grundareal på 80 m².



Tegning af lignende tipi



Foto af tipi bag beplantning

Landskab

Følgende udpegninger er gældende for ejendommen jf. Hedensted Kommuneplan 2017:

- *Kommuneplanramme 7.R.04 for Tørring Bypark* udlægger området til rekreativt område. Området må ikke bebygges, bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

- *Klimatilpasningsområde*: Inden for denne udpegning kan der ske oversvømmelse fra å eller kloaknet.

- *Lavbundsarealer*: Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

- *Det grønne Danmarkskort, herunder særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser*: Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er af særlig betydning for vilde dyr og planter og deres levesteder, herunder især Natura 2000-områder, beskyttede naturområder, skove og fredede områder. Økologiske forbindelser tager udgangspunkt i de eksisterende naturområder med særlige beskyttelsesinteresser og naturliggørende arealer, som skaber sammenhæng mellem større naturområder. Dette giver mulighed for, at plante- og dyrearter kan spredes eller vandre mellem områderne.

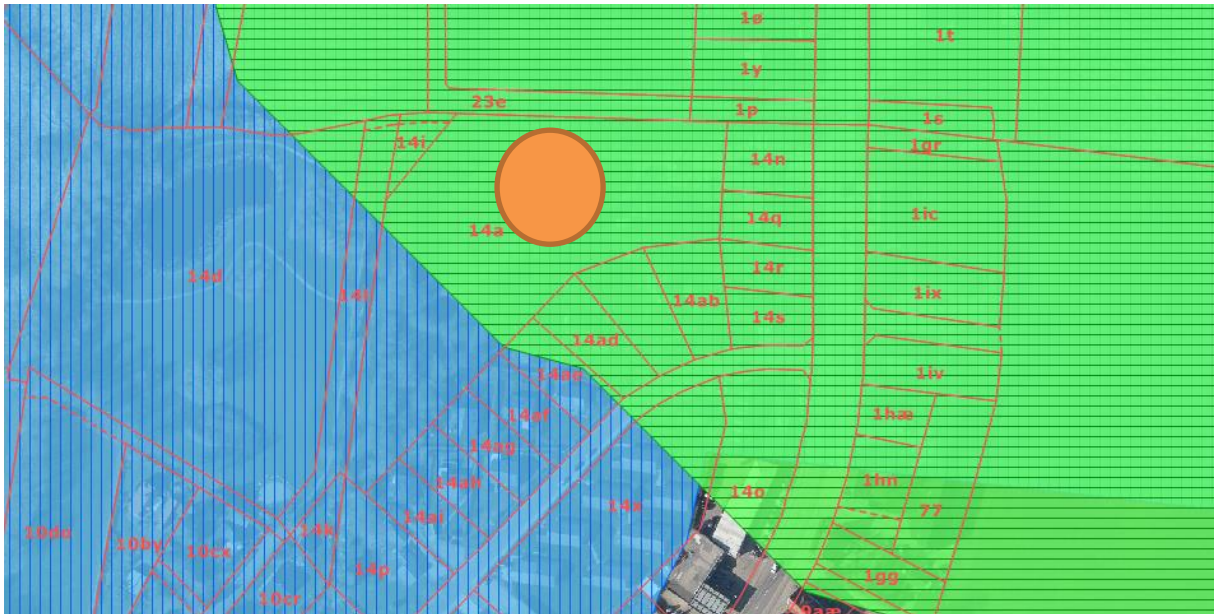
- *Specifik geologisk bevaring*: Ved bebyggelse i de værdifulde geologiske landskabstræk samt inden for deres indbyrdes overgange og sammenhænge, lægges der vægt på at disse ikke sløres eller ødelægges af bebyggelsen.

- *Anvendelse af vandløb, søer og kystvande*: Der gøres opmærksom på, at der inden for ejendommen er et område med landgangsplads for både og kanoer.

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. En tipi kategoriseres som bebyggelse og da den ønskes opsat på et areal i mere end 6 uger/bliver sat op hvert sommerhalvår kræver det en landzonetilladelse.

Det ansøgte ønskes placeret inden for åbeskyttelseslinjen omkring hhv. Slårup Å og Gudenå. Her gælder det, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning. Opsætningen af tipien på den ønskede placering kræver derfor også en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

Det ansøgte ønskes placeret inden for en skovbyggelinje. Her gælder det, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Forbudet gælder ikke dog ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, som har fået en landzonetilladelse, da de samme hensyn til landskabet varetages i vurderingen af landzonesagen. Ansøgning om opsætning af en tipi kræver derfor ikke en særskilt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.



Åbeskyttelse er vist med blå skravering og grøn er skovbyggelinjen, der flere steder samtidigt er gældende i Tørring. Orange markering viser ca. placering af tipi inden for både grøn og blå markering.

Nabobemærkninger/høringssvar:

Det ansøgte har været udsendt i nabohøring samt til høringsberettigede myndigheder og organisationer, og inden for høringsperioden er der kommet 4 høringssvar (Bilag 4 – Nabohøringssvar).



Fire naboer til Tørring Camping er kommet med bemærkninger inden for høringsperioden – ejendommene er markeret med gul cirkel på skråfoto. Placering af tipi er orange cirkel.

Det er ikke muligt at videregive alle høringssvarende i deres fulde længde i indstillingsnotatet og derfor er de vedhæftet som bilag. Overordnet handler høringssvarende om bekymring for støj, parkeringsmuligheder til øget antal gæster, placeringen af tipien i landskabet og funktionen af tipien.

Endvidere spørges der til *"Hvad påtænkes tipien anvendt til i campingsæsonen?"* og *"Hvad forstås ved ekstra arrangementer?"*

Ansøgers kommentarer til naboers høringssvar:

Ansøgers bemærkninger til høringssvarene er vedhæftet som bilag og en sammenfatning er tilføjet her i indstillingsnotatet (Bilag 5 – Ansøgers kommentarer):

Ansøger henviser til, at der er gældende regler for støj på en campingplads, som også Tørring Camping er underlagt og at ansøger er opmærksom på evt. støjgener. Ansøger beskriver, at Tørring Camping er en campingplads i byen og samtidig i naturen, derfor skal alt hvad de laver gennemtænkes og passe til området, dets beboere, campingreglementet og ikke mindst pladsen gæster og ordensregler. Ansøger ønsker, at udleje tipien til eksempelvis en barnedåb, konfirmation, firmaarrangement, familietræf, veteranbilstræf, teambuilding. Ansøger beskriver, at placeringen af tipien er nøje udvalgt, da det er længst muligt væk i forhold til samtlige naboer.

Ansøger indbyder til sidst Udvalget for Teknik samt høringssparter til at komme på besøg og tage en snak på ejendommen.

Som svar på ovenstående spørgsmål i høringssvarende, er indsat udklip fra ansøgers bemærkninger. Det fulde svar er med i bilaget.

"Tipien er ikke et festtelt, men skal i dagligdagen være ly og samlingssted for grupper (skoler, institutioner, virksomheder ect. familier og kanofolk).."

"Tørring Camping ønsker at skabe et lokal "Hot Spot" for kulturelle arrangementer i Tørring. ... under 'tag' - så vi fremadrettet kan lave enkelte og gode arrangementer i en længere periode: april til oktober. Vores målgruppe for arrangementerne er hovedsagligt 50/60+ samt turister og andre med interesse i natur og kultur."

Administrationens vurdering

Tipien har været opstillet på pladsen i en prøveperiode på 6 uger hen over sommerferien. En midlertidig opstilling gav naboerne mulighed for at se hvilke aktiviteter tipien medfører, hvor meget den vil fylde i landskabet osv.

Kommunen har orienteret de omkringliggende naboer om den midlertidige opsætningsperiode, om at sagen behandles politisk på møde i august. Vi har ikke modtaget yderligere bemærkninger herefter.

Vurdering i forhold til åbeskyttelseslinjen:

Placering af tipien er på samme linje som eksisterende administrationsbygning, ikke tættere på åen. Tipien ønskes placeret bag beplantning og på eksisterende campingplads. Det er en primitiv konstruktion som fjernes uden for campingsæsonen.

Vurdering i forhold til landzone:

Tipien opstilles i tilknytning til den eksisterende primære bygningsmasse på ejendommen og der eksisterende campingplads med hytter, campingvogne, teltpladser og dertilhørende faciliteter. En tipi vurderes til at gå ind under kategorien: byggeri til områdets anvendelse som rekreativt område. Højden på tipien er vurderet ok i tilknytning til den nære bymæssige bebyggelse.

Dog vurderes det, at udlejning til private formål såsom barnedåb, konfirmation, firmaarrangement, familietræf, veteranbilstræf, teambuilding m.m. ikke er formålet med en campingplads med særlig landskabelig beliggenhed og at det vil være i strid med intentionerne i planlovens landzonebestemmelser.

I denne sag er der tale om en bynær campingplads tæt ved beskyttet natur og i særligt værdifuldt landskab inden for en kommuneplanramme til rekreative formål, derfor er hensyn til landskab, natur og naboer særlig vigtig i vurderingen af en ansøgning om opsætning af en tipi.

Der kan jf. planloven og naturbeskyttelsesloven ikke tillades et fælleshus/-forsamlingshus/koncerthus/plads eller til privat udlejning for hele byen på en campingplads i særligt værdifuldt landskabeligt område. Der kan tillades en primitiv konstruktion fx en tipi til brug for campingpladsen og til rekreative formål med natur og landskab som hovedfokus.

En eventuel tilladelse kan gives på vilkår om at tipien kun står på arealet i campingsæsonen i perioden 1. marts-31. oktober og at tipien kun må benyttes med rekreative formål for øje, således at der tages hensyn til naboer, landskab og natur på den pågældende ejendom.

Administrationen beder Udvalget for Teknik om at tage stilling til hvorvidt der kan meddeles tilladelse til opsætning af en tipi med de indkomne bemærkninger og den ønskede placering inden for naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

Kommunikation

At beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1 LBK nr 287 af 16/04/2018

Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 LBK nr 240 af 13/03/2019

Indstilling

Administrationen indstiller

- At sagen drøftes politisk