

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 25-05-2023

Mødedato Torsdag d. 25. maj 2023 kl. 10:40

Mødested Mødelokale Gundestrupkarret (Ekstraordinært møde)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udsendelse i høring - forslag til planlægning for erhverv og hotel i Gatten.....	5

Punkt 105: Godkendelse af dagsorden

00.22.02-G01-8-22

Punktoplysninger

Sagsnr.: 00.22.02-G01-8-22

Sagsbeh.: Ole Helk

Resume

Godkendelse af dagsordenen er et fast punkt på møderne i Teknik- og Miljøudvalget.

Baggrund

Godkendelse af dagsorden.

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Ingen relevant lovgivning.

Økonomi

Udgiftsneutral.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Administrationen indstiller

- At dagsorden godkendes.

Beslutning

Fraværende: Jimmi Støttrup, Lars Andresen, Kirsten Moesgaard

Godkendt.

Mødet blev afholdt kl. 14.55 - sluttede kl. 15.05.

Punkt 106: Udsendelse i høring - forslag til planlægning for erhverv og hotel i Gatten

01.02.05-P16-4-23

Punktoplysninger

Sagsnr.: 01.02.05-P16-4-23

Sagsbeh.: Anna Dorte Nørgaard og Helle Ingvarsen

Resume

Der er gennemført fordebat og derefter lavet forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Planerne fastholder eksisterende lager og oplag samt muliggør nyt hotelbyggeri for HimmerLand i Gatten. Byrådet skal beslutte, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Administrationen har før gennemført fordebat og udsendt planforslag i offentlig høring for et nyt boligområde "Golfsløjfen" og et hotel, som skal fungere som anneks til resortet HimmerLand i Gatten. Kommunen modtog en statslig indsigelse, da der planlægges indenfor særligt værdifuldt landskab, og planforslagene blev derudover ophævet i planklagenævnet i en klagesag om fordebatten.

Efter dialog med Miljøstyrelsen og HimmerLand er det besluttet at arbejde videre med nye planforslag for et væsentligt reduceret projekt, som alene rummer lager og hotel, og altså ikke også et boligområde. Projektets påvirkning af landskabet er dermed væsentligt reduceret. Kommuneplantillægget indeholder en landskabsredegørelse med visualiseringer af hotellet.

Fordebat

Administrationen har på den baggrund gennemført en ny fordebat. Der er indkommet 6 høringssvar med idéer og forslag til planlægningen. Høringssvarene handler om beskyttelse af natur og landskab, placering og udformning af hotellet, tilkørselsforhold, trafikbelastning, tilpasning til landsbyen Gatten og det omkringliggende landskab, støj- og lysgener, rekreative stiforbindelser og om adskillelse af landsby og ferieresortets område.

Planområdet er søgt afgrænset mod syd, så der kan fastholdes en åben ådal omkring Herredsbækken, som ikke påvirker beskyttet natur. Bebyggelsens højde er fortsat på maksimalt 8,5 meter, svarende til højdekravet for Gatten som helhed. For området omkring det nye hotel, er der fastsat særbestemmelser om afskærmende beplantning mod øst, vest og syd. Med disse bestemmelser er høringssvar om tilpasning til natur, landskab og landsbyen Gatten søgt imødekommet.

Forslag om udformning af hotellet, udendørs belysning, rekreative stiforbindelser, tilkørsel og afskærmning har indgået som input til lokalplanlægningen for området.

Planlægningen realiseres uden ændringer i vejforhold i Gatten, da det vurderes, at planerne ikke giver anledning til en væsentlig forøgelse af trafikken på landsbyens veje. Forslag om trafikale foranstaltninger imødekommes derfor ikke.

Forventet konsekvens

Kommuneplantillæg

Den eksisterende ramme for landsbyen Gatten udvides til også at rumme det nye hotelområde. Rammens bestemmelser justeres, så der efterfølgende er mulighed for at bygge i 2 hele etager i stedet for 1,5 etage. Under anvendelseskategori tilføjes 'publikumsorienteret serviceerhverv', og det præciseres, at hotel dermed er en muligt. Bebyggelsesprocenter præciseres til maksimalt 30% for åben-lav bebyggelse og til maksimalt 45% for anden bebyggelse. Lokalplanen overholder de 45% for lokalplanområdet som helhed.

Rammens eksisterende særlige bestemmelse om mulighed for huludfyldning og krav til erhverv tages ud af rammen med kommuneplantillægget, da der uanset bestemmelsen vil være en konkret vurdering af bygningers fysiske og miljømæssige påvirkning af byen i forbindelse med konkrete ansøgninger. I stedet tilføjes en særlig bestemmelse om, at byggeri inden for den del af matr. nr. 1a, Gatten By, Flejsborg, der vender ud mod ådalen omkring Herredsbækken (hotelområdet) skal udformes med grønne tage og facader i mørke jordfarver, skal afskærmes af beplantning, og der skal tages hensyn til landskabsværdierne i ådalen omkring Herredsbækken.

Lokalplan

Lokalplanen fastholder muligheden for at fortsætte eksisterende oplag og lager i det nordlige delområde, og giver mulighed for et nyt hotelbyggeri i det sydlige delområde. Der kan etableres op til 20 hotelværelser i 2 etager.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens materialer og udseende for hoteldelområdet. Hotelbyggeriet skal fremstå ensartet i udformning og proportioner og opføres med et fælles internt materialevalg, der binder bebyggelsen visuelt sammen. Hotellet skal udføres i træ i mørke jordfarver med mulighed for store vinduespartier. Det skal opføres med flade tage eller med ensidig taghældning på maksimalt 30 grader. Hotellet skal have grønne tage med f.eks. sedum eller græs.

Lokalplanen indeholder krav om tæt beplantning mod øst og vest til de nærmeste naboer og en slørende beplantning mod Herredsbækken og engarealerne mod syd. Beplantningen mod syd skal fungere som en overgang mellem engarealer og bebyggelse, hvor oplevelsen af landskabet omkring bækken og engarealerne ikke forringes væsentligt.

Lokalplanen indeholder desuden krav om lav belysning mod naboer, fastholdelse af stiforbindelser og krav om afskærmning af oplag m.m.

Organisering og kommunikation

Hvis planforslagene sendes i offentlig høring, har alle mulighed for at indsende bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer i planerne.

Planforslagene annonceres på kommunens lokalplanportal via hjemmesiden og på plandata.dk og tilsendes alle indenfor området og de nærmeste naboer.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 4, 5 og 6.

Miljøvurderingsloven.

Økonomi

Udgiftsneutral.

Procesplan

Hvis forvaltningens indstilling godkendes, sendes planforslagene i offentlig høring.

Høringsperioden skal som udgangspunkt være 8 uger, men hvis kommunen vurderer det, kan høringsperioden reduceres til 4 uger. I tilfælde hvor lokalplanforslaget er af mindre betydning kan høringsfristen reduceres helt ned til 2 uger. Fristen skal være passende og tillade rimelig tid for offentligheden. I dette tilfælde er høringsperioden fastholdt til de 8 uger.

Herefter behandles eventuelle høringssvar i Byrådet via Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget. Her tages stilling til den endelige vedtagelse af planerne. Forvaltningen indstiller en neddelegering afhængigt af indkomne indsigelser.

Sagen afgøres i

Byrådet via Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Administrationen indstiller

- at planforslagene vedtages og sendes ud i offentlig høring,
- at den offentlige høringsperiode for planforslagene fastsættes til 8 uger,
- at der ikke gennemføres miljøvurdering, idet planerne vurderes ikke at kunne få sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet,
- at forvaltningen bemyndiges til at godkende planforslagene endeligt, såfremt der ikke modtages indsigelser mod planerne,
- at Økonomiudvalget via Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende planforslagene endeligt, såfremt der modtages indsigelser mod planerne.

Beslutning

Fraværende: Jimmi Støttrup, Lars Andresen, Kirsten Moesgaard

Administrationen indstilling anbefales godkendt.

Bilag

Udkast til lokalplan

Udkast til kommuneplantillæg

Resume af høringssvar fra fordebat og forvaltningens bemærkninger

Høringssvar fra fordebat

Screeningsskema

Vandstrategiplan