

REFERAT Udvalget for teknik og miljø 2018-2021 d. 02-07-2018

Mødedato Mandag d. 02. juli 2018 kl. 18:00

Mødested Mødelokale 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan nr. 85 - TU.....	3
--	---

Punkt 74: Godkendelse af kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan nr. 85 - TU

Sagsfremstilling

74. Godkendelse af kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan nr. 85 - TU

Sagsnr.: 741-2017-1633

Dok.nr.: 741-2018-16460

Sagsbeh.: BME

Åbent

Problemstilling:

Lokalplanlægning for parkgolfanlæg.

Sagsfremstilling:

Formålet med planen er at muliggøre etableringen af et parkgolfanlæg på nuværende landbrugsarealer vest for Ballen by. Lokalplanområdet er beliggende inden for eksisterende rammeområde i kommuneplanen, idet rammen dog skal tilpasses de naturlige skelgrænser mod syd og vest via et kommuneplantillæg. Lokalplanen opstiller rammer for banernes placering samt tilknyttede servicefunktioner, parkeringsforhold og bygningsmasse. Forvaltningen har vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde, der er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Teknik og miljø, har behandlet det indkomne høringsmateriale ift. de fremlagte planforslag i hvidbogen, der er vedlagt som bilag. Heri er der et resume af de enkelte høringssvar, med forvaltningens kommentarer og anbefalinger til evt. ændringer. Herudover er der lavet en sammenfatning af høringssvarene på emneniveau, og sidst i hvidbogen er høringssvarene gengivet i deres fulde form.

I forbindelse med behandlingen af høringssvarene er teknik og miljø blevet gjort opmærksom på, at der er sket et brud på planforslagernes midlertidige retsvirkninger, planlovens § 17. Der er således etableret et fundament til en pavillon, som ønskes opstillet til brug for driften af parkgolfanlægget.

Forvaltningen har understreget alvoren af overtrædelsen overfor ansøger, der har beklaget samt angivet, at det var et udtryk for tidspres, hvis man skulle nå at være klar til uge 29.

Udtalelser fra andre afdelinger/instanser:

Miljøstyrelsen har givet udtryk for, at man i redegørelsen til forslag til kommuneplantillæg nr. 2 mangler en vurdering af betydningen for bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Det understreges i høringssvaret, at der ikke er tale om en indsigelse.

Teknik og miljø, har endvidere været i dialog med Erhvervsstyrelsen, der også er kommet med anbefalinger til planforslaget, som i et vist omfang er medtaget i de faglige overvejelser.

Lovgrundlag:

Planlovens kapitel 5 (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018).

Høring/partshøring:

Høringsperioden varede fra den 3. – 31. maj 2018.

I løbet af høringssvarene har teknik og miljø modtaget i alt 6 høringssvar, heraf er de fem lokale og placeres således på nedenstående kort.

Historik:

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet den 24. april forslag til kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan nr. 85 - parkgolf i Ballen til offentlig høring.

Løsningsmuligheder:

1. Planforslagene godkendes med de anbefalede ændringer.
2. Planforslagene godkendes med yderligere specifikationer.
3. Planforslaget sendes til politisk behandling i ØU den 21 august og KB den 28 august.
4. Udvalg for teknik og miljø anmoder om en formandsbeslutning på baggrund af udvalgets beslutning.
5. Planforslagene hjemsendes til teknik og miljø pga. ønskede ændringer til planforslagene med et omfang der kræver en ny høring.

Faglige overvejelser:

De indkomne høringssvar har stort set alle været præget af helt konkrete forslag til ændringer i planforslagene, der kunne mindske potentielle gener for naboer og genboer til anlægget. De nedenstående anbefalinger til ændringer i planforslaget

tager udgangspunkt i faglige overvejelser, men til dels også et udtryk for et kompromis mellem et hensyn til de nuværende beboere og hensynet til et parkgolfanlæg, der kan drives inden for nogle rimelige rammer.

På den baggrund anbefales det,
at det følgende tilføjes til kommuneplantillæggets retningslinjer:

Kommunen har ikke kendskab til sjældne eller strengt beskyttede arter i området og har på den baggrund vurderet, at lokalplanen hverken påvirker udpegede Natura 2000 områder, eller de strengt beskyttede (Bilag IV) arter.

at det følgende slettes i lokalplanens redegørelse:

- Banen anlægges med en afstand på 20 meter til matrikel 31a og 64b, i dette areal mod skel sås der græs.

at det følgende tilføjes til lokalplanens redegørelse:

- I etape 2, den østlige del (2019) ansøges om tilladelse til terræn forandring på op til 1 meter enkelte steder på arealet for at give en mere interessant helhed. Dette vil kræve særskilt landzonetilladelse.

at det følgende tilføjes til lokalplanens bestemmelser:

- Lokalplanområdet forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse.
 - Lokalplanen muliggør bebyggelse i ét plan og maksimalt 5 meter højt.
- Der kan kun ske bebyggelse inden for det byggefeltet angivet på kortbilag 2.

- Parkgolfbanerne anlægges med 20 meters afstandszone til matr. nr. 31a (det vestlige skel undtaget), 49a, 51a, 64b og 64c alle Brundby By, Tranebjerg, samt at arealet tilsås med græs.

- I ovennævnte zone samt mod matrikel 58c, hvor der ikke i forvejen er et læhegn, plantes ud mod banen en tæt hæk, i et omfang der kan sikre, at boldene holdes inden for lokalplanområdet. Der bruges udelukkende plantemateriale fra naturligt hjemmehørende arter. Højden på hækken aftales med ejerne af de ovennævnte matrikler.

- Åbningstiden begrænses i overensstemmelse med miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, og p-pladsen afspærres uden for åbningstiden med kæde.

Vedrørende løsning nr. 3 kan der af hensyn til ansøgers ønsker om at starte banen op til højsæsonen, anmodes om en formandsbeslutning for ØU og KB.

Ønsker Udvalg for teknik og miljø jf. løsning nr. 4, at sagens behandles i ØU og KB efter ferien, har det den konsekvens, at ansøger ikke kan starte op til denne højsæson, men først til september.

Relation til lokale målsætninger, herunder kommunens sundhedspolitik:

Kommuneplanen 2017 er plangrundlag for lokalplanens gennemførelse. Lokalplanen vurderes at være i tråd med kommuneplanens målsætning om at sikre Ballens muligheder for udvikling af turismeerhverv på havnen og i byen.

Økonomi:

Udgifter til udarbejdelse af lokalplanen afholdes inden for Teknik & Miljø's budget med bidrag fra ansøger.

Andre konsekvenser:

Ansøger har udtrykt ønske om at kunne indvie parkgolfanlægget allerede denne sommer.

Hvis planforslagene ændrer karakter i et omfang, der kræver ny høring, vil det få den konsekvens, at parkgolfanlægget ikke kan tages i brug i turistsæsonen 2018.

Indstilling:

Chefgruppen anbefaler løsning nr. 1 til beslutning.

1. Planforslagene godkendes med de anbefalede ændringer.

Samt løsning nr. 3 eller løsning nr. 4.

Bilag

741-2018-19523 Kommuneplantillæg nr. 2

741-2018-19522 Forslag til lokalplan nr. 85

Beslutning i Udvalget for teknik og miljø, den 2. juli 2018:

Fraværende: Ingen

Udvalg for teknik og miljø beslutter løsning nr.1 og løsning nr. 4

1. Planforslagene godkendes med de anbefalede ændringer.

Samt.

4. Udvalg for teknik og miljø anmoder om en formandsbeslutning på baggrund af udvalgets beslutning.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 2

Forslag til lokalplan nr. 85

Hvidbog v2