

REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 21-06-2021

Mødedato Mandag d. 21. juni 2021 kl. 14:30

Mødested ML 8 – Røjle Klint

Mødedeltagere Kaj Piilgaard Nielsen (Afbud), Allan Buch, Steen Dahlstrøm, Regitze Tilma, Per Vismark

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 205 og kommuneplantillæg nr. 22.....	3
--	---

Punkt 301: Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 205 og kommuneplantillæg nr. 22

2021-009066

Beslutning

Anbefales.

Kaj Piilgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Forslag til kommuneplantillæg nr. 22 og forslag til lokalplan nr. 205 for hotel ved Teglgårdsvej i Middelfart, har været i 8 ugers offentlig høring for at muliggøre ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende hotelvirksomhed. Planforslag fastlægger samtidigt lokalplanområdet, således at det fremefter er kategoriseret som lettere erhvervsformål i form af hotel-, konference- og restaurationsvirksomhed samt tilknyttede funktioner. Det er den faktiske og lovlige anvendelse der er på det nuværende Hotel Sixtus

Planforslag fremlægges med henblik på endelig vedtagelse. Høringssvar indkommet i offentlig høring samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse af disse høringssvar fremgår i bilag med hvidbog.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til kommuneplantillæg 22 vedtages endeligt.
- At forslag til lokalplan 205 vedtages endeligt med rettelser som anført nedenfor under punktet høring.
- At forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i forhøring, som beskrevet i hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Baggrund:

Økonomiudvalget vedtog i september 2016, at i gangsatte planlægningen for udvidelse af hotel Sixtus ved Teglgårdsvej i Middelfart. Planarbejdet blev stillet i bero i en længere periode på grund af naboklager vedrørende støj. I den forbindelse blev der i 2019 meddelt et påbud til Hotel Sixtus.

Økonomiudvalget vedtog den 25. juni 2020 at igangsætte planlægningen på ny for det pågældende område på baggrund af henvendelse fra Hotel Sixtus med ønsket om udvidelse. Hotel Sixtus, der ligger ved Teglgårdsvej i Middelfart, ønsker at udvide deres overnatningsfaciliteter samt mødelokaler.

maksimalt må være 8,5 meter og facadehøjden til tagfod må maksimalt være 4 meter højt målt fra terræn. De to nye anneksbygninger mod Teglgårdsvej giver således et arkitektoniske udtryk, der har et tydeligt slægtskab til Villa Louise og den gamle hovedbygning, dog med et mere enkelt og nutidigt udtryk. Anneksbygningerne indpasser sig ift. hovedbygningen samt orienterer sig mod vejen og spiller sammen med gadeforløbet, eksisterende typologi og karakter i området.

Forslag til kommuneplantillæg:

Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 22 for området med det formål, at udlægge et nyt rammeområde E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej" til erhvervsområde for hotel-, konference og restaurationsvirksomhed. Afgrænsningen af eksisterende rammeområde B.01.03 med boligformål reduceres tilsvarende.

Forvaltningen har screenet forslag til Kommuneplan 2021-2033, der er i høring. Forvaltningen vurderer, at det ikke er i konflikt med kommuneplantillægget.

Der er foretaget mv-screening af planforslagene blev der i den forbindelse truffet afgørelse om, at planerne ikke skulle undergå miljøvurdering. Der er sendt to klager over denne afgørelse til Planklagenævnet.

Økonomi

Ingen.

Høring

Forslag til Lokalplan 205 samt Kommuneplantillæg nr. 22 var i offentlig høring 8 uger fra den 3. marts til 3. maj 2021.

Der er registreret i alt 18 høringssvar inden for høringsperioden:

- Kystdirektoratet
- Ældrerådet
- Bestyrelsen for foreningen Teglgårdens Venner
- Underskriftsindsamling fra 40 beboere i området
- 14 høringssvar fra borgere:
 - 2 høringssvar er fra borgere, der er bosat nordøst for lokalplanområdet omkring Fænøsundhaven
 - 10 høringssvar er fra borgere, der er bosat umiddelbart vest for lokalplanområdet på Teglgårdsvej
 - 2 høringssvar er fra borgere, der er bosat nordvest for lokalplanområdet.

I flere af høringssvar fremgår det, at vedkommende tilslutter sig et eller flere af de andre indkomne høringssvar.

Forvaltningen har alle indkomne høringssvar. Forvaltningens nedestående vurdering er således med afsæt i de planforslag, der har været i offentlig høring. Se vedhæftede hvidbog med høringssvar, hvor også forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår.

Bemærkningerne kan overordnet inddeles således:

- Støj: 13 høringssvar omhandler emnet støj
- Anvendelse: 12 høringssvar omhandler emnet anvendelse
- Trafik og vejadgang: 9 høringssvar omhandler emnet trafik og vejadgang
- Parkering: 7 høringssvar omhandler emnet parkering
- Arkitektur/byggeri: 10 høringssvar omhandler emnet arkitektur/byggeri
- Udkigs- og indbliksgener: 3 høringssvar omhandler emnet udkigs- og indbliksgener
- Bebyggelsesprocent: 5 høringssvar omhandler emnet bebyggelsesprocent
- Natur, landskab og beplantning: 4 høringssvar omhandler emnet natur, landskab og beplantning
- Proces og historik: 7 høringssvar omhandler emnet proces og historik
- Erstatningsansvar: 4 høringssvar omhandler emnet erstatningsansvar
- Øvrige emner: Anbefaling af forslag (1), kystbeskyttelse og klimatilpasning (1), Udvidelse på marinaen(1), præcedens (1) og terrænregulering (2)

De fleste høringssvar er indsigelser mod planforslagene samt eksisterende forhold. Mange af høringssvar er bemærkninger eller indsigelser mod det allerede gældende støjpåbud, der ikke er en del af lokalplan 205 og kommuneplantillæg 22. Hotel Sixtus er en eksisterende og lovlig etableret virksomhed, hvis støj er reguleret af et § 42 påbud efter

Miljøbeskyttelsesloven. Støjpåbud vil med lokalplan 205 og kommuneplantillæg 22 fortsat være et separat påbud, der også fremefter er gældende og skal overholdes - herunder de aktiviteter, som påbuddet regulerer. Såfremt planforslag ikke vedtages, vil støjpåbuddet stadig gælde. Virksomheders støjkraft fastsættes generelt ud fra naboområdets anvendelse og ikke hvilket område virksomheden ligger i.

I mange høringssvar er der en bekymring for at udlægge et område til erhverv i et boligområde. Med forslag til kommuneplantillæg udlægges en del af et boligområde til at være område med erhverv i form af bebyggelse til hotel-, konference- og restaurationsvirksomhed, hvilket forvaltningen vurderer at være i overensstemmelse med den faktiske anvendelse i en lang årrække.

Forslag til ændringer i lokalplanforslag 205

På baggrund af høringssvar fra Kystdirektoratet foreslår forvaltningen at supplere tekst i lokalplanens og kommuneplantillægs redegørelse omkring oversvømmelse og erosion. Det vurderes ellers ikke at få indflydelse på planernes indhold:

Derudover viser screening for havvandsstigning på kystplanlægger.dk, at det primært den sydlige del af området vil blive oversvømmet i cirka kote 2,5 ved en 100-års hændelse i 2070. I forhold til de nationale interesser er der ikke krav til sikringsniveau.

Der gives der med lokalplanen kun mulighed for at etablere en mindre pavillon/udestue under kote 2, hvor der i forvejen er en overdækning. Ellers gives der ikke mulighed for bebyggelse under kote 2, som er planlægningslinjen i forhold til havvandsstigning i Middelfart Klimatilpasningsplan. Da pavillon/udestue etableres under kote 2 bør denne kunne tåle oversvømmelse uden at tage skade.

Forvaltningen foreslår at imødekomme forslag om bedre afskærmning mod lysgener mod nabo ved at sikre følgende supplerende bestemmelser i lokalplanen for byggefelt C:

Der skal der være minimum 1 meter udhæng på sydfacaden, ligesom at den sydlige facade skal være minimum 1 meter tilbager trukket fra vest-facaden.

Af hensyn til at sikre en delvis afskærmning ift. lys, så skal en glasfacade i gavltrekanten (fra tagfod til kip) beklædes med lodrette lameller i træ.

Klima & bæredygtighed

Der gives i lokalplanforslag mulighed for i mindre omfang, at opsætte solceller på tagflade. Derudover planlægger bygherre at lede regnvand fra bebyggelse via bassiner til Fænøsund.

Bilag

Hvidbog-off-høring_lokalplan 205-kpt22_Hotel

Forslag til endelig vedtagelse_Lokalplan 205_Kpt 22_Hotel_