

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 05-02-2024

Mødedato	Mandag d. 05. februar 2024 kl. 16:30
Mødested	Byrådssalen, Rådhuset
Mødedeltagere	Claus Bedemann, Sine Reffstrup, Klaus Hansen, Lene Reffstrup, Andreas Karlsen, Jette Nygaard, Susanne Cornelius

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vedtagelse af forslag til Lokalplan 326 - Overnatning ved Gyrstinge Skovkro.....	4
Underskriftsark.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Vedtagelse af forslag til Lokalplan 326 - Overnatning ved Gyrstinge Skovkro

21-016931

Beslutning

Godkendt.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling								
Beslutning						X		

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages stilling til om Lokalplan 326 for overnatning ved Gyrstinge Skovkro **bilag 1** skal vedtages.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Boligudvalget besluttede den 19. december 2022, pkt. 3, at sende forslag til kommuneplantillæg 2 og lokalplan 326 i 8 ugers offentlig høring fra 13. januar til og med 13. marts 2023. Plan- og Boligudvalget vedtog den 28. august 2023 Lokalplan 326 og kommuneplantillæg 2.

Idet administrationen har begået en fejl i forbindelse med offentliggørelsen af Lokalplan 326, har forslag til Lokalplan 326 været udsendt i en ny høring i 4 uger. Kommuneplantillæg 2 er vedtaget d. 28. august 2023 og gældende. Det har ikke været nødvendigt at sende tillægget i fornyet høring, da der ikke er samme krav til offentliggørelse af kommuneplantillæg som lokalplaner i henhold til Planloven.

Planforslagene muliggør ny bebyggelse med op til 50 værelser til overnattende gæster ved Gyrstinge Skovkro samt opsætning af telte til 'glamping' i sommerhalvåret. Dette er en udvidelse af den eksisterende krodrift og er efterspurgt i forbindelse med kroens større arrangementer såsom bryllupper og konferencer.

Der er i høringsperioden indkommet seks høringssvar. Tre af høringssvarene er sendt ind i forbindelse med den forrige høring og er dermed gendelt til nærværende behandling af forslag til lokalplanen, et høringssvar er gendelt med nye tilføjelser og to af høringssvarene er nye indkomne høringssvar. Alle høringssvar bliver behandlet i sagen. De primære temaer fra høringssvarene behandles i nærværende indstilling, mens høringssvarene fremgår i deres helhed i **bilag 2**. Administrationen har behandlet alle høringssvar i høringsnotatet **bilag 3**.

Trafik

I fem af høringssvarene, udtrykkes en bekymring over de trafikale forhold, herunder at nybyggeriet vil medføre en øget trafikal belastning, og at vejforholdene omkring Gyrstinge Skovkro ikke vil kunne håndtere det yderligere pres.

Parkering

I alle seks høringssvar bemærkes, at der ikke er tilstrækkeligt med parkering til både restaurationsgæster, hotelgæster og glampinggæster, og at den nye plan vil reducere parkeringsforholdene. Der udtrykkes bekymring for, at der parkeres langs vejen og på naboernes private grunde.

Arkitektur og omfang af byggeri

Fem høringssvar bemærker, at byggeriet er markant og ikke passer ind i områdets arkitektur og vil bryde med den generelle bygningskultur i Gyrstinge Skovhuse. Det bemærkes yderligere, at en byggehøjde på 11 meter i landzone ikke bør tillades og vil være i strid med skovbyggelinjen.

Naturbeskyttelse, dyreliv og miljøvurdering

I fire høringssvar bemærkes, at det nye byggeri vil påvirke dyrelivet i og omkring søen som er § 3. Det bemærkes ligeledes, at der er flere beskyttede arter i området. Det bemærkes yderligere, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, hvorunder der er taget hensyn til terrænregulering eller undersøgt potentielle bilag IV arter.

Støj- og lysforurening

I tre høringssvar bemærkes, at nybyggeriet vil give lys- og støjgener for omkringliggende naboer, og at der ikke er taget hensyn til allerede gældende tinglyste deklarationer for ejendommen, herunder respekt for indkig og begrænsnings af lysforurening.

Hoteldrift

I tre høringssvar udtrykkes en bekymring for at kapaciteten vil overstige det eksisterende overnatningsbehov, og at de nye værelser ikke kun kan være til overnattende gæster i forbindelse med arrangementer, men at de nye værelser må eller kan være tiltænkt hoteldrift.

Beplantning

Fire høringssvar har bemærkninger til beplantningen, herunder at lokalplanen er i strid med en deklaration som betinger en tæt afskærmende beplantning som sikrer overgangen fra det åbne landskab til kroens bebyggelse. Det bemærkes i øvrigt, at der anlægges en sti mod nord som i dag ikke eksisterer, og som bør etableres som en del af kroens stisystem langs kroen, så det eksisterende plantebælte til naboen bevares.

Inddragelse og høring

Forslag til lokalplan 326 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 2 har tidligere været i offentlig høring fra 13. januar til og med 13. marts 2023. Der har ikke været afholdt borgermøde. Forslag til lokalplan har været udsendt i en ny høring fra den 6. december 2023 til og med den 3. januar 2024.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Vurdering

Administrationen vurderer, at plangrundlagene understøtter Gyrstinge Skovkros fremtidige udvikling ved at muliggøre etablering af ny bebyggelse til overnatning samt telte til 'glamping'. Nedenstående er administrationens vurdering af de primære temaer fra høringen.

Trafik

Administrationen vurderer ikke, at planforslagene vil medføre større trafikale udfordringer, men forventer at muligheden for overnattende gæster, vil fordele det trafikale pres over en længerevarende tidsperiode, i modsætning til i dag, hvor der opleves spidsbelastninger ved afslutning af arrangementer.

Parkering

Administrationen vurderer, at der er tilstrækkeligt med parkering i lokalplanforslaget, hvor der inden for lokalplanområdet stilles krav om at være minimum 1 bilparkeringsplads pr. nyt værelse til overnatning.

Arkitektur og omfang af byggeri

Administrationen vurderer, at den nye bebyggelses placering og arkitektoniske udtryk sikrer, at bebyggelsen fremstår som en selvstændig enhed placeret med afstand til den eksisterende krobebyggelse og kan tilpasses en kontekst i landzone. Administrationen vurderer, at der kan tildeles dispensation til skovbyggelinjen efter en konkret vurdering.

Naturbeskyttelse, dyreliv og miljøvurdering

Det er administrationens vurdering, at der er med lokalplanen sikres tilstrækkelig foranstaltninger for den beskyttede sø. Her er forbud mod tilstandsændringer, og den eneste registrerede art i søen er liden andemad (lemna minor). For at sikre at søens tilstand ikke bliver påvirket, må omgivelserne i 3 meters afstand af søen ikke ændres uden særskilt tilladelse fra Ringsted Kommune.

Området og søen er besigtigede og undersøgt for eksempelvis vandsalamander eller flagermus. Ringsted Kommune har ikke foretaget registreringer af eller i øvrigt kendskab til, at der inden for lokalplanområdet findes bilag IV arter. Søen kan være både yngle- eller rasteområde for bilag IV-arten stor vandsalamander. Da søen eller de umiddelbare omgivelser i en afstand af 3 meter ikke berøres med den nye planlægning er der ikke risiko for, at artens yngle- eller rasteområder påvirkes.

Støj- og lysforurening

Administrationen vurderer, at lokalplanens bestemmelser (§ 6.9 og § 6.12) sikrer, at naboer ikke vil opleve væsentlig lysforurening hvorfor der ikke ændres i bestemmelserne.

Administrationen vurderer dog yderligere, at for at afhjælpe lysforurening mod nord, ændres kortbilag 3, således at plantebæltet ligeledes dækker mod nord.

Hoteldrift

Administrationen vurderer, at der på baggrund af bygherres oplysninger er efterspørgsel på overnatningsmuligheder i forbindelse med arrangementer. Administrationen bemærker i den anledning, at lokalplanen fastlægger rammerne for byggeriet, og at den ikke kan fastlægge, hvem der benytter værelserne.

Beplantning

På baggrund af høringssvar om deklaration (tinglyst servitut) som betinger tæt afskærmende beplantning, vurderer administrationen, at afsnittet om stier på side 5 i lokalplanens redegørelsen skal ændres og at § 5.4 ændres, så det fremgår, at det fortsat skal være muligt at følge den offentlige vandrerute igennem lokalplanområdet, som forbindelse fra skoven i vest og stiforbindelse i øst for lokalplanområdet.

Administrationen vurderer yderligere, at § 9.9 ændres, så det fremgår, at levende hegn i 1-2 meters højde er vist på kortbilag 3.

På baggrund af høringssvaret, skal kortbilag 3 ændres, så plantebæltet løber langs den nordlige del af lokalplanområdet, hvor der i lokalplanforslaget var planlagt en stiforbindelse. Administrationen vurderer yderligere, at lokalplanområdet fortsat skal fungere som mulig forbindelse mellem skovområdet i vest og stiforbindelsen i øst.

Konsekvenser for handicapområdet

Lokalplanen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forslag til Lokalplan 326 – Overnatning ved Gyrstinge Skovkro vedtages med følgende ændringer.

1. Afsnittet om stier redegørelsen tilpasses på side 5, så det fremgår, at det fortsat skal være muligt at følge den offentlige vandrerute igennem lokalplanområdet, som forbindelse fra skoven i vest og stiforbindelse i øst for lokalplanområdet.
2. § 5.4 ændres, så det fremgår, at det fortsat skal være muligt at følge den offentlige vandrerute igennem lokalplanområdet, som forbindelse fra skoven i vest og stiforbindelse i øst for lokalplanområdet.
3. § 9.9 ændres, så det fremgår, at levende hegn i 1-2 meters højde er vist på kortbilag 3.
4. Kortbilag 3 ændres således plantebæltet løber langs den nordlige del af lokalplanområdet, hvor der i lokalplanforslaget var planlagt en stiforbindelse.

Bilag

Bilag 1 - [VEDTAGELSE] Lokalplan 326 - Overnatning ved Gyrstinge Skovkro

Bilag 2 - Indkomne høringssvar

Bilag 3 - Høringsnotat

Punkt 3: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.