

REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget 2022-2025 d. 04-02-2025

Mødedato Tirsdag d. 04. februar 2025 kl. 10:15

Mødested Aksen, Centervejen 91, 4550 Asnæs

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af Rammelokalplan og kommuneplantillæg for Nordicland Feriepark - Tinghule	3
---	---

Punkt 24: Endelig vedtagelse af Rammelokalplan og kommuneplantillæg for Nordicland Feriepark - Tinghuleområdet

01.02.00-P16-25-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget og Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Godkende forslag til rammelokalplan og kommuneplantillæg for Nordicland feriepark endeligt.

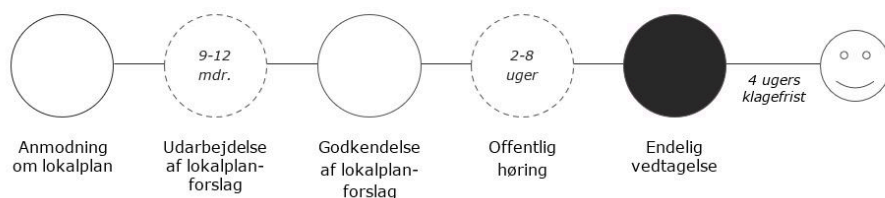
Sagens opståen

Sommerland Sjælland fik i 2022 udarbejdet en helhedsplan for hele Tinghuleområdet. På baggrund af denne plan godkendte [Vækst- og Udviklingsudvalget i oktober 2022](#) en anmodning om lokalplan for Sommerland Sjælland og en omkringliggende feriepark og hytteby.

Siden er selskabet Nordicland blevet etableret. Nordicland samler ønskerne fra de to ejere i området og omfatter hotel, ferielejligheder, hytter, bevertninger og eventhaller. Nordicland søger nu om at få udarbejdet en rammelokalplan for projektområdet. Den nye anmodning fra Nordicland blev godkendt af [Vækst- og Udviklingsudvalget på mødet 14. maj 2024](#). hvorefter forslag til lokalplan, samt et forslag til kommuneplantillæg, blev godkendt til offentlig høring af [byrådet 26. november 2024](#).

Planforslaget har nu været i høring og sendes hermed til endelig godkendelse med justeringer på baggrund af høringssvarene.

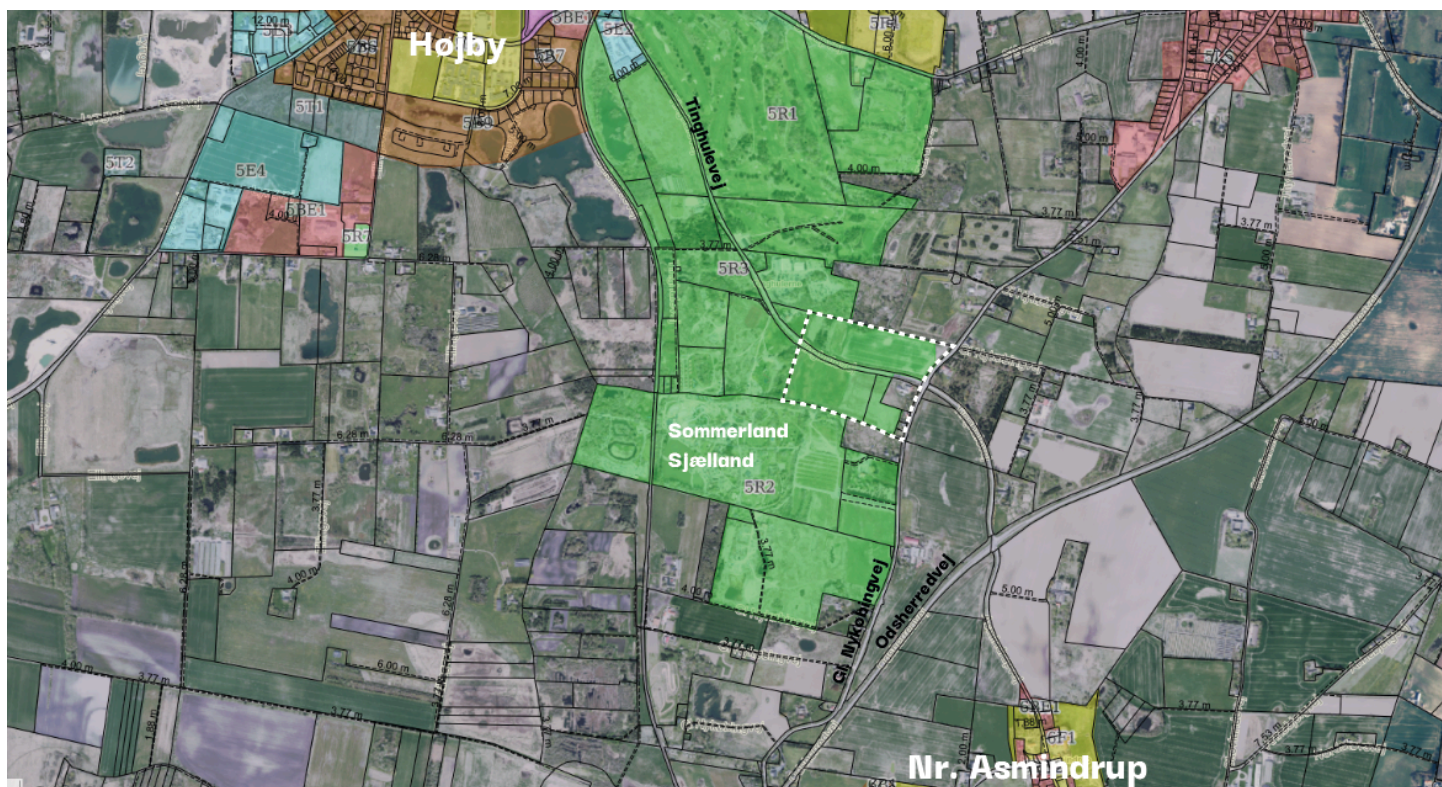
Sagsfremstilling



Formålet med denne rammelokalplan er at etablere en struktureret og overordnet ramme for den fremtidige udvikling inden for det angivne område. Planen skal sikre, at områdets udvikling sker på en sammenhængende og bæredygtig måde, der er i overensstemmelse med kommunens langsigtede strategier og mål. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende for ny bebyggelse. Der skal derfor efterfølgende udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner inden opførelse af ny bebyggelse i området.

Lokalplanen angiver hvilke funktioner og aktiviteter, der kan finde sted inden for området, herunder hyttebyer, ferielejligheder, hotel, restauration og konference samt rekreative formål. Lokalplanen muliggøre opførelsen af ca. 300 feriehytter og/eller ferielejligheder, hotel med ca. 90 værelser, eventhal med plads til 1100 stående eller 700 siddende gæster samt stier og veje så kvaliteterne og strukturen fra helhedsplanen sikres.

Lokalplanen skal også sikre at bebyggelse indpasses og nedtones i landskabet f.eks. ved udnyttelse af terrænet eller ny og eksisterende beplantning.



Kort over området. Den hvide stiplede linje markerer lokalplanområdet.

Lovgrundlag

- Planloven
- Miljøvurderingsloven

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Der er i forbindelse med lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdet en Miljørapport (bilag 4), som omhandler følgende miljøfaktorer:

- Trafik
- Støj
- Spildevand
- Drikkevand/grundvand
- Landskab
- Erhverv og turisme

Angående støj

Som de vedlagte støjnotater redegør for, er der en udfordring med støjpåvirkningen af lokalplanområdet. Støjen stammer fra Sommerland Sjælland og Tinghulevej. Da de involverede parter i støjproblematikken er Nordicland, Sommerland Sjælland og Odsherred Kommune, vurderede administrationen, at planen kunne sendes i høring, selvom problematikken endnu ikke er afklaret.

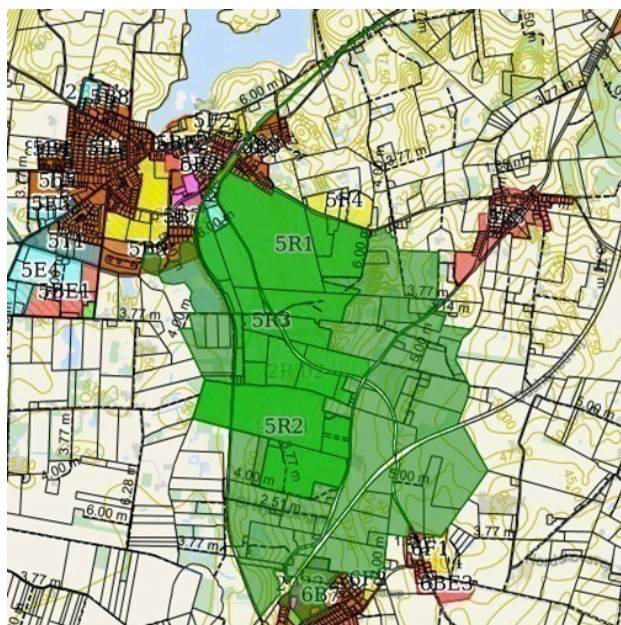
I den endeligt vedtagne lokalplan er der i redegørelsen indarbejdet, at områderne i forhold til støj betragtes som blandet bolig- og erhvervsområde i stedet for bolig- eller sommerhusområde. Det vurderes, at dette er en passende betragtning, eftersom anvendelsen kan karakteriseres som hoteldrift. Dette indebærer, at der kan tillades et højere støjniveau i lokalplanområdet.

Da der er tale om en rammelokalplan, er det desuden indskrevet, at der ved udarbejdelsen af en byggeretsgivende lokalplan skal indarbejdes løsninger, der kan reducere støjen fra Tinghulevej, hvis støjproblematikken fortsat er en udfordring.

Udtalelser og høring

Planen har været i høring hos omkringliggende ejendomme, hvor beboere, ejere og virksomheder har fået brev via eboks. Området for høringen er markeret med grøn på kortet nedenfor. Det drejer sig om ca. 225 breve. Samtidig er der via plandata udsendt mail til berørte myndigheder, organisationer og foreninger, der er tilmeldt systemet.

Der er i alt kommet 6 høringssvar. De fem høringssvar er samlet og behandlet i høringsnotat (bilag 3a), det sjette høringssvar er fra Styrelsen for Grøn Trepert. Styrelsen er og er behandlet separat.



Dialog med Styrelsen for Grøn Trepert ang. Geologisk specifik interesseområde.

Der har i forbindelse med høringsperioden været dialog med Styrelsen for Grøn Trepert. Styrelsen vurderede, at en ramme for hotelbyggeri med mulighed for at bygge i 21 meters højde ikke var forenelig med den nationale udpegning til specifikt geologisk interesseområde og kommuneplanens retningslinjer for dette. Denne udpegning har særlig betydning i Odsherred, da den omfatter Odsherredbuerne. Samtidig er udpegningen national og dermed ikke et område, som kommunen har mulighed for at ændre på.

Det har hverken fra administrationens eller bygherrens side været intentionen, at hotelbyggeriet skulle overstige 16 meters højde. Der var dog planer om at placere et udsigtspunkt eller vartegn i området, som kunne nå denne højde. Efter dialog med styrelsen er administrationen, bygherren og styrelsen imidlertid blevet enige om en løsning, hvor vartegnet foreløbigt dropes, og hvor der fastsættes en maksimal højde på 14 meter for hotelbyggeriet.

Eftersom området skræner kraftigt, er der desuden fastsat en maksimale for rammeområdet med hotel og eventhal. Dette sikrer, at bygningerne ikke opføres med en højde på 14 meter i den højeste del af rammeområdet.

Notat om beskrivelse af indarbejdelsen i geologisk specifikt interesseområde vedlagt som bilag 3b

Øvrige bemærkninger fra Styrelsen for Grøn Trepert. Styrelsen

Desuden er der kommet bemærkninger fra Styrelsen for Grøn Trepert bilag 3c. Her bemærkes bl.a. at der kan være markfirben i området. Dette er administrationen bevidst om og der vil i forbindelse med den byggeretsgivende lokalplan skulle sikres at beskyttelsen af bilag IV arter indarbejdes. Med denne rammelokalplan udlægges der ikke konkrete byggefelt eller vejudlæg derfor er der på nuværende tidspunkt ikke taget beslutninger, der begrænser levestederne for bilag IV arter.

Høringssvar fra Movia

Høringssvaret omhandler:

- Flytning og forbedring af busstoppested Sommerland
- Mobilitet for medarbejdere
- Sammenhæng med den planlagte gangbro

Administrationen har tilføjet lokalplanens redegørelse at busstoppested skal tænkes sammen med den interne stistruktur i området i forbindelse med den byggeretsgivende lokalplan.

Høringssvar fra naboerne.

Der er kommet fire høringssvar fra beboere i området.

Høringssvarene går især på delområde 1 der ligger nord for Tinghulevej. Hvor høringsparterne bor umiddelbart i nærhed af området. Høringssvarene er behandlet i vedlagte høringsnotat og omhandler i væsentlig den ændring området vil få med så mange ekstra hytter. Det handler om gener i forhold til:

- udsigt
- støj
- trafik
- ændring i området landskabelig karakter

Der er indskrevet i rammelokalplanen at: Der i forbindelse med den byggeretsgivende lokalplan skal arbejdes med at minimere generne for naboer mest muligt. Der skal kigges på afstand til naboer yderligere afskærmende beplantning og søges at sikre enkelte kig i området.

Indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Vækst- og Udviklingsudvalget og Økonomiudvalget, at:

1. Godkende forslag til rammelokalplan og kommuneplantillæg for Nordicland feriepark endeligt.

Beslutning

Indstillet.

Bilag

Bilag 1 - LP- Nordicland - endelig vedtagelse

Bilag 2 - Kommuneplantillæg nr. 19

Bilag 3a - Høringsnotat

Bilag 3b - Notat - Begrundelse for placering indenfor geologisk udpegning

Bilag 3c - Bemærkning - Styrelse for grøn trepart

Bilag 4a - Miljørapport Nordicland

Bilag 4b - bilag til miljørapport