

REFERAT Byråd 2022-2025 d. 02-10-2025

Mødedato Torsdag d. 02. oktober 2025 kl. 17:05

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere John Eriksen, Lars Hansborg-Sørensen, Kristian Hald, Bibi Foged Rasmussen, Jens-Arne Hansen, Kent Rahbek Thejsen Valsøe, Michael Nielsen, Mogens Jørgensen, Kasper Ejsing Olesen, Jesper Schmidt-Nielsen, Heino Salling, Henrik Lena Madsen, Jens Gantriis, Jan Johansen, Anne Katrine Berg Fiber, Klavs Kaspar Norup Lauridsen, Lars Ole Thejsen Valsøe, Allan Viktor Thomsen, Terje Pedersen, Malte Brovall Jäger, Bettina Drefeld Eriksen, Karen Dalsgaard, Britt Pedersen, Malene Hansen, Alex Haurand

Indholdsfortegnelse

Beslutningssag: Vedtagelse af lokalplan 326 – Golfbaneaktiviteter med events og parkering.....	3
Godkendelse af referat.....	8

Punkt 752: Beslutnings sag: Vedtagelse af lokalplan 326 – Golfbaneaktiviteter med events og parkering

S2025-5440

Resumé

Byrådet skal beslutte om lokalplan 326, Golfbaneaktivitet med events og parkering, skal vedtages.

Forslag til lokalplanen med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden 5. marts til 15. maj 2025. Der er modtaget 51 høringssvar, som primært vedrører trafik, parkering, støj, varighed og antal af events, faldende huspriser samt placering af eventområde. Af høringssvarende kan 7 siges at være for eller primært for lokalplanen, mens 44 kan siges at være imod eller primært imod lokalplanen.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanens bestemmelser. Der er udarbejdet en kommunal forskrift for forstærket lyd/musik i forbindelse med afholdelse af udendørs arrangementer på Great Northern, som har til formål at regulere støjniveauet i forbindelse med arrangementer i lokalplanområdet.

Administrationen indstiller, at lokalplan 326 vedtages uden ændringer.

Sagsfremstilling

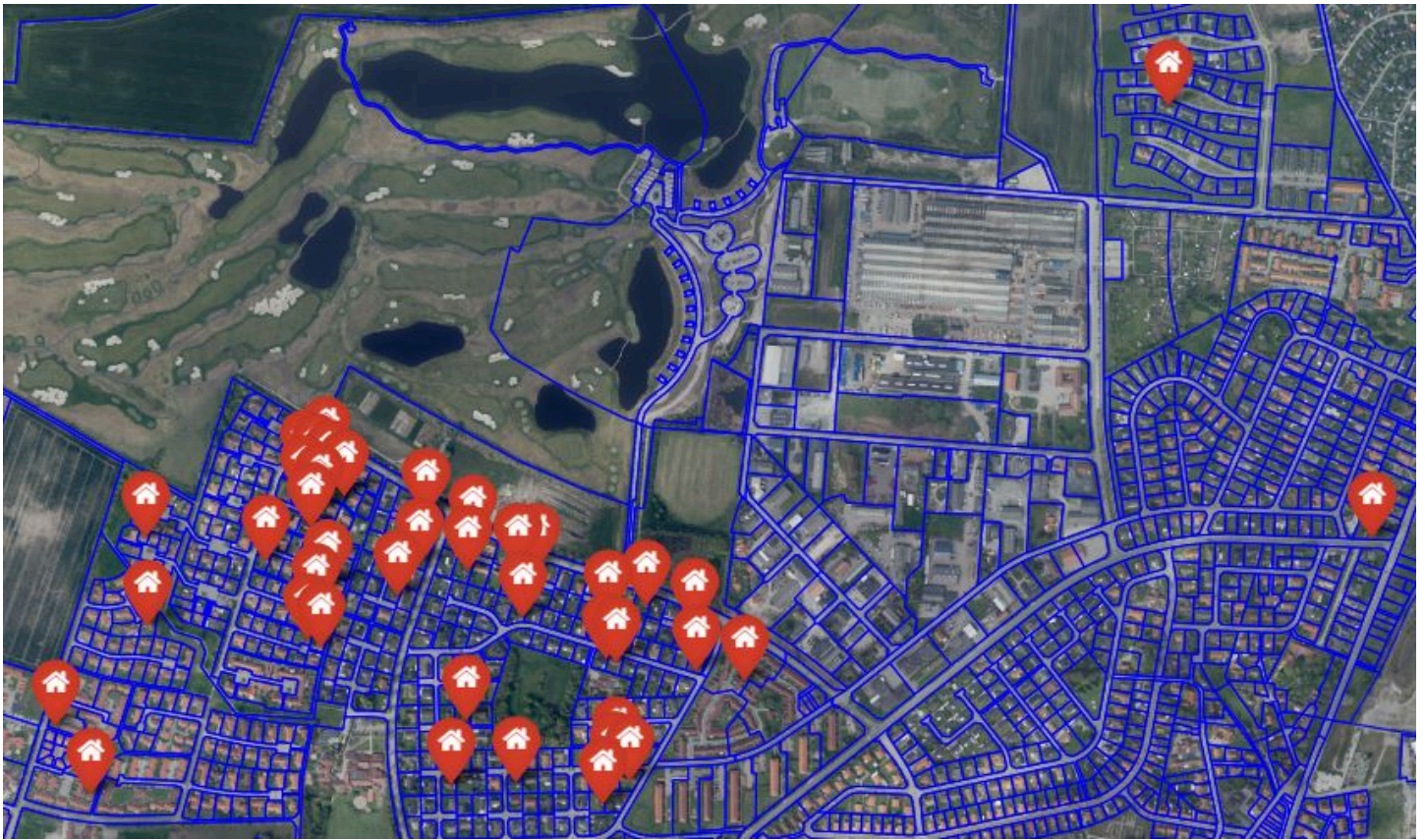
Plan- og Teknikudvalgsmødet besluttede den 4. marts 2025 at sende forslag til lokalplan 326 med tilhørende miljøvurdering i 8 ugers offentlig høring.

Grundet en teknisk fejl, var dele af lokalplanforslaget ikke tilgængelig på kommunens egen høringsportal i starten af høringsperioden, og derfor blev høringsperioden forlænget med 15 dage udover de 8 uger.

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at udvide det eksisterende golfbaneanlæg i Kerteminde og danne rammer for, at området kan anvendes til parkering og eventområde med madboder, koncerter, presseloge mm. Lokalplanen er vedlagt som bilag, dok.nr. D2025-759566.

Der er indkommet 51 høringssvar, som primært vedrører trafik, parkering, affald, støj, varighed og antal af events, faldende huspriser samt placering af eventområde.

48 høringssvar er fra borgere, der bor syd for lokalplanområdet, 2 høringssvar er fra borgere, der bor øst og nordøst for lokalplanområdet og 1 høringssvar er fra Kerteminde Cityforening, se kort nedenfor.



For at skabe et overblik over høringsvarene, er disse i deres helhed og i opsummeret form samlet i vedlagte hvidbog, dok.nr. D2025-75693, hvor også administrationens bemærkninger til hvert høringsvar fremgår.

Det drejer sig om emnerne:

- Antal arrangementer
- Arrangementstyper
- Støjkrav
- Trafik- og parkeringsgenener
- Faldende ejendomsværdi.

Andre høringsvar omhandler blandt andet:

- Placering af eventpladsen
- Placering af fjernparkering
- Vedligehold af veje
- Overnatning i mobile enheder
- Parkeringshåndhævelse
- Sceneplacering
- Adgang for beredskabet
- Påvirkning af dyre- og planteliv i Sybergland
- Forringelse af livskvalitet
- Lysgener.

Derudover mener Kerteminde Cityforening bl.a., at lokalplanen kan påvirke byens udvikling i en positiv retning. Listen er ikke udtømmelig. Den fulde liste over indkomne høringsvar findes i hvidbogen.

Sideløbende med høringen har administrationen udarbejdet en kommunal forskrift for afholdelse af events indenfor lokalplanområdet.

Flere borgere har udtrykt bekymring over, at lokalplanforslaget ikke tydeligt angiver, hvor mange og hvilke typer arrangementer, der må afholdes, samt hvordan støj skal håndteres. Ifølge planloven kan en lokalplan ikke regulere antal arrangementer eller stille specifikke støjkrav, men kun fastsætte generel anvendelse, som fx mulighed for koncerter.

I miljørapporten er der dog lagt vægt på, at redegøre for den mulige støjpåvirkning, så borgere har mulighed for, at forholde sig på et oplyst grundlag.

Desuden er det besluttet, at der skal udarbejdes en kommunal forskrift for afholdelse af arrangementer indenfor lokalplanområdet. Forskriften giver kommunen hjemmel til at stille konkrete krav til arrangementer, herunder støjgrænser, antal og varighed.

Forskriften har været høring frem til 1. juli 2025 og vil blive politisk behandlet i en særskilt sag.

De indkomne høringssvar giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Generelt er det sådan, at der i en lokalplan alene kan fastsættes bestemmelser, som er gældende indenfor lokalplanområdet. Der kan altså ikke i lokalplan 326 fastsættes bestemmelser ift. fx trafik og parkering udenfor lokalplanområdet.

Administrationen har følgende bemærkninger til høringssvarene

Antal arrangementer, arrangementstyper og støjkraav: Disse forhold håndteres i den kommunale forskrift for afholdelse af arrangementer indenfor lokalplanområdet, hvorfor der henvises til denne.

Trafik, parkering og affald: Lokalplanen kan alene regulere forhold indenfor lokalplanområdet. Ved større arrangementer skal arrangøren udarbejde en trafikplan, som kommunen kan stille betingelser til, men det er politiet, der godkender den endelige plan. Kommunen deltager ikke i selve trafikafviklingen. Beredskabet og kommunen skal godkende brandveje og pladsfordelingsplaner. Kommunen vurderer også trafikkapacitet og kan etablere midlertidige trafikforanstaltninger, såsom ensretning og vejbump. Arrangøren er ansvarlig for affaldsoprydning. Kommunen kan gribe ind og sende regning til arrangøren ved manglende oprydning.

Faldende ejendomsværdi: Planlægning efter planloven medfører som udgangspunkt ikke ret til erstatning, selvom en lokalplan kan påvirke ejendomsværdien, da det betragtes som en del af den generelle samfundsudvikling. Kun i særlige tilfælde, hvor en lokalplan medfører en meget konkret og omfattende indskrænkning i ejendomsretten, kan der være tale om ekspropriation med ret til erstatning - hvilket ikke vurderes at være tilfældet her.

Placering af eventpladsen: Det er grundejers ønske, at eventområdet er i umiddelbar tilknytning til områdets andre aktiviteter. Dette giver især mening ved arrangementer der har et tilknyttet golfarrangement.

Placering af fjernparkering: Lokalplanen kan alene regulere forhold indenfor lokalplanområdet. Miljørapporten peger på et muligt område for fjernparkering. Fjernparkering vil indgå som en del af en arrangementsansøgning.

Vedligehold af veje: Kommunen skal vurdere, om vejnettet kan håndtere øget trafik ved arrangementer, herunder trafiksikkerhed. Det vurderes dog, at den ekstra trafik kun vil have en marginal effekt på det eksisterende vejnet.

Overnatning i mobile enheder: Lokalplanen kan alene regulere forhold indenfor lokalplanområdet. Overnatning i mobile enheder foregår derfor indenfor lokalplanens område.

Parkeringshåndhævelse: Det er en mulighed for Kerteminde Kommune, at rekvirere ekstra p-kontrol via eksisterende p-kontrolaftale med Faaborg-Midtfyn Kommune, skulle dette vurderes nødvendigt.

Sceneplacering: Sceneplaceringen er valgt for at sikre den mest hensigtsmæssige lydretning ved koncerter. Ved mindre koncerter rettes lyden mod nord, væk fra beboelse. Større koncerter kræver mere plads, og scenen orienteres derfor øst-vest, så lyden går mod vest - væk fra Kerteminde.

Påvirkning af kystlandskab vs. påvirkning af beboere: Miljøpåvirkningen af kystlandskabet er vurderet i henhold til planloven, herunder visuelle forhold i kystnærhedszonen. Støj og trafik ved events er behandlet i miljørapporten, som også beskriver kompenserende bestemmelser i lokalplanen, bl.a. placering af sceneområde og lydretning, for at mindske støj- og lysgener.

Adgang for beredskabet: Beredskabet godkender plan for området ved arrangementer, og politiet vurderer trafik. Der følges normale procedurer for ansøgning og afvikling.

Påvirkning af dyre- og planteliv i Sybergland: Afgrænsningsnotatet forud for miljørapporten forholder sig til dyrelivet i Sybergland. Her vurderes, at lokalplanen ikke giver anledning til påvirkning i væsentlig grad, hvorfor emnet ikke blev taget med videre i miljørapporten.

Forringelse af livskvalitet: Miljørapporten vurderer, at en stor rockkoncert kan give op til 90 dB støj ved nærmeste bolig, hvilket medfører moderat negativ påvirkning. Støjen er dog midlertidig og begrænset til få dage årligt. Forventningen er, at koncerter skal slutte senest kl. 22.

Tidligere dårlige erfaringer: Dette er ikke noget der reguleres i lokalplanen. Grundejer skal ved byggeprojekter, drift osv. leve op til gældende miljølovgivning.

Oplever manglende forståelse: Da arrangementerne er lejlighedsvis og annoncerede i forvejen, er forhåbningen, at lokalområdets beboere kan planlægge aktiviteter omkring disse.

Opfordring til politisk besøg i området: Kompetencen til endeligt at vedtage lokalplanen ligger i Byrådet. Det er op til politikerne om de vil vedtage lokalplanen som den er eller om der skal laves ændringer. Høringsfasen er af væsentlig betydning for, at man kan komme til orde overfor politikerne.

Kloakering og toiletter: Området planlægges separatkloakeret med afledning til rensningsanlæg og der forventes opført et antal bygninger til toiletter. I forbindelse med afholdelse af events, kan der som supplement opsættes midlertidige toiletvogne.

Lysgener: Lokalplanen fastsættes bestemmelser om lav lyspunktshøjde ved belysning af interne veje med nedadrettet belysning afskærmet mod omgivelserne. I forbindelse med afholdelse af arrangementer skal belysninger i videst muligt omfang opsættes retningsbestemt, så kun områder, der ønskes belyst, bliver belyst, hvormed belysninger ikke er til gene for omboende.

Tidligere planer til villakvarter: Den tidligere kommuneplanramme udlagde området til boligområde. Dette blev ændret med kommunplan 2021-2033, hvor det blev lagt under samme ramme som resten af goldområdet, ramme 3.F.25, da bygherre ønskede, at udvide golfbaneanlægget med en lokation til afholdelse af events.

Ændring af områdets karakter: Ud af et samlet område på 61.000 m² tillades området bebygget med maks. 200 m² sekundært byggeri på og bygninger til tekniske anlæg på hver maks. 10 m². Da området er delvist afskærmet med en del beplantning mod Damgårds Alle vurderes det, at udnyttelse af lokalplanen kun vil have en større forandrende effekt på området i et begrænset antal dage om året, svarende til de dage, hvor der afholdes arrangementer.

Administrationen indstiller, at lokalplan 326 vedtages af Byrådet uden ændringer.

Det er administrationens vurdering, at de indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen. Til gengæld forventes flere af forholdene omtalt i høringssvarene at blive reguleret i andre tilladelser. Derfor indstilles, at lokalplan 326 vedtages uden ændringer.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Planloven

Høring

Ikke relevant.

Politikker og strategier

Kommuneplan 2021 - 2033.

Retningslinje 4.1.4: Ved planlægning for pladskrævende fritidsanlæg, såsom golfbaner, skal der tages hensyn til natur-, landskab-, landbrugs-, drikkevands- samt kulturhistoriske interesser.

Punktet afgøres i

Byrådet.

Indstilling: Direktionen indstiller at

Byrådet beslutter at vedtage lokalplan 326 - Golfbaneaktiviteter med events og parkering, uden ændringer.

Beslutning på Plan- og Teknikudvalget 12-08-2025

Udvalget anbefaler indstillingen.

Beslutning på Økonomiudvalg 20-08-2025

Indstillingen anbefales.

Beslutning på Byråd 28-08-2025

Indstillingen godkendt.

Aktuel beslutning på Byråd 02-10-2025

Indstillingen godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Lokalplan 326 - Golfbaneaktiviteter med events og parkering blev forelagt Byrådet den 28. august 2025 til endelig vedtagelse og godkendt af et enigt byråd. Efterfølgende er administrationen blevet opmærksomme på, at der ved Byrådets behandling af sagen ved en fejl manglede to bilag, hhv. miljøvurderingen som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanens tilvejebringelse samt en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen.

Miljøvurderingen har været udsendt i offentlig høring som del af høring af lokalplansforslaget. Til den endelige politiske vedtagelse skal der desuden udarbejdes en sammenfattende redegørelse som det sidste trin i miljøvurderingsprocessen. Den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering indeholder en kort redegørelse af miljørapportens hovedkonklusioner samt en redegørelse for hvordan de hørringsvar, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning og om det har givet anledning til ændringer.

Konklusionerne fra den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering er der taget højde for i den endelige lokalplan og den hvidbog, som Byrådet vedtog d. 28. august 2025.

Byrådet har imidlertid ikke været delagtiggjort i det konkrete bilag, med den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering og som skulle have været vedlagt ved den endelig vedtagelse af lokalplanen.

Administrationen fremsender dermed sagen på ny til endelig godkendelse.

Bilag

Miljørapport

Sammenfattende redegørelse LP326 v1-0

Lokalplanforslag 326 - Golfbaneaktiviteter med events og parkering

Behandling af høringssvar

Støjforskrift - Medieby ved Great Northern - Lokalplan 326

Punkt 753: Godkendelse af referat

S2021-43913

Sagsfremstilling

-

Aktuel beslutning på Byråd 02-10-2025

Godkendt.