

REFERAT Teknisk Udvalg d. 09-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 09. september 2025 kl. 08:30

Mødested ML 1 – Hindsgavl

Mødedeltagere Lasse Schmücker (Afbud), Anders Møllegård, Steen Dahlstrøm, Allan Buch, Regitze Tilma

Indholdsfortegnelse

Dispensation fra Lokalplan 23.16 - Adlerhusvej 19 5500 Middelfart.....	3
Godkendelse af Lokalplan 203-01 for daginstitution ved Hyllehøjskolen.....	5
Fornyelse af lejekontrakt på areal til Svinø Bådelaug.....	7

Punkt 313: Dispensation fra Lokalplan 23.16 - Adlerhusvej 19 5500 Middelfart

2025-003484

Beslutning

Godkendt.

Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Lasse Schmücker

Præsentation

Der er indkommet en ansøgning om dispensation til lokalplan 23.16.

Ansøgningen omhandler en tilbygning til den eksisterende bolig på Adlerhusvej 19. Ansøgningen vil kræve en dispensation fra lokalplanen til følgende:

- Ensidet taghældning med tagpap
- Træbeklædte facader
- Rundt vindue med fast karm
- Terrassedør med skydedørsfunktion

Forvaltningen foreslår

At der gives dispensation til følgende bestemmelser:

- §10.1 stk. 3 Tage på beboelsesbygninger: *"Tage skal opføres med en taghældning mellem 45° og 55° udført som ligesidet sadeltag. Tage må principielt ikke udføres med udhæng ved gavle og facader."*
- §10.1 stk. 5 Tage på beboelsesbygninger: *"Tage skal udføres med rød vingetegl, naturskifer eller blåsort eternitskifer og kun undtagelsesvis med glaserede vingetegl, rød falstagsten i tegl og røde cementtagsten."*
- §10.8.2 stk. 1 Ny bebyggelse: *"Beboelsesbygninger, garager og udhuse skal opføres i blank murværk med røde eller gule blødstrøgne sten, såfremt de arkitektoniske forhold i gadebilledet taler herfor"*
- §10.10 stk. 3 Vinduer i facader generelt: *"Vinduer i beboelsesbygninger, garager og udhuse skal udføres i træ med sidehængte rammer."*

Sagsbeskrivelse

Den ansøgte tilbygning er placeret mod haven og kobler sig på den eksisterende bygnings nord-facade på en måde, så den oprindelige bygningskrops geometri friholdes og fortsat vil være tydeligt aflæselig. Dette gøres bl.a. ved, at tilbygningens facader er "trukket tilbage" i forhold til den eksisterende bolig, således at dennes hjørner friholdes, og så den stort set ikke vil være synlig fra offentlig vej. Dertil viser tegningsmaterialet, at tilbygningens tagflade møder den eksisterende bygning under det oprindelige tag, hvormed den oprindelige tagfod bevares i sin helhed.

I forvaltningens vurdering lægges der vægt på, at Adlerhusvej i nærområdet er præget af en sammensætning af nyere udstykninger fra ca. 1950 og frem, og der er derfor en variation i det arkitektoniske udtryk, som adskiller sig markant fra de mere homogene gadeforløb, på f.eks. Vesterløkke Alle, A C Hansens Alle m.fl., som er tydeligt præget af de tidstypiske muremestervillaer fra omkring århundredeskiftet og frem til ca. 1930.

Et andet væsentligt aspekt af projektet er ønsket om at anvende mere klimavenlige materialer end tegl, som lokalplanen foreskriver. Det er i tråd med Middelfart Kommunes Klimaplan, mens det samtidig vurderes, at de klima- og bæredygtighedsmæssige tiltag er tilpasset den eksisterende bevaringsværdige bygning.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke kompromitterer lokalplanens formål med sikring og bevaring af det bevaringsværdige købstadsmiljø, da det ansøgte vurderes at være til- og indpasset den oprindelige bygningskrop med sin

placering, størrelse og udformning til trods for, at tilbygningen i sit udtryk afviger fra de øvrige boliger indenfor lokalplansområdets afgrænsning.

Det er således forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres fra lokalplanen i dette konkrete tilfælde, fordi bygningsmassen er mere sammensat på Adlerhusvej i nærområdet, og fordi tilbygningens placering, størrelse og udformning ikke vil være synlig eller markant set fra gaden.

Økonomi

Ikke relevant.

Høring

Ansøgningen har været sendt i nabohøring den 16. juni 2025 med en høringsperiode på 14 dage, og der er indkommet 4 bemærkninger, med følgende hovedpunkter:

- Forslaget harmonerer ikke med de bevaringsmæssige intentioner i lokalplan.
- Tilbygningen afviger markant fra områdets eksisterende byggeskik og udtryk.
- Ved en dispensation er der risiko for at de kulturhistoriske værdier og den sammenhængende bygningskultur og -udtryk udvandes.

Det vurderes, at de fremsendte høringssvar ikke giver anledning til ændringer i projektet.

De indkomne bemærkninger er forelagt bygherre, som har fremsendt følgende kommentarer:

- Vi har bestræbt os på at udforme et projekt, der tager hensyn til områdets karakter
- Vi mener ikke, at tilbygningen vil virke dominerende eller fremmed i området.
- Vi synes, vi er nået frem til en løsning, der tager hensyn til lokalplanens rammer og intentioner.

Klima & bæredygtighed

Den ansøgte tilbygning udføres som trækonstruktion med træbeklædning og med tagdækning i tagpap.

Træbaserede byggematerialer kan reducere CO₂-udledningen med 12–39% sammenlignet med traditionelle materialer som tegl, beton og stål.

Tagpap kan være mere klimavenligt i produktions- og monteringsfasen, men har typisk kortere levetid end et tegltag. Tegltage har højere CO₂-aftryk ved fremstilling, men kan kompensere via lang levetid og lav vedligeholdelse.

Bilag

Adlerhusvej 19 - Opstalt nord 13.06

Adlerhusvej 19 - Opstalt øst 13.06

Adlerhusvej 19 - Opstalt vest 13.06

Adlerhusvej 19 - Opstalt syd 13.06

Adlerhusvej 19 - Opstalt Illustration 13.06

Samling af høringssvar

(pdf)Svar til nabohøring – vedr. tilbygning på Adlerhusvej 19 2

Punkt 314: Godkendelse af Lokalplan 203-01 for daginstitution ved Hyllehøjskolen

2025-010822

Beslutning

Godkendt.

Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Lasse Schmücker

Præsentation

Lokalplan 203-1 for en daginstitution ved Hyllehøjskolen har været udsendt i 5 ugers høring. Der er ikke indkommet høringssvar i høringsperioden.

Daginstitutionen er opført som en pavillon med midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan for Hyllehøjskolen. Det ønskes at gøre daginstitutionen permanent, hvilket kræver ny planlægning, da pavillonen ligger uden for lokalplanens byggefelt.

Lokalplanen er udarbejdet som en lokalplan af mindre betydning, da den omfatter mindre ændringer til den eksisterende lokalplan. Den offentlige høring kan herved forkortes.

Forvaltningen foreslår

- at lokalplan 203-1 vedtages endeligt.

Sagsbeskrivelse

Pavillonen, som anvendes som daginstitution, er opført med midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan nr. 203 for Hyllehøjskolen, vedtaget i marts 2021. Daginstitutionen ligger uden for lokalplanens byggefelt, og med dispensationens udløb den 22. oktober 2026, forelægger der nu et ønske om at gøre daginstitutionen permanent.

En lokalplan af mindre betydning kan anvendes til at foretage mindre ændringer i en eksisterende lokalplan. Da der er tale om at tilføje et byggefelt for en eksisterende bygning, samt bevare et beplantningsbælte i et område, som består af skole og institutioner, vurderer forvaltningen, at det er mindre ændringer af den eksisterende plan.

Ændringerne har til formål at sikre den fortsatte placering af pavillonen og anvendelse til offentlige formål, herunder skole og daginstitution.

Der er udarbejdet et ændringsdokument, som beskriver og redegør for ændringerne - se bilaget "Forslag til lokalplan 203-1_ændringsdokument". Ændringsdokumentet har været udsendt i offentlig høring.

Ved endelig vedtagelse indføres ændringerne i den eksisterende lokalplan 203, hvor det tydeligt fremgår, hvad der er ændret. Se bilaget "Forslag til lokalplan 203_med ændringer".

Lokalplanens indhold

Der udlægges et nyt byggefelt C, der omfatter arealet, hvorpå den midlertidige pavillon er placeret. Bestemmelserne for de to eksisterende byggefelt A og B er også gældende for byggefelt C. Dog fastsættes bygningshøjden for byggefeltet C til 8,5 meter, som giver en mulighed at udvide bygningen med en ekstra etage. De øvrige byggefelt har mulighed for en bygningshøjde på 10 meter. Den mindre højde fastsættes med henblik på at reducere den visuelle påvirkning på landskabet i kystnærhedszonen.

Lokalplanen sikrer, at beplantningsbæltet, der ligger på grænsen mellem byggefelt B og C, bevares. Dette gøres for sikre den eksisterende grønne struktur og afgrænsning af institutionens område mod Hyllehøjhallen.

Øvrig planlægning

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanramme O.03.20 - Hyllehøjskolen.

Byggefelt C er ikke omfattet af gældende spildvandsplan. Byggefeltet skal medtages som separatkloakeret, som den øvrige del af Hyllehøjskolen. Dette vil ske med den nye spildevandsplan, som er planlagt til at træde i kraft 1. januar 2026.

Økonomi

Ingen.

Høring

Lokalplan 203-1 har været i offentlig høring i perioden 25. juni - 30. juli. Der er ikke indkommet hørings svar i offentlighedsfasen.

Klima & bæredygtighed

Da pavillonen gøres permanent sikres en mere bæredygtig løsning end, hvis pavillonen nedrives.

Nedrivning vil medføre betydelige ressourcetræk i form af materialeforbrug, transport og affaldshåndtering, som kan øge CO₂-udledningen og belastningen på miljøet. Ved at muliggøre en permanent anvendelse af den eksisterende struktur uden unødvendigt spild af ressourcer, understøttes en mere bæredygtig løsning og bidrager til at minimere den samlede miljøpåvirkning.

Bilag

Forslag til Lokalplan 203_med ændringer

Forslag til Lokalplan 203-1_ændringsdokument

Punkt 315: Fornyelse af lejekontrakt på areal til Svinø Bådelaug

2025-009778

Beslutning

Udsat.

Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Lasse Schmücker

Præsentation

Svinø Bådelaug har siden 1977 haft en brugsret over arealet på Svinøvej 36A. Aftalen har tidligere været forlænget og udløber i september 2025.

Bådelaugget har i forbindelse med udløbet af aftalen, anmodet om en forlængelse.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget godkender ny tilrettet brugsret på arealet ved Svinø Bådelaug for en periode på 20 år, med udløb 31. december 2045.

Sagsbeskrivelse

Svinø Bådelaug, der er beliggende på Svinøvej 36a, har siden 1977 haft en aftale om brugsret over arealet beliggende i forbindelse med havnepladserne.

Aftalen har tidligere været forlænget og den gang med udløb i september 2025.

Foreningen har derfor anmodet Middelfart Kommune om en forlængelse af brugsretten over arealet.

Forvaltningen har i forbindelse med ønsket om en fornyelse af aftalen, lavet en opdateret og tidssvarende brugsretsaftale, med udgangspunkt i den gamle aftale fra 1977.

I den nye brugsretsaftale er der tilføjet hensyn til §3 området, strandbeskyttelse og hvilke forpligtelser foreningen har omkring ren- og vedligehold af arealet.

Desuden er det bekræftet, at hvis der ønskes ændret på arealet, skal disse ændringer godkendes af Middelfart Kommune samt andre myndigheder, der måtte have beslutningskompetencen på området.

Udkast til ny brugsretsaftale har været til kommentering ved Svinø Bådelaug. Der er ikke indkommet bemærkninger fra foreningen.

Økonomi

Brugsaftalen er vederlagsfri.

Høring

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

Klima & bæredygtighed

Foreningen Svinø Bådelaug er med til at understøtte, at naturen benyttes, og at der er et samlingspunkt i nærområdet, der kan være rammen for eksisterende og nye fællesskaber.

Området er desuden tilgængeligt for andre, der gerne vil ud og nyde naturen og besøge vandmiljøet, der findes ved Svinø Bådelaug.

Bilag

Udkast til brugsretsaftale Svinø Bådelaug