

REFERAT Teknisk Udvalg d. 05-09-2023

Mødedato Tirsdag d. 05. september 2023 kl. 09:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Dispensation fra lokalplan 177 til placering af Havnens Hus på Havnegade 4B.....	3
Godkendelse af nyt vejnavn.....	7
Retningslinjer for 'til leje/til salg' skilte i erhvervsområder.....	9
Anmodning om ophævelse af tinglyst færdselsret.....	10

Punkt 155: Dispensation fra lokalplan 177 til placering af Havnens Hus på Havnegade 4B

2022-012753

Beslutning

Udsat.

Anders Møllegaard deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Økonomiudvalget har d. 29. marts 2022 givet dispensation fra lokalplan 177 til at udelade havnefaciliteter integreret i bebyggelsen på Kulgrunden.

Havneejer ønsker derfor, at opføre en bygning til havnekontor og sejlerfaciliteter på matrikel 405c, Havnegade 4B. Arealet er i lokalplanen udlagt til parkeringsareal, og der forudsættes derfor dispensation fra lokalplanen. I forbindelse med dispensationsspørgsmålet skal indretningen af parkeringspladsen afklares.

Forvaltningen foreslår

- at der meddeles dispensation til opførelse af 150 kvm. havnekontorbygning i 1 etage, som fremstår som en træbygning, og som placeres og udformes som skitseret i sagsbeskrivelsen. Bygningen kan indeholde toiletter og badefaciliteter, vaskerum, sejlerstue, havnekontor og affaldsrum.
- at dispensationen meddeles med vilkår om at facade udføres i træ, at taghældningen sænkes svarende til referencefoto, og at alle eksisterende bygninger på arealerne fjernes senest inden opstart af sæson 2024
- at dispensationen meddeles med vilkår til udførelsen af parkeringsarealet og havnepromenaden som følger:
 - plantning af bøgehæk og enkeltstående træer som vist på oversigtstegning
 - belægning i parkeringsbåse skal udføres med chaussésten i granit svarende til løsningen ved Kulturøen.
 - belægning omkring bygningen og på havnepromenaden udføres i granitfliser svarende til belægningen foran Kulturøen
 - tilkørselsarealet kan udføres i granitskærver, der dog skal tromles jævnt

Sagsbeskrivelse

Ejendommen Havnegade 4B er omfattet af lokalplan 177. Ejendommen er i lokalplanen udlagt til offentligt tilgængeligt parkeringsareal.

Lokalplanen beskriver, at dele af området bebyggelse skal anvendes til servicefunktioner som f.eks. marinakontor på mindst 150 kvm.

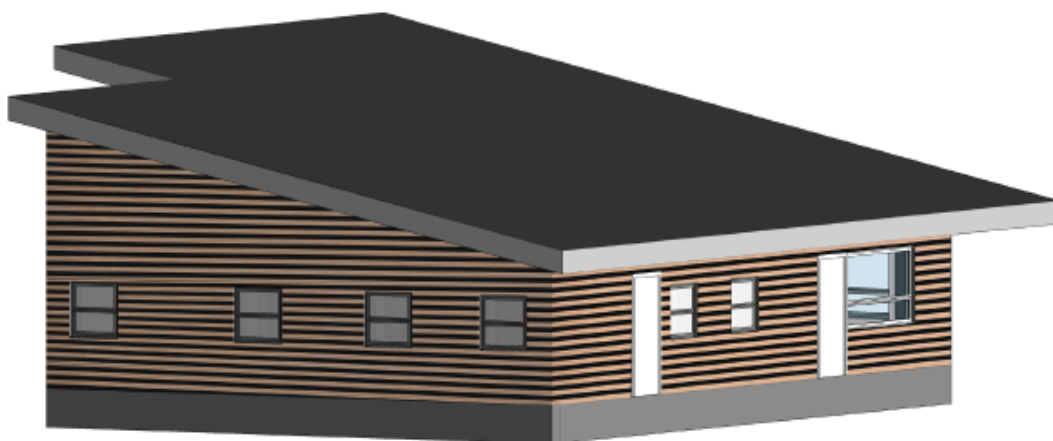
Lokalplanen beskriver yderligere at det på kortbilaget viste areal skal udlægges til parkering.

Endelig beskriver lokalplanen at bebyggelse skal placeres indenfor de med blått viste byggefelt. Placering af en bygning indenfor det med rødt markerede forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.



Forvaltningen har været i dialog med havnejer om udformningen af en bygning til havnekontor i forhold til afklaring af størrelse, højde, materialevalg og udtryk i øvrigt.

Havnejer har tilsluttet sig en udformning med en bygning med ensidig taghældning. Ejer har skitseret en bygning, der er lidt større end 150 kvm. og har en lidt større hældning end referencefotoet. Ejer har accepteret at reducere bygningen og sænke taghældningen. Vægbeklædning er oplyst til at være Thermowood varmebehandlet træ fri for kemikalier. Som tagmateriale har ejer haft et oplæg med tagpap med henblik på opsamling af regnvand til toiletskyl, men ejer er indstillet på at udføre tag som grønt tag, hvis det fordres. Lokalplanens krav er grønt tag, og tagpap vil forudsætte dispensation.



Ejers forslag, der agtes tilrettet efter kommunens anvisninger



Referencefoto

Lokalplan 177 har blandt andet til formål at sikre offentlighedens adgang gennem området, så det indgår som en naturlig del af forbindelsen langs Middelfart Havnefront.

Lokalplanens §5 angiver at parkeringsarealer skal opbrydes af plantebælter med træer og buske. Dermed skal der etableres plantebede mellem rækker af parkering samt for hver 8. parkeringsplads i længderetningen. Desuden er angivet at parkeringsarealet på Havnegade 4B skal afgrænses med hæk i 1 m højde suppleret med solitære træer, så der dannes et løvtag over parkeringsarealet jf. kortbilag. I §9 er beskrevet at havnepromenaden skal udlægges i 5 m bredde. Promenaden skal anlægges med fast og jævn belægning.

Såfremt dispensationen gives, vil det derfor være under forudsætning af at disse forhold gennemføres.

Ejeren har foreslået betonfliser til belægning på parkeringsbåse, havnepromenade og omkring byggeriet. Forvaltningen vurderer, at belægningen skal tilpasses området for opnåelse af en ensartethed, og indstiller derfor at parkeringsbåsene belægges med chaussésten i granit, svarende til parkeringen ved kulturøen, og at havnepromenaden samt arealerne omkring bygningen belægges med granitfliser, svarende til belægningen foran kulturøen.



I forbindelse med høring er der indkommet indsigelse mod placeringen af havnekontoret, da det tager udsigten fra de 2 inderste boliger i stueetagen på blok 1 på Kulgrunden. På vedlagte fotos ses hvordan det ansøgte havnekontor vil påvirke udsigten langs Havnegade og mod Kulturøen. En sænkning af taghældningen vil reducere påvirkningen af udsigten fra de 2 boliger.

Økonomi

Ingen

Høring

Det ansøgte har i november 2022 været sendt til ejeren af blok 1 på Kulgrunden samt til de ejere og brugere af stueetagen på Nytorv, der har butikker/café ud mod Havnegade.

Ud over høringssvar fra ejeren af blok 1 er der ikke indkommet høringssvar.

Fra ejeren af Blok 1 på Kulgrunden er indkommet indsigelse mod den viste placering. Den juridiske ejer af blok 1 har tilsluttet sig indsigelsen.

Ved sænkning af taghældningen imødekommes ejerne af naboejendommen delvist, da den begrænsning af udsynet, som byggeriet vil give, reduceres.

Bilag

Nyhavn 2, Forslag, første udgave

Tilrettet forslag for indretning af parkeringspladsen samt valgte borde/bænke-sæt

Inderste lejlighed

Yderste lejlighed

Punkt 156: Godkendelse af nyt vejnavn

2023-009177

Beslutning

Udvalget beslutter Skovhusvænget.

Anders Møllegaard deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Der skal laves et nyt boligområde på Røjlemosevej 70, under byplanvedtægt 8, bestående af 26 nye boliger. Området skal tildeles et særskilt vejnavn, og udvalget skal i den forbindelse godkende et vejnavn.

Forvaltningen foreslår

At udvalget godkender et af de fire foreslåede vejnavne:

- Borghøj
- Skovhuset
- Borghøjvænget
- Skovhusvænget

Sagsbeskrivelse

Der opføres et nyt større boligområde midt mellem allerede etablerede boligområder.

Ejer, Borghøj Ejendomme, Henrik Johansen/Familiebolig har foreslået to vejnavne til området:

- Borghøj - begrundelsen er, at det passer godt til området. Grunden har en meget stor stigning fra den ene ende til den anden. I den lave ende af grunden ligger den lige overfor Borgvænget (mod Nord). Og mod vest ligger Gyvelhøj.
- Skovhuset - begrundelsen er, at adressen i mere end 30 år, har heddet "Skovhuset" i folkemunde.

Yderlig to forslag er Borghøjvænget eller Skovhusvænget. Begrundelsen herfor er, at fire af de nærliggende veje, ligeledes hedder "vænget". Vejen øst for området hedder Stenvænget og vejen mod nord hedder Borgvænget.



Økonomi

Ingen

Høring

Forvaltningen har haft dialog med ejer om vejnavnet, der har foreslået 2 af navnene.

Forslagene har været sendt i høring ved Middelfart Museum samt Strib lokaludvalg.

Bestyrelsen for Lokaludvalget i Strib vil gerne foreslå, at området får vejnavn Skovhusvænget.

Begrundelse herfor: at de omliggende gader er vænger samt at Skovhusvænget relaterer til området, der i folkemunde er kaldt for Skovhuset

Punkt 157: Retningslinjer for 'til leje/til salg' skilte i erhvervsområder

2023-011469

Beslutning

Godkendt.

Udvalget ønsker en evaluering om 1 år.

Anders Møllegaard deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Middelfart Kommune er i konstant udvikling, og hertil følger en øget interesse fra erhvervslivet o.a. i forhold til en større synlighed, herunder skiltning og reklamering. Dette gør sig blandt andet gældende for skilte/reklamer for bygninger/lokaler til leje og til salg i erhvervsområderne.

Det kan konstateres, at der i erhvervsområderne i Middelfart er en del 'til leje/salg' skilte. Løbende modtager forvaltningen ansøgninger der om opsætning af denne type skiltning.

På baggrund af ovenstående er der udarbejdet en række retningslinjer for 'til leje/salg' skilte i erhvervsområderne. Retningslinjerne foreslås anvendt som administrationsgrundlag for forvaltningen til vurderingen af skilte og reklamer, men vil også kunne bruges af ansøgere, bygherrer og erhvervsdrivende som vejledning og til inspiration ved udformning af skilte.

Forvaltningen foreslår

- at det fremlagte administrationsgrundlag indeholdende retningslinjer for 'til leje/til salg'- skiltning/reklame i erhvervsområderne vedtages som administrationsgrundlag for forvaltningen.

Sagsbeskrivelse

Formålet med retningslinjerne er at give et administrationsgrundlag for 'til leje/salg' skiltning i erhvervsområderne i hele Middelfart Kommune og dermed et samlet grundlag for sagsbehandlingen, der sikrer, at ansøgninger om opsætning af skilte bliver vurderet på et ensartet grundlag.

Retningslinjer omhandler kun 'til leje/salg-skilte' i erhvervsområderne, de permanente skilte reguleres efter gældende lokalplan for området. Administrationsgrundlaget skal dermed sætte rammen for dispensationer fra gældende lokalplaner i forhold til de midlertidige skilte som 'til leje/salg' skilte.

Med retningslinjerne sikres det, at kommende skiltning er styret og ensrettet i forhold til udformning og udseende.

I vedhæftede bilag findes forvaltningens udkast til et administrationsgrundlag for 'til leje/salg' skilte, henholdsvis for fritstående skilte på faste konstruktioner samt skilte/banner opsat på bygningsfacader.

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen.

Bilag

Retningslinjer for til leje-skilte i erhvervsområder (der er lokalplanlagt)

Punkt 158: Anmodning om ophævelse af tinglyst færdselsret

2023-006257

Beslutning

Godkendt.

Anders Møllegaard deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget anmodning om ophævelse af tinglyst færdselsret ved ekspropriation i forbindelse med fjernvarmeudrulning.

Forvaltningen foreslår

- At servitut om færdselsret ophæves helt ved ekspropriation efter varmforsyningsloven.
- At der afholdes åstedforretning.

Sagsbeskrivelse

Baggrund

Gelsted Fjernvarme har søgt om, at Middelfart Kommune ved anvendelse af hjemlen i varmforsyningslovens § 16, stk. 1, pålægger ophævelse af servitutrettighed til færdsel til afhentning af afgrøder på Gelsted Fjernvarmes ejendom på Tømmervej 3, matr.nr. 10ck, Gelsted By, Gelsted. Servitutrettigheden tilhører den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 10cy, som i dag er A/S Gelsted Tømmerhandel. Parterne har ikke kunne opnå en mindelig løsning.

Hvis færdselsretten ophæves, indebærer det en matrikulær ændring, som er godkendelsespligtig efter privatvejslovens § 12, stk. 1, eftersom det pågældende areal i så fald nedlægges som fælles privatvej.

Varmeprojektet

Gelsted Fjernvarme skal opsætte en biomassekedel med en indfyret effekt på 1,1 MW på Tømmervej 3 som led i det af kommunen godkendte varmeprojekt til grøn omstilling af gasområderne. Kedlen skal dække det fremtidige udvidede fjernvarmebehov i de nye områder. Der etableres et påslag for aflæsning af træbriketter (brændsel til biomassekedlen). Desuden etableres nyt posefilter for fjernelse af partikler. I forbindelse med transport af brændslet etableres parkeringspladser.

Færdselsretten hindrer etablering og brugen af påslaget samt parkeringspladser. Det er ikke muligt at etablere anlæggene andre steder på matriklen.

Konsekvenser af en evt. ophævelse

Afgrøder fra marken vil ved ophævelse af færdselsretten kunne afhentes ad adgangen til Søndergade, hvorfra også øvrig færdsel til og fra marken foregår. Middelfart Kommune har 20. januar 2023 vurderet, at der er vejadgang fra matr.nr. 10cy til den offentlige vej, som må bruges i forbindelse med landbrugsdrift på matriklen.

Gelsted Fjernvarme bekendt anvendes færdselsretten til marken ikke, men adgang sker i stedet ad Søndergade eller Tømmervej.

Gelsted Fjernvarmes ansøgning

Gelsted Fjernvarme anmoder om, at færdselsretten ophæves. Færdselsretten er til hinder for etablering og brugen af biomassekedlen og tilhørende påslag samt etablering af nødvendige parkeringspladser i forbindelse med transport af biobrændslet. Der vil være væsentligt øget kørselsaktivitet med biobrændsel fra Tømmervej til påslaget, og parkeringspladser for personbiler og varevogne skal etableres i indkørslen i den ene side af matriklen. Varmeforsyningen vil desuden være mere fremtidssikret med en fuld ophævelse, fordi der forventeligt skal etableres yderligere produktionskapacitet (varmepumpe, solcelleanlæg eller lignende) til dækning af det fremtidige behov som følge af den nationale grønne omstilling af varme og -energiforsyningen.

Gelsted Fjernvarme har herudover påpeget, at der ikke længere er grund til at fastholde servitutrettigheden, som begrænser fjernvarmeselskabets ejendomsret, når der er anden vejadgang til Tømmervej. Det er derfor ikke i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet, hvis færdselsretten fastholdes.

Gelsted Fjernvarme anmoder på denne baggrund principalt om, at færdselsretten ophæves for hele matriklen.



Skælbillede: Geodatastyrelsen © - Kort: LIFA A/S ©

Situationsplan med proj påslag og P-pladser -servitutrds			
Gelsted Fjernvarme			
Tømmervej 3, 5591 Gelsted			
J.nr.: 20236137	Måf: 1:300	A4	DKTM2
Revsion:	bvn 10. aug. 2023		
Sagsnr.: 11the Vicer Andersen			
FI: 20236137 - situationsskælbillede-konstruktion-påslag_01.dgn			



Det er forvaltningens vurdering, at ekspropriation er proportionel.

Økonomi

Eventuel erstatning af tab for Gelsted Tømmerhandel i forbindelse med ekspropriation betales af Gelsted Fjernvarme.

Høring

Gelsted Tømmerhandel har haft mulighed for at tilkendegive deres synspunkter inden sagen er sendt til politisk behandling.

Gelsted Tømmerhandel ønsker at bevare den tinglyste vejret.

Klima & bæredygtighed

Varmeprojektet gennemføres som led i den grønne omstilling. Fjernvarmeudrulning sker med henblik på udfasning af gas fra boligområderne.

Bilag

Deklaration.Færdselsret.Mart.nr.10ck.Gelsted by Gelsted.15.08.1994

Anmodning om ekspropriation i forbindelse med varmeprojekt på Tømmervej 3

Aflysning af deklARATION

Tilladelse til vejadgang fra matr.nr. 10cy, Gelsted By, Gelsted, til Tømmervej

ny_20236137_situationsplan-konstruktion-påslag_plt_v2_servitut-rids

ny_20236137_situationsplan-konstruktion-påslag_plt_v2_luftfoto 2022

ny_20236137_situationsplan-konstruktion-påslag_plt_v2