

# REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 21-10-2019

**Mødedato** Mandag d. 21. oktober 2019 kl. 17:30

**Mødested** ML 1 – Hindsgavl

**Mødedeltagere** Per Vismark, Allan Buch, Kaj Piilgaard Nielsen, Steen Dahlstrøm, Regitze Tilma

## **Indholdsfortegnelse**

Lokalplan 190 for tagboliger på Stationsvej i Middelfart.....	3
Lokalplan 182 for boliger på Uraniavej i Middelfart.....	5
Lokalplan 189 for boliger ved Midtpunkt.....	7
Anvendelse af overskydende forskønnelsesmidler iht. byfornyelsesloven.....	9
Ansøgning om dispensation til udlæg af kompaktparceller.....	11

# Punkt 130: Lokalplan 190 for tagboliger på Stationsvej i Middelfart

2018-010004

## Beslutning

Anbefales.

## Præsentation

Endelig vedtagelse af lokalplan 190 og kommuneplantillæg 12 – mulighed for tagboliger ved Stationsvej i Middelfart. Udvalget skal træffe beslutning om planforslagene skal vedtages endelig.

## Forvaltningen foreslår

- At lokalplanen vedtages endelig uden ændring.

## Sagsbeskrivelse

Boligforeningen CIVICA er i gang med at renovere deres afdeling Bjerggården, Stationsvej 25-47 - Bjerggården. I forbindelse med renoveringen skal taget udskiftes.

Der har derfor været en dialog om etablering af en ekstra etage (3 etagers bygning i dag). Det vil betyde ekstra ca. 20 boliger på ejendommen. På mødet den 19. juni 2018 godkendte Økonomiudvalget kommunal støtte til de ekstra boliger. Efterfølgende har der været sendt forslag til lokalplan som muliggør ekstra tagetage i høring.

Lokalplanlægningen vil give mulighed for etageboliger og et etageantal på maksimal 4 etager. Bebyggelsesprocenten vil blive 65% for ejendommen.

Der indkom i høringsfasen fem høringssvar. Banedanmark har ingen bemærkninger til planforslagene. Handicaprådet ønsker at der sikres tilgængelighed til boligerne. De nye boliger kan tilgås via elevator.

Der er indkommet tre bemærkninger fra naboer og beboere. To indsigelser kommer fra nabobebyggelsen på Blindebomsvej, Nygade, Stationsvej og Teglværksgade og vedrører bekymring for indbliksgener mm. Bjerggården er placeret ca. 40 meter fra skel til haverne i Nygade og ca. 60 meter til boligerne. For Teglværksgade er afstanden tilsvarende 30 og 60 meter for have og boliger. For Blindebomsvej er afstanden ca. 20 og 40 meter for have og boliger. Afstanden for Stationsvej er tilsvarende 15 meter og 30 meter, dog er placeringen af de kommende tagboliger/den nuværende etageboligblok vinklet, så de kommende boliger ikke naturligt vil kunne kigge den retning. På den baggrund vurderes, at der er taget de nødvendige hensyn i forhold til indbliksgener mm. og indsigelserne ikke bør medføre ændring af lokalplanen.

Beboerne i Bjerggården har tilsvarende fremsendt indsigelse omkring ombygningsprocessen og altanløsning. Overordnet vurderes det ikke at medføre ændring af lokalplanen, men bemærkningerne er videresendt til CIVICA.

## Økonomi

Ingen.

## Høring

Lokalplan 190 har været i offentlig høring. Der indkom i høringen fem høringssvar i offentlighedsfasen. Handicaprådet og Ældrerådet har været hørt i høringsfasen.

## Bilag

Handicaprådets høringssvar ang. lokalplan 190

Høringssvar - nabo - Blindebomsvej, Nygade, Teglværksgade og Stationsvej

Høringssvar - beboere på Bjerggården

Høringssvar - nabo - Blindebolmsvej

Banedanmarks høringssvar for lokalplan 190

Planforslag 190 Bjerggården

**Fraværende** Per Vismark, Allan Buch

# Punkt 131: Lokalplan 182 for boliger på Uraniavej i Middelfart

2017-004392

## Beslutning

Anbefales.

## Præsentation

Lokalplan 182 og kommuneplantillæg 3 om boligområde/erhvervsområde ved Uraniavej i Middelfart. Udvalget skal træffe beslutning om endelig vedtagelse.

## Forvaltningen foreslår

- At lokalplanen vedtages uden ændring.

## Sagsbeskrivelse

Lokalplan 182 med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring.

Ejendommene er beliggende i henhold til kommuneplanen i et erhvervsområde, men grænser op til boligområde. I kommuneplanen er ejendommene udpeget til omdannelsesområde (omdannelse fra erhverv til bolig og erhverv). Omdannelsesområdet går fra Uraniavej/Industrivej ved den tidligere jernbanestikning til Falstersvej/Fynsvej. Planafdelingen vurderer det naturligt at omdanne området til boligformål.

Der etableres boliger, opført som to-etagers bygninger med to boliger i i hver. Boligerne indrettes i henholdsvis stueplan og på første sal.

Der er i høringsfasen indkommet fem høringsvar. Banedanmark har ingen bemærkninger til forslaget. To naboer på henholdsvis Villavej og Fredensvej er bekymret for trafikken, henholdsvis byggeperiode og efterfølgende. Det er vores vurdering, at ændring fra erhvervsområde til boligområde ikke vil forøge trafikken, men der selvfølgelig i byggeperioden vil være en del tung trafik.

Ældrerådet finder, at når man tillader byggeri i to (1.sals lejligheder), så bør der stilles krav om elevator til disse lejligheder. Handicaprådet ønsker tilsvarende elevatormulighed. Der er ikke i lokalplanen stillet krav om dette.

Bygningsreglementet stiller ikke krav herom, kravet udløses først ved treetagers byggeri. Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke imødekommes selvom kun halvdelen af boligerne er fuldt tilgængelige. Hvis der generelt kommer et ønske om to-etagers byggeri med vandrette skel, så bør der ske en mere generel diskussion om dette.

## Økonomi

Ingen.

## Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i fire uger. Handicaprådet og Ældrerådet er hørt i den forbindelse.

## Bilag

Handicaprådets høringssvar ang. lokalplan 182

Høringssvar til lokalplan 182

Angående af byggeriet på Urianvej

Ældrerådets bemærkninger for lokalplan for Uraniavej

Forslag til lokalplan 182 Boliger ved Uraniavej

Banedanmark vedr. fremlagte lokalplan 182, kommuneplantillæg 3

**FravÃ|rende** Per Vismark

# Punkt 132: Lokalplan 189 for boliger ved Midtpunkt

2017-020242

## Beslutning

Anbefales.

## Præsentation

Lokalplan 189 og tilhørende kommuneplantillæg - for boliger ved Midtpunkt i Middelfart. Udvalget skal træffe beslutning om planforslagene skal endelig vedtages.

## Forvaltningen foreslår

- At lokalplanen vedtages endelig med tilføjelse om beplantning mod ejendommene på Elmegade samt udlæg af fortovs areal langs vejareal til pendlerparkering.

## Sagsbeskrivelse

Planforslagene har været sendt i offentlig høring. Lokalplanforslaget gav mulighed for boligbebyggelse i 3 etager med 4 boligenheder i hver blok. Boligerne vil have samme vejadgang som Midtpunkt har i dag. Bebyggelsesprocent er fastsat til 65%. Parkering klares indenfor lokalplanområdet.

Der er i høringsfasen indkommet tre høringssvar, hvoraf den ene er underskrevet de fleste ejendomme på Elmegade, samt ejendomme på de Viaduktvej og Jernbanegade.

Høringssvar fra Banedanmark vedr. at der skal sikres mulighed for driften af jernbanen, jernbanelovens § 24. Formulering herom indskrives i den endelige lokalplan, ikke til hinder for realisering af lokalplanen.

Høringssvar fra DSB. De ønsker fastholdelse af parkeringsarealet (hvor der påtænkes bygget boliger) som pendlerparkeringsplads. DSB har ikke rettigheder til arealet, Middelfart Kommune har i 2019 købt den nuværende pendlerparkeringsplads bag Midtpunkt og sikret denne, hvorfor det vurderes, at der er sikret fornøden pendlerparkeringsplads. Vi har ikke modtaget materiale fra DSB om et øget behov for pendlerparkeringspladser. DSB ønsker samtidig sikring af bedre færdselsmulighed til pendlerparkeringen for gående ved anlæggelse af fortov. Dette krav bør imødekommes og sikres i den endelige plan.

Høringssvar fra naboer. Der ønskes ikke, at der skabes mulighed for boligbyggeri på arealet, som grænser op til Elmegade. Samt reduktion af bebyggelsesprocenten fra 65 til 60. Generel bekymring om indbliksgener fra de kommende boliger mod Elmegades boliger. I forhold til mulig for boliger og bebyggelsesprocent vurderes det naturligt for området. Der er ligeledes forslag om krav om bebyggelsen opføres i røde tegl, og beplantning fastholdes mellem Elmegade og lokalplanområdet. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke bør stilles specifikke krav i lokalplanen om dette. Dog justeres lokalplanen med bestemmelse om, at der skal være beplantning i skel mod Elmegade ejendommene. Bygherre har kommenteret dette og åben herfor.

Høringssvar vedrørende indbliksgener. Byggeriet skal overholde generelle afstandskrav til skel mm. og med krav om beplantning i skel stilles der ikke yderligere krav i lokalplanen.

## Økonomi

Ingen

## Høring

Lokalplan 189 med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring i fire uger. Handicap- og Ældrerådet er hørt i forbindelse med offentlig høring.

## Bilag

Banedanmark bemærkninger

DSB bemærkninger

Fælles hørings svar fra Elmegade Jernbanegade og Viaduktvej

Bygherreskitse om beplantning mod Elmegade

**Fraværende** Per Vismark

# Punkt 133: Anvendelse af overskydende forskønnelsesmidler iht. byfornyelsesloven

2019-005807

## Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

## Præsentation

Svinøvej 74, er en bevaringsværdig ejendom, beliggende på Svinø ved Gamborg Fjord. Det er et firlænget bygningsanlæg opført i bindingsværk og udført med stråtag.

Ejendommen er til salg, og sælgerne har tidligere søgt nedrivningstilladelse, der efter offentlig høring og varsel om forbud fra kommunen blev trukket tilbage.

Middelfart Kommune har tidligere opfordret sælger at søge støtte til bevaring af ejendommen.

## Forvaltningen foreslår

At imødekomme ansøgningen om støtte til bevaring af ejendommen med 75% af de støtteberettigede udgifter

## Sagsbeskrivelse

Efter sidste gennemgang af forskønnelsessager på udvalgsrådet d. 11. juni, var der et estimeret restbeløb på ca. 1 mio. kr. Sidenhen har en af ansøgerne, der af udvalget var besluttet til at modtage støtte, trukket deres ansøgning tilbage.

Forvaltningen arbejder nu på en samlet plan for at disponere de resterende midler til strategiske indsatser i landdistrikter, herunder foretages screening af tomme ældre boliger der er beliggende i landzonen. Samlet oplæg til disponering af de resterende midler forventes forelagt på ordinært møde i Teknisk Udvalg mandag d. 11. november.

Svinøvej 74, er en helt særlig og betydningsfuld ejendom, hvorfor den fremstilles ekstraordinært. Ejendommen er nu under salg, der er betinget af at istandsættelsesopgaven kan opnå offentlig støtte.

## Økonomi

Forventet restbeløb til bygningsforskønnelser	1.119.022,- kr.
Støtteberettiget beløb, Svinøvej 74	699.000,- kr.
Potentiel offentlig støtte (75%)	524.250,- kr.

Kommunalt træk på Pulje til Landsbyforskønnelse (40%)	209.700,- kr.
Resterende midler til fordeling i 2019	594.772,- kr.

## **Høring**

ikke relevant

## **Bilag**

Bilag1\_Høringsmateriale\_Svinøvej\_74

Bilag2-Restrueringsprojekt for Fjordholm 23092019

Bilag3-Bindingsværk Tag og Vinduer

**Fraværende** Per Vismark

# Punkt 134: Ansøgning om dispensation til udlæg af kompaktparceller

2019-010347

## Beslutning

Udvalget godkendte, at der gives mulighed for udlæg af parceller mindre end 700 m<sup>2</sup> inden for et afgrænset område og at der stilles krav om udlæg af tilstrækkelige grønne friarealer og tiltag, der understøtter fællesskab. Desuden stilles der krav om udlæg af arealer til stiforbindelser gennem området.

## Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 137, Toften.

Der ønskes mulighed for at udlægge små parcelhusgrunde, kompaktparceller, i stedet for lokalplanens krav om tæt-lav boliger.

## Forvaltningen foreslår

- at der gives mulighed for udlæg af kompaktparceller på mindst 500 m<sup>2</sup> indenfor et afgrænset område
- at der stilles krav om udlæg af tilstrækkelige grønne friarealer
- at der udlægges arealer til stiforbindelser gennem området

## Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 137 for et boligområde ved Toften til udlæg af kompaktparceller, hvilket betegner en grundstørrelse der ligger mellem tæt-lav boliger (mindst 400 m<sup>2</sup>) og åben-lav boliger (mindst 700 m<sup>2</sup>).

### Ansøgningen

Ansøger ejer matr. 6f, som udgør 26665 m<sup>2</sup>. Arealet er beliggende i delområde I, som udlægger området til åben-lav boligbyggeri. Ansøger ønsker at bebygge arealet med kompaktparceller, med en mindstestørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

Ansøger begrundet dispensationsansøgningen med følgende:

*"Kompaktparceller" af nærværende form er meget brugt i randen af større byer, og har vist sig meget attraktive, idet de henvender sig til et publikum, der ikke har behov for de store haver, men omvendt også ønsker at bo i områder der er knapt så tæt bebyggede som egentlige tæt-lave boligområder.*

### Planforhold

Af lokalplanens § 3.2, fremgår det:

*at delområde I kan kun opføres åben-lav boligbebyggelse som parcelhuse, punkthuse, huse på sokkelgrund o.l., mens delområde II kan disponeres frit til førnævnte boligtyper samt rækkehuse, etagebebyggelse o.l., jf. kortbilag 2.*

§ 3 er lokalplanens anvendelsesbestemmelse og udgør således en del af planens princip. Der kan derfor ikke dispenseres fra denne.

Af § 4.1 fremgår det:

*at grundstørrelser for boliggrunde i lokalplanområdet skal være mindst 700 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse og mindst 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse, hvor mindst 250 m<sup>2</sup> placeres i tilknytning til boligen.*

§ 4 er ikke en del af planens principper og det er derfor muligt at dispensere fra grundstørrelsen.

## Vurdering

Det ansøgte areal har ikke har en logisk afgrænsning, hvorfor det ansøgte ligeledes må gælde for det sydligt beliggende areal, matr. 11r, som afgrænses af stamvejen Toften mod syd. Arealet - matr. 6f og 11r - udgør ca. 36000m<sup>2</sup>. Hertil kommer matr. 6y, som udgør ca. 17000m<sup>2</sup>. En dispensation muliggør samlet set ca. 76 kompaktboliger.

Til sammenligning udgør tæt-lav byggeriet ved Sejvænget ca. 37000m<sup>2</sup> og ca. 86 boliger.

Middelfart Kommune har endnu ikke haft behov for en udvidelse af de almindelige bebyggelsesbegreber, tæt-lav og åben-lav. Der opleves dog i øjeblikket en øget efterspørgsel på mindre boliger med et mindre vedligeholdelsesbehov, hvorfor der må forventes at være et marked for sådanne "mellemboliger" hvilket den øgede brug af kompaktparceller i andre kommuner, da også understreger.

Det er administrationens vurdering, at der med fordel kan åbnes op for kompaktparceller i området, henset til at lokalplanområdet udgør et ganske stort boligområde og at kompaktparceller kan medvirke til at skabe et differentieret boligudbud.

Det er dog et opmærksomhedspunkt, at kompaktparcellerne bevirker en øget fortætning i området, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, der udlægger arealet til parcelhusbyggeri på mindst 700 m<sup>2</sup>. Hertil kommer, at de enkelte bygningstypologier er planlagt i delområder, der er tydeligt afgrænsede af stamvej og grønne strøg.

I det konkrete tilfælde vil kompaktparcellerne støde op til hhv. Størvænget mod nord og Ørredvænget mod vest.

Arealet ml. Størvænget og Toften fremstår dog fint afgrænset pga. den grønne kile, mens arealet nord for Toften fremstår uden naturlig afgrænsning.

## Samlet vurdering

Det er administrationens vurdering, at der kan dispenseres til udlæg af kompaktparceller på matr. 6f og på en del af matr.nr. 11r, da disse i sammenhæng fremstår som en sammenhængende bebyggelse. Der skal dog sikres en passende afgrænsning mellem Størvængets åben-lav bebyggelse og kompaktparcellerne, fx ved udlæg af offentlig sti. Herudover skal der sikres tilstrækkelige grønne friarealer indenfor delområdet, således at der kompenseres for den øgede tæthed.

Administrationen kan ikke anbefale at der tillades udlæg af kompaktparceller på matr. 6y og 6aæ, da dette vil fremstå uden tydelig afgrænsning fra eksisterende åben-lav bebyggelse, ligesom antallet af kompaktparceller vurderes at være for højt for området som helhed.

## Økonomi

Ingen

## Bilag

Bilag F\_ Udstykningsplan med byggefelter – Kompaktgrunde (med luftfoto)

Skrivelse til Middelfart kommune vedr. udstykning af kompaktgrunde samt ...

**Fraværende** Per Vismark