

# REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 13-03-2018

**Mødedato**           Tirsdag d. 13. marts 2018 kl. 13:00

**Mødested**           ML 8 – Røjle Klint

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

## Indholdsfortegnelse

Regnskabsberetning 2017 - Teknisk Udvalg.....	3
Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på Middelfartvej 63, 5466 Asperup.....	4
Håndhævelse af lokalplan 62 - beplantning ved Båring Ege.....	6
Ændret anvendelse fra butik til bolig, Algade 10, Ejby.....	7
Vedtagelse af lokalplan 163 for Middelfart Marina.....	8
Endelig vedtagelse af lokalplan 181 og kommuneplantillæg nr. 1.....	11

## **Punkt 9: Regnskabsberetning 2017 - Teknisk Udvalg**

2018-004433

### **Beslutning**

Udvalget godkendte regnskabet.

Kaj Pillgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

### **Præsentation**

Teknisk Forvaltning har udarbejdet regnskabsberetning for 2017 for Teknisk Udvalg.

### **Forvaltningen foreslår**

- at regnskabsberetningen godkendes.

### **Sagsbeskrivelse**

Teknisk Udvalg realiserede i 2017 et samlet forbrug på 75,1 mio. kr. Resultatet er således et merforbrug på 3.1 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget uden over/underskud.

Fordelt på de fire politikområder er resultatet:

- Vej og Trafik: 2,5 mio. kr. som følge af merforbrug på udskiftning af slidbaner på vejene.
- Rekreative områder: Lille merforbrug på Marinaen på 0,07 mio. kr. som drives af flere vedligeholdelsesomkostninger end forventet.
- Bygningsvedligeholdelse: Et merforbrug på 0,4 mio. kr. på grund af udfordringer med at opnå indlagt effektivisering om færre antal kvadratmeter.
- Jordforsyning: Et merforbrug på 0,1 mio. kr. som skyldes færre indtægter fra antenneleje.

### **Økonomi**

Se under sagsbeskrivelse og i vedlagte regnskabsberetning.

### **Høring**

Ingen høring.

### **Bilag**

Beretning Teknisk udvalg.docx

# **Punkt 10: Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på Middelfartvej 63, 5466 Asperup**

2018-001332

## **Beslutning**

Udvalget besluttede at meddele tilladelse til det ansøgte.

Kaj Pillgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

## **Præsentation**

Ejerne af landbrugsejendommen Middelfartvej 63, 5466 Asperup, ønsker at nedrive det hidtidige stuehus for i stedet at opføre et nyt stuehus et andet sted på ejendommen.

## **Forvaltningen foreslår**

- at udvalget meddeler afslag til den ansøgte placering af det nye stuehus, da stuehusets orientering ikke er tilpasset, hverken den eksisterende bebyggelse eller strukturerne i det omgivende landskab jævnfør kommuneplanens retningslinjer.

## **Sagsbeskrivelse**

Middelfartvej 63, 5466 Asperup er en landbrugsejendom på godt 6 ha. Ejendommen ligger på Båring Bakke vest for Båring By.

Ejerne ønsker at nedrive det hidtidige stuehus samt en af driftsbygningerne for i stedet at opføre et nyt stuehus længere væk fra Middelfartvej. Det nye stuehus ønskes placeret 24 meter fra det eksisterende bygningssæt. Begrundelsen for placeringen er, at huset ønskes placeret i en vis afstand fra et eksisterende nøddehegn, der ønskes bevaret. Stuehuset placeres på skrå i forhold til ejendommens øvrige bebyggelse med henblik på at opnå bedst mulig udsigt.

Området ligger i kystnærhedszonen og er samtidig udpeget som bevaringsværdigt landskab. Det indebærer, at området er omfattet af kommuneplanens strengeste landskabelige beskyttelsesbestemmelser. Hensynet til de landskabelige interesser skal derfor prioriteres højt. Områderne skal som hovedregel friholdes for byggeri. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Byggeriet skal besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet skal prioriteres højt.

Udgangspunktet med planlovens landzonebestemmelser er, at nye beboelsesbygninger – ud fra landskabelige hensyn – skal placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, således at en ejendoms bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed. En erhvervmæssigt nødvendig bolig kan uden landzonetilladelse opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Efter hidtidig praksis forstås herved, at den nye beboelsesbygning kan opføres inden for en afstand af indtil ca. 20 meter fra den øvrige bebyggelse.

Ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en beboelsesbygning i en større afstand - men stadig i nærheden af de hidtidige bebyggelsesarealer - skal vurderes konkret. I vurderingen skal der særligt lægges vægt på de landskabelige hensyn, så det sikres, at den nye placering ikke bliver mere dominerende end den hidtidige placering og, at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse.

I forbindelse med ændringerne af planloven sidste sommer blev der indført en bestemmelse om, at nye erhvervmæssigt nødvendige beboelsesbygninger kan etableres op til 50 meter fra den eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse.

Det nye stuehus bliver på ca. 225 m<sup>2</sup> og ejendommens øvrige bebyggelse vil efter nedrivning af det hidtidige stuehus og en driftsbygning være på ca. 635 m<sup>2</sup>. Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte afstand på 24 meter mellem det nye stuehus og den øvrige bebyggelse har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse jf. den nye bestemmelse i planloven.

Forvaltningen er derimod meget skeptisk overfor husets orientering på skrå i forhold til dels den eksisterende bebyggelse

og dels de eksisterende strukturer i landskabet. Orienteringen på skrå vil efter forvaltningens vurdering medføre, at huset ikke opleves harmonisk i landskabsbilledet. Da ejendommen netop ligger i et område, hvor de landskabelige interesser og herunder samspillet med landskabet skal prioriteres højt jævnfør kommuneplanens bestemmelser, indstiller forvaltningen, at udvalget meddeler afslag til den ansøgte orientering af det nye stuehus.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

Ingen høring af Ældrerådet og Handicaprådet, da kommunen ikke er forpligtet.

## **Bilag**

Kortbilag - Middelfartvej 63.pdf

# Punkt 11: Håndhævelse af lokalplan 62 - beplantning ved Båring Ege

2016-017517

## Beslutning

Udvalget besluttede at meddele påbud om at lokalplanen skal overholdes ved fjernelse af enkelte træer.+

Kaj Pillgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

## Præsentation

Lokalplan 62 Båring Ege - spørgsmål om beplantning.

## Forvaltningen foreslår

- udkast til afgørelse fremsendes inden mødet. Udkast drøftes på mødet.

## Sagsbeskrivelse

Lokalplan 62 for Båring Ege indeholder forskellige bestemmelser om krav til beplantning. Middelfart Kommune har overdraget kompetance vedrørende beplantning til grundejerforeningen. Grundejerforeningen har i en konkret sag bedt kommunen om at overtage sagen. Det har kommunen sagt ja til. Grundejerforeningen har forinden afholdt møder med parterne, men der er ikke fremkommet løsning.

Sagen drejer primært om beplantning i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Der har været afholdt hegnssynssag mellem de to ejendomme på Jensbjergvænget. Hegnsynet vedrørende lokalplanens bestemmelser vedrører dog andet end beplantning i skel.

Grundejerforeningens afgørelse efter lokalplanen vil kunne påklages til kommunen, hvorefter vores afgørelse vil kunne påklages til Planklagenævnet. Ved at kommunen overtager sagen, vil klageadgang være direkte til Planklagenævnet.

Der udarbejdes notat vedrørende de enkelte klagepunkter, samt udkast til afgørelse. Udsendes inden udvalgsrådet.

Sagen er genoptagelse af Teknisk Udvalgs behandling af sagen den 4. juli 2016, hvor det blev besluttet at lokalplanen skulle overholdes. Efterfølgende har Planafdelingen forsøgt med dialog og muligheder for løsning af sagen, det er ikke lykkedes, hvorfor sagen bedes genoptaget til egentlig afgørelse.

## Økonomi

Ingen.

## Høring

De enkelte parter i sagen har været hørt.

## **Punkt 12: Ændret anvendelse fra butik til bolig, Algade 10, Ejby**

2018-001356

### **Beslutning**

Udvalget besluttede at meddele afslag til det ansøgte, idet udvalget ønsker at afvente en positiv udvikling som følge af byfornyelse i Ejby.

Kaj Pillgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

### **Præsentation**

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan E105 til at ændre butiksareal i stueetagen til bolig, på ejendommen Algade 10, Ejby.

### **Forvaltningen foreslår**

- at udvalget drøfter det ansøgte.

### **Sagsbeskrivelse**

Ejendommen Algade 10, Ejby rummede den tidligere Ejby Boghandel, der lukkede i 2015, hvorefter butikken har stået tom. Ejendommen fremstår i 2 etager plus udnyttet tagetage, med boligareal på 1. sal og 2. sal.

Ejendommen er omfattet af lokalplan E105. Heri er ejendommen markeret som en af dem, hvor der skal være butik i stueetagen.

Ansøger er en interesseret køber, der ønsker at indrette hele ejendommen til beboelsesejendom. Ansøger anfører at centraliseringen og digitaliseringen gør det usandsynligt, at lokalbutikker vil åbne i Ejby i nærmeste fremtid.

Ejer har indsendt bemærkninger til sagen. Han anfører at han inden lukningen af butikken havde forsøgt at finde købere til ejendommen uden held. Og at ejendommen herefter siden 2015 har stået til salg via ejendomsmægler med 5-6 henvendelser på de forløbne 3 år. Ingen af henvendelserne har gået på at drive butik. Ejer anfører, at der pt. i Ejby er mindst 7 tomme butikslokaler til salg/leje, nemlig Nørregade 19 (senest køreskole), Nørregade 13 (dartforeningen), Banebroen 1B (tidligere frisør), Jernbanevej 1 (Ejby Cykelforretning), Algade 4 (banklokale), Algade 15 (guldsmed) og Algade 28 (farvehandel). Desuden lukker Algade 2 (skobutik) pr. 18. marts d.å. uden at der er udsigt til nyt lejeforhold. Se bilag.

Ejer påpeger, at dette er det nærmeste han har været på at få solgt ejendommen, og at han finder det bedre, at ejendommen anvendes til bolig, fordi der så i det mindste kommer beboere, der kan handle i de butikker, der er tilbage.

Han henviser desuden til, at der tidligere er givet tilsvarende dispensation til Nørregade 12.

Alle de nævnte ejendomme, på nær Jernbanevej 1 og Algade 28, er ligeledes markeret i lokalplan E105 som ejendomme, hvor stueetagen skal udnyttes til butik.

Sagen har været sendt til orientering hos Ejby Handel. Handelsstandsforeningen har svaret, at de modsætter sig det ansøgte, da de mener, at den aktuelle ejendom er en markant handelsbygning, der ligger indenfor det, der bør betragtes som det centrale handelsområde i Ejby.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Høring**

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

### **Bilag**

Ledige butikker.pdf

# Punkt 13: Vedtagelse af lokalplan 163 for Middelfart Marina

2015-001970

## Beslutning

Udvalget indstiller forvaltningens indstilling.

Kaj Püllgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

## Præsentation

Lokalplan 163 og tilhørende kommuneplantillæg for Middelfart Marina. Udvalget skal træffe beslutning om planforslag(ene) skal vedtages endelig.

## Forvaltningen foreslår

- at lokalplanen vedtages endelig med de nævnte rettelser.
- at der fastholdes muligheden for byggeri på molen samt mulighed for tagterrasse/udeservering for udvalgte virksomhedstyper.

## Sagsbeskrivelse

Middelfart Byråd godkendte på byrådsmødet den 6.marts 2018 Middelfart Marinaplan, som fastlægger udviklingen for Marinaen. Lokalplanen skal muliggøre intentionerne i marinaplanen, herunder ny adgangsvej og erhvervsbyggeri.

Der er med lokalplanen udlagt arealer til vinteropbevaring, som er svarende til i dag. Byrådet besluttede, i forbindelse med vedtagelsen af marinaplanen, at halvdelen af arealet til erhvervsbyggeri og arealet ind mod golfbanen kunne anvendes til vinteropbevaring.

Der fastholdes uændret antal autocamperpladser, men pladserne samles og flyttes. Autocamperpladsen vil fremover kunne benyttes helårligt mod i dag kun i sommerperioden.

Der er givet mindre byggemuligheder for de eksisterende byggeri i forreste række mod vandet (havnekontor, restauranter, foreningshuse). Der er givet mulighed for etablering af tagterrasse for restaurantformål. Der er ved nybyggeri krav om sokkelkote 2,5 i forhold til fremtidig klimatilpasning/havvandsstigninger.

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen indkommet 11 bemærkninger. Her er ikke medtaget bemærkninger, som er indkommet i forbindelse med den sideløbende proces for Marinaplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med Marinaplanens intentioner, og derfor ikke medtaget her.

Bemærkningerne er ikke til hinder for endelig vedtagelse af planerne.

I forhold til den supplerende høring, hvor der blev givet mulighed for fem skure langs molen, er der indkommet en indsigelse mod dette byggeri i forhold til udsigtsmuligheder. Byggemuligheden er dog fastholdt jævnfør de drøftelser, som har været i forbindelse med marinaplanen/brugergrupperne. Derudover har Handicaprådet indskærpet, at der ved byggeri skal tage højde for tilgængelighed.

I forhold til etablering af tagterrasse på de ejendomme, som er beliggende i forreste række i dag, så har der i processen været forskellige formuleringer. Der er ved den endelige vedtagelse indskrevet, at det er muligt for restauranter/cafeer. Der har fra foreningerne været et ønske om, at de også har muligheden for at bygge i to etager, alternativt etablere tagterrasse. Planafdelingen indstiller, at der for den del af byggeriet(foreningshusene, restauranter og havnekontor) fastholdes byggeri i et plan. Der bør kun gives mulighed for tagterrasse for restauranter, og ikke for private foreninger.

Golfklubben har gjort opmærksom på, at afgrænsningen mod deres ejendom ikke er som aftalt, hvorfor den er tilrettet - mindre ubetydelig afgrænsning mellem havnekontor, stien og golfklubben. Afgrænsningen er først faldet på plads efter planforslaget var igangsat.

Beboerne på Vestre Hougvej havde i deres indsigelse gjort opmærksom på, at stiforløbet ved deres ejendomme ikke var korrekt. Det er rettet. De har gjort indsigelse mod parkeringspladsen i lokalplanområdet, som er placeret i det nordvestlige hjørne mod deres område. Der er i dag ikke parkeringsplads. Der indstilles, at parkeringsmuligheden fastholdes på placeringen, da parkeringsmulighederne i den del af marinaen er begrænset (primært langs vejen), men at der ved realisering tages de nødvendige hensyn i forhold til boligerne.

Som følge af lovændring af planloven den 15. juni 2017 skal der ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke forringer produktionsvirksomhederne vilkår i området. Der er derfor ved den endelige vedtagelse indskrevet, at lokalplanen for Middelfart Marina ikke påvirker områdets produktionsvirksomheder negativt.

Der er i december 2017 meddelt dispensation fra gældende lokalplan i overensstemmelse med forslag til lokalplan 163 til udvidelse af cafeen/butikken. Byggeriet vil med endelig vedtagelse af lokalplan 163 være i overensstemmelse med planlægningen for området.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

Det oprindelige forslag til lokalplan 163 har været i offentlig høring i otte uger i 2017. Efterfølgende har der været foretaget en supplerende høring på fire uger i december 2017, som skulle muliggøre opførelsen af fem skure/aktivitetsskure på havnemolen.

## **Behandlingsplan:**

Teknisk Udvalg - 13. marts 2018.

Økonomiudvalget - 3. april 2018.

Byrådet - 9. april 2018.

## **Bilag**

Bemærkninger til supplerende høring

Høringssvar ang. supplerende høring af lokalplanforslag for Middelfart Marina 2018

Marina Café - Supplerende høringssvar

Supplerende høring - bemærkninger Marina Café & Grill

Supplerende høring lokalplan 163

Bemærkninger i forbindelse med fordebat forud for udarbejdelse af lokalplan 163

Bemærkninger 2 i forbindelse med fordebat forud for udarbejdelse af lokalplan 163

Bemærkninger 3 i forbindelse med fordebat forud for udarbejdelse af lokalplan 163

Bemærkninger 3-bilag i forbindelse med fordebat forud for udarbejdelse af lokalplan 163

Høringsforslag i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag 2 i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag 3 i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag 4 i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag 5 i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag (Golfklubben) i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag (Cafeen) i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag (cafeen2) i forbindelse med ordinær høring af lokalplan 163

Høringsforslag (sejlkлубben) i forbindelse med supplerende høring af lokalplan 163

Høringsforslag i forbindelse med supplerende høring af lokalplan 163

Høringsforslag i forbindelse med supplerende høring af lokalplan 163

Høringsforslag i forbindelse med supplerende høring af lokalplan 163

# Punkt 14: Endelig vedtagelse af lokalplan 181 og kommuneplantillæg nr. 1

2017-012709

## Beslutning

Udvalget indstiller forvaltningens indstilling.

Kaj Pillgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

## Præsentation

Forslag til lokalplan 181 og kommuneplantillæg nr. 1 for tæt-lav boligområde ved Anlægsvej i Ejby (tidligere rådhus) har været fremlagt i 8 ugers offentlig høring. Planforslagene ønskes nu endelig vedtaget.

## Forvaltningen foreslår

- at udvalget indstiller til Byrådet, at lokalplan 181 og kommuneplantillæg nr. 1 godkendes endeligt med følgende tilretninger: museets bemærkninger tilføjes i lokalplanen, og vurderingen af bilag IV-arter tilføjes i kommuneplantillægget jf. nedenfor.

## Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte den 4. december 2017 forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der skal mulliggøre, at det tidligere rådhus i Ejby kan omdannes til boligområde.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt fra Boligforeningen Lillebælt vedrørende omdannelse af rådhuset til en ny boligbebyggelse. Bebyggelsen består af tæt-lav byggeri i én etage med godt 40 boliger. Bebyggelsen opdeles af en tværgående sti mellem Stjernevænget og Anlægsvej. Biltrafikken skal køre ind fra Anlægsvej til fælles parkeringsarealer. Hovedparten af det eksisterende rådhus ønskes nedrevet og kun den seneste tilbygning fra 2000, ønskes bevaret som fælleshus for den kommende bebyggelse.

## Økonomi

Ingen.

## Høring

Der indkom i alt 4 høringssvar til planforslagene i offentlighedsperioden.

Banedanmark har ingen bemærkninger.

Miljøstyrelsen bemærker, at kommuneplantillægget ikke indholder en vurdering i forhold til bilag IV arter. Hertil kan bemærkes, at vurderingen er foretaget og beskrevet i lokalplanen, og at den bare skal indskrives i kommuneplantillægget inden offentliggørelse.

Odense Bys Museer bemærker, at der ikke er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet, men umiddelbart udenfor området. Det vil derfor være nødvendigt, at foretage en arkæologisk undersøgelse før anlægsarbejdet i gang sættes. Museets bemærkninger er vidersendt til bygherre, og bør skrives ind i lokalplanen.

Naboerne i Månevænget 9, ønsker at det eksisterende grønne område omkring deres ejendom bibeholdes som grønt, og at den ny bebyggelse dermed skal rykkes længere væk fra deres ejendom. Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet alene må opføres i 1 etage, og desuden skal bebyggelsen overholde byggelovens regler om afstande til skel, højder m.m. På den baggrund anbefales det, at lokalplanens disponering af området fastholdes.

## Behandlingsplan

Teknisk Udvalg - 13. marts 2018

Økonomiudvalget - 3. april 2018

Byrådet - 9. april 2018