

# REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 08-06-2021

**Mødedato**           Tirsdag d. 08. juni 2021 kl. 13:00

**Mødested**           ML 1 – Hindsgavl

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

## Indholdsfortegnelse

Lancering af samkørsel fra august 2021.....	3
Fælles fynsk udbud og grøn omstilling af den kollektive trafik.....	4
Nybyggeri på Korsvejs Alle 13.....	6
Forslag Lokalplan 209 for Middelfart Sundheds- og Frivillighedscenter.....	8
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af bilsalg på Hovedvejen 227, 5580 Nørre Aaby..	10
Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en rundbuehal til heste på Rødstenvej 8, 5591 Gel	12
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af autoværksted i garage på Vindebjergvej 42, 54	14
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af autoværksted i garage på Søndergade 177B, 5:	16
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af vognmandsvirksomhed på Mindevej 28, 5592	18
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse og udvidelse af entreprenørvirksomhed på Kirke	20
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af maskinstation og opførelse af maskinhus på Å	22
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af vognmandsvirksomhed på Byholmvej 7, 5592	25
2. Budgetopfølgning pr. 31. maj 2021 for Teknisk Udvalg.....	27

# Punkt 287: Lancering af samkørsel fra august 2021

2020-005400

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Præsentation

Udvalget orienteres om fremdriften på samkørsel i Middelfart Kommune.

Der ligger nu en plan for lancering fra august 2021 blandt arbejdspladser, ungdomsuddannelse og lokalsamfund.

## Forvaltningen foreslår

- at udvalget tager orientering til efterretning.

## Sagsbeskrivelse

Samkørsel er et af mange tiltag, der kan sænke klimabelastningen fra transport. Samkørsel er samtidig en måde, man kan hjælpe hinanden med transporten, hvis man f.eks. bor et sted, hvor der ikke er så megen kollektiv trafik, eller man ikke har mulighed for selv at køre.

Desuden er langt de fleste, der kører i bil til arbejde, i dag er alene i bilen. Der er dermed et stort potentiale i at køre flere sammen f.eks. til og fra arbejdspladsen.

Middelfart Kommune udviklede og afprøvede samkørselskonceptet KørMed (igennem EU projektet CORA) i 2019. Flere lokalsamfund var med til at udvikle konceptet: Røjlehalvøen, Føns og Husby-Tanderup.

Der er efterfølgende indgået et samarbejde med FDM om brug af app'en Ta'Med, der har et velfungerende koncept for samkørsel mellem hjem og arbejde, og som nu opgraderes med en række nye funktioner, bl.a. muligheden for at lave kombinationsrejse med kollektiv trafik.

Corona satte effektivt en stopper for projektet i 2020. Men corona situationen forventes nu at være så gunstig, med vaccinationer m.m., at der er lavet en plan for lancering af samkørsel fra august 2021.

Lanceringen sker i 4 spor:

- Arbejdspladsen på rådhuset
- Flere større private arbejdspladser
- Middelfart Gymnasium & HF
- Alle lokalsamfund

## Økonomi

Middelfart Kommune får støtte fra Landdistriktpuljen til at udvikle og iværksætte samkørsel. Ydelser fra Naboskab i forbindelse med udviklingen og lancering er betalt af midlerne.

## Høring

Ingen.

## Klima & bæredygtighed

Samkørsel er et af mange tiltag, der kan sænke klimabelastningen fra transport.

Langt de fleste, der kører i bil til arbejde, i dag er alene i bilen, og der er dermed et stort potentiale i at køre flere sammen til og fra arbejdspladsen.

Samkørsel er et af DK2020 Klimaplanens tiltag til reduktion af drivhusgasser fra transport, der i Middelfart Kommune udgør ca. 1/3 af drivhusgasudledningen.

# Punkt 288: Fælles fynsk udbud og grøn omstilling af den kollektive trafik

2020-005218

## Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

Udvalget ønsker el som drivmiddel, dog ønsker udvalget andet drivmiddel hvis omkostningerne ved el som drivmiddel medfører væsentlige meromkostninger.

## Præsentation

På Teknisk udvalgs møde d. 13. april 2021, blev der taget en indledende drøftelse af et fælles fynsk udbud for den kollektive trafik samt grøn omstilling.

Sagen genoptages nu, med henblik på, at der træffes endelig afgørelse om deltagelse i et fælles fynsk udbud samt grøn omstilling af den kollektive trafik.

## Forvaltningen foreslår

- At Middelfart Kommune deltager i det fælles fynske udbud ud fra FynBus' rammer med kontraktstart august 2024.
- At der tages stilling til, om udbuddet ønskes at omfatte mest miljø for pengene eller der ønskes at stille krav om tilbud på bestemt drivmiddel.
- At Middelfart Kommune overlader det til udbudsvinder, at varetage placering af et anlæg for drivmidler.

## Sagsbeskrivelse

I vinteren 2020/2021 har FynBus holdt administrative møder med kommunerne på Fyn og Langeland samt Region Syddanmark, hvor rammen for fælles udbud er blevet drøftet. Rammen for fælles udbud af buskørsel med grøn omstilling er vedlagt som bilag. Beslutningen om at arbejde videre med et fælles udbud og grøn omstilling, blev besluttet i Teknisk udvalg i 11. august 2020.

Rammen for fælles udbud er fastsat til

- Kontraktstart i august 2024 eller 2025.
- Der er option på forlængelse af nuværende kontrakter til august 2024 eller august 2025 udnyttes.
- Ved forlængelse af kontrakter indhentes tilbud på biodiesel til drift i forlængelsesperioden.

Udbuddet vil blive gennemført som et funktionsudbud med mest miljø- og klimaeffekt for pengene, med mindre konkret drivmiddel er valgt for den enkelte kommune.

Der udbydes en 8-årig kontrakt med mulighed for forlængelse i 2x2 år.

I forbindelse med udbuddet åbnes der op for samspil mellem lokalruter og flextrafik i udbudsgrundlaget. Det betyder, at der er ruter der kan omlægges til teleruter, som kun køres, når der er behov/ringet efter den, eller hvor der er noget af kørslen der kan udføres af flextrafik. Det afklares om det ønskes og er muligt i den enkelte kommune. Serviceniveauet skal fastlægges senest i september 2021, og vil derfor blive behandlet som en særskilt sag.

Den kollektive trafik vil blive udbudt i to til tre pakker.

- Der udfærdiges delaftaler for alle kommuner for at sikre fleksibilitet for den enkelte kommune.
- Tilbudsgiver skal afgive tilbud på den samlede pakke.
- Tilbudsgiver skal samtidig afgive individuelle tilbud på alle kommuner, der er en del af den pågældende pakke.
- En kommune kan trække sig fra tilbuddet på en pakke, hvis tilbuddet på buskørsel i kommunen ligger over det fastlagte budget for buskørsel, hvilket de andre kommuner i pakkefællesskabet skal acceptere. Hvis en kommune trækker sig fra en pakke, vil pakken blive annulleret og de individuelle tilbud vil træde i kraft.
- Pakkeopdelingen baseres på geografi og omsætning. Afhængig af tilbagemeldinger fra kommunerne i juni 2021 kan pakkeopdelingen ændres.

## Ladeanlæg/tankningsanlæg

Placeringen af ladeanlæg eller tankningsanlæg besluttes af tilbudsgiveren, medmindre en kommune har specifikke krav eller ønsker hertil. Cowi skriver i deres rapport (bilag 2 - Rapport fra COWI), at der generelt på Fyn ikke er problemer med at få strøm til opladning af busser eller få distribueret biogas til optankning af busser.

## Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

FynBus oplyse, at hvis man eksempelvis vælger el som drivmiddel, må man forvente en merudgift i forhold til budget 2019 for kollektiv trafik. Markedet vurderes ikke at have fundet sit naturlige leje endnu, hvorfor meromkostninger ved grøn omstilling først kendes efter et endeligt gennemført udbud. Hvis der vælges el som drivmiddel, må der ligeledes forventes udgifter til etablering af ladeanlæg.

## Økonomi

Økonomien vil først være kendt efter et gennemført udbud af den kollektive trafik, men hvis der vælges el som drivmiddel, må der forventes en merudgift på ca. 10 %.

## Høring

Der er ikke krav om høring.

## Klima & bæredygtighed

Afhængig af, om der vælges mest miljø for pengene eller der besluttes et bestemt drivmiddel, kan det af nedenstående tabel ses, hvilken indvirkning det har på klimaet.

Tabel 2: Drivmidler og udledning, COWI "Alternative drivmidler i FynBus", januar 2020

Tabel 2 Udledning af CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> og partikler (PM) med forskellige teknologier (gennemsnitlig udledning/km) og opgjort for EURO V og EURO VI. Mange af de nuværende busser i Fynbus opfylder EURO V-normen. Tallene er baseret på, at en bus skønmæssigt i gennemsnit kører 3,1 km/liter diesel.

Drivmidler i busser	CO <sub>2</sub> g/km	NO <sub>x</sub> g/km	Partikler (PM) g/km
<b>EURO V:</b>			
Diesel	861	4,25	0,035
<b>EURO VI:</b>			
Diesel	861	0,36	0,004
Syntetisk diesel, HVO 2G	112	0,33	0,003
Biogas	0	0,36	0,004
Hybrid	689	0,29	0,003
Brint (VE)	0	0	0
El (VE)	0	0	0

a) Ifølge Energistyrelsens hjemmeside medfører produktionen af biogas på afgangning af husdyrgødning samlet set en reduktion i udledningen af klimagasser på mere end 100 %. I vores beregninger er forsigtigt forudsat, at udledningen af CO<sub>2</sub> er 0 g/km.

b) For hybridbussen er antaget, at emissionerne generelt reduceres med 20 % på grund af lavere energiforbrug.

Ved gennemførelse af et fælles udbud med grøn omstilling, vil der under alle omstændigheder ske en markant miljøpåvirkning fra den kollektive trafik efter indgåelse af de nye kontrakter

## Bilag

Bilag 1: Rammen for fælles udbud af buskørsel med grøn omstilling - 25. marts 2021

Bilag 2: COWI, Adgang til biogas og el til busser på Fyn, marts 2021 Endeligt

Bilag 3: Drivmidler i Fynbus\_final

# Punkt 289: Nybyggeri på Korsvejs Alle 13

2021-005228

## Beslutning

Udvalget godkendte det ansøgte.

## Præsentation

Ejeren af Korsvejs Alle 13 i Strib, ønsker at nedrive den eksisterende ejendom på matriklen, og opføre en ny arkitekttegnet villa i 2 etager.

Udvalget besluttede den 9. marts 2021, at se positivt på det ansøgte, og ansøgningen har på den baggrund været sendt i naboorientering.

Udvalget skal drøfte det ansøgte på baggrund af indkomne bemærkninger fra naboorienteringen.

## Forvaltningen foreslår

- At udvalget drøfter det ansøgte.

## Sagsbeskrivelse

Ejeren af Korsvejs Allé 13 i Strib ønsker at nedrive den eksisterende et plans bolig opført i 1980'erne og i stedet opføre en ny bolig i to etager med mansardtag.

Den skitserede, nye bolig er en moderne fortolkning af de ældre, bevaringsværdige boliger på Korsvejs Allé. Den nye boligs volumen og afstand til fortov svarer også til nogle af de eksisterende boliger på Korsvejs Allé.

Af hensyn til naboerne, har afstand fra den skitserede kommende nye bolig til skel været drøftet i forhåndsdialogen med forvaltningen. Den skitserede bolig er således i den seneste skitse placeret med størst mulig afstand til naboskel mod naboer på Korsvejs Alle.

Ejeren af Korsvejs Alle 15 har henvendt sig til Middelfart Kommune og argumenterer for, at kommunen bevarer Korsvejs Allé mod uønsket fortætning, og derfor bør afvise det konkrete skitserede projekt på Korsvejs Allé 13. Ejeren giver udtryk for, at det må være oplagt, at netop den aktuelle strækning bliver omfattet af den kommende lokalplan, og at lokalplanen vil indebære begrænsninger i forhold til byggeri der presser bebyggelsestætheden, i særdeleshed i højden.

Det er forvaltningens vurdering, at der med den seneste skitse, som er vedlagt som bilag, er tale om et projekt, som samlet set er et harmonisk bud på en bygning, der indpasser sig i de eksisterende omgivelser. Projektet overskrider i et mindre omfang det skrå højdegrænseplan i naboskel mod Korsvejs Allé 15.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering og der er indkommet 3 høringssvar.

Byrådet har i september 2020 igangsat en proces, der ser nærmere på behovet for og indholdet af en kommende bevarende lokalplan for - et på nuværende tidspunkt ikke nærmere afgrænset område i Strib.

I henhold til proces- og tidsplanen forventes et udkast til lokalplan klar ultimo 2021. På nuværende tidspunkt er det indholdsmæssige af lokalplanen ikke afklaret, og forvaltningen kan derfor ikke gøre rede for hvorvidt den skitserede bolig er inden for skiven af bestemmelser i den kommende lokalplan.

Byrådet har i henhold til §14 i planloven mulighed for, at nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

## Økonomi

ikke relevant

## Høring

Ansøgningen om byggetilladelse har været i naboorientering. Indkommende bemærkninger er vedhæftet som bilag.

Ansøgers rådgiver har forholdt sig til bemærkningerne og besvaret disse i vedhæftede bilag.

De indkommende bemærkninger omhandler i hovedtræk, en bekymring i forhold til bygningens højde, afstanden til vejen, indbliksgener og skyggevirkning. Herudover en mere generel bekymring for, om bygningen vil skabe en uønsket fortætning i bebyggelsesstrukturen langs Korsvejs Alle.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er skitseret i fornuftig harmoni med de øvrige ejendomme langs vejen og den arkitektur som er kendetegnende for området. Som det fremgår af bygherres redegørelse, så overholder byggeriets facade, afstanden til vejen og er i tråd med den facadelinje de øvrige ejendomme angiver. Bebyggelsesprocenten på 30 er overholdt. Skyggevirkinger og indbliksgener vurderes ikke at være større, end hvis huset opføres i 8,5 meter i højden, som er den tilladte højde i henhold til bygningsreglementet.

Der er tale om overskridelse af byggeretten i forhold til højden på 10,5 meter og en mindre overskridelse af det skrå højdegrænseplan mod nr. 11 og 15. Dette er forhold der er almindeligt forekommende i området og vil således kunne tillades på baggrund af en helhedsvurdering.



## **Klima & bæredygtighed**

Ikke relevant

## **Bilag**

Bygherres svar på nabobemærkninger

Bemærkninger fra naboorienteringen

# Punkt 290: Forslag Lokalplan 209 for Middelfart Sundheds- og Frivillighedscenter

2021-002350

## Beslutning

Anbefales

## Præsentation

Den 23. februar 2021 imødekom Økonomiudvalget anmodningen om igangsættelse af lokalplanforslag for et nyt Sundheds- og Frivillighedscenter ved P V Tuxens Vej 6 - 14.

Udvalget skal tage stilling til om forslag til Lokalplan 209, Middelfart Sundheds- og Frivillighedscenter, samt tilhørende miljøscreening kan godkendes og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

## Forvaltningen foreslår

- at forslag til Lokalplan 209, Middelfart Sundheds- og Frivillighedscenter, godkendes og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

## Sagsbeskrivelse

Krav til fremtidens sundhedstilbud betyder, at sundhedsvæsnet står overfor en række forandringer. Af denne grund ønsker Middelfart Kommune, at etablere et nyt Sundheds- og Frivillighedscenter med henblik på at sikre et borgernært og sammenhængende sundhedstilbud af høj faglig kvalitet for kommunens borgere.

Forslag til Lokalplan 209, Middelfart Sundheds- og Frivillighedscenter, giver mulighed for placering af Sundheds- og Frivillighedscenteret på grunden ved P V Tuxens Vej 6 - 14.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etableringen af en bebyggelse på op til 5000 m<sup>2</sup>, i maksimalt to etagers højde, som kan være op til 10 meter højt, med dertilhørende parkerings- og opholdsarealer. Lokalplanforslaget fastsætter en bebyggelsesprocent på 80. Med lokalplanforslaget sikres det, at ny bebyggelse, hvad angår materialevalg og formsprog, indpasses i overensstemmelse med eksisterende bygningskomplekser udenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanen angiver, at bebyggelsen skal fremstå i røde teglsten, dog med mulighed for at anvende andre materialetyper på en andel af den nye bebyggelses facader.

Langs parkeringspladsens sydlige afgrænsning giver lokalplanen mulighed for etablering af en støjreducerende afskærmning som kan begrønnes. Forud for byrådsmødet d. 21 udarbejdes en støjredegørelse med henblik på at afklare behovet for og omfanget af en evt. støjreducerende foranstaltning. Såfremt støjredegørelsen viser et behov for tilvejebringelsen af en støjreducerende foranstaltning og stiller krav til dimensioneringen af foranstaltningen, vil kravene til den støjreducerende foranstaltning blive tilføjet til den endelige lokalplan.

Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning stiller lokalplanforslaget krav om etablering af et afskærmende beplantningsbælte på minimum 1,5 meters bredde. Beplantningsbæltet skal udgøres af hjemmehørende træ- og buskbeplantning, der kan opnå en højde på 5 meter.

Med lokalplanforslaget fastsættes området til offentlig funktion.

## Økonomi

Ingen

## Høring

Lokalplan 209 skal sendes i offentlig høring i 4 uger, men grundet sommerferien udvides høringsperioden til 8 uger. Handicaprådet og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

## Klima & bæredygtighed

Middelfart Kommune er bygherre og ønsker, at bebyggelsen skal opføres med en DGNB-certificering så alle klima- og bæredygtighedsforhold indtænkes ved byggeriet.

## **Bilag**

Middelfart Sundhedscenter\_lokalplan 209

Miljøscreening af lokalplan - Middelfart Sundheds- og Frivillighedscenter

# **Punkt 291: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af bilsalg på Hovedvejen 227, 5580 Nørre Aaby**

2020-000085

## **Beslutning**

Udvalget meddelte en lovliggørende landzonetilladelse af udstilling af max 4 biler ad gangen.

## **Præsentation**

Ejeren af Hovedvejen 227, 5580 Nørre Aaby søger om lovliggørende landzonetilladelse til at sælge biler fra ejendommen.

## **Forvaltningen foreslår**

- At der meddeles afslag til salg af biler fra ejendommen, da det ansøgte vil være i strid med planlovens planlægningsmæssige formål. Erhvervsaktiviteten bør i stedet henvises til et udlagt erhvervsområde.

## **Sagsbeskrivelse**

Forvaltningen blev i december 2019 i forbindelse med tilsyn efter autoværkstedsbekendtgørelsen opmærksom på, at der på ejendommen var parkeret 6 biler uden nummerplader. Der var tale om nyere velholdte biler – tydeligvis ikke skrotbiler. Ejer oplyste, at der ikke var værkstedsaktiviteter på ejendommen. Der foregår kun bilsalg. Hvis der skal laves noget på bilerne, bliver det udført på et autoværksted.

Ejer har efterfølgende reduceret bilsalget på grund af andet arbejde. I Maj 2021 er der således kun udstillet 2 biler. På gårdspladsen holder dog også en firmabil samt husstandens 2 privatbiler og en campingvogn.

Ejer oplyser, at der fremadrettet max. vil være udstillet 2-3 biler ad gangen. Der er tale om nyere og ofte eksklusive biler i prisklassen fra ca. 50.000 kr. og op til ca. 350.000 kr. Der kommer ca. 1 kunde om ugen på adressen. Ejer vurderer, at han sælger max. ca. 20 biler om året.

Ejendommen er en beboelsesejendom på 3.906 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger i det åbne land umiddelbart nord for Nørre Aaby. Ejendommen ligger ud til Hovedvejen og skråt over for A1 Biler. Der er ingen særlige landskabelige interesser i området.

Salg af biler er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse.

I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes, som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning.

Anvendelse af arealer til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, bør som altovervejende hovedregel henvises til udlagte erhvervsområder i byzone.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er nogen særlig begrundelse for, at erhvervsaktiviteten skal finde sted på gårdspladsen til en beboelsesejendom i det åbne land. Forvaltningen finder derfor, at en lovliggørelse af erhvervsaktiviteten vil være i strid med de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages med landzoneadministrationen. En evt. lovliggørende tilladelse vil endvidere kunne danne præcedens i forhold til lignende ønsker om at etablere erhvervsaktiviteter på beboelsesejendomme i det åbne land.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

Ansøgningen har været i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet bemærkninger.

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

## **Bilag**

Luftfoto

Fotos af bilsalget på Hovedvej 227

# Punkt 292: Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en rundbuehal til heste på Rødstenvej 8, 5591 Gelsted

2020-007206

## Beslutning

Udvalget godkendte en rundbuehal på 150 m<sup>2</sup>.

Det forudsættes, at de eksisterende bygninger nedrives først.

## Præsentation

Ejeren af Rødstenvej 8, 5591 Gelsted søger om landzonetilladelse til at opføre en rundbuehal på 216 m<sup>2</sup>, der skal anvendes til heste.

## Forvaltningen foreslår

At der meddeles afslag til den ansøgte rundbuehal, da det ikke findes tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der er behov for en så stor hestestald på ejendommen.

## Sagsbeskrivelse

Ejeren af Rødstenvej 8 ønsker at nedrive en gammel staldbygning på 126 m<sup>2</sup> samt en vognport på 24 m<sup>2</sup> for i stedet at opføre fyrrum/carport på 45 m<sup>2</sup> samt en rundbuehal på 216 m<sup>2</sup>. Rundbuehallen skal indrettes til hestestald med 4 hestebokse samt plads til træpiller, som skal anvendes dels til strøelse til hestene og dels til brændsel.

Hesteboksene dimensioneres til at kunne fungere både som folebokse og til gruppeopstaldning, således at der kan/skal opstaldes 4 islandske heste med føl eller 4 varmblodsheste (ca. 170 cm i stangmål). Stalden skal desuden bruges til opbevaring af grovfoder - hø og halm samt foder og udstyr.

Ejer har ikke nogen heste i dag. Ejers forældre har 2 islandske heste, som skal opstaldes i den nye hestestald. Derudover agter ejer at erhverve 2 varmblodsheste, så snart hestestalden er opført. Endelig agter ejer på sigt at erhverve yderligere 2 varmblodsheste, hvorfor hestestalden skal dimensioneres til 6 heste. Ejer oplyser, at der er foldareal nok på grunden, men at hestene vil blive flyttet på sommergræs hos forældrene og en bror, som har store arealer med græs og andre heste.

Ejer har sammen med ansøgningen indsendt en landzonetilladelse fra Røjleskovvej 77, 5500 Middelfart, hvor forvaltningen den 12. november 2020 gav landzonetilladelse til opførelse af en hestestald på ca. 200 m<sup>2</sup>. Hestestalden på Røjleskovvej 77 er dimensioneret efter, at der skal være plads til 4 voksne heste og 4 føl samt opbevaring af foder og udstyr. På Røjleskovvej 77 er der tale om, at de nye ejere af ejendommen i forvejen har heste af varmblodstørrelse og avler 1-2 føl om året.

## Forhistorie

Forvaltningen modtog i maj 2020 en ansøgning fra ejeren af Rødstenvej 8 om at nedrive den gamle staldbygning samt vognporten for i stedet at opføre fyrrum/carport på 60 m<sup>2</sup> samt et maskinhus i form af en rundbuehal på 216 m<sup>2</sup>. Fyrrum/carport opføres umiddelbart nord for boligen, og rundbuehallen opføres nord for fyrrummet/carporten i en afstand af ca. 18 m fra boligen. Fyrrum/carport er efterfølgende reduceret til 45 m<sup>2</sup>, hvorefter bygningen kan opføres uden landzonetilladelse.

Rundbuehallen skulle anvendes til lager af fastbrændsel/træpiller til eget brug samt til opbevaring af diverse maskiner til vedligeholdelse af den private fællesved Rødstenvej, der er en grusvej. Det drejede sig om en gummiged, en traktor, en vejhøvl og en minigraver samt diverse småmaskiner.

Forvaltningen oplyste ejer om, at det var forvaltningens umiddelbare vurdering, at der ikke var grundlag for at meddele landzonetilladelse til et så stort udhus på en beboelsesejendom på 4.164 m<sup>2</sup>. Forvaltningen henviste samtidig til klagenævnets praksis om, at der på beboelsesejendomme i det åbne land ikke gives tilladelse til udhusbygninger større end 100 m<sup>2</sup>, medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Ejer fremsendte herefter en plantegning af maskinhuset, hvoraf det fremgik, at ca. 80 m<sup>2</sup> skulle indrettes til hestestald med 2 hestebokse.

Ejer oplyste, at størrelsen på 216 m<sup>2</sup> fastholdes, da maskinerne til vej- og vintervedligeholdelse af Rødstenvej og udenomsarealer skal stå tørt og aflåst, træpiller hjemtages i store mængder for at opnå størst mulige rabatter, foder, hø og halm skal stå tørt, og hestene skal have ordentlige staldforhold, som opfylder gældende regler. Ansøger henledte samtidig opmærksomheden på, at der nedrives i alt 150 m<sup>2</sup> nedslidte og ubrugelige bygninger, en gammel ensilagebeholder samt en ajlebeholder af beton.

Forvaltningen orienterede den 1. december 2020 ejer om, at forvaltningen ikke ville give landzonetilladelse til den ansøgte rundbuehus på 216 m<sup>2</sup>, men at der kunne forventes landzonetilladelse til et udhus/maskinhus på max. 100 m<sup>2</sup> samt landzonetilladelse til en selvstændig hestestald. Herudover kan ejer uden landzonetilladelse opføre mindre udhuse på op til 50 m<sup>2</sup>.

Ejer indsendte herefter en ansøgning om at opføre 216 m<sup>2</sup> hestestald. Ejer anser det for en umulig opgave at komme igennem med det tidligere ansøgte, hvorfor han har taget sagen op til genovervejelse. De maskiner, som ejer ønskede at få under tag, er nu opmagasineret/placeret i lejede lokaler.

Ejer oplyser, at han ikke kan acceptere at skulle opføre 2 selvstændige bygninger for at kunne imødekomme forvaltningens tilkendegivelse. Det vil dels være alt for dyrt og dels være praktisk umuligt at placere 2 bygninger hensigtsmæssigt på grunden. Grunden og omgivelserne skal se ryddelige og præsentable ud.

#### Ejendommen og området

Ejendommen er en beboelsesejendom på 4.164 m<sup>2</sup>. Ejendommens bebyggelse består af en bolig på 183 m<sup>2</sup>, en staldbygning på 126 m<sup>2</sup> og en vognport på 24 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger i det åbne land nordøst for Gelsted. Der er ingen særlige landskabelige interesser i området.

#### Landzonebestemmelserne og forvaltningens vurdering

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er bl.a. at friholde det åbne land for anden uplanlagt bebyggelse med videre end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Efter klagenævnets praksis kan der dog meddeles landzonetilladelse til at opføre en mindre stald til et husdyrhold, selvom stalden ikke er erhvervmæssigt nødvendig for ejendommens landbrugsmæssige drift. Det forudsættes, at der ikke er afgørende landskabelige forhold, der taler imod det ansøgte, og at bebyggelsen holdes samlet.

Forvaltningen finder, at det ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der er behov for så stor en hestestald som den ansøgte set i lyset af, at der er tale om den præcis samme rundbuehal, som der oprindeligt ønskedes opført til brug for opbevaring af maskiner. Forvaltningen lægger samtidig til grund, at hestestalden bl.a. skal benyttes til forældrenes 2 islandske heste og således ikke kun er til ejers egne heste.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Høring**

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering, da forvaltningen vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er ca. 100 m mellem boligen og den nærmeste nabobeboelse, Rødstenvej 6, der ligger mod syd.

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

### **Bilag**

Luftfoto

Fotos fra ansøgningen

Situationsplan

Plantegning

Facadetegninger

# Punkt 293: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af autoværksted i garage på Vindebjergvej 42, 5463 Harndrup

2021-002070

## Beslutning

Udvalget meddelte lovliggørende tilladelse til autoværkstedet.

Kaj Piilgaard Nielsen stemte imod tilladelsen, da virksomheden er etableret ulovligt og bør være placeret i et erhvervsområde.

## Præsentation

Ejeren af Vindebjergvej 42, 5463 Harndrup søger om lovliggørende landzonetilladelse til et eksisterende autoværksted "H. M. Cars", der er indrettet i en garage på ejendommen.

## Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag til autoværkstedet, da erhvervsaktiviteten er i strid med planlovens planlægningsmæssige formål. Autoværkstedet bør i stedet henvises til et udlagt erhvervsområde.

## Sagsbeskrivelse

I forbindelse med miljøtilsyn i januar 2021 er forvaltningen blevet opmærksom på, at der uden den fornødne landzonetilladelse og byggetilladelse er indrettet autoværksted på Vindebjergvej 42, 5463 Harndrup.

Ejer har efterfølgende oplyst, at autoværkstedet er indrettet i en del af en eksisterende garage. Garagen er på ca. 120 m<sup>2</sup>, hvoraf autoværkstedet udgør ca. de 40 m<sup>2</sup>. Ejer har oprettet virksomhedens cvr-nummer tilbage i 2008, og garagen er opført i 2012.

Ejer driver virksomheden på hobbyplan, da han har fuldtidsarbejde ved siden af. Der er ingen ansatte i virksomheden. Ejer skønner, at han servicere/reparerer ca. 80 - 100 biler om året.

Ejendommen er en beboelsesejendom på 3.210 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger i det åbne land mellem Harndrup og Fjelsted. Der er ingen særlige landskabelige interesser i områder, der er præget af, at en stor del af området er råstofgraveområde. Området er i kommuneplanen udpeget som potentiel økologisk forbindelse.

Indretning af autoværksted i en privat garage er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse.

I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning.

Erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, gives landzonetilladelser til etablering af erhverv i landzone.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er nogen særlig begrundelse for at meddele landzonetilladelse til indretning af erhverv i form af autoværksted i den eksisterende garage på Vindebjergvej 42. En lovliggørelse af erhvervsaktiviteten vil således være i strid med de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. En eventuel lovliggørende landzonetilladelse vil endvidere kunne danne præcedens i forhold til lignende ønsker om at etablere erhvervsaktiviteter på beboelsesejendomme i det åbne land.

## Økonomi

Ingen.

## Høring

Ansøgningen har været i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet bemærkninger.

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

## **Bilag**

Luftfoto - Vindebjergvej 42

Foto af garagen

# Punkt 294: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af autoværksted i garage på Søndergade 177B, 5591 Gelsted

2021-002075

## Beslutning

Udvalget meddelte lovliggørende tilladelse til autoværkstedet.

Kaj Piilgaard Nielsen stemte imod tilladelsen, da virksomheden er etableret ulovligt og bør være placeret i et erhvervsområde.

## Præsentation

Ejeren af Søndergade 177B, 5591 Gelsted søger om lovliggørende landzonetilladelse til et eksisterende autoværksted "K.J. Værksted", der er indrettet i en garage på ejendommen.

## Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag til autoværkstedet, da erhvervsaktiviteten er i strid med planlovens planlægningsmæssige formål. Autoværkstedet bør i stedet henvises til et udlagt erhvervsområde.

## Sagsbeskrivelse

I forbindelse med miljøtilsyn i januar 2021 er forvaltningen blevet opmærksom på, at der uden den fornødne landzonetilladelse og byggetilladelse er indrettet autoværksted i en eksisterende garage på Søndergade 177B, 5591 Gelsted.

Ejer har efterfølgende oplyst, at værkstedet er etableret i april 2020. Værkstedet er på ca. 50 m<sup>2</sup> og drives som en hobbyvirksomhed uden ansatte. Ejer servicere/reparerer ca. 20 – 25 biler om året.

Ejendommen er en beboelsesejendom på 6.297 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger i den sydlige del af Gelsted. Det nordvestlige hjørne af ejendommen, hvor boligen ligger, er byzone. Resten af ejendommen ligger i landzone. Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Hele området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og potentiel økologisk forbindelse. Derudover ligger området inden for 300 m skovbyggelinjen.

Indretning af autoværksted i en privat garage er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse.

I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning.

Erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, gives landzonetilladelse til etablering af erhverv i landzone.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er nogen særlig begrundelse for at meddele landzonetilladelse til indretning af erhverv i form af autoværksted i den eksisterende garage på Søndergade 177B. En lovliggørelse af erhvervsaktiviteten vil således være i strid med de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. En eventuel lovliggørende landzonetilladelse vil endvidere kunne danne præcedens i forhold til lignende ønsker om at etablere erhvervsaktiviteter på beboelsesejendomme i landzone.

## Økonomi

Ingen.

## Høring

Ansøgningen har været i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet bemærkninger.

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

## **Bilag**

Luftfoto

Foto af garagen

# Punkt 295: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af vognmandsvirksomhed på Mindevej 28, 5592 Ejby

2020-014320

## Beslutning

Udvalget meddelte en lovliggørende tilladelse til vognmandsforretning med max 4 lastbiler.

Der skal etableres tæt afskærmende beplantning (3-rækket læhegn).

## Præsentation

Ejeren af Mindevej 28, 5592 Ejby søger om lovliggørende landzonetilladelse til sin eksisterende vognmandsvirksomhed på Mindevej 28, 5592 Ejby.

## Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag til lovliggørelse af vognmandsvirksomheden, da virksomheden ikke har noget særligt behov for den pågældende placering i det åbne land og inden for bevaringsværdigt landskab i kystnærhedszonen. Virksomheden bør i stedet henvises til et udlagt erhvervsområde i byzone.

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 24 ha, der ligger i det åbne land lidt vest for Balslev. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 2,5 km fra kysten. Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og potentiel økologisk forbindelse. Ejendommen ligger i udkanten af 300 m skovbyggelinjen fra Føns Plantage.

Ejendommens bebyggelse består af stuehus, en tiloversbleven staldbygning på 434 m<sup>2</sup> og en tiloversbleven landbrugsbygning på 208 m<sup>2</sup>. Hertil kommer et maskinhus på 914 m<sup>2</sup> opført i 2015, der anvendes til vognmandsvirksomheden.

I forbindelse med miljøtilsyn på ejendommen har forvaltningen gjort ejer opmærksom på, at der ikke er meddelt landzonetilladelse til at drive vognmandsvirksomhed fra adressen. Ejer har herefter indsendt en ansøgning om lovliggørelse af vognmandsvirksomheden.

Det fremgår af ansøgningen, at vognmandsvirksomheden har eksisteret siden 2004. Ejer bemærker, at han har haft i alt 4 miljøtilsyn på ejendommen men først nu er blevet gjort opmærksom på, at der mangler en landzonetilladelse.

Forvaltningen meddelte i 2012 landzonetilladelse til placeringen af det eksisterende maskinhus, da det på grund af et eksisterende nedsivningsanlæg ikke kunne placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. Det fremgik dengang ikke af ansøgningen, at der var tale om et maskinhus til brug for vognmandsvirksomhed.

Virksomheden råder i dag over 3 lastbiler, 1 rendegraver og 1 trailer. Disse opbevares i maskinhuset. Hertil kommer en udendørs oplagsplads på godt 3.000 m<sup>2</sup> med containere. Det fremgår af CVR (Det Centrale Virksomhedsregister), at virksomheden har 4 ansatte.

Etablering af en vognmandsvirksomhed er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1. Vognmandsvirksomhed medfører tung trafik og vil ofte medføre behov for oplag af containere og materialer. Dette kan medføre væsentlige ændringer i det omgivende miljø og kan være til gene for naboerne. Større vognmandsvirksomheder henvises derfor som hovedregel til planlagte erhvervsområder, som er indrettet hertil, og hvor infrastrukturen er dimensioneret til den tunge trafik.

Det er forvaltningens vurdering, at vi ikke ville have meddelt landzonetilladelse til maskinhuset på 914 m<sup>2</sup> tilbage i 2012, hvis det havde fremgået af ansøgningen, at maskinhuset ikke skulle anvendes til ejendommens landbrugsmæssige drift men derimod til vognmandsvirksomhed.

Forvaltningen finder således, at der ikke er nogen særlig begrundelse for placeringen af vognmandsvirksomheden i landzone og inden for bevaringsværdigt landskab i kystnærhedszonen. Virksomheden bør i stedet henvises til et udlagt erhvervsområde i byzone.

Hvis udvalget beslutter at meddele lovliggørende landzonetilladelse til virksomheden, bør der stilles krav om afskærmende beplantning omkring oplagspladsen.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet nabobemærkninger.

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

## **Sagens forløb**

11/05/2021 Teknisk Udvalg

Punktet udsættes.

## **Bilag**

Skråfoto - Mindevej 28

# Punkt 296: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse og udvidelse af entreprenørvirksomhed på Kirkegyden 17, 5580 Nørre Aaby

2021-002206

## Beslutning

Udvalget meddelte lovliggørende tilladelse til entreprenørvirksomheden.

Der skal etableres tæt afskærmende beplantning (3-rækker læhegn).

Der meddeles endvidere tilladelse til den ansøgte udvidelse.

## Præsentation

En eksisterende entreprenørvirksomhed på Kirkegyden 17 i Ronæs, 5580 Nørre Aaby ønskes lovliggjort. Virksomheden ønsker samtidig at udvide med en tilbygning på ca. 200 m<sup>2</sup> samt en kontorpavillon på 32 m<sup>2</sup>.

## Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag til lovliggørelse og udvidelse af entreprenørvirksomheden, da virksomheden ikke har noget særligt behov for den pågældende placering i det åbne land og derfor i stedet bør henvises til et udlagt erhvervsområde i byzone.

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på 6,4 ha, der ligger i det åbne land umiddelbart øst for Ronæs. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, og størstedelen af ejendommen ligger i bevaringsværdigt landskab. Ejendommens bygningssæt ligger i en afstand af ca. 480 m fra kysten.

Ejendommens bebyggelse består af et stuehus, en overflødiggjort landbrugsbygning på 206 m<sup>2</sup>, hvori der er godkendt indrettet 31 m<sup>2</sup> kontor og mandskabsrum, et maskinhus på 211 m<sup>2</sup> fra 1966 samt en maskinhall på 823 m<sup>2</sup> opført i 1983. Maskinhallen er opført på baggrund af en landzonetilladelse fra Fyns Amt, hvoraf det fremgår, at der gennem en årrække var blevet drevet maskinstation fra ejendommen.

Nuværende ejer af entreprenørvirksomheden blev ansat til at køre rendegraver for Ronæs Maskinstation i 1993. I 1995 fik daværende ejer af maskinstationen autorisation som kloakmester og der blev indkøbt endnu en rendegraver, der udelukkende udførte entreprenøropgaver. Ansøger startede egen virksomhed - Ronæs Entreprenør - på adressen i 1998 og drev denne fra adressen indtil 2003. Ronæs Maskinstation fortsatte med at have en rendegraver til at varetage deres entreprenøropgaver indtil 2015, hvor maskinstationen stoppede. Herefter flyttede Ronæs Entreprenør & anlægsgartner ApS tilbage på adressen.

I 2014/2015 blev der etableret en oplagsplads syd for maskinhallen. Pladsen er i dag på ca. 1.500 m<sup>2</sup> og bruges til containere og til opbevaring af sand, sten og grus samt diverse betonfliser. Virksomheden har i dag 17 medarbejdere og råder over 4 minigravemaskiner, 1 rendegraver, 2 traktorer, 1 lastbil, 7 varevogne og 1 personbil.

Virksomheden ønsker at udvide med en tilbygning på ca. 200 m<sup>2</sup> mod vest i forlængelse af det eksisterende maskinhus. Derudover ønskes der opført en kontorpavillon på 32 m<sup>2</sup> godt 15 m sydvest for maskinhallen, hvor der i dag står containere.

I forhold til planlovens landzonebestemmelser er der stor forskel på virksomhedstyperne maskinstation og entreprenørvirksomhed. Etablering af en maskinstation forudsætter landzonetilladelse, men under hensyn til tilknytningen til landbrugserhvervet, vil det ofte være i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål at meddele tilladelse hertil. Samme hensyn gør sig ikke gældende ved etablering af entreprenørvirksomhed. Her gælder hovedreglen om, at erhverv, som ikke har tilknytning til jordbrugserhvervene, bør henvises til erhvervsområder i byzone.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er nogen særlig begrundelse for, at den nuværende entreprenørvirksomhed skal ligge i landzone. Forvaltningen finder derfor, at virksomheden bør henvises til et udlagt erhvervsområde i byzone.

Hvis udvalget beslutter at meddele lovliggørende landzonetilladelse til virksomheden, bør der stilles krav om afskærmende beplantning omkring oplagspladsen.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet nabobemærkninger.

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

## **Sagens forløb**

11/05/2021 Teknisk Udvalg

Punktet udsættes.

## **Bilag**

Skråfoto af den eksisterende virksomhed

3D Perspektiv

Facadeskitser

Situationsplan - eksisterende forhold

Situationsplan - fremtidige forhold

Pavillon - tegningssæt

# Punkt 297: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af maskinstation og opførelse af maskinhus på Åbjergvej 37, 5464 Brenderup

2021-002923

## Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

Kaj Piilgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling grundet inhabilitet.

## Præsentation

JA Maskinstation, Åbjergvej 37, 5464 Brenderup ønsker af udvide virksomheden med et maskinhus på ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Forvaltningen er i den forbindelse blevet opmærksom på, at maskinstationen er etableret uden de fornødne tilladelser.

## Forvaltningen foreslår

- At der meddeles tilladelse til bibeholdelse af den eksisterende virksomhed henset til, at den er indrettet i eksisterende bygninger, og at den har ligget det pågældende sted i 10 år.
- At det er en forudsætning for tilladelsen, at overkørslen til Carlshøjvej nedlægges, og at der etableres afskærmende beplantning ud mod Carlshøjvej.
- At der meddeles afslag til det ansøgte maskinhus på ca. 1.300 m<sup>2</sup>, da en så stor udvidelse af maskinstationen ikke vil være hensigtsmæssig det pågældende sted dels på grund af dårlige trafikale forhold og dels på grund af hensynet til naboerne.

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en beboelsesejendom på ca. 14.500 m<sup>2</sup> uden landbrugspligt. Ejendommen ligger i Åbjerg syd for Hølse Stationsby. Området er i kommuneplanen udpeget som potentiel økologisk forbindelse, og ejendommen ligger inden for 300 m skobyggelinjen.

Ejendommen er mod nord afgrænset af Carlshøjvej. Umiddelbart nord for Carlshøjvej ligger der 3 beboelsesejendomme. Mod øst er ejendommen afgrænset af Åbjergvej og på modsatte side af Åbjergvej ligger skoven "Pedersholm". Mod syd grænser ejendommen til en beboelsesejendom og mod vest til dyrket mark.

Ejendommens bebyggelse består af en bolig, maskinhus/fyrrum på 189 m<sup>2</sup>, en åben halmlade på 433 m<sup>2</sup> samt en hesteoverdækning på 49 m<sup>2</sup>. Maskinstationen er uden forudgående tilladelse etableret i 2011 i maskinhuset og i den åbne halmlade. Maskinstationen har i dag 5 ansatte.

Det nye maskinhus opføres i stålplader og med tag af fibercement. Maskinhuset får en højde på 9,7 m. Maskinhuset placeres vest for de eksisterende driftsbygninger i en afstand af 17,5 m. Mellem det nye maskinhus og de eksisterende bygninger etableret der en vaskeplads.

Ejer er indstillet på, at overkørslen til Carlshøjvej lukkes, og at der plantes et læhegn mod vejen. Ligeledes er ejer villig til at etablere yderligere beplantning uden om hallen for at skærme mod omgivelserne. Ejer fremhæver, at maskinerne vil blive mindre synlige for omgivelserne efter halbyggeriet, da maskinerne efter rengøring vil blive kørt ind i maskinhuset.

Etablering af en maskinstation er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse, uanset at maskinstationen etableres i eksisterende bygninger. Under hensyn til tilknytningen til landbrugserhvervet vil det ofte være i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål at meddele tilladelse til etablering af en maskinstation i det åbne land. Den konkrete afgørelse træffes efter en samlet vurdering af det ansøgte set i forhold til bl.a. de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, trafikale hensyn samt hensynet til naboerne.

Efter praksis behandles spørgsmålet om bibeholdelse af et ulovligt forhold som udgangspunkt på samme måde som, hvis forholdet ikke var etableret.

Det er forvaltningens vurdering, at der er grundlag for at meddele lovliggørende landzonetilladelse til den eksisterende maskinstation, da den er indrettet i eksisterende bygninger, og da den har ligget det pågældende sted i 10 år. Det bør i den

forbindelse sikres, at aktiviteten ikke påfører naboerne unødige gener. Det bør derfor være en forudsætning for tilladelsen, at overkørslen til Carlshøjvej nedlægges, og at der etableres afskærmende beplantning ud mod Carlshøjvej.

Forvaltningen finder, at den ansøgte udvidelse af maskinstationen fra en bygningsmasse på godt 600 m<sup>2</sup> til en bygningsmasse på ca. 1.900 m<sup>2</sup> ikke vil være hensigtsmæssig det pågældende sted, dels på grund af dårlige trafikale forhold og dels på grund af hensynet til naboerne. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er tale om en beboelsesejendom på ca. 14.500 m<sup>2</sup>.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er indkommet bemærkninger fra naboerne på Carlshøjvej 18, 20 og 22.

Naboen på Carlshøjvej 18 ønsker, at overkørslen til Carlshøjvej sløjfes, og at der i stedet plantes et 3-rækket hegn af god kvalitet. Da vask og rengøring af maskiner foregår på alle tidspunkter af døgnet foreslår naboen, at der etableres indendørs rengøringsfaciliteter.

Naboen på Carlshøjvej 20 oplyser, at placeringen vil være umiddelbart ud for deres vinduer, hvilket vil tage det meste af udsigten og til dels dagslys mod syd. Det vil også medføre en kraftig værdiforringelse af ejendommen. Naboen foreslår at maskinhuset i stedet placeres på modsatte side af Åbjergvej og umiddelbart syd for skoven, hvorved naboerne mod nord ikke vil blive generet af aktiviteten. Forvaltningen skal her til bemærke, at ejer af maskinstationen tilbage i 2019 netop spurgte ind til muligheden for at placere et maskinhus øst for Åbjergvej og syd for skoven. Forvaltningen svarede dengang, at der ikke umiddelbart vil kunne forventes tilladelse til opførelse af et maskinhus på modsatte side af Åbjergvej, da udgangspunktet med planlovens landzonebestemmer bl.a. er, at en ejendoms bygningssæt skal holdes samlet.

Alternativt ønsker naboen, at det ansøgte maskinhus drejes, så det placeres vinkelret på Carlshøjvej og så langt trukket tilbage fra Carlshøjvej som muligt, at rengøringsplads etableres mellem de to bygninger eller bagved eksisterende maskinhus, at udkørsel til Carlshøjvej sløjfes, og at der etableres beplantning i skel mod Carlshøjvej hen til, hvor den linje, der udgøres af vestvæggen af den nye bygning, møder Carlshøjvej.

Naboen på Carlshøjvej 22 bemærker, at maskinstationen formentlig allerede har forringet værdien af deres ejendom, og at det nye maskinhus med deraf følgende mertrafik m.m. vil betyde et yderligere værditab. Naboen har i dag udsigt ud over en hestefold og jordbærmarker over mod en granbevoksning. Det nye maskinhus vil blokere for denne udsigt og vil være meget synligt i landskabet. Naboen nævner, at der måske kunne etableres beplantning/læhegn langs Carlshøjvej, men det skal ikke være med træer, der bliver så høje, at de skygger for solen.

Naboen bemærker, at der allerede er en del tung trafik og kørsel med store maskiner på Carlshøjvej, der er så smal, at 2 personbiler kun med besvær kan passere hinanden. Det nye maskinhus vil formentlig generere mere af den slags trafik med øget belastning af Carlshøjvej til følge. Naboen finder derfor, at al ind og udkørsel til maskinstationen skal ske til/fra Åbjergvej, som trods alt er lidt bredere end Carlshøjvej. Naboen gør opmærksom på, at overkørslen til Carlshøjvej er umiddelbart ud for deres sydvendte terrasse i en afstand af 6-7 m, og at overkørslen ikke var der for 10 år siden, da maskinstationen blev etableret.

Naboen bemærker, at den nuværende maskinpark giver en del støj i forbindelse med kørsel, reparation og ikke mindst rengøring med højtryksrensere, som ofte foregår sent om aftenen. Hvis maskinparken vokser, kunne naboen godt tænke sig, at aktiviteten blev begrænset mest muligt, især om aftenen og i weekenden. Naboen er nogle gange også plaget af støv dels fra højtryksrensningen af maskiner og dels fra kørsel, da underlaget på kørepladsen tilsyneladende støver.

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

## **Bilag**

Situationsplan

Facadetegninger

Nabobemærkninger fra Carlshøjvej 18, 20 og 22

Gadefotos

Luftfoto

# Punkt 298: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af vognmandsvirksomhed på Byholmvej 7, 5592 Ejby

2020-002167

## Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

## Præsentation

Beboeren på Byholmvej 7, 5592 Ejby søger om lovliggørende landzonetilladelse til sin eksisterende vognmandsvirksomhed på adressen.

## Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag til lovliggørelse af vognmandsvirksomheden, da virksomheden ikke har noget særligt behov for den pågældende placering i landzone, og da virksomheden medfører nabogener. Virksomheden bør i stedet henvises til et udlagt erhvervsområde i byzone.
- At det tilkendegives, at der uden landzonetilladelse kan parkeres én lastbil på ejendommen forudsat, at der ikke er flere daglige kørsler til og fra ejendommen, at der ikke er ansatte i virksomheden, at der ikke er tale om ændret anvendelse af eksisterende bygninger, og at der ikke sker udendørs oplag i forbindelse med virksomheden.

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på 2,8 ha, der ligger i det åbne land mellem Store Landevej og motorvejen, nordøst for Ejby. Ejendommen ligger i kanten af skovbyggelinjen omkring Fjelsted Skov, men ellers er der ingen særlige landskabelige interesser i området. Ejendommens bebyggelse består af et stuehus, en staldbygning på 80 m<sup>2</sup> samt et maskinhus på 480 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen modtog i januar 2020 en anmeldelse af, at der blev drevet vognmandsvirksomhed på adressen, og at der holdt 4 lastbiler samt blev vasket lastbiler på ejendommen. Anmeldelsen indeholdt samtidig oplysning om, at der flød med gamle paller, jern, fliser, murbrokker med mere.

Virksomhedens ejer oplyste efterfølgende i januar 2020 i forbindelse med planlægningen af et miljøtilsyn på ejendommen, at der var 3 ansatte i virksomheden, og at virksomheden rådede over 4 lastbiler. Lastbilerne kørte de fleste uger ud om mandagen og kom tilbage om fredagen, hvorefter de stod parkeret på ejendommen i weekenderne. Virksomheden er etableret i sommeren 2018.

Forvaltningen modtog efterfølgende i marts 2020 en klage fra en beboer på Byholmvej, over at vejen bliver ødelagt på grund af tung trafik fra lastbiler, der mange gange om dagen kører til og fra Byholmvej 7.

Forvaltningen anmodede i oktober 2020 virksomhedens ejer om at lovliggøre virksomheden enten fysisk ved at ophøre med aktiviteten eller retligt ved at indsende en begrundet ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse.

Virksomhedens ejer ringede herefter den 9. november 2020 og anmodede om en lovliggørende landzonetilladelse. Virksomheden råder nu kun over én lastbil (20 tons med trailer), og der er ikke længere ansatte i virksomheden. Virksomhedsejer kører ud om morgenen og kommer hjem om aftenen - nogle gange sjældnere. Virksomheden har ikke noget oplag. Det oplag, der kan ses på luftfotos, er privat oplag fra den periode, hvor der var heste på ejendommen. Maskinhuset bruges dels til privat opbevaring og dels, når der skal skiftes dæk eller pærer på lastbilen.

Ejer af ejendommen har telefonisk oplyst, at maskinhuset er udlejet til vognmandsvirksomheden, og at stuehuet er udlejet til virksomhedens ejer. Begge lejekontrakter er tidsbegrænset til den 1. januar 2022, hvorefter ejer agter at sætte ejendommen til salg.

Etablering af en vognmandsvirksomhed er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er nogen særlig begrundelse for placeringen af vognmandsvirksomheden det pågældende sted i landzone, hvor virksomheden i øvrigt medfører nabogener. Virksomheden bør i stedet henvises til et udlagt erhvervsområde i byzone.

Forvaltningen har i andre sager vurderet, at det forhold, at en chauffør f.eks. har en lastbil parkeret på sin privatadresse om natten og i weekenden, ikke er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse. Ligeledes er det forvaltningens vurdering, at virksomhedens nuværende aktivitet, hvor virksomhedsejer kører ud om morgenen og kommer hjem om aftenen, ikke er en ændret anvendelse forudsat, at der kun er tale om én lastbil, at der ikke er ansatte i virksomheden, at der ikke er tale om ændret anvendelse af eksisterende bygninger, og at der ikke sker udendørs oplag i forbindelse med virksomheden.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

Sagen har ikke være sendt i naboorientering hos de nærmeste naboer.

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

## **Sagens forløb**

11/05/2021 Teknisk Udvalg

Punktet udsættes.

## **Bilag**

Luftfoto - Byholmvej 7

# Punkt 299: 2. Budgetopfølgning pr. 31. maj 2021 for Teknisk Udvalg

2021-000012

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Præsentation

Der er udarbejdet budgetopfølgning pr. 31. maj 2021 for områderne under Teknisk Udvalg.

## Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg godkender 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2021 som forelagt.

## Sagsbeskrivelse

### Drift:

Det oprindelige 2021 budget for Teknisk Udvalg er på 75,573 mio. kr.

Det er forvaltningens forventning, at driften vil udvise et samlet mindreforbrug på 2,145 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget.

- **Bygningsvedligehold:** Der forventes et mindreforbrug på 3,551 mio. kr. Det skal dels ses i forhold til opgaveomflytninger til Økonomiudvalgets område. Derudover sker der planlagt afdrag på det overførte underskud fra tidligere år.
- **Jordforsyning:** Driften af jordforsyning har en afvigelse på 0,467 mio. kr. ift. budgettet. Dette skyldes at salget af nogle landbrugsarealer forårsager færre indtægter fra forpagtningsafgifter. Ændringen indarbejdes i det tekniske budget for 2022.
- **Rekreative områder:** Havnedriften er udfordret og det er forventningen at der bliver realiseret en afvigelse på 0,939 mio. kr. i forhold til budgettet. Merforbruget skyldes en lang række af forhold, som alle har en negativ økonomisk betydning, herunder et stort fald i indtægter fra autocampere, nye krav til affaldssortering og håndtering af kemaffald, markant øgede udgifter til rengøring af toiletter og fællesfaciliteter pga. markant flere "ikke sejlere" på kommunens havne. Dertil kommer, at standardstativordningen har været dyre at starte op end forventet. Sidstnævnte vil rette sig op, når stativordningen er helt indført. Der arbejdes på en genopretningsplan for Middelfart Lystbådehavn, som forventes indarbejdet i 3. budgetopfølgning.

### Anlæg:

Det oprindelige anlægsbudget for 2021 er på 41,750 mio. kr. inkl. jordforsyningsområdet.

For 2021 forventes der at blive brugt 50,167 mio. kr. på anlæg, hvilket er et merforbrug på 8,417 mio. kr. Merforbruget skyldes primært at anlægsopgaver i 2021 udføres for overførte midler fra tidligere år. Der er således som hovedregel ikke tale om merforbrug på anlægsprojekterne, set over den samlede flerårige anlægsperiode.

Der er dog konstateret disse varige afvigelser:

- **Bæredygtig bydel:** Projekt: "Bæredygtig bydel" er endnu ikke færdigudviklet, hvorfor der fortsat er behov for økonomiske midler inden projektet i efteråret 2021 kan udbydes.
- **Masterplan for Trafikhavn:** I forbindelse med vedtagelsen af budget 2021-2024, blev det aftalt at igangsætte udviklingen af en masterplan for trafikhavnen. Her blev der afsat 0,8 mio. kr. Forvaltningen har nu sammen med rådgivere fra Grandville udviklet et forløb, som kan fremme en udviklingsplan for trafikhavnen. Det viser sig, at gennemførelse af denne forløb koster 2,8 mio. kr.

## Økonomi

Resultatet af 2. budgetopfølgning er uddybet i det vedlagte notat

## **Høring**

Ingen

## **Bilag**

2. BO