

REFERAT Teknisk Udvalg d. 12-12-2023

Mødedato Tirsdag d. 12. december 2023 kl. 09:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Høringssvar til fremtidigt regionalt busnet.....	3
Viljebeslutning til ekspropriation af cykelsti langs Margaardvej (revideret linjeføring).....	5
Orientering om resultater fra Kommunernes Skoletrafiktest 2023.....	7
Forslag til lokalplan 226 Boligområde ved Østerbyvej i Gamborg.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13 for bolig- og erhvervsområde ved.....	13
Forslag til lokalplan nr. 222, for bevaring og udvikling af kulturmiljø i Landekvarteret.....	17

Punkt 174: Høringssvar til fremtidigt regionalt busnet

2022-010114

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

På Teknisk Udvalgs møde d. 10. oktober 2023 blev det besluttet at sende "Fremtidigt regionalt busnet" i høring frem til 20. november 2023.

De indkomne høringssvar skal nu behandles sammen med udkast til høringssvar fra Middelfart Kommune til FynBus.

Forvaltningen foreslår

- At udkast til høringssvar godkendes og fremsendes til FynBus.

Sagsbeskrivelse

FynBus har på vegne af bestyrelsen fremsendt "Fremtidigt regionalt busnet" i høring blandt de fynske kommuner.

På Teknisk Udvalg den 10. oktober 2023 blev det besluttet at sende materialet i høring blandt skoler, uddannelsesinstitutioner, lokaludvalg, ungdomsråd, Handicapråd og Ældreråd.

Ved høringsfristens udløb er der indkommet 5 høringssvar. Det er fra Handicaprådet, Gelsted Fællesbestyrelsen og MED-udvalg, Skolebestyrelsen og MED-udvalg ved Vestre Skole og Fjelsted-Harndrup Lokaludvalg.

Handicaprådet:

- Finder det ærgerligt, det er nødvendigt at nedlægge ruter. Det fremmer ikke væksten af passagerer og kan skabe negativ vækst.
- Der er brug for et stabilt net med mange afgang og få skift.
- Mange unge er afhængig af Plustur/Flexstur for at komme til en uddannelsesrute. Det kan blive en barrierer for nogle unge, når de skal tage en ungdomsuddannelse.
- Ved anlæggelse af knudepunkt for skift mellem transportformer, er det vigtigt, der er ventefaciliteter, information om transportformer og ledelinjer.

Fællesbestyrelsen for Gelsted Børneunivers og MED-udvalg:

- Ændringerne har ingen konsekvenser for Børneuniverset, men der er en generel bekymring for nedprioritering af offentlig transport i landzonen.

Vestre Skole - skolebestyrelse og MED-udvalg:

- Vestre skoles skolebestyrelse har ingen bemærkninger til forslaget.
- Vestre skoles MED-udvalg har ingen bemærkninger til forslaget.

Fjelsted Harndrup Lokaludvalg:

- Udtrykker dyb bekymring for forslaget til at nedlægge afgang på uddannelsesruterne, der betjener området. Det er eneste mulighed for at komme til ungdomsuddannelser i Middelfart og Erritsø.
- Der er gennem årene sket besparelser på den kollektive trafik og en fjernelse af de planlagte ruter, vil betyde en yderligere begrænsning af mobiliteten.
- Den kollektive trafik bør fremmes, så der tænkes grønt og reduceres CO2 i forhold til klimaforandringerne. En nedlæggelse kan betyde en øget privatbilisme.
- Den Kollektive transport er også afgørende for lokaløkonomien. Den gør det muligt for borgere at pendle til arbejde og uddannelse samt tilgå lokale virksomheder.

- Specielt ser vi en stor ulempe ved at fjerne afgang 17.07 fra Vissenbjerg og afgang 05.52 fra Middelfart Station, da de forventes at have stor vigtighed for den udvikling, der er i gang omkring Grønnemose.
- Finder at der i materialet fremgår, "at kollektiv transport skal med ture udgøre et reelt valg". Nedlæggelse af ture hænger dårligt sammen med FynBus' fokus på at "skaffe flere kunder"
- Finder ikke Plustur og flextur er et reelt tilbud til kunderne, og det bør gentænkes.

Høringssvar i deres fulde længde er vedlagt som bilag.

På baggrund af de indkomne høringssvar, har administrationen udarbejdet et udkast til høringssvar.

Økonomi

Ingen.

Høring

Der er foretaget høring i perioden fra 11. oktober til og med 20. november 2023 ved skoler, uddannelsesinstitutioner, Ungdomsråd, Lokaludvalg, Handicapråd og Ældreråd.

Der er indkommet 5 høringssvar.

Klima & bæredygtighed

Det kan ved nedlæggelse af afgang betyde en øget privatbilisme.

Bilag

høringssvar ang. trafikplan 2023 - Handicaprådet

Høringssvar fra Gelsted fællesbestyrelse og Gelsted MED-udvalg

høringssvar "Fremtidigt regionalt trafiksystem" for de regionale busruter på Fyn Vestre Skole SKB og MED

Høringssvar til Fremtidigt regionalt trafiksystem - Fjelsted Harndrup Lokaludvalg

Udkast til høringssvar på "Fremtidigt regionalt rutenet" fra Middelfart Kommune

Punkt 175: Viljebeslutning til ekspropriation af cykelsti langs Margaardvej (revideret linjeføring)

2023-002123

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

I forbindelse med anlæg af højhastighedsjernbane over Fyn, skal der ske en ombygning af Margaardvej i Nørre Aaby. Ombygning af vejforløbet giver mulighed for at anlægge en cykelsti langs Margaardvej.

Sagen har tidligere været behandlet med viljebeslutning til ekspropriation. Der er sidenhen udarbejdet et udkast til ny linjeføring, hvorfor sagen bringes frem til fornyet behandling.

Forvaltningen foreslår

- At det godkendes, at rettigheder på private arealer erhverves ved indgåelse af frivillige aftaler under ekspropriationslignende vilkår eller ved ekspropriation i henhold til Vejlovens bestemmelser, såfremt det ikke er muligt at indgå forlig
- At ekspropriation sker samtidig med Vejdirektoratets ekspropriation til nyt vejforløb på Margaardvej
- At der tages en viljebeslutning om, at Middelfart Kommunes bemyndigelse til erhvervelse af arealer, overdrages til kommissarius i forbindelse med Vejdirektoratets ekspropriation.

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med anlæggelse af højhastighedsjernbane over Vestfyn, vil der skulle ske en omlægning af vejforløbet for Margaardvej.

Ved omlægning af vejforløbet giver det mulighed for, at der kan anlægges en cykelsti langs Margaardvej. Strækningen vil ud fra den foreløbige skitse være 920 m.

Forvaltningen forventer, at etablering af cykelstien kan blive indarbejdet i Vejdirektoratets anlægsprojekt med forlægning af Margaardvej, så Vejdirektoratets entreprenører udfører arbejdet samtidig med forlægningen af vejen. Middelfart Kommune afregner udgifterne til cykelstien med Vejdirektoratet.

En cykelsti vil højne trafikikkerheden for cyklister og gående langs Margaardvej og give mulighed for, at flere vil kunne transportere sig på denne måde.

Ved Vejdirektoratets ekspropriation af det ændrede vejforløb for Margaardvej, vil være muligt, hvis Middelfart Kommune tager en viljebeslutning om ekspropriation af arealer til en cykelsti og at bemyndige kommissarius til at foretage ekspropriation af de nødvendige arealer, på vegne af Middelfart Kommune.

Vejdirektoratet forventer at foretage ekspropriation i løbet af vinteren 2023/2024. Stien forventes anlagt i 2024/2025.

Sagen har tidligere været behandlet med beslutning om viljebeslutning om ekspropriation, men idet der er fremkommet udkast til nyt trace for cykelstien, bringes sagen op til fornyet behandling.

Vejdirektoratet vurderer, at det med den nye linjeføring vil betyde ca. 50 m ekstra vej, et kanaliseringsanlæg på Hovedvejen (primært streger) og lidt mindre cykelsti.

Med den nye linjeføring giver det mulighed for en gang med tiden at lave en forbedring af Margaardvejs tilslutning til Hovedvejen.

Af bilag 1 på sagen kan ses det nye udkast til linjeføring for vej og cykelsti. Når der er sket projektering af anlægget, vil det præcise forløb foreligge.

Tidligere trace fremgår af bilag 2.

Økonomi

Der er i budgettet afsat 2,25 mio. til projektet.

Projektet er dog ikke færdigprojekteret, så der er på nuværende tidspunkt stor usikkerhed omkring det afsatte budgetbeløb.

Høring

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

Klima & bæredygtighed

Ved anlæggelse af cykelstien vil der søges indbygget genbrugsmaterialer, i det omfang det kan lade sig gøre.

Flere vil få mulighed for at kunne vælge at cykle eller gå sikkert på Margaardvej.

Bilag

Skitse_Margaardvej_Plantegning_Nyt_Trace.pdf

Tidligere skitseforslag til trace

Punkt 176: Orientering om resultater fra Kommunernes Skoletrafiktest 2023

2023-004927

Beslutning

Orientering givet.

Præsentation

Forvaltningen har modtaget resultaterne fra Kommunernes Skoletrafiktest 2023.

Forvaltningen foreslår

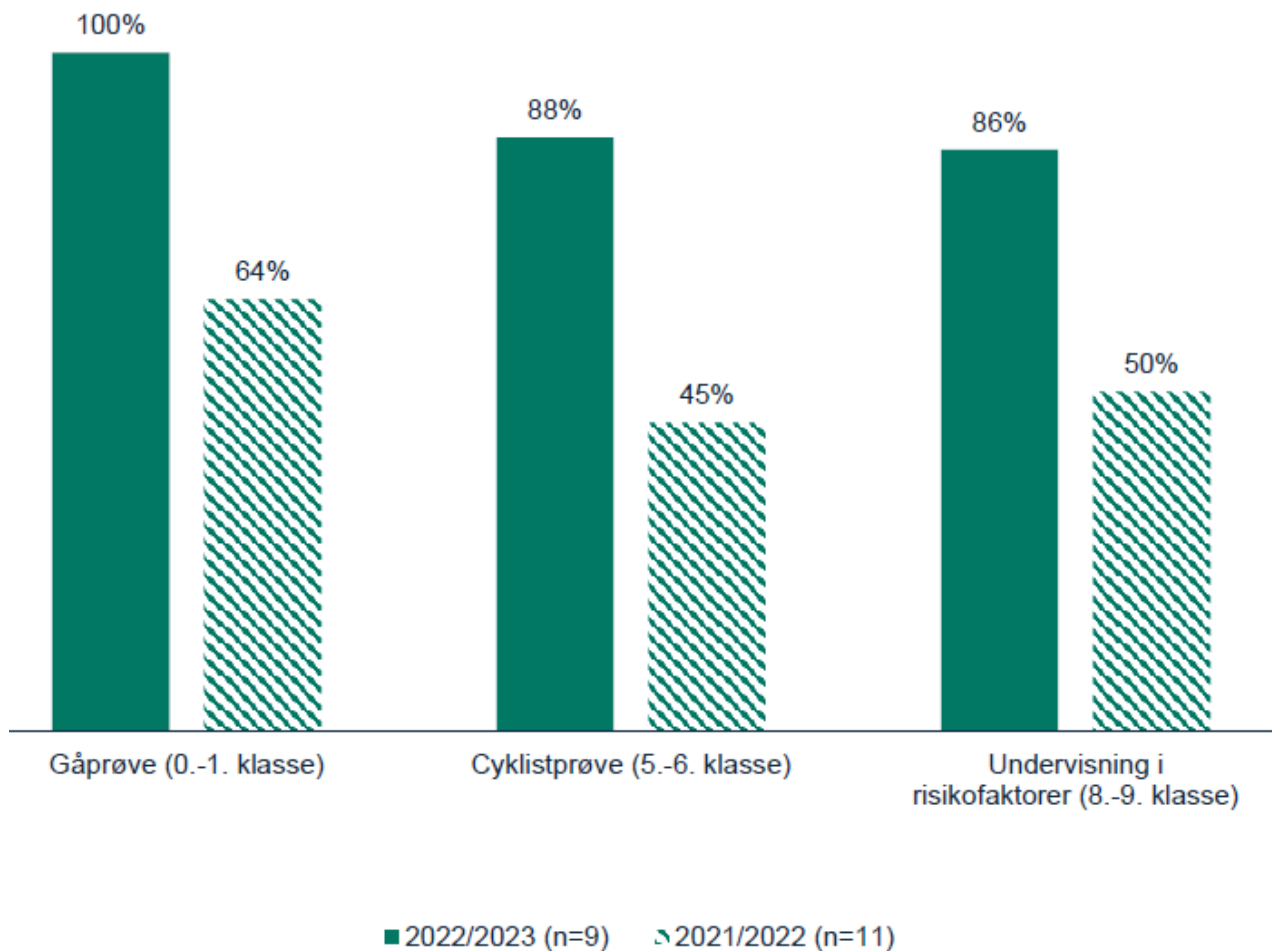
- Sagen tages til orientering.

Sagsbeskrivelse

Hovedresultaterne i rapporten fra Rådet for Sikker Trafik er for Middelfart Kommune:

- Middelfart Kommune har i 2023 fået 699 point.
 - Der er sket en stigning fra 2022, hvor kommunen fik 585 point.
- Alle skoler i 2023 har en færdselskontaktlærer.
 - I 2022 havde 82% af skolerne en færdselskontaktlærer.
- Der er sket en stigning af andelen af skolerne, som har trafikundervisning og gennemfører prøver. Dette kan ses herunder.

Folkeskoler i Middelfart Kommune:



Rådet for Sikker Trafik er i rapporten kommet med følgende anbefalinger til det videre arbejde:

- Motivér skolerne til at have en trafikpolitik med fokus på trafikundervisning på alle trin.
- Gør trafikundervisning til en del af kommunens trafiksikkerhedsplan, hvor det er beskrevet, at alle kommunens skoler skal gennemføre trafikundervisning på alle trin.

Rapporten planlægges gennemgået for forvaltningerne i fællesskab, hvor der udpeges, hvad der kan arbejdes videre med. Færdselskontaktlærerne/skolelederne vil blive inviteret til et møde, hvor testen og resultaterne vil blive gennemgået.

Bilag

Kommunernes Skoletrafiktest 2023, Danmarkskort og liste

Punkt 177: Forslag til lokalplan 226 Boligområde ved Østerbyvej i Gamborg

2023-016070

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 226 – boligområde ved Østerbyvej i Kauslunde.

Udvalget anmodes om at træffe beslutning om vedtagelse af forslag til lokalplan med efterfølgende udsendelse af planforslaget i 4 ugers offentlig høring.

Endelig skal udvalget tage stilling til, om der skal udarbejdes en miljørapport af planforslaget.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til lokalplan 226 - Boligområde ved Østerbyvej i Gamborg, bliver godkendt og sendes i offentlig høring i 4 uger.
- At offentliggøre afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport af planforslaget.
- At kommunen stiller krav til ejeren om sikkerhedsstillelse for udgifterne til overtagelse af arealet efter planlovens § 47A, medmindre ejeren fraskriver sig denne ret.

Sagsbeskrivelse

I maj 2023 vedtog Økonomiudvalget at igangsætte planlægningen for en åben-lav boligbebyggelse på et ubebygget område nord for Østerbyvej i Gamborg.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,5 ha. Arealet er i dag dyrkede landbrugsarealer i landzone.

Området ligger inden for kommuneplanrammeområde L.03.30 - Gamborg, der udlægger området til blandet bolig og erhverv, nærmere bestemt landsby med primært boligformål mv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 30. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter. Det ønskede byggeri er i overensstemmelse med kommuneplanen, såfremt det indrettes under hensyntagen til risiko for oversvømmelse.

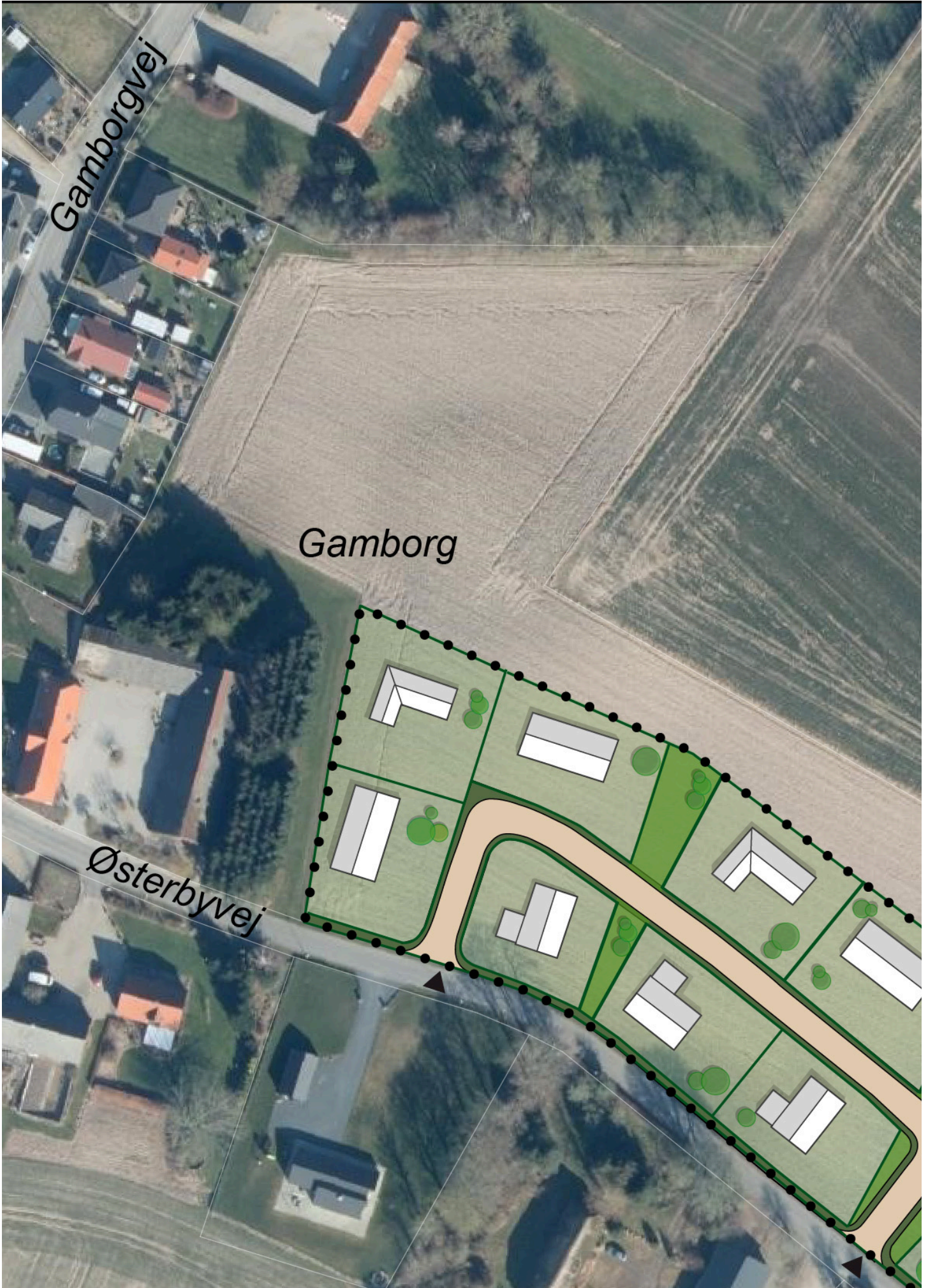
Lokalplanforslagets indhold

Der må indenfor lokalplanområdet opføres 12 åben – lav boliger omkring en mindre boligvej. Bebyggelsens volumen tilpasser sig det øvrige Gamborg, med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte ejendom og maks. 1 etage med udnyttet tagetage.

De fremtrædende tagtyper i Gamborg er saddeltage og tage med halvvalm, lokalplanen stiller derfor krav om, at det kun er disse tagtyper som tilladelse i lokalplanområdet, for at indpasse bebyggelsen i byen.

Det grønne udtryk, der kendes fra Gamborg i dag langs veje og med grønne åbninger mod det åbne land, sikres videreført i den nye bebyggelse. Dette sikres ved, at arealer langs Østerbyvej og den interne vej skal friholdes for bebyggelse og der sikres grønne områder centralt i området, som åbner for udsigt til det åbne land. Ydermere er der krav om en mindste grundstørrelse på 830 m², hvilket skaber rum til åbenhed mellem bebyggelserne.

Vejadgang til boligområdet skal ske fra 2 overkørsler til Østerbyvej.





Eksempel på hvordan området kan indrettes i henhold til lokalplanen

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en screening af planforslaget efter lov om miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslaget, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og som ikke antages at afstedkomme væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

Screeningen er vedhæftet som forslag.

Økonomi

Når der med en lokalplan overføres et areal fra landzone til byzone har ejeren mulighed for inden 4 år at forlange kommunes overtagelse af dette areal, såfremt arealet fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. planlovens § 47 A.

I henhold til planlovens § 13, stk. 4 kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at en ejer, der ønsker en lokalplan tilvejebragt, stiller en af kommunen godkendt sikkerhed dels for kommunens udgifter til udarbejdelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg, dels for kommunens udgifter til en eventuel overtagelse af ejendommen efter planlovens § 47 A. Ejeren kan i henhold til planlovens § 13, stk. 4 fraskrive sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Der bør tages stilling til, om kommunen skal stille krav om sikkerhedsstillelse for at undgå tab i forbindelse med krav om overtagelse. Sikkerhedsstillelse i forbindelse med planudgifterne er ikke aktuelt i dette tilfælde, da bygherre selv har fået udarbejdet lokalplanforslaget.

Høring

Planforslaget skal sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

Klima & bæredygtighed

I henhold til kommuneplan 2021 skal byudviklingen ske på et bæredygtigt grundlag og tage udgangspunkt i *Fremtidens Boligudvikling – 6 dogmer*

I Middelfart Kommune arbejdes der med 6 dogmer for indsatsen for fremtidens boligudbygning. Dogmerne omhandler fremme af bæredygtigt byggeri, skabelse af blandede byer som danner rammer for fællesskaber, bæredygtig infrastruktur, udvikling af eksisterende lokalsamfund med fokus på områdets identitet, krav om naturindhold samt at byudvikling skal skubbe i den retning vi ønsker at lokalsamfundet skal se ud.

Med lokalplanen gives der mulighed for at etablere bæredygtigt boligbyggeri, da der gives mulighed for grønne tage med bl.a. sedum, facader kan opføres i træ og der er mulighed for solenergianlæg på tage. Der kan desuden anvendes tegl på facaderne, hvor den enkelte grundejer kan vælge genanvendte tegl.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som skal sikre at de kommende boliger ikke oversvømmes ved ekstremregn.

Gamborg er en mindre landsby som overvejende består af åben-lav boliger og gårdbebyggelser. Lokalplanen giver mulighed for åben-lav boliger som kan tiltrække nye indbyggere til Gamborg, men bidrager ikke til at skabe et mix af boligtyper i landsbyen. Området vil komme til at indeholde centralt placerede fællesområder, som kan danne rammer for nye fællesskaber.

Lokalplanen omfatter et mindre område, som kobler sig på den eksisterende infrastruktur i Gamborg, herunder vejnettet, kloaknettet og mulig fremtidig fjernvarme.

Lokalplanen vurderes at ville bidrage til udviklingen af det eksisterende lokalsamfund i Gamborg under hensyntagen til områdets identitet. Med lokalplanen sikres det, at den kommende bebyggelse udformning vil indpasse sig den eksisterende bebyggelse i landsbyen og Gamborgs grønne udtryk og kig til det åbne land vil blive videreført i det nye boligområde.

Området er i dag dyrkede landsbrugsjorder uden naturindhold. Med lokalplanen bidrages til biodiversitet ved at omdanne dyrkningsarealer til bl.a. grønne fælles områder, som skal beplantes med bl.a. blomstrende buske eller frugttræer. Der fastsættes yderligere bestemmelser om, hvor meget den enkelte grund må befæstes, så der er plads til grønne haver.

Gamborg er en landsby og det ønskes at bevare dette udtryk. Lokalplanen vil bidrage til en afrunding af landsbyen og bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse i landsbyen.

Åben-lav boligbebyggelse er som udgangspunkt ikke det mest bæredygtige valg med hensyn til ressourceforbrug. Det nye boligområde i Gamborg ligger som en huludfyldning i byen og binder sig naturligt op på de eksisterende funktioner i Gamborg. De nye beboere vil benytte eksisterende kollektiv trafik, veje, stier og servicefunktioner i og omkring byen. Beboerne vil derfor også naturligt blive en del af Gamborg by og det beboerfællesskab, som allerede er i byen.

Bilag

Forslag miljøscreening LP 226 Gamborg

Forslag LP 226 Gamborg_271123

Punkt 178: Endelig vedtagelse af lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13 for bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej i Middelfart

2023-016788

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Byrådet vedtog den 26. juni 2023 at sende forslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13 for et bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej i Middelfart i offentlig høring.

Høringen er nu afsluttet, og der skal træffes beslutning om, hvorvidt planerne skal vedtages endeligt, og om hvorvidt der skal foretages ændringer i planforslagene.

Forvaltningen foreslår

- At tillæg nr. 13 til kommuneplan 2021-2035 vedtages endeligt med den ændring, at den maksimalt tilladte højde inden for rammeområdet reduceres fra 13,5 meter til 12 meter jf. ændringsforslag nr. 15-18 i vedhæftede notat med ændringsforslagene.
- At lokalplan 219 vedtages endeligt med følgende ændringer: For byggeriet mod Hessgade (byggefelt A) ændres bygningshøjden fra 13 meter til 12 meter, mulighed for brandkam udgår, tremplen reduceres fra 1 m til 0,3 meter, farvebestemmelsen ændres fra rødlig til lyse rødlige nuancer, der tilføjes bestemmelser omkring murværksdetaljer omkring døre og vinduer og herunder markering af overgangen mellem de to "bygninger", opdeling af vinduerne i minimum 4 felter med poster jf. ændringsforslag nr. 1-14 i vedhæftede notat med ændringsforslagene.
- At forslag til besvarelse af høringssvarene, som beskrevet i den vedlagte hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Forslag til lokalplan:

Planforslaget åbner mulighed for at bebygge et område, som tidligere har været brugt som erhvervsgrund (tankstation), med etageboliger. Området er, efter nedrivning af tankstation, oprenset og henligger ubebygget.

Bebyggelsen ønskes opført i 1½ etage ud mod Søndergade og i 2½ etage ud mod Hessgade samt på selve hjørnet. Der må max opføres 15 nye boliger inden for området.

Med den kommende planlægning har man ønsket, at bebyggelsen i Søndergade skal afspejle den gamle bydel, mens man for byggeriet i Hessgade har givet mulighed for, at der kan opføres et mere moderne byggeri, der viser en mere nutidig arkitektur, der samtidig holder fast i referencer til udtrykket i gaden som fx gavlkviste og facaderytme.

For at sikre et attraktivt grønt opholdsareal ønskes ejendommene Blindebomsvej 8 samt Hessgade 1 ligeledes omfattet af planlægningen. Den offentlige sti "Bag Haver", der går midt igennem området, omfattes også af planen. Den bevarende lokalplan 23.16 bibeholdes for de to ejendomme samt for stien "Bag Haver".

Forslag til Kommuneplantillæg:

Kommuneplantillæg nr. 13 omfatter ejendommene Søndergade 60 og Hessgade 1 og ændrer bygningshøjden og bebyggelsesprocenten. Hessgade 1 er kun medtaget i kommuneplantillægget pga., den eksisterende bebyggelsesprocent allerede overstiger de 60.

Som det fremgår nedenfor, er der i den offentlige høring indkommet en række høringssvar, der giver anledning til, at Forvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse foretages ændringer i forhold til planforslagene.

Forslag til Lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13, således som de var fremlagt i offentlig høring er vedhæftet som bilag.

Økonomi

Ingen.

Høring

Planforslagene har været sendt i offentlig høring i 9 uger i perioden 5. juli - 6. september 2023.

Der er indkommet i alt 9 høringssvar. Høringssvarene er fra Handicaprådet, bestyrelsen for Vestre Skole, Middelfart Museum, Den gamle bydels beboerforening (med 662 underskrifter) samt høringssvar fra 5 borgere i naboområdet.

De temaer, hvortil der er kommet flest bemærkninger, er;

1. Forholdet til den bevarende lokalplan 23.16

I en række af høringssvarene er der lagt stor vægt på, at den bevarende lokalplan 23.16, der gælder for området, bør respekteres og bevares. Det vil være principielt forkert og uordentligt over for alle beboere i den gamle bydel, at gøre en undtagelse for den aktuelle grund.

Forvaltningens Bemærkninger:

Det er ikke ny praksis, at ophæve dele af de bevarende lokalplaner i den gamle bykerne i forbindelse med større byggeprojekter. Det er tidligere sket både inden for lokalplan 23.16 og lokalplan 23.22. Da der i det aktuelle tilfælde, er tale om opførelse af en ny større sammenhængende boligbebyggelse på ejendommen Søndergade 60 og ikke et enkelt infill byggeri, er det forvaltningens vurdering, at der er behov for en ny lokalplan for området hvorved der også sikres inddragelse af lokalområdet i planlægningsprocessen. Samtidig er det forvaltningens vurdering, at der kan tillades opført et byggeri i et mere nutidigt udtryk og dermed en fravigelse af den bevarende lokalplan.

Byggeriet er dog overordnet set i overensstemmelse med den bevarende lokalplan på en lang række punkter, jf. nedenfor.

Bebyggelsen i 1 ½ etager mod Søndergade, er i overensstemmelse med den bevarende lokalplan 23.16, for så vidt angår materialevalg og udtryk af facaderne. Undtaget herfra er terrassepartierne og delvist altanerne på bagsiden af bebyggelsen samt muligheden for at kvistene fuldbeklædes med zink.

Bebyggelsen i 2½ etage mod Hessgade og delvist Søndergade er tilladt i et lidt mere nutidigt udtryk, da det tillades at udvalgte vinduer kan udføres med ramme omkring vinduet i stålprofil, og enkelte vinduer på første salen er uden brystning (vindue til gulv) og generelt nogle andre vinduesudformninger. Selve rytmen med ”murpille – vindue” er fastholdt. Facadematerialerne er traditionelle dvs. tegl i rødlige nuancer på facade og røde vingetegl til tag. I forhold til den bevarende lokalplan 23.16 er der åbnet mulighed for, at vinduer og døre kan være i enten træ eller træ/alu. Udformning af terrassepartier, altaner og skorstenspiber samt materiale på kvistene afviger fra den bevarende lokalplan.

Det anbefales, at der ikke foretages ændringer i kommuneplantillægget eller lokalplanforslaget.

2. Bygningshøjden

Hovedparten af høringssvarene vedrører højden på byggeriet, som de ikke mener passer med skalaen i området. Det påpeges bl.a., at det er forkert, at den nye etageejendom højdemæssigt forholder sig til Vestre Skole, fremfor de øvrige beboelsesejendomme i området – Vestre Skole bør fortsat skille sig ud i området. Flere fremhæver, at den gældende byggehøjde på 9 meter bør fastholdes og der er indsendt forslag med en bebyggelse på 1½ etage.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er forvaltningens vurdering, at Vestre Skoles markante bygning, godt kan tåle ‘modspil’, og at hjørnet står som en klar markering. Bebyggelsen langs Hessgade er i planforslaget trukket ind i forhold til gadelinjen, så den flugter med den øvrige bebyggelse på østsiden af Hessgade. Hjørnet på ejendommen ud mod krydset er afsluttet afskåret. Dermed vurderes det, at kigget til Vestre Skoles hovedbygning delvist bevares, når man kommer ad Hessgade.

I den bevarende lokalplan 23.16 er der ikke fastsat en præcis højde for ny bebyggelse – der står; ”Bebyggelse tillades opført på betingelse af: ”at bygningsvolumet dvs. facadehøjde, bygningslængder og dybde afstemmes i forhold til de eksisterende bebyggelsesmønstre i det aktuelle gaderum.” Det er forvaltningens vurdering, at det kommende byggeri vil harmonere med skalaen for eksisterende byggeri i området, og at byfortætningen sker med respekt for det omkringliggende miljø på grund af følgende punkter:

- I forhold til højde og etageantal er det ikke fremmed i den Gl. bydel, at enkelte byhuse er i 2 – 2½ etager, og at der trappes op og ned mellem 1 og 2 etager.

- Hessgade er en af de større trafikale veje i den bymæssige kontekst, og det vurderes, at strækket langs Hessgade kan tåle en bygning i 2½ etager pga. det brede vejprofil med vejtræer og de eksisterende bygningsvolumener i 1 ½ - 2 ½ etager. Afstand fra facade til facade er 18 m, til sammenligning er der i Søndergade 8 m fra facade til facade.
- Af historiske bygninger skal der tages hensyn til præsteboligen Hessgade 2 (på modsatte side af Hessgade, skråt overfor), Vestre Skoles hovedbygning og Det Gl hospital, Blindebomsvej 8. Det er forvaltningens vurdering, at der er taget hensyn til de ovennævnte bygninger.
- Projektet viser den maksimale fortætning, som området kan bære af højde/etageantal på bygninger. Det vurderes derudover, at den bymæssige hovedstruktur bevares ved at placere bebyggelsen i gadelinje.

Bygherre har på anmodning og på baggrund af de indkomne høringssvar arbejdet mere detaljeret med byggeprojektet og har på den baggrund fundet en løsning, hvor højden på byggeriet ud mod Hessgade kan sænkes fra 13 til 12 meter. Bl.a. er tremlen reduceret fra 1 meter til 0,3 m og brandkammen fjernet.

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillægget ændres således, at den maksimal tilladte højde reduceres fra 13,5 meter til 12 meter, og at lokalplanen ændres således, at den maksimalt tilladte bygningshøjde inden for byggefelt A reduceres fra 13 meter til 12 meter, tremlen i byggefelt A ændres fra 1 meter til 0,3 meter og muligheden for udvendige brandkamme udgår. Dermed bliver den tilladte bygningshøjde i overensstemmelse med den tilladte bygningshøjde på 12 meter for de omkringliggende kommuneplanrammeområder i Søndergade.

3. Bebyggelsens ydre fremtræden

I flere af høringssvarene er der indkommet bemærkninger vedrørende udformningen af facaderne, og at de syner massive og dominerende også på grund af den mørke sten, der ses på visualiseringerne. Derudover er flere utilfredse med, at der med lokalplanen åbnes mulighed for anvendelse af materialer, der normalt ikke tillades anvendt i den gamle bydel.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er enig i, at en meget mørk sten kan få byggeriet til at syne større og mere voluminøs end ved anvendelse af en lysere rød teglsten. Det anbefales derfor, at bestemmelse § 8.2 ændres så det fremgår, at der skal anvendes tegl i lyse rødlige nuancer, og derudover bør det tilføjes, at der skal anvendes blødstrøgne tegl i overensstemmelse med den bevarende lokalplan 23.16.

Det er intentionen i projektet at udføre murværksdetaljer, der opdeler facadeudtrykket i skalaen, dette fremgår dog ikke så tydeligt i tegningerne 1:200.

Bygherre har efter anmodning og på baggrund af de indkomne høringssvar arbejdet videre med projektet. Slægtskabet mellem bebyggelsen langs Søndergade og bebyggelsen langs Hessgade er forstærket ved brug af yderligere opdeling af vinduerne med poster, ændring af kvistenes tagform, markering af hjørnet samt yderligere murværksdetaljer på facaderne.

Det anbefales, at bygherres foreslåede ændringer til bearbejdning af facaderne indarbejdes i lokalplanens § 8.

4. Trafikale forhold

Vejadgangen til Søndergade 60 er i forslaget til lokalplan fastlagt til Søndergade. Der er indkommet forslag om, at vejadgangen bør flyttes til Hessgade bl.a. af hensyn til eleverne på Vestre Skole og borgerne i området. Derudover er der bemærkninger vedrørende afspærringen af Bag Haver stien.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er forvaltningens trafikale vurdering, at udkørsel til Søndergade ikke vil sænke trafiksikkerheden i området.

Der er tale om en lav mængde biler der skal ud fra det nye byggeri og de vil sprede sig henover morgentimerne, så det vurderes ikke at have en indflydelse på trafikken. Dertil skønnes det, at hastigheden vil være lav, da de skal igennem en port og har vigepligten fra deres udkørsel. Alt efter hvilke beboere der kommer i nybyggeriet, så kan det være de slet ikke har en påvirkning på skoletrafikken, da de allerede er kørt inden spidstimen for at aflevere børn/børn kommer i skole eller efter spidstimen. Det kan desuden oplyses, at som led i igangværende trafiksikkerhedsprojekt er Søndergade i øjeblikket ensrettet i morgentimerne (7-9).

I forhold til Stien "Bag Haver" er den fortsat offentlig sti, men bygherre har fået tilladelse til at afspærre stien, mens der bygges på Blindebomsvej 8 og Søndergade 60. Det er almindelig praksis, at der gives tilladelse til afspærring af fortov, sti eller vej i forbindelse med byggeprojekter, når det anses for nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager m.m.

På den baggrund anbefales det, at der ikke foretages ændringer i kommuneplantillægget eller lokalplanforslaget.

Der er udarbejdet en hvidbog, der indeholder alle høringssvarene i deres fulde længde og resume af høringssvarene. Forvaltningens forslag til besvarelse af høringssvarene samt anbefaling til, om høringssvarene skal give anledning til ændring af planforslagene i forbindelse med den endelige vedtagelse, fremgår af Hvidbogen. Hvidbogen er vedhæftet.

Derudover er vedhæftet et notat med alle de foreslåede ændringsforslag sammenholdt med formuleringerne i de fremlagte planforslag.

Klima & bæredygtighed

I henhold til kommuneplan 2021 skal byudviklingen ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder og dermed udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og service.

Planområdet ligger centralt i byen og under en kilometer fra stationen. Placeringen gør det dermed muligt at reducere anvendelsen af bil i og med, der er nem adgang til den kollektive trafik og bymidten og dens mange funktioner. Det grønne område medvirker til øget biodiversitet og et skønnere forløb ved stien ”Bag haver”, ligesom det fordrer beboersocialisering for området.

Bilag

Forslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr 13

Hvidbog

Ændringsforslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13 i forbindelse med den endelig vedtagelse - skemaform

Punkt 179: Forslag til lokalplan nr. 222, for bevaring og udvikling af kulturmiljø i Landekvarteret

2023-000616

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Lokalplan nr. 222 for bevaring og udvikling af Landekvarteret.

Lokalplanens formål er, at understøtte og fastholde områdets karakteristika, der tilsammen udgør et bevaringsværdigt kulturmiljø, og samtidig skal planen sikre plads til udvikling.

Udvalget anmodes om, at træffe beslutning om vedtagelse af forslag til lokalplan med efterfølgende udsendelse af planforslaget i 8 ugers offentlig høring og at der afholdes borgermøde og byvandring i høringsperioden.

Endelig skal udvalget tage stilling til, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til lokalplan, nr. 222 godkendes
- At forslag til lokalplan, nr. 222 sendes i 8 ugers offentlig høring
- At der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af planen
- At der afholdes borgermøde og byvandring i forbindelse med den offentlige høring

Sagsbeskrivelse

Middelfart Station

Brovejen

Finlandsvej

Sverigesvej

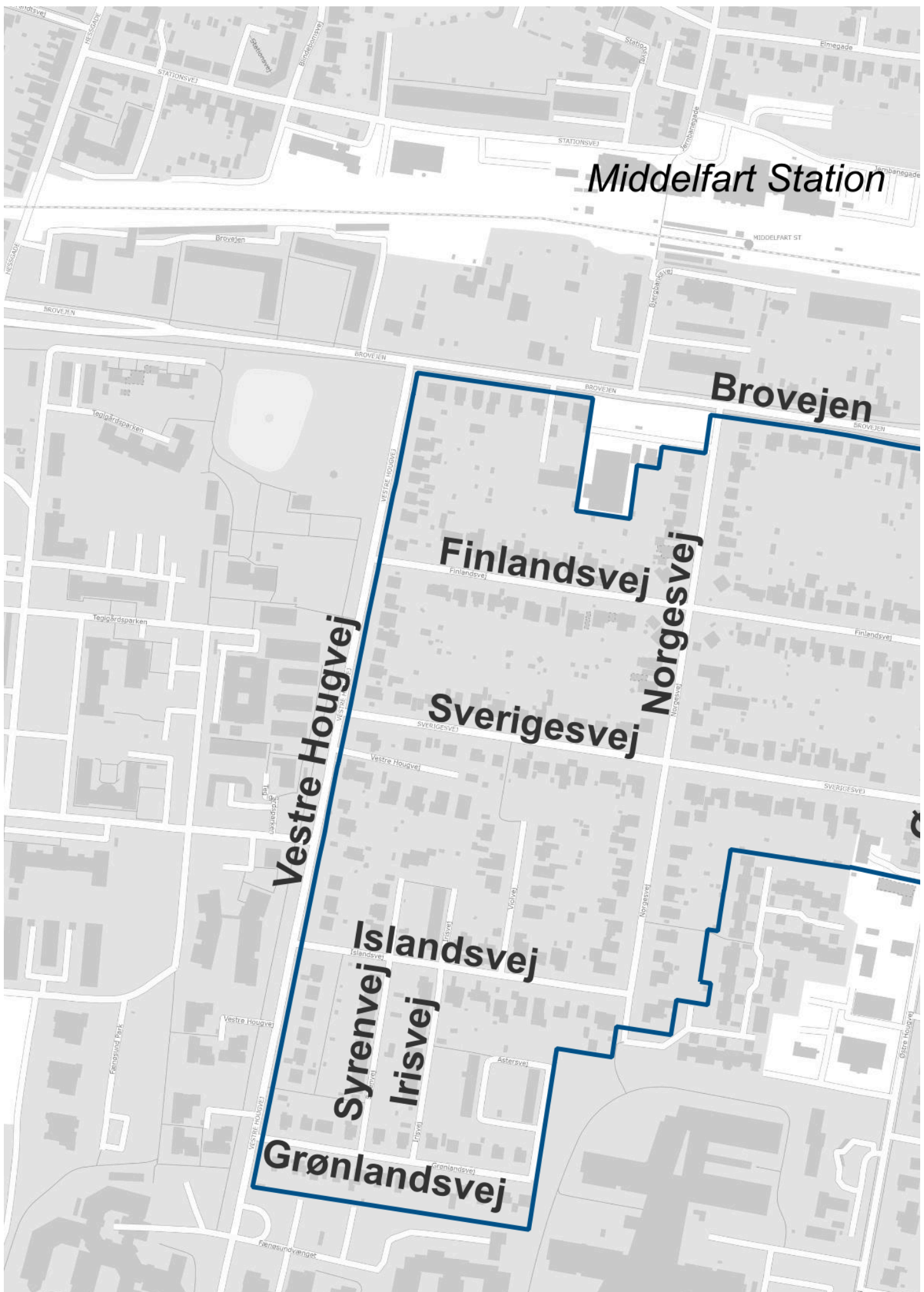
Norgesvej

Vestre Hougvej

Islandsvej

Syrenvej
Irisvej

Grønlandsvej





Lokalplanområdets afgrænsning er markeret med blå linje

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i lokale beboeres ønske om, at bevare kvaliteter og værdier i det kulturhistoriske udtryk for Landekvarteret. På den baggrund vedtog Økonomiudvalget den 16. juni, 2020, at udarbejde en lokalplan.

Formålet med lokalplanen er, at bevare kvarterets særkende og sikre at udvikling og ændringer af byggeri og beplantning forenes med at kulturmiljøets karakteristika bevares. Dermed kan der ske en smidig og ensartet forvaltning af byggesager i området.

Området er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i kommuneplanen. Landekvarteret er kendetegnet ved et gennemgående udtryk med røde murstenshuse og saddeltage, der ligger ensartet ud til vejene.

Da en stor mængde af husene er opført indenfor den samme periode, har området som helhed et harmonisk sammenhængende udtryk. Samtidig er der et grønt udtryk med transparens mellem havens og vejens rum. Derfor medtager lokalplanen både bestemmelser for renovering og tilbygning til bebyggelsen, sekundær bebyggelse, husets udtryk til gaden og gadens inventar.

Bevaring af kulturmiljøet

Det bevaringsværdige kulturmiljø udgøres af sammenhængen i de fritliggende huse. Derfor har hver enkelt hus stor betydning for det samlede udtryk. Af den årsag må husene ikke nedrives, og alle udvendige ændringer skal godkendes af Middelfart Kommune. Dette er dog undtaget for hustypen: "Øvrig bebyggelse", som vurderes at være af nyere dato, eller renoveret efter et nyere princip.

Intentionen med lokalplanens bestemmelser er, at bygningernes kvaliteter fastholdes. Det indebærer bl.a., at oprindelige tagformer og materialer videreføres og at den oprindelige detaljering i detaljer bevares uændret i deres udtryk, herunder at vinduer og døre fremstår historisk korrekt.

Hustyperne:

Husene i området er opført i perioden fra starten af 1940'erne og slutningen af 1950'erne. I perioden var der forskellige tendenser for byggestile og arkitektoniske principper.

For at sikre hver enkelt hustypes kvalitet, er der udarbejdet principper med udgangspunkt i de eksisterende forhold, for hver enkelt hustype. For eksempel må der være kviste på hustyperne: "Bedre Byggeskik" og "Muremester villa" da de kan have udnyttet tagetage. Til forskel for "Statslånhuset", hvor der ikke må udføres kviste, da husets proportion er anderledes ved at grundplanen er større og der oftest blot er ét plan.

I tråd med den typiske og traditionelle villa, sikres det i lokalplanforslaget, at tage udføres som sadeltage, hel- eller halvvalmet tag, eller mansardtage. Her er undtaget hustyperne "Funkis" og "Bungalow", da de traditionelt har flade tage.

Bevaring af åbne karakteristika i landekvarteret.

For at bevare en åben struktur, må den matrikulære struktur ikke ændres. Dobbeltbuse og rækkebuse er dog undtaget og kan sammenlægges til 1 større bolig, hvis facaden fremstår som to boliger. Boliger må være op til 8,5 m. med en bebyggelsesprocent op til 30%.

Landekvarteret er karakteriseret ved transparens mellem gaden og havens rum, i det der er et sammenhængende område med åbne forhaver langs gaden med lav beplantning. Det sikres ved at hække ikke må overstige 1,20 m. Bestemmelser om vejbyggelinjer giver en ensartet afstand for bebyggelse til vej. Vejbyggelinjerne varierer i afstande mellem 4,5, 6 og 10 m. i de forskellige delområder.

Miljøvurdering

Forslaget til lokalplan 222 er screenet efter miljøvurderingslovens § 8. Ud fra ovennævnte screening, er det Middelfart Kommunes vurdering, at planen ikke forventes at give væsentlig indvirkning på miljøet og at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering for planen.

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter. Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i eksisterende byområde. Planen har bevarende karakter, det vil sige sikring af allerede eksisterende forhold.

Forvaltningen har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslagene, da det ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan i eksisterende byområde. Planen har bevarende karakter, det vil sige, sikring af allerede eksisterende forhold.

Høring

Forslag til lokalplan sendes i offentlig høring i primo januar 8 uger

- Borgermøde – februar- Præsentation og dialog om principperne i planen

- Byvandring – februar - Hvad betyder bestemmelserne for den enkelte hustype.

Klima & bæredygtighed

Planlægning af landekvarteret er i tråd med planstrategiens dogme for byudvikling nr. 1 og 4, ved at sikre de bærende principper som understøtter identiteten i Landekvarteret. Samtidig sikres den overvejende del af den eksisterende bygningsmasse, og dermed begrænses resurseforbrug til nye boligbyggerier.

Derudover understøtter planlægningen dogme nr. 3, ved at bevare eksisterende vej- og stisystemer. På den måde er der fortsat god tilgængelighed til eksisterende infrastruktur og adgang til service, kultur og handel.

I forhold til dogme nr. 4, giver planlægningen mulighed for at fremme biodiversitet, for eksempel ved at tage på tilbygninger kan udføres med sedum tag, og ved at der er principper om at forhaverne skal fremstå med beplantning.

Bilag

Forslag til Lokalplan 222 For bevaring og styret udvikling af kulturmiljø i Landekvarteret