

REFERAT Teknisk Udvalg d. 26-04-2022

Mødedato Tirsdag d. 26. april 2022 kl. 15:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af udbygningsaftale for trafikafvikling i forbindelse med lokalplan 194, Skrililngegård	3
Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 194 for boliger ved Skrillingegården.....	4

Punkt 43: Godkendelse af udbygningsaftale for trafikafvikling i forbindelse med lokalplan 194, Skrililngegården i Middelfart

2021-016352

Præsentation

I forbindelse med lokalplanlægning for Skrillingegården, lokalplan 194, er der på grundejernes anmodning indgået en udbygningsaftale om infrastruktur mellem Middelfart Kommune og grundejerne i henhold til planlovens § 21 b stk. 2 og stk. 3.

Forvaltningen foreslår

- At udbygningsaftalen godkendes.

Sagsbeskrivelse

Med indgåelse af udbygningsaftalen aftales at bygherrerne i Skrillingegårdens udstykning etablerer en svingbane ved henholdsvis den nordlige og sydlige adgangsvej til lokalplanområdet, samt en stitunnel under vandværksvej ved den nordlige adgangsvej.

Bygherrerne afholder alle udgifter til anlæggene.

Udbygningsaftalen fastsætter de nærmere vilkår for projektering, etablering og tidsplan for gennemførelse af de tre anlæg.

Aftalen er fra både ejernes og kommunens side betinget af byrådets godkendelse af aftalen og af byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 194.

Udbygningsaftalen er vedlagt sagen.

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen, da kommunen ikke er forpligtet.

Klima & bæredygtighed

-

Bilag

Udbygningsaftale

Punkt 44: Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 194 for boliger ved Skrillingegården

2022-005165

Præsentation

Forslag til lokalplan nr. 194 for boliger ved Skrillingegården i Middelfart, har været i 9 ugers offentlig høring for at muliggøre ny boligbebyggelse i området ved den bevaringsværdige Skrillingegård.

Høringssvar indkommet i offentlig høring samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse af disse høringssvar fremgår i bilag med hvidbog.

Lokalplanforslag fremlægges med henblik på endelig vedtagelse med de af forvaltningen foreslåede tilretninger.

Forvaltningen foreslår

- at forslag til lokalplan 194 vedtages endeligt med tilretninger som foreslået og anført i sagsbeskrivelsen
- at forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i offentlig høring, som beskrevet i hvidbog godkendes

Sagsbeskrivelse

Baggrund:

Byrådet vedtog den 6. december 2021 at sende lokalplanforslag for boliger ved Skrillingegården i offentlig høring.

Visionen for området, er at det i fremtiden skal være et attraktivt boligområde med variation af boligtyper i høj arkitektonisk kvalitet, der understøtter gode rammer for fællesskaber og rekreative oplevelser med afsæt i stedets landskabelige kvaliteter, stedets identitet og den kystnære beliggenhed.

Forslag til Lokalplan:

For at opnå et varieret boligområde er området opdelt i mindre delområder med variation i boligtyper og arkitektonisk udtryk. Lokalplanen er byggeretsgivende for flere delområder med boliger med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt de grønne rekreative fællesarealer. Lokalplanen udlægger også rammeområder for boligbebyggelse, hvor der efterfølgende skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplan før det kan bebygges. Herunder et rammeområde, hvor bygherre ønsker mulighed for etagebyggeri i det nord-østlige hjørne af lokalplanområdet.



Der må samlet opføres op til 750 boliger i hele området. Lokalplan 194 giver mulighed for at opføre op til 261 boliger fordelt således:

- 110 tæt-lav boliger (rækkehuse) samlet i delområde T1 og T2.
- 150 åben-lav boliger (parcelhuse) samlet i delområde B1, B2 og B3
- Og 1 bolig i delområde S1 med den bevaringsværdige Skrillingegården med en SAVE-værdi på 3, med mulighed for daginstitution.

Lokalplanen sikrer varierede og sammenhængende grønne fælles friarealer (R-områder) med gode stiforbindelser, og hvor regnvandshåndteringen bliver en naturlig del af den rekreative oplevelse med regnvandsbassiner og lavninger. De grønne områder vil give beboere og besøgende direkte adgang til naturen, tilføre området biodiversitet og respekterer det eksisterende naturbeskyttede § 3 område.

Med lokalplanen fastlægges vejadgang til området samt den overordnede struktur for veje, parkering og et sammenhængende stinetsværk, der kobler sig op på det omkringliggende stinet - herunder sikres stitunnel under Vandværksvej og mulighed for forbindelse til stinetsværket mod nord i Toften via en planlagt stitunnel under jernbanen.

Der skal etableres et privat spildevandslav, der står for driften og vedligehold af anlæg til håndtering af overfladevand i lokalplanområdet. Der er derfor udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen med vedtægter for for et spildevandslav i området.

Forslag til ændringer i lokalplanen i forbindelse med endelig vedtagelse:

Høringen giver anledning til at forvaltningen indstiller, at der foretages følgende ændringer i lokalplanforslaget:

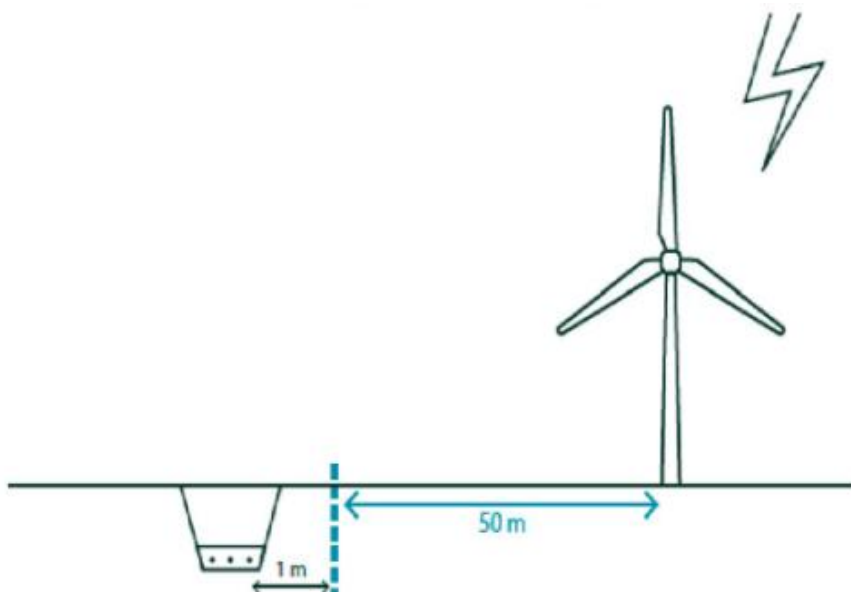
- Supplering af redegørelsesteksten på side 55 i lokalplanen vedrørende ledninger:

”Bygherre har ansvar for at etablere regnvandsledning under Østre Hougvej mod Gamborg Fjord. Regnvandsledningen skal syd for Østre Hougvej krydse Energinets to 400 kV kabelanlæg samt gasrøret Baltic Pipe, hvorom der for begge ledningstyper gælder, at der er både tinglyste og lovhjemlede restriktioner. Bygherre har ansvar for at hente godkendelse hos ledningsejer til at krydse de nævnte ledningsanlæg på af ledningsejer nærmere bestemte vilkår.”

- Derudover suppleres afsnittet for højspændingskabel på side 55:

”Høje objekter nær elanlæg

Elanlæg har en lovmæssig beskyttelse i 'Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg' (BEK nr. 1114 af 18.08.2016), § 20 som regulerer elektriske anlæg og andre objekters nærhed til hinanden. Energinet anbefaler, at høje elektrisk ledende objekter nær jordkabelanlæg ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden (BEK nr. 1112 af 18/08/2016.) til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden. Sikkerhedsafstanden til jordkabelanlæg er illustreret herunder:

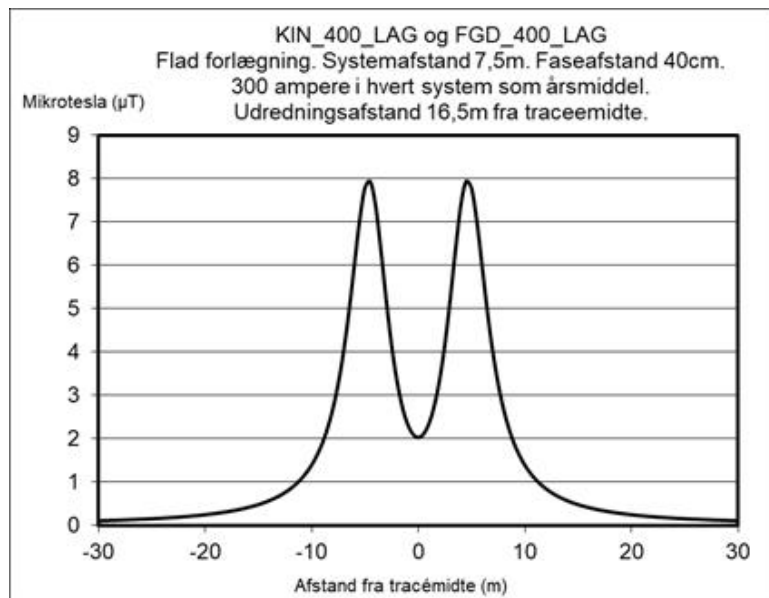


- Derudover præciseres afsnittet for højspændingskabel vedr. magnetfelt på side 55:

”I forhold til at etablere ny beboelse nær højspændingsanlæg er der ingen regelsæt som regulerer den indbyrdes afstand mellem højspændingsanlæg og boliger. De danske sundhedsmyndigheder anbefaler dog et forsigtighedsprincip ved nybyggeri af boliger nær eksisterende højspændingsanlæg (og omvendt).

Energinet har beregnet magnetfeltet omkring de to eksisterende kabelsystemer syd for Østre Hougvej. Fordi de to anlæg ligger relativt tæt på hinanden kan magnetfeltets udbredelse vises som en kurve med to toppe.

Se nedestående figur.



Energinet vurderer, at for udstykninger på matrikel 3hø, Skrillinge By, Kauslunde er der ingen konflikter med forsigtighedsprincippet, idet udredningsafstanden dækker fra midt imellem de to kabler til nordlige side af Østre Hougvej og dermed ikke når matrikelgrænsen.

Delområder, der udlægges til boliger ligger mellem cirka 28 og 30 meter nord for ledningen. Dvs. afstanden fra højspændingskabel overholder forsigtighedsprincippet med afstand mellem højspændingsledning til boliger ift. magnetfelt."

Derudover vurderer forvaltningen, at bestemmelserne i lokalplanens §12 på side 29 vedrørende ibrugtagning af ny bebyggelse bør uddybes med det formål at sikre, at anlæg som veje, stier og fælles arealer etableres.

I lokalplanforslag står der følgende vedr. ibrugtagning:

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

der er etableret parkering til den pågældende bebyggelse,

jf. §5,

- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. §6,
- at der er etableret anlæg til afledning af overfladevand, og der er sket tilslutning hertil, jf. § 6 stk. 7 og § 10.
- at der foreligger dokumentation ift støj, jf. §11

Forvaltningen har i samarbejde med nuværende ejere udarbejdet følgende oplæg til supplerende bestemmelser, der erstatter de to punkter i nuværende bestemmelse vedr. parkering og overfladevand:

"1. Ny bebyggelse i delområderne T1, T2, S1, B1, B2 og B3 må ikke tages i brug førend de tilhørende veje, stier, parkeringspladser, regnvandshåndteringen og fælles fri- og opholdsarealer inden for det enkelte delområde er anlagt, som anført i lokalplanens § 5 og 9.

2. Derudover gælder, at ny bebyggelse i de enkelte delområder T1, T2, S1, B1 og B2 samt B3 henholdsvis syd og nord for stamvej C-D ikke må tages i brug førend veje, stier, regnvandshåndtering og fælles fri- og opholdsarealer inden for delområderne R1, R2 og R3 er etableret jf. lokalplanens § 5 og § 9. Bestemmelsen gælder kun for de dele af delområderne R1, R2 og/eller R3 som ligger i direkte tilknytning til det enkelte delområde eller som er nødvendigt at få etableret af hensyn til regnvandshåndteringen og vejadgang.

Følgende R-områder hører til de enkelte delområder, som vist på kortbilag 2:

T1: Delområde R3 langs vandværksvej samt R2 arealer vest for S1.

T2: Delområde R3 syd for Stamvej A-B langs Vandværksvej samt arealer for delområde R2 øst og vest for delområde S1 (ikke syd for S1 området).

S1: Delområde R3 syd for delområde T2 langs Vandværksvej samt arealer for delområde R2 øst og vest for delområde S1 (ikke syd for S1 området).

B1: Delområde R3 langs Vandværksvej, syd for Stamvej C-D. Samt nærliggende arealer for delområde R1, der ligger langs delområdet.

B2: Nærliggende arealer af delområde R1, der ligger langs delområdet samt det sydligste delområde R3, der ligger langs Østre Hougvej og delområdet.

B3: nord for stamvej C-D: Nærliggende arealer af delområde R1, der ligger langs hele delområde B3 samt det sydligste delområde R3, der ligger langs Østre Hougvej og delområde B2.

B3: syd for Stamvej C-D Nærliggende delområde R1, nord for Stamvej C-D, der ligger langs hele delområdet syd for stamvej C-D samt hele delområde R3, der ligger langs Østre Hougvej.

Infoboks:

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne omkring ibrugtagning. I en dispensation kan der forventes, at der stilles krav om sikkerhedsstillelse for de manglende anlægsarbejder inden for en nærmere aftalt tidsfrist.

Der kan gives tidsfristforlængelse for bestemmelserne i §12 punkt. 1 og 2. Hvis Bygherren kan stille tilstrækkelig dokumentation for anlægsarbejdernes forsinkes, som følge af nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet. Forsinkes anlægsarbejderne som følge af sådant vejrlig, skal anlægsarbejderne færdiggøres snarest muligt.

Dertil kommer kommer rettelse af mere redaktionel karakter.

Økonomi

-

Høring

Der er modtaget i alt 10 høringssvar inden for høringsperioden på 9 uger, der løb fra den 15. december 2021 til den 16. februar 2022. Afsender af høringssvarene er:

- BaneDanmark,
- Energinet Eltransmission,
- Energinet Gas,
- Ældrerådet,
- Handicaprådet,
- 5 høringssvar fra borgere, hvoraf den ene repræsenterer 8 ejendomme.

Bemærkningerne, der er indkommet fordeler sig på følgende temaer:

- Bebyggelse (5 høringssvar)
- Trafik, tilgængelighed, stier og forbindelser (7 høringssvar)
- Trafikstøj (4 høringssvar)
- Ledninger (2 høringssvar)
- Jernbane (1 høringssvar)
- Natur (1 høringssvar)
- Dræn(1 høringssvar)
- Skoler/daginstitutioner (1 høringssvar)

Forvaltningen har som en del af planprocessen forholdt sig til alle indkomne høringssvar. De væsentligste temaer i høringssvarene er følgende:

Der ønskes i høringssvar, at antal af boliger i det samlede lokalplanområdet sættes ned til 350 boliger, lige som der også ønskes reduktion i mulig antal etager, således det tilpasser sig boligområdet mod vest. Der ønskes også mulighed for ældrevenlige boliger, seniorbofællesskab samt plejehjem i området.

Der er i høringssvar en bekymring for trafikmængden på Vandværksvej samt afviklingen af biltrafikken. Derudover er der ønsker til at sikre tilgængelighed, stier og forbindelser, der sikrer sammenhæng til skoler og omkringende områder. Derudover gives der udtryk for en bekymring for trafikstøj fra Vandværksvej med nyt byggeri, som vil medføre øget trafik på vejen.

I høringssvar fra Energinet ønskes der i redegørelsesteksten præciseret forhold og krav ift. højspændingskabel og fremtidig Baltic Pipeline, der er beliggende lige syd for Østre Hougvej. Det drejer sig om at præcisere teksten vedrørende høje objekter som vindmøller samt bygherres ansvar i forhold til ledninger.

Se vedhæftede hvidbog med høringssvar, hvor også forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår.

Klima & bæredygtighed

Området er disponeret med større fællesarealer, der fremstår grønne og med varieret beplantning, der understøtter biodiversiteten. Derudover håndteres regnvand hovedsageligt synligt på overfladen og integreres i områdets grønne arealer med regnvandsbassiner og lavninger.

Bilag

Lokalplanforslag 194 - skrillingegården

hvidbog- skrillingegården - lokalplanforslag