

# REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 07-01-2020

**Mødedato**           Tirsdag d. 07. januar 2020 kl. 13:00

**Mødested**           ML 7 – Fænø Kalv

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

## **Indholdsfortegnelse**

|  |   |
|--|---|
| Dispensation til facadeudtryk på Kåsvænget.....                  | 3 |
| Tidsplan for sammenflytningen af Perronen og Materielgården..... | 5 |
| Dispensation fra lokalplan 22.05, Brovejen/Danmarksvej.....      | 6 |

# Punkt 150: Dispensation til facadeudtryk på Kåsvænget

2019-015496

## Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

## Præsentation

Ejendommen Kåsvænget 32 er omfattet af deklaration fra 2. juli 1964, der fastsætter, at facader skal udføres som blank mur, med røde eller gule teglsten. Ansøger ønsker at pudse facaden og male den hvid. Dette kræver dispensation.

## Forvaltningen foreslår

at der meddeles afslag til den ansøgte dispensation

## Sagsbeskrivelse

Kåsvænget 32 i Strib er omfattet af tinglyst deklaration fra 2. juli 1964. Deklarationen har følgende ordlyd:

*Facademateriale: Såfremt der ønskes anvendt andet facademateriale og farve end røde og gule mursten, skal såvel materiale som farve godkendes af sognerådet.*

Deklarationen er tinglyst på størstedelen af ejendommene med adresse til Kåsvænget.

Ejer ansøger om dispensation til at ændre husets facadeudtryk fra blank mur i gule mursten til pudset og hvidmalet facade.

(Årsagen) Argumentet er, at ejer har fået oplyst af en muremester, at muren er i så ringe forfatning og utæt, at hele facaden enten skal mures om eller pudses op. At mure huset om, vil være meget dyrt og derfor svært for ejerne at realisere. At pudse og male facaden er en billigere løsning.



Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra deklarationen, med hjemmel i Planlovens § 19.

Deklarationen omfatter 48 ejendomme i Kåsvænget. På baggrund af en naboorientering er der indkommet 7 tilbagemeldinger. 3 har ingen bemærkninger, mens 4 har gjort indsigelser med argumentation om, at det vil ændre det særlige udtryk, som deklarationen netop er med til at skabe ved at stille krav til facadeudtrykket.

Ejer henviser til Kåsvænget 25, omfattet af deklarationen, som for nylig har udført en pudset hvid facade. Der ses ingen sagsbehandling i kommunens arkiv. Derfor antages det, at facadeændringen er foretaget uden forudgående dispensation.

Kvarteret består af parcelhuse hovedsageligt fra slutningen af 1960'erne og start 80'erne, og er velbevaret set som en helhed. Bygningerne er opført i facade af røde eller gule tegl og tagmaterialer i røde, grå, brune og sorte materialer. Kvarteret er sårbart overfor bygningsmæssige ændringer som facadepudsning, der vil skille sig markant ud.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens samlede vurdering, at pudsede og malede facader ikke er sædvanligt i området og at der derfor bør meddeles afslag på det ansøgte. En dispensation fra bestemmelsen vil skabe præcedens og dermed ændre kvarterets udtryk væsentligt.

**På vedhæftede bilag vises det område der er omfattet af deklARATIONEN. Inden for området findes kun 1 hus, som har en hvid vandskuret/pudset facade. Der findes ingen godkendelse til dette i kommunens sagsarkiv.**

## **Økonomi**

Ingen

## **Høring**

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

## **Sagens forløb**

10/12/2019 Teknisk Udvalg

Udsat.

## **Bilag**

Kåsvænget

# Punkt 151: Tidsplan for sammenflytningen af Perronen og Materielgården

2019-002170

## Beslutning

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

## Præsentation

Der er i værksat et arbejde med at flytte Perronen - et dagtilbud for handicappede - sammen med entreprenørgården. Udvalget vil løbende blive orienteret om status for processen herunder tidsplan, licitationsresultat, foreløbig økonomi m.m.

## Forvaltningen foreslår

- udvalget løbende orienteres om status og fremdrift i projektet.

## Sagsbeskrivelse

Personalet fra Perronen og Materielgården har i løbet af 2019 deltaget i workshops mhp. at få udarbejdet en skitse til, hvordan Materielgården kunne ombygges for at rumme en fælles arbejdsplads og et dagtilbud til handicappede i samme bygning.

Undervejs i processen er Handicaprådet og MED-udvalg orienteret. Den 6. november 2019 blev der afholdt et dialogmøde, hvor brugere og pårørende af Perronen samt Handicaprådet, Ældrerådet og Byrådet var inviteret. På mødet blev visionen for sammenflytningen og skitsen til ombygningen fremlagt for de fremmødte. Der var under mødet mulighed for at stille spørgsmål og give input til processen. De fremmødtes input tages videre med i det kommende arbejde.

Første overslag fra CreoArkitekter viser, at projektet kan afholdes indenfor den afsatte anlægssum.

Det endelige licitationsresultat for selve ombygningen vil blive forelagt udvalget i april 2020.

Hvis licitationsresultatet godkendes, kan ombygningen begynde sommeren 2020 og indvielsen ske i januar 2021.

Middelfart Kommune har valgt at få teknisk rådgivning og bistand som totalrådgiver i forbindelse med ombygning af Materielgården. Tilbudsindhentning på dette sker i december 2019 og januar 2020.

## Klima & bæredygtighed

0

# Punkt 152: Dispensation fra lokalplan 22.05, Brovejen/Danmarksvej

2019-012149

## Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

## Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af beboelsesbygning i 2 etager indeholdende 8 boliger på ejendommen Brovejen 101, hvor der tidligere lå autolakering. Ejendommen er omfattet af lokalplan 22.05, der giver mulighed for tæt/lavt byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage og en bebyggelsesprocent på 25%. Det ansøgte forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.

## Forvaltningen foreslår

- at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1 til en bebyggelsesprocent på 40%
- at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 3 til boliger med vandret lejlighedsskel
- at der meddeles dispensation fra lokalplanens §6 stk. 2 til byggeri i 2 etager

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen Brovejen 101 er beliggende på hjørnet af Danmarksvej, og rummede tidligere et autolakererværksted, der nu er nedrevet. Ejendommen er omfattet af lokalplan 22.05, der er fra 1987. Lokalplanen afgrænses til 4 ejendomme mod Brovejen, 1 ejendom mod Danmarksvej samt rækkehusbebyggelsen bagved på den gamle gartneriejendom.

Lokalplanens § 6 stk. 1 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 25%. Siden lokalplanens vedtagelse er beregningsreglerne for bebyggelsesprocenten ændret, svarende til en bebyggelsesprocent på 30%. For tæt/lav bebyggelse giver bygningsreglementet mulighed for 40%.

For rækkehusbebyggelsen indenfor lokalplanområdet ses bebyggelsesprocenter på 22% - 47%. Forvaltningen vurderer, at en bebyggelsesprocent på 40% for den aktuelle ejendom kan indpasses i området og er i overensstemmelse med det overordnede mål om fortætning.

Lokalplanens §3 giver mulighed for åben/lav eller tæt/lav bebyggelse. Det kunne som udgangspunkt betyde 8 rækkehuse i 1 etage med udnyttet tagetage. I det aktuelle projekt er der tale om boliger på 66 kvm.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan skabes et byggeri med vandret lejlighedsskel, der udtryksmæssigt fremstår på samme måde som et rækkehusprojekt. På grund af lejlighedernes størrelse er det forvaltningens vurdering, at vandret lejlighedsskel sikrer undgåelse af interne trapper, hvilket giver en bedre udnyttelse af den enkelte bolig.

Nedenfor ses det ansøgte.



En dispensation til byggeri i 2 fulde etager vil give en større facadehøjde på hele bygningens længde. Men idet bygningen placeres ca. 3,9 m fra skel mod Brovejen 103, sker der ikke overskridelse af det skrå højdegrænseplan.

Det er forvaltningens vurdering, at en fastholdelse af lokalplankravet om 1 etage med udnyttet tagetage uden rimelig grund vil give ringere udnyttelse af boligerne i øverste etage.

Det skal bemærkes, at der ved opførelse af byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage er mulighed for at påføre kvist i op til 50% af tagfladens/tagetagens længde uden at dette giver anledning til, at byggeriet skal betegnes som værende i 2 fulde etager.

Sagen har været sendt til partshøring hos ejendomsejerne indenfor lokalplanområdet. Der er indkommet 2 besvarelser, der hilser projektet velkomment. Fra de 2 nærmeste naboer langs Brovejen er der indkommet protester imod det ansøgte. Indsigelserne går primært på skyggevirkning, indbliksgener og refleksion af trafikstøj.

I forhold til skyggevirkning finder forvaltningen ikke, at det ansøgte projekt vil tilføre naboejendomme større skyggevirkninger end et projekt, der overholder lokalplanen, idet det højdebegrænsningerne er overholdt.

I forhold til indbliksgener finder forvaltningen ikke, at det ansøgte projekt vil give større indbliksgener end et projekt, der overholder lokalplanens bestemmelser om etageantal jf. ovenstående skitser.

I forhold til støj ser forvaltningen på, at der er en byggeret på ejendommen, samt at det ansøgte ikke har større længde end den tidligere bygning på grunden. Det ansøgte projekt udføres med samme højde og længde som ville kunne bygges uden dispensationer fra lokalplanen, og forvaltningen vurderer derfor, at der ikke er et ændret støjhensyn.

## **Økonomi**

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

## **Høring**

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

## **Bilag**

vestfacade, ansøgt

østfacade, ansøgt