

REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 10-12-2019

Mødedato Tirsdag d. 10. december 2019 kl. 13:00

Mødested MC 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Fordeling restmidler LP19 samt reservation til stationsbygning i Nørre Aaby.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 185 for erhvervsområde ved Fynsvej - Hovedvejen samt kommune]	5
Dispensation til facadeudtryk på Kåsvænget.....	8
Politiske mål - midtvejsevaluering.....	10
Forslag til lokalplan 184 og tilhørende kommuneplantillæg – Campingplads på Svinø.....	11
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 164 ved Gimbel's Gyde i Middelfart.....	13
Nyt vejnavn til boligområde på Margaardvej i Nr. Aaby.....	15
Deltagelse i KL's Teknik og Miljø '20, 16-17. april 2020.....	16

Punkt 142: Fordeling restmidler LP19 samt reservation til stationsbygning i Nørre Aaby

2019-005807

Beslutning

Udvalget godkendte reservation på 1 mio. kr. til byfornyelse af Nørre Aaby stationsbygning. Midlerne reserveres af byfornyelsesmidler øremærket til Nørre Aaby.

Derudover blev der godkendt delvis anvendelse af landsbypuljemidler 2019 til følgende ejendomme:

Hovvej 4, Gelsted: 120.000 kr. til nedrivning

Svinøvej 74, Gamborg: 45.000 til reparation af stråtag og nye skorstene.

Bryggervej 15, Brenderup: 152.400 kr. til nyt stråtag på sydvendt tagside på fredet hus.

Præsentation

Der er i henhold til tidligere sagsfremstillinger en forventet rest på ca. 600.000 kr. til bygningsforskønnelse i mindre byer og landdistrikter.

Forvaltningen har gennemgået listen over ældre tomme boliger i mindre byer og langs med de primære færdselsveje i kommunen.

Stationsbygningen i Nørre Aaby er efter flere års dialog omsider tæt på et salg. Myndighedsgodkendelser og tilskud til udvendig istandsættelse er blandt vilkårene for at handlen realiseres.

Forvaltningen foreslår

At de resterende midler til bygningsforskønnelse anvendes til bygningsforskønnelser iht. nærmere beskrevet prioritering.

At der øremærkes op til 1 mio. kr. af den særlige byfornyelsesramme, der er afsat særligt til byfornyelse i Nørre Aaby, til støtte af udvendig istandsættelse af Nørre Aaby stationsbygning. (75% af de støtteberettigede udgifter)

Sagsbeskrivelse

Forvaltningen er i dialog med relevante husejere ift. prioritering af de resterende 600.000 kr. til anvendelse på forskønnelse i mindre byer og i landdistrikter. Forvaltningen gennemgår på mødet de relevante emner og forslag til prioritering.

Der har sideløbende været dialog med en række interesserede købere af stationsbygningen i Nørre Aaby. I Nørre Aaby er der afsat 4 mio. kr. til byfornyelse, og heraf ønskes tidligere forhåndsgodkendelse, og der foreslås 1 mio. kr. reserveret til udvendig vedligehold og restaurering af den fredede stationsbygning. Der kan iht. byfornyelsesloven maksimalt udbetales 75 % af de støtteberettigede udgifter.

Økonomi

Forskønnelsespulje

Resterende ca. 600.000 kr. fordeles fra pulje til forskønnelse i mindre byer og landdistrikter

Byfornyelse i Nørre Aaby

1 mio. kr. reserveres ud af i alt den samlede ramme for Nørre Aaby på i alt 4 mio. kr.

Klima & bæredygtighed

Det er vedtaget, at der i alle kommunalt støttede nedrivninger udføres ressource kortlægning, og at nedrivninger udføres med henblik på maksimal genanvendelse og heraf minimalt CO₂-aftryk.

Punkt 143: Endelig vedtagelse af lokalplan 185 for erhvervsområde ved Fynsvej - Hovedvejen samt kommuneplantillæg nr. 9 til kommuneplan 2017-2029

2017-015923

Beslutning

Anbefales.

Kaj Piilgaard Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Forslag til lokalplan 185 samt kommuneplantillæg nr. 9 for et erhvervsområde mellem Hovedvejen og Fynsvej i Middelfart har været fremlagt i 8 ugers offentlig høring. Der skal tages stilling til om planforslagene skal vedtages endeligt.

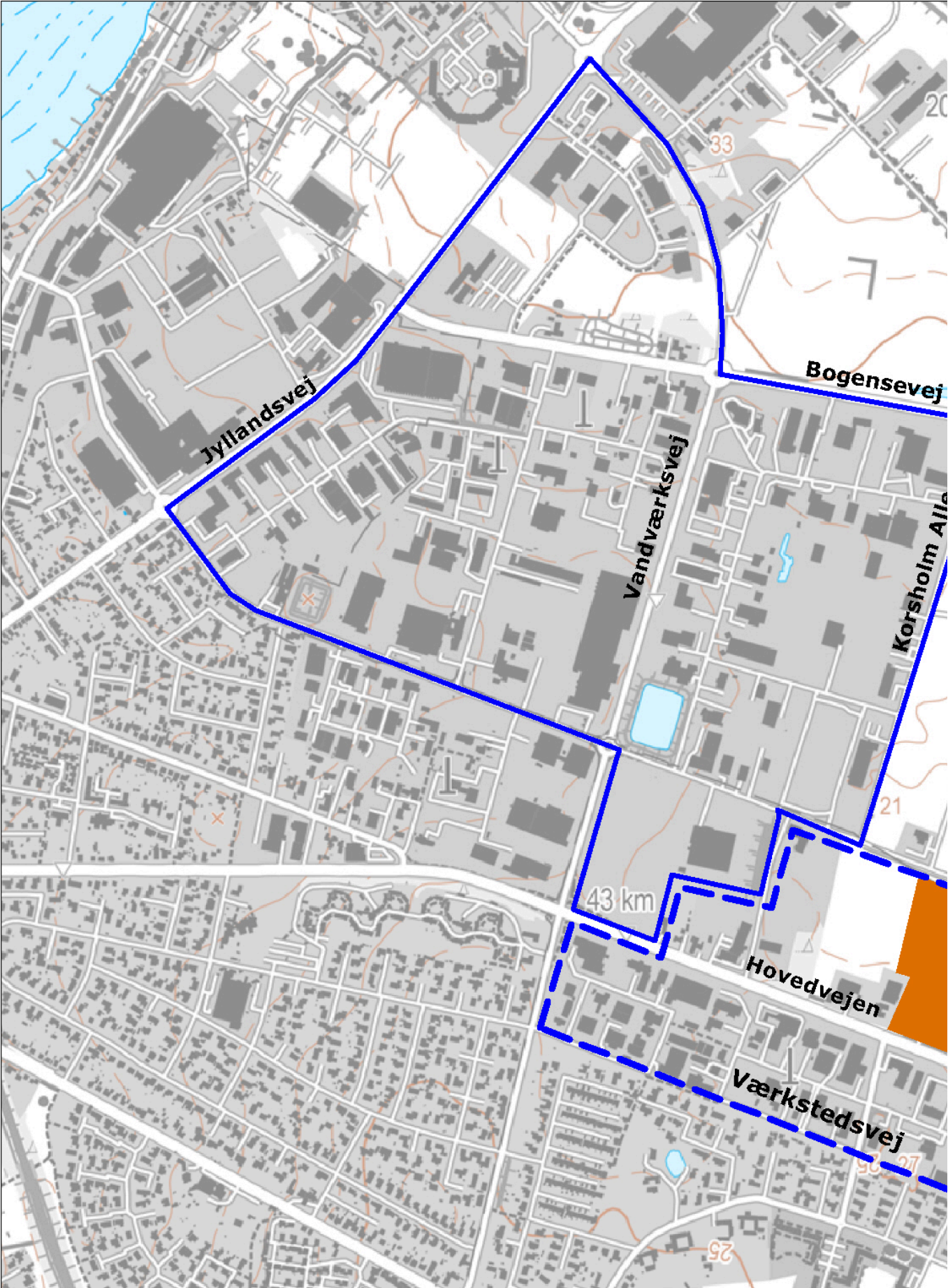
Forvaltningen foreslår

- at lokalplan 185 samt kommuneplantillæg nr. 9 til kommuneplan 2017 - 2029 vedtages endeligt.

Sagsbeskrivelse

Forslaget til lokalplan omfatter et eksisterende, men hovedsageligt uudnyttet, erhvervsområde mellem Hovedvejen og Fynsvej i udkanten af Middelfart By. Forslaget er udarbejdet for at give mulighed for etablering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper indenfor området. Desuden gives mulighed for direkte adgang til Hovedvejen og Fynsvej fra området, ligesom der gives mulighed for en minimums grundstørrelse på 3.000 m², hvilket den eksisterende byplanvedtaget for området ikke giver mulighed for. Forudsætningen for at der kan meddeles tilladelse til vejadgang fra Hovedvejen er, at udvikleren betaler for den fornødne svingbane på Hovedvejen. Kravet vil blive stillet efter vejlovgivningen.

Kommuneplantillægget omfatter et større område end selv lokalplanen. Med tillægget udvides området, hvor der kan etableres butikker til pladskrævende varegrupper. Udover at omfatte erhvervsarealerne mellem Jyllandsvej og Korsholm Allé, omfatter det nu også arealerne mellem Fynsvej og Hovedvejen samt omkring Værkstedsvej og Damgårdsvej.



Økonomi

Ingen.

HÅring

Planforslagene har været fremlagt i 8 ugers offentlig høring. Der er indkommet 4 høringssvar.

Forældreudvalget og BaneDanmark havde ingen kommentar til forslagene. Handicaprådet havde heller ikke bemærkninger, hvis blot man ved, at alt byggeri sikrer alle handicapforanstaltninger. Kravene i forhold til tilgængelighed sikres ifølge med de enkelte byggesager indenfor området.

Odense Bys Museer oplyser, at der er registreret flere fortidsminder indenfor området. For at afklare fortidsmindets udstrækning og potentiale vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før der igangsættes anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet. Brevet fra museet er videresendt til grundejer.

Klima & bæredygtighed

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens klimatilpasningsplan. Af klimatilpasningsplanens bluespot-kort fremgår det, at der kan være risiko for lokale oversvømmelser i området pga. regnvand. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser til sikring af, at regnvandet håndteres lokalt og dette er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Transporten til og fra området vil hovedsageligt ske med bil, men der er i planen stillet krav om, at der skal etableres cykel-/gangsti langs adgangsvejene til området, samt krav om at der skal etableres cykelparkering ved den enkelte virksomhed for at sikre god tilgængelighed for gående og cyklende.

Der er stillet krav om, at grønne forarealer/byggelinjearealer skal fremtræde grønsskåede og med grupper af buske og træer. Der er ikke stillet krav om biodiversitet på de grønne arealer.

Punkt 144: Dispensation til facadeudtryk på Kåsvænget

2019-015496

Beslutning

Udsat.

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.

Økonomi

Ingen

Høring

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

Punkt 145: Politiske mål - midtvejsevaluering

2019-016109

Beslutning

Udvalget har i det politiske arbejde haft fokus på de politiske mål indenfor mobilitet, sikkerhed og tryghed i trafikken, byudvikling, sunde og miljørigtige bygninger, grønne lokaler og udstykninger. En stor del af arbejdet er foregået gennem samarbejde og dialog. Der er opnået gode resultater.

Udvalget er tilfreds med de gennemførte temadrøftelser.

Præsentation

Byrådet har i 2018 vedtaget 4 årige politiske mål for hvert udvalgsområde. Der foretages nu en midtvejsevaluering af arbejdet med målene på alle udvalgs decembermøder.

Forvaltningen foreslår

- at udvalgene evaluerer arbejdet med målene i den første halvdel af perioden,
- at udvalgene kommer med ønsker til arbejdet med målene i resten af perioden, og
- at udvalgene fremkommer med ønsker til temadrøftelser i resten af perioden.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har vedtaget politiske mål 2018 - 2021 for alle udvalg. Målene kan ses på hjemmesiden her <https://www.middelfart.dk/vision>.

I lighed med sidste byrådsperiode foretages der en midtvejsevaluering af målene i de enkelte udvalg med opfølgning på byrådsseminaret i foråret 2020.

I midtvejsevalueringen indgår også evaluering af udvalgenes temadrøftelser i de første 2 år og ønsker til temadrøftelsernes form og indhold i resten af valgperioden. Byrådets baggrund for temadrøftelserne fremgår af aftalen om politisk lederskab (ses på hjemmesiden under Politik & Demokrati).

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen.

Klima & bæredygtighed

Realisering af de politiske mål for byrådsperioden 2018 - 2021 har i sagens natur forskelligt klimaaftryk. Noget bidrager positivt, andet negativt.

I udvalgenes vurdering af og ønsker til det fremadrettede arbejde i resten af valgperioden må det indgå, hvordan arbejdet med de politiske mål kan bidrage positivt og bæredygtigt i forhold til klimaudfordringen og reduktion af drivhusgasudledning.

Punkt 146: Forslag til lokalplan 184 og tilhørende kommuneplantillæg – Campingplads på Svinø

2017-015685

Beslutning

Anbefales.

Præsentation

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 184 og kommuneplantillæg – udvidelse af eksisterende campingplads på Svinø. Udvalget skal træffe beslutning om planforslagene skal sendes i offentlig høring

Forvaltningen foreslår

- At forslag til planforslagene godkendes og fremlægges i offentlig høring.

Sagsbeskrivelse

Naturistcamping på Fjordvej, Svinø, har eksisteret i mere end 50 år og hidtil været reguleret på baggrund af en kommuneplanramme og individuelle landzonetilladelser. Campingpladsen har hidtil været på ca. 75 enheder og ønsker at udvide og udvikle den eksisterende campingplads, herunder skabe mulighed for yderligere enheder. Der bliver med lokalplanen givet mulighed for udvidelse af eksisterende campingplads op til 100 enheder. Udvidelsen sker ved at inddrage markareal nord for den eksisterende campingplads.

Campingpladsen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen i landzone og indenfor Natura2000-område, hvorfor planlægning af arealet vil skulle ske under hensyntagen til det.

Udvidelse af campingpladsen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om udvikling af turismen i kommunen. Kystdirektoratet har i tidligere skrivelse til campingpladsen meddelt, at udvidelse med arealet nord for campingpladsen og den efterfølgende udvidelse af campingenheder kan forventes i forhold til strandbeskyttelseslinjen, såfremt Middelfart Kommune kan godkende det.

Udvidelse af campingpladsen mod nord virker naturligt i forhold til den eksisterende campingplads, dog vil campingpladsen blive direkte nabo til et sommerhus. Der er derfor indarbejdet afskærmning mod naboen. Uanset retningen af udvidelsen af campingpladsen vil det ske indenfor strandbeskyttelseslinjen og Natura2000, hvorfor der er redegjort for eventuel påvirkning til disse.

Der har i 2018 været foretaget idefase forud for lokalplanlægningen.

Planforslag er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det er vurderet, at udarbejdelse af miljøvurdering ikke er påkrævet. Afgørelse herom offentliggøres samtidig med offentliggørelse af planforslag.



Økonomi

Ingen.

Høring

Lokalplan 184 med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i fire uger. Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

Der forventes afholdt borgermøde i høringsprocessen.

Klima & bæredygtighed

Området er beliggende fra kote 5 til 12 skrånende mod vandet, hvorfor der ikke forventes vandproblemer for området. Lokalplanen giver kun mulighed for meget begrænset byggeri og befæstet areal, hvorfor forholdene ikke forventes ændret med lokalplanlægningen. Regnvand håndteres lokalt.

Der er ikke stillet krav om biodiversitet på de grønne arealer, men der etableres med lokalplanen plantebælter til opdeling af campingpladsen og afskærmende plantebælte mod nord (sommerhus).

Punkt 147: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 164 ved Gimbels Gyde i Middelfart

2019-005455

Beslutning

Udvalget godkender den ansøgte dispensation under forudsætning af, at der etableres 12 almindelige parkeringspladser og 1 parkeringsplads til delebil (svarende til 4 parkeringspladser). Desuden indbetales der til kommunens parkeringsfond svarende til 2 parkeringspladser.

Tilstrækkelige opholdsarealer skal sikres ved etablering af tagterrasse.

Præsentation

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 164 i forhold til parkeringskælder, antal p-pladser samt kravet til friareal. Udvalget skal tage stilling til om de ansøgte dispensationer kan imødekommes.

Forvaltningen foreslår

- at der meddeles afslag til de ansøgte dispensationer vedrørende antallet af parkeringspladser pr. bolig samt kravet til opholdsareal.
- at stillingtagen til etablering af parkering på terræn afventer et revideret projekt.

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med et nyt byggeprojekt på ejendommen Gimbels Gyde 2 - 4 i Middelfart midtby, har forvaltningen modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 164, der gælder for ejendommen.

Ansøgningen omfatter dispensation fra:

- kravet om at parkering skal etableres i parkeringskælder (§ 5 stk. 2) - parkeringen ønskes i stedet etableret på terræn indenfor området.
- kravet om minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig (§ 5 stk. 2) - der ønskes kun etableret 1 parkeringsplads pr. bolig.
- Kravet om opholdsareal svarende til min. 25% af det samlede etageareal (§ 9 stk. 2) - der etableres kun 21,7 %

Ansøger har oplyst, at bygherres kalkulationer viser, at det ikke er økonomisk rentabelt, at bygge p-kælder i en bebyggelse af den størrelse og at ønsket om reduktion i antallet af parkeringspladser skyldes den bynære placering.

Friarealerne skabes delvist på terræn og delvist ved etablering af altaner i tilknytning til den enkelte bolig. Ansøger har oplyst, at det er deres erfaring, at friarealer på terræn som skal deles med andre, ikke bliver brugt, hvorimod egne altaner er populære.

Projektet er vedhæftet som bilag.

Lokalplan 164 er vedtaget i 2016 og blev udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren om at muliggøre realiseringen af et konkret projekt. Det er det projekt, der nu ønskes realiseret.

I lokalplanen er der åbnet mulighed for en bebyggelsesprocent på 190, hvilket er langt over det sædvanlige i midtbyen. Forudsætningen var bl.a., at parkeringen blev placeret under terræn.

Bygherre har i det fremsendte byggeprojekt reduceret bebyggelsen, således bebyggelsesprocenten nu er 144 og antallet af boliger er reduceret fra 13 til 12. Ligesom erhvervsarealet i stueetagen ud mod Gimbels Gyde er reduceret. Parkeringen er placeret på terræn samt delvis i bebyggelsen i stueetagen. Parkeringen er ud mod Gimbels Gyde afskærmet af en 1,8 meter høj mur.

Med hensyn til parkeringskravet er der i nye lokalplaner for boligbebyggelser helt nær jernbanestationen i Middelfart kun stillet krav om 1 parkeringsplads pr. bolig, mens der i byggeriet ved Nytorv er stillet krav om 1½ parkeringsplads. Ved projektet på Kulgrunden stilles krav om 2 parkeringspladser pr. bolig. Der er fra ansøgers side ikke lagt op til delebiler el. lign. der kan reducere behovet for parkeringspladser. Reduktion i antallet af parkeringspladser vil betyde, at

der ikke vil være plads til gæsteparkering på egen grund i tilknytning til boligerne. På den baggrund kan det ikke anbefales, at der dispenseres fra kravet om 1½ parkeringsplads pr. bolig.

I henhold til lokalplanen kan opholdsarealerne etableres på terræn eller indrettes som taghaver/tagterrasser, altaner o. lign. Placeringen af opholdsarealerne er dermed i overensstemmelse med lokalplanen.

Derimod skal opmærksomheden henledes på, at en stor del af det angivne opholdsareal på terræn, vil blive benyttet som adgangsareal til boligerne samt depotrummene, så det reelle opholdsareal på terræn er meget beskedent. Boligerne mod Gimbel's Gyde har 2 altaner, mens boligerne ud mod Havnegade i såvel stueplan som på 1. salen kun har 1 altan pr. bolig. Desuden er disse altaner nordvendte og af beskedent størrelse. Ansøger har efterfølgende oplyst, at bygherre er indstillet på at etablere tagterrasse for at sikre tilstrækkelige opholdsarealer.

Det kan ikke anbefales, at der meddeles dispensation fra kravet om opholdsareal og det bør sikres, at alle lejlighederne har adgang til gode opholdsarealer, uanset om de er på terræn eller på en altan.

Hvorvidt det kan anbefales, at der dispenseres fra kravet om parkeringskælder afhænger af det konkrete projekt, hvor bebyggelse, parkering og opholdsareal skal gå op i en højere enhed. Da det, jf. ovenstående, ikke kan anbefales at meddele dispensation fra antal p-pladser samt opholdsarealet, anbefales det, at endelig stillingetagen til parkering på terræn afventer et revideret projekt.

Økonomi

Ingen.

Høring

Ansøgningen har ikke været sendt i nabohearing. Det vurderes, at såfremt der skal meddeles dispensation fra kravet om parkeringskælder, skal det sendes ud i naboorientering.

Klima & bæredygtighed

Der vurderes ikke umiddelbart at være væsentlige klimamæssige konsekvenser i forhold til gældende plan.

Bilag

Ansøgning

Punkt 148: Nyt vejnavn til boligområde på Margaardvej i Nr. Aaby

2019-016651

Beslutning

Udvalget valgte Frugthaven som nyt vejnavn.

Præsentation

Miltohuse opfører 24 boliger som rækkehuse i nyt boligområde på Margaardvej. I boligområdet er der udlagt fællesarealer, der har parklignende karakter med flere store træer og buske samt en mindre sø. Arealet har tidligere været drevet som erhvervsmæssig frugtplantage.

Området er udlagt til boligområde via lokalplan 176, godkendt november 2017.

Området har vejtilslutning til Margaardvej.

Forslag til nyt vejnavn : Frugthaven - eller Søparkvej

Ejer af området og projektchef foretrækker **Frugthaven**

Forvaltningen foreslår

Frugthaven

eller Søparkvej

Høring

Ejer og rådgiver er forespurgt

Bilag

12-11-2019_091828_989.pdf

Margaardvej, 5580 Nr Åby_situationsplan.pdf

Punkt 149: Deltagelse i KL's Teknik og Miljø '20, 16-17. april 2020

Beslutning

Regitze Telma, Steen Dahlstrøm og Per Vismark deltager i konferencen.

Præsentation

KL afholder den årlige konference Teknik & Miljø den 16. og 17. april.

Forvaltningen foreslår

at Teknisk Udvalg beslutter, hvem der skal deltage i konferencen.

Bilag

KL's Teknik & Miljø '20