

REFERAT Teknisk Udvalg d. 16-08-2022

Mødedato Tirsdag d. 16. august 2022 kl. 09:30

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan nr. 195, 'Vesterdal Efterskole' til o	3
Forslag til lokalplan 215 og kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033 - Boliger ved Je	5
Ansøgning om principiel godkendelse af tilbygning på Nørre Alle 43, Strib indenfor kommende lok	7
Ansøgning om principiel godkendelse af nyt hus på Nørre Alle 39, Strib indenfor kommende lokalp	13
Dispensation fra lokalplan 188, Strandvejen 238, Rørkærvej 30.....	17
Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af hal/udhus til hobbybrug på Dyregårdsvej 21, 5591	21
Politiske mål for 2022 - 2025.....	25
Tilgængelighedspulje 2022.....	27
Ansøgning om udmeldelse af Kolonihaveforbundet.....	29

Punkt 62: Forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan nr. 195, 'Vesterdal Efterskole' til offentlig høring

2022-010513

Beslutning

Anbefales.

Præsentation

Planforslagene er udarbejdet med henblik på at give Vesterdal Efterskole mulighed for, at udvide og forbedre skolens fritids- og undervisningsfaciliteter og løbende muliggøre realisering af udviklingsinitiativer.

Planforslagene fremlægges med henblik på, at de sendes i offentlig høring.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til kommuneplantillæg nr. 5 godkendes og sendes i offentlig høring.
- At forslag til lokalplan 195 godkendes og sendes i offentlig høring.
- At besvarelse af høringssvar som fremgår af hvidbog godkendes

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget vedtog den 29. januar 2019, at igangsætte udarbejdelsen af plangrundlag for Vesterdal Efterskole.

Planområdet udgør et areal på ca. 6 ha og ligger i Vesterdal ca. 2,5 km vest for Nørre Aaby.



Kortet viser Vesterdal Efterskoles placering ved Gl. Assensvej vest for Nørre Aaby.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre ny bebyggelse inden for afgrænsede byggefelt, placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 25.

Ny bebyggelse omfatter bl.a. multihal, depot/maskinhal, nye undervisningsfaciliteter samt elevboliger. Ny bebyggelse i byggefeltene kan generelt opføres i højst 1 etage/8,5 m, mens multihallen må opføres i op til 10 m højde. Herudover kan

der opføres sekundær bebyggelse som skure og lign.

I planlægningen er der lagt vægt på, at den eksisterende byggestil og materialeholdning i vid udstrækning videreføres, men hvor en ny multihal må gives sit eget arkitektoniske udtryk.

I området skal sikres fri- og opholdsarealer med faciliteter og udstyr til sports- og fritidsaktiviteter samt til understøtning af undervisning generelt. Området skal sikres et markant grønt naturpræg og skal endvidere rumme anlæg til håndtering af regnvand (LAR).

Vejadgang skal fortsat ske via eksisterende overkørsler til Gl. Assensvej, men der åbnes mulighed for én ny sekundær overkørsel til brug for aflastning ift. service- og arbejdskørsel med tung trafik samt i forbindelse med særlige arrangementer med mange gæster. Endelig skal al parkering kunne afvikles på skolens egen grund.

Forslag til kommuneplantillæg:

Formålet med tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 er at tilrette afgrænsningen for skolens eksisterende rammeområde - O.05.40 'Vesterdal Ungdomsskole' - der er udlagt til offentlige formål, samt at udlægge et nyt rammeområde - R.05.60 'Klima- og naturområde ved Vesterdal'. Derudover har tillægget til formål at ændre afgrænsningen for særligt værdifulde landbrugsområder, således at udpegningen tilpasses de nye og ændrede rammeområder.

De ændrede afgrænsninger fremgår af kommuneplantillægget.

Fordebat

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 5 til kommuneplanen er der afholdt en fordebat i perioden fra den 27. april til den 11. maj 2022. Der indkom i den forbindelse to høringssvar. Høringssvarene og forvaltningens behandling af disse fremgår af den vedhæftede hvidbog.

Miljøscreening

Forvaltningen vurderer at, der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslagene, da disse fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomi

Ingen.

Høring

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 og Forslag til Lokalplan nr. 195, Vesterdal Efterskole, sendes i offentlig høring i en periode på 8 uger.

Klima & bæredygtighed

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan som sikrer, at alt overfladevand fra nye bygge- og anlægsarbejder skal håndteres og nedsives på skolens egen grund. I den forbindelse er udlagt et delområde – et klima- og naturområde – der bl.a. giver mulighed for etablering af større anlæg til regnvandshåndtering. Delområdet skal endvidere sikres naturpræg, så det understøtter en styrket biodiversitet og kan indgå i skolens undervisning i naturfag.

Herudover skal der generelt ved udformning af ubebyggede arealer og terrænregulering tages hensyn til vandets naturlige strømningsveje, så dette ikke giver anledning til genevirkninger med oversvømmelse og lign. på naboarealer.

Bilag

KPT nr. 5_Vesterdal Efterskole_FORSLAG_2022

LP 195_Vesterdal Efterskole_FORSLAG_2022

LP + KPT Vesterdal Efterskole Hvidbog

Screening for miljøvurdering_Vesterdal Efterskole

Punkt 63: Forslag til lokalplan 215 og kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033 - Boliger ved Jernbanegade i Middelfart.

2022-000416

Beslutning

Anbefales.

Præsentation

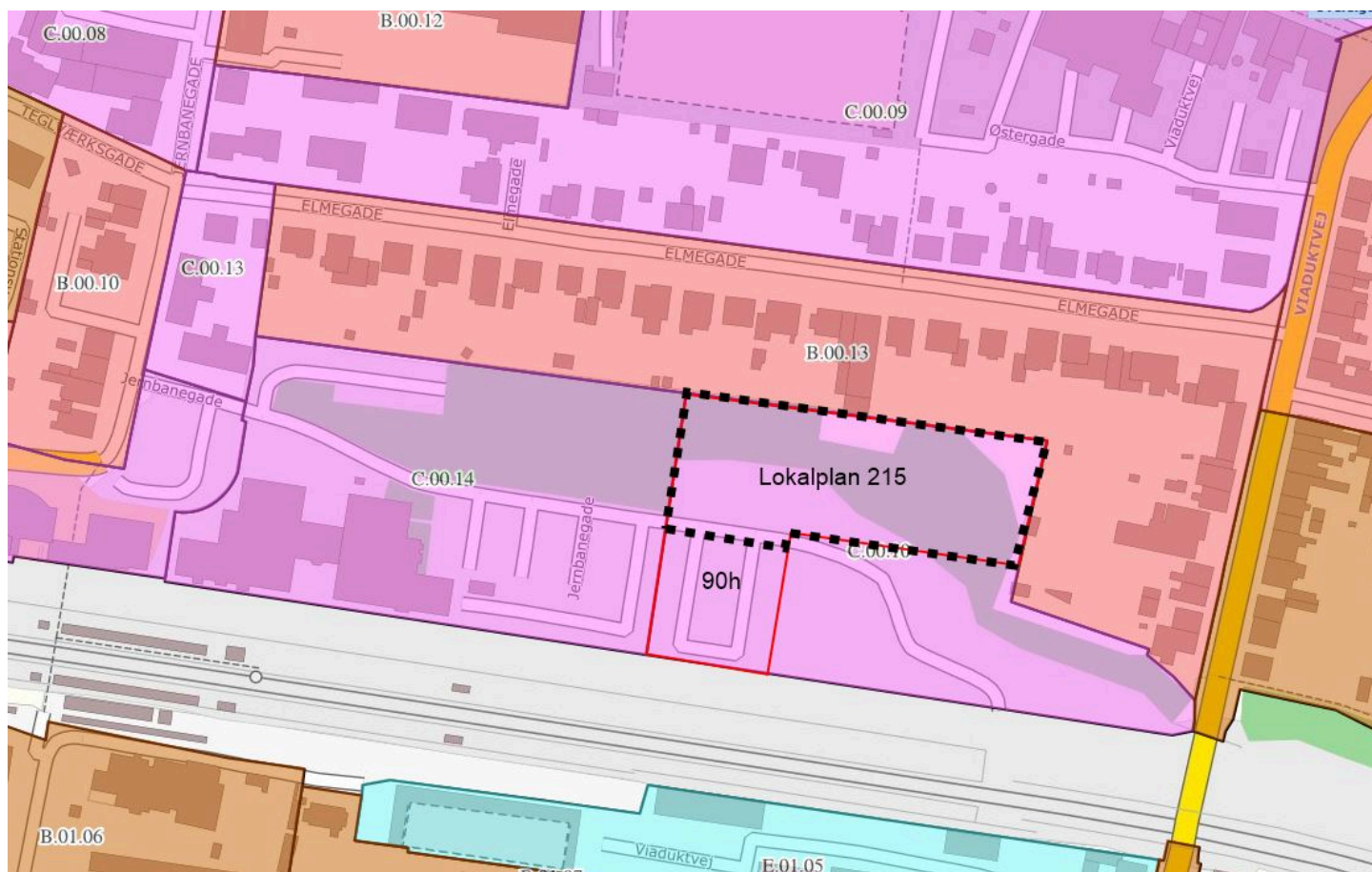
Der er udarbejdet et forslag til lokalplan samt et tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021 - 2033 for et nyt boligområde til etageboliger ved Jernbanegade i Middelfart nord for pendlerparkeringspladsen. Udvalget skal træffe beslutning om planforslagene, skal sendes i offentlig høring.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.
- At forslag til lokalplan 215 - Boliger ved Jernbanegade, Middelfart godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget godkendte den 1. marts 2022, at igangsætte planlægningen for et mindre område nær jernbanen i Middelfart (del af matr. nr. 90h Middelfart markjorder) for at give mulighed for at bygge etageboliger på området.



Byrådet godkendte i efteråret 2021 salget af grunden under en række forudsætninger; bl.a. at området skulle anvendes til boligformål, bebyggelsesprocent på 65, max 24 boliger og 10 meters bygningshøjde og ellers de samme forudsætninger, som er givet i lokalplan 189, der gælder for naboområdet umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen er udarbejdet inden for de udstukne forudsætninger. Således giver lokalplanen mulighed for at området kan bebygges med etageboliger i op til 3 etager og maksimalt 10 meter i højden. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 65 % og der er medtaget en bestemmelse, der sikrer at der ikke bygges mere end 24 boliger inden for området.

Bebyggelsen skal etableres som 4 punkthuse, der hver især skal bestå af to blokke, der er forskudt i forhold til hinanden. I lokalplanen er der indsat en minimumsafstand imellem de enkelte punkthuse, så det sikres, at der skabes luft imellem bebyggelserne. Der er desuden indlagt byggefelt, der skal sikre at bebyggelsen holdes i en afstand af minimum 8 meter fra skellet mod nord. Da der er forholdsvis store terrænforskelle mellem den sydlige og nordlige del af grunden, er byggefeltene delt op i mindre enheder og der er fastlagt et niveauplan for de enkelte enheder for at sikre, at bebyggelsen så vidt muligt tilpasses terrænet.

Planens bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægger, at punkthusene skal fremstå ens i udtryk og facadematerialer og i gule, rødlige eller brune nuancer inden for jordfarveskalaen. Der er stillet krav om 1 parkeringsplads pr. bolig i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanen samt lokalplanen for naboområdet.

I forbindelse med igangsætning af lokalplanlægningen fremgik det, at bygherre ønskede at bevare en del af den eksisterende beplantning i området for at skabe en grøn afskærmning mod nabobebyggelserne. Det er imidlertid blevet vurderet, at den eksisterende beplantning i området ikke er bevaringsværdig - bortset fra et enkelt kirsebærtræ. Planen giver dermed mulighed for at fælde den eksisterende beplantning, bortset fra kirsebærtræet. For at opnå en vis afskærmende effekt er der stillet krav

om, at der skal plantes minimum 15 mindre træer på opholdsarealet over mod Elmegade, ligesom der skal etableres en afskærmende beplantning mod de eksisterende boligbebyggelser langs Elmegade og Vidauktvej (nord- og østskellet). Beplantningen skal dermed være med til at minimere de indbliksgener, der alt andet lige vil være ved boligbyggeri i en tæt bymæssig kontekst.

Ved vedtagelse af lokalplan 215 ophæves den gældende lokalplan (lokalplan 23.09) inden for området.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med bygherre, som er indforstået med lokalplanens indhold.

Forslag til lokalplan 215 er vedhæftet som bilag

Forslag til kommuneplantillæg

For at kunne udnytte betingelserne fastsat i udbuddet (bebyggelsesprocent 65 og 3 etager) er det nødvendigt, at vedtage et tillæg til kommuneplan 2021 - 2033. Med forslag til kommuneplantillæg nr. 4 overføres området, der er omfattet af lokalplan 215, fra rammeområde C.00.10 til C.00.14 hvorved bebyggelsesprocenten for området hæves fra 60 til 65 og det maksimale etageantal fra 2½ til 3 etager.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2021 - 2033 er vedhæftet som bilag.

Miljøscreening

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

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslagene.

Screeningen er vedhæftet som bilag.

Økonomi

Ingen.

Høring

Planforslagene skal sendes i offentlig høring i 8 uger. Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

Klima & bæredygtighed

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har det nye bæredygtighedsværktøj, der er udarbejdet i et samarbejde mellem alle kommunerne i trekantområdet, været delvist anvendt. Bæredygtighedsværktøjet er et dialogredskab, som understøtter processen under udarbejdelsen af lokalplanen. Løsningen er baseret på DGNB's system for certificering af bæredygtige byområder og giver et grafisk overblik på resultatet af bæredygtigheds-vurderingen.

Lokalplanen vurderes indenfor de 5 overordnede temaområder: Miljø, Økonomi, Sociokulturel og funktionel kvalitet, Teknik og Proces. Grafisk fremstillingen af vurderingen er vedhæftet som bilag.

Udformningen af bebyggelsen som etageboliger og beliggenheden centralt i byen er i tråd med Byrådets intentioner om at byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder og dermed udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og service.

Placeringen gør det muligt, at reducere anvendelsen af bil i og med der er nem adgang til den kollektive trafik og turen til bymidten og dens mange funktioner kan foregå til fods eller på cykel.

Bæredygtighed har fokus hos bygherre, men det er bl.a på nogle parametre der ikke kan reguleres via lokalplanlægningen - eksempelvis benyttelse af skruefundamenter og minimering af jordflytning, anvendelse af modulært byggeri og præfabrikation, hvilket i følge bygherre giver mindre spild og hæver kvaliteten.

Bilag

Forslag til lokalplan 215 Boliger ved Jernbanegade

Kommuneplantillæg nr. 4 Jernbanegade

Screening efter lov om miljøvurdering

Bæredygtighedsvurdering - Forslag til lokalplan 215 - Boliger ved Jernbanegade, Middelfart.

Punkt 64: Ansøgning om principiel godkendelse af tilbygning på Nørre Alle 43, Strib indenfor kommende lokalplanområde

2021-013420

Beslutning

Udvalget besluttede at meddele en principgodkendelse.

Præsentation

Middelfart Kommune er i dialog om tilbygning til ejendom Nørre Alle 43, Strib.

Økonomiudvalget har på møde den 11. juni 2021 besluttet at igangsætte lokalplanlægning med bevarende sigte i Strib. Ejendommen Nørre Alle 43 ligger indenfor afgrænsningen af den kommende bevarende lokalplan 210 for udvalgte delområder i Strib. Lokalplanforslaget er under udarbejdelse, og det forventes at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i løbet af sensommeren 2022.

Der er mulighed for at lokalplanforslag kan være klar indenfor 12 måneder, hvorfor der ønskes udvalgets stillingtagen til forespørgslen.

Forvaltningen foreslår

- at udvalget drøfter og tager stilling til skitseforslaget om opførelse af tilbygninger i forhold til projektets bevaringsmæssige aspekt.

Sagsbeskrivelse

Der er rettet henvendelse for afklaring af mulighed for tilbygning på øst- og vestfacade af eksisterende bygning. Tilbygninger er i kælder og stueplan, hvor arkitekturen og formsproget tilpasser sig bygningens generelle træk og detaljegrad.

Eksisterende hus på ejendommen er en rødstensvilla opført i 1900. I forbindelse med udarbejdelse af bevarende lokalplan har Middelfart Kommune udført en genregistrering af SAVE. Ejendommen blev i 1993 vurderet til SAVE 3 (høj værdi) og er i 2021 blevet vurderet til SAVE 2 (høj værdi). I den nye SAVE beskrivelse lægges der b.la. vægt på ejendommens kulturhistoriske værdi som en af de første sommervillaer i Strib, samt de arkitektoniske værdier som flere originale vinduer, pyramidetag, mønstermurbånd og bindingsværkkarnap. Bygningen står desuden meget originalt med intakt bygningskrop og tagform. Derudover gør den prominente bygning sig synlig fra både vej og kyst.

Ejer, rådgiver og Middelfart Kommune er i dialog angående skitseringen af hovedhusets tag, vinduer og kviste i henhold til bevaringsværdierne. Da projektet for tilbygningerne ikke opfylder kravene til bebyggelsesprocent, skal udvalget se projektet som en skitse for afklaring om, hvorvidt der principielt kan tilbygges i sådan en udformning som projektet forespørger – på både øst- og vestfacade.

Ejer har løbende været i dialog med Middelfart Kommune i forbindelse med køb af ejendommen. I dialogen er der redegjort for igangsættelse af den kommende lokalplan, ejendommens bevaringsværdier samt mulighederne for tilbygning. Forvaltningen har givet udtryk for at tilbygning især vil være muligt på vestsiden, hvor der er færrest bevaringsværdi da der tidligere er foretaget facadeændringer. Derimod står østsiden intakt med original karnap og vindue.



Vest- og sydfacade



Østfacade



Nordfacade

Ejer og rådgiver har udarbejdet tegningsmateriale på baggrund af SAVE registreringen fra 1993 (SAVE 3) idet SAVE registreringen 2021 endnu ikke er offentliggjort. Ejer er gjort opmærksom på ny SAVE værdi på møde med forvaltningen d. 2. juni 2022.

I skitseprojektet lægges der vægt på tilbygningernes symmetriske tilpasning af hovedhuset og at tilbygningerne fremstår som en integreret del af hovedhuset. Samtidig er tilbygningerne tilbagetrukket fra hovedhusets hjørner mod gadeside, således at hovedhusets pyramidetag fremstår så tydeligt som muligt. I processen har rådgiver b.l.a. lavet studier på forskellige taghøjder- og former.

Forvaltningens vurdering

Middelfart Kommune anerkender skitseprojektets arkitektoniske kvaliteter - herunder at de foreslåede taghøjder- og former i skitseprojektet er de mest vellykkede ud fra rådgivers studier om samme.

Forvaltningen er samtidigt opmærksom på ejendommens høje bevaringsværdier, og vurderer at projektetforslagets tilbygninger vil kunne svække aflæseligheden af den originale bygningskrop samt vigtige arkitektoniske elementer og bygningsdele, som f.eks. karnap på østfacade.

Sydfacade:



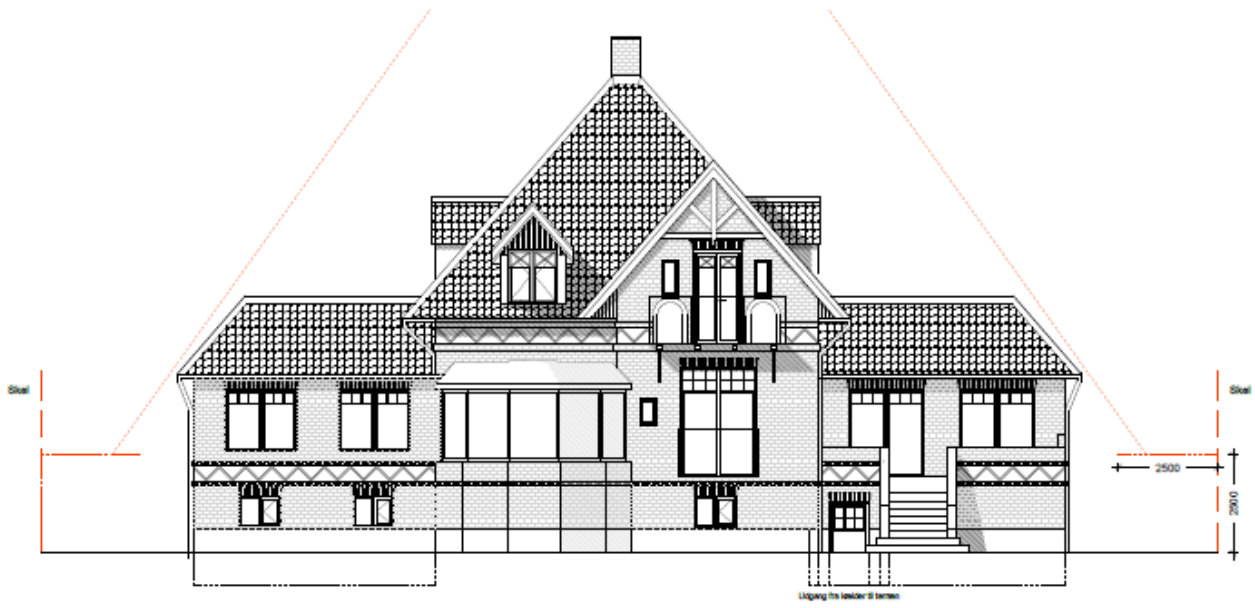
Østfacade:



Vestfacade:



Nordfacade:



Visualiseringer:





Økonomi

Ingen

Høring

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

Bilag

NørreAlle43_skitseprojekt

Punkt 65: Ansøgning om principiel godkendelse af nyt hus på Nørre Alle 39, Strib indenfor kommende lokalplanområde

2021-011375

Beslutning

Udvalget godkendte indstilling.

Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om principgodkendelse af projekt til opførelse af ny villa til erstatning for eksisterende bolig på ejendommen Nørre Alle 39.

Økonomiudvalget har på møde den 11. juni 2021 besluttet at igangsætte lokalplanlægning med bevarende sigte i Strib. Ejendommen Nørre Alle 39 ligger indenfor den besluttede afgrænsning. Lokalplanforslaget er under udarbejdelse og der forventes at foreligge lokalplanforslag til høring i sensommeren 2022. Midlertidige retsvirkninger for et lokalplanforslag træder i kraft ved offentliggørelse af lokalplanforslag til høring.

Der er altså mulighed for at lokalplanforslag kan være klar indenfor 12 måneder, hvorfor der ønskes udvalgets stillingtagen til, hvorvidt kommunen ønsker at give positivt tilsagn til det ansøgte.

Forvaltningen foreslår

- at der meddeles principgodkendelse til det fremsendte projekt, dog under forudsætning af tilretninger omkring tagform på garage, udhæng, bearbejdning af nordfacaden i forhold til vinduesandel mv. som anført i sagsbeskrivelse

Sagsbeskrivelse

Ejendommen Nørre Alle 39 ligger indenfor afgrænsningen af den kommende bevarende lokalplan 210 for udvalgte delområder i Strib.

Eksisterende enfamilieshus på ejendommen er fra 1916 og fremstår i 1 etage med kælder og udnyttet tagetage. Samlet boligareal 122 kvm. Ejendommen fremstår med facade i pudset mur og helvalmet tag med stort tagudhæng, med inspiration fra cottage stilen.

Huset har en bevaringsværdi på 6. Ved en genregistrering vurderes det at ejendommen vil have en samlet bevaringsværdi på 4 eller 5, da den miljømæssige og arkitektoniske værdi ville være noget højere. Huset fremstår stort set i sin originale udformning.

Grundens areal er 2364 kvm. Ny villa ønskes opført i 2 etager med et samlet etageareal på ca. 560 kvm. Hertil kommer ca. 130 kvm. garage og ca. 220 kvm. kælder. Huset placeres ca. 10 m fra skel mod Nørre Alle.

Ejendommen er beliggende i et område generelt præget af store villaer i flere etager med saddeltage, halv- eller helvalmede tage. Enkelte nye huse er dog opført med fladt tag. Eksisterende villa falder med sin placering, ydre geometri, tagform og materialevalg naturligt ind i gadebilledet og kvarteret som helhed.

Skitseforslaget på en ny bolig beliggende Nørre Alle 39 viser to fløje i tegl og et midterparti i glas, en valmet tagform forbinder bygningskroppene til én samlet bygning. Den tilbagetrukne garagebygning kobler sig på siden, som en sekundær bygning. Garagen fremstår ikke idet foreliggende projektforslag med samme tagform som boligen, men dette vil blive bearbejdet i samarbejde med ansøger.

Facader opføres i blank mur i røde, blødstrøgne tegl og der arbejdes med murværksdetaljer. Tagformen med valmede tagflader har hældning 35 gr. og er vist med gesims. Der vil dog ske bearbejdning af dette, således der udføres mindre tagudhæng efter aftale med ansøger, og taget dækkes af enten rød vingetegl eller naturskifer. Tagrender og nedløb udføres i zink. Vinduer og døre udføres i træ/alu.

Den visuelt åben facade mod gaden (vinduer og døre mindst 40 %) overholder de forventede krav i den kommende

lokalplan.

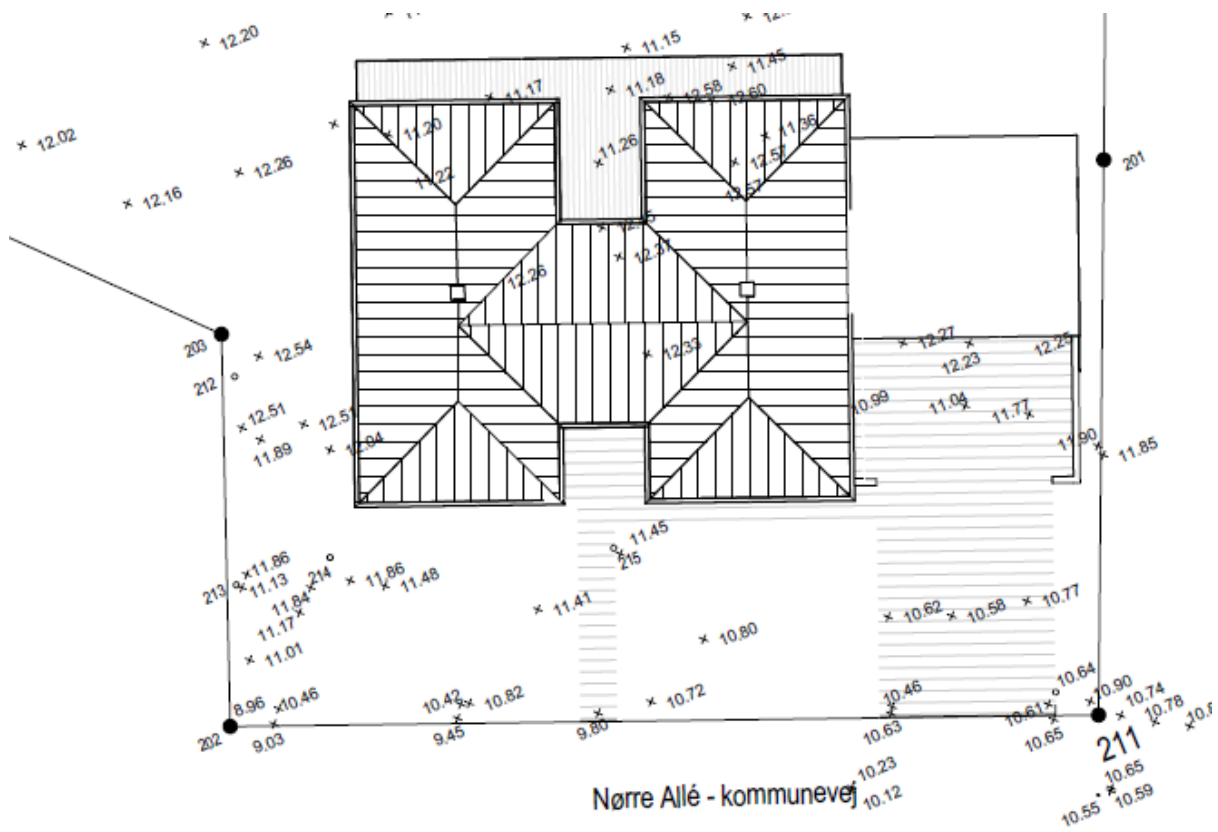
I dialog med ansøger vil der blive arbejdet videre med følgende:

- at tagform på garagebygningen bliver bedre integreret med samme tagform som hovedhuset
- at der udføres murværksdetaljer i facaderne
- at nordfacaden bearbejdes med større andel af tegl i facaden
- at løsning ved tagfod bearbejdes med et mindre udhæng
- at den overordnede farveholdning afklares

Der vil i øvrigt blive stillet krav om at forhaver skal fremtræde beplantede med en markant grøn karakter. Beplantning skal så vidt muligt være i flere lag - f.eks. med underbeplantning, buske og mindre træer. Forhaver skal mod vejskel fremtræde med løvfældende hæk i 1,2 meters højde og kun med en højst 3 m bred åbning for indgang/overkørsel.



Foto fra 1993 af eksisterende hus



Situationsplan, forslag til nyt hus



Nyt hus set fra Nørre Alle



Nyt hus set fra øst, Nørre Alle på venstre side, udkraget altan mod vandsiden

Økonomi

Ingen

Høring

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

Byggeriet overholder byggeretten, og der vil derfor ikke blive tale om nabohøring.

Bilag

Skitseforslag 05052022 Nørre Allé 39

Punkt 66: Dispensation fra lokalplan 188, Strandvejen 238, Rørkærvej 30

2021-018180

Beslutning

Udvalget ønsker dialog med bygherre vedrørende den ansøgte dispensation.

Udvalget finder i udgangspunktet at byggeriets højde bør være i kote 9,0. samt at der alene må etableres lav beplantning.

Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af 2 x 4 rækkehuse på hjørneejendommen beliggende på Rørkærvej 30/Strandvejen 238.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 188, der giver mulighed for byggeri i 1 etage.

Der er ansøgt om en bebyggelse, hvor den bagerste række med 4 boliger har en fritlagt kælderetage mod sydvest. Da bebyggelsen dermed på den ene side fremstår i 2 etager, forudsætter det ansøgte dispensation fra lokalplanen.

Forvaltningen foreslår

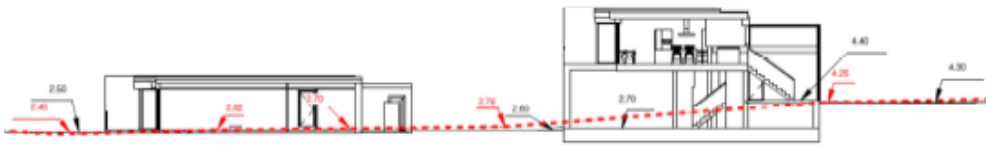
- at udvalget meddeler dispensation til fritlagt kælder som ansøgt
- at udvalget drøfter de 2 løsninger for facaden mod nordøst

Sagsbeskrivelse

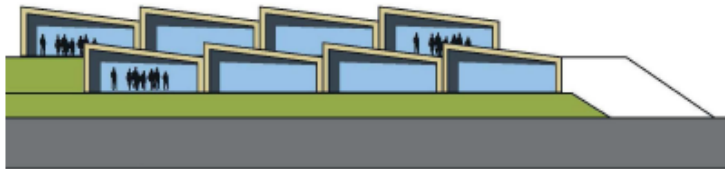
Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af 8 boliger placeret i 2 rækker. Terrænet på ejendommen stiger ca. 1,8 m fra Strandvejen i sydvest til nabo mod nordøst. Der er 1,4 m højdeforskel på niveauplanerne for de 2 byggefelter. Niveauplanerne er alene til brug for kontrol af byggeriets højde, og har ikke indflydelse på muligheder for terrænreguleringer eller placering af gulvniveauer.



Den forreste husrække ligger på et nogenlunde plant terræn; stigningen i terrænet begynder ca. midt på grunden. Der er ansøgt om at opføre de 4 boliger i denne række med en fritlagt kælder mod sydvest, hvorved den bagerste række af boliger fremstår i 2 etager, når den ses fra sydvest.



I Lokalplan 188 er beskrevet, at formålet med lokalplanen er at sikre at området anvendes til boligformål, at ny bebyggelse udformes og indpasses i forhold til eksisterende bebyggelser, samt at sikre vejadgang fra Rørkærvej. Lokalplanens §7 beskriver, at bebyggelse må opføres i 1 etage og at den maksimale bygningshøjde ikke må overstige 6 m målt efter reglerne i bygningsreglementet. §8 beskriver, at bebyggelsen ikke må opføres med en samlet tagflade, men skal opføres med en individuel, ensidig taghældning for hver bolig.



Byggeriets udtryk vist i lokalplanen



Det ansøgte byggeri, set fra Strandvejen hvor underetagen af den bagerste række er skjult af den forreste række.

Niveauplanerne indenfor byggefeltene lander med 1,4 m højdeforskel, og skitserne i lokalplanen viser 2 rækker af boliger placeret i forskellig højde. Den bagerste række overholder kravet om maksimal højde på 6 m over niveauplanet. Det ansøgte byggeri overholder således lokalplanens bestemmelser set i udtryk fra Strandvejen.

Idet den bagerste række er placeret med stuegulvet forholdsvis højt, opstår muligheden for at indrette en underetage med vinduer mod, og indgang fra sydvest. Hermed vil den bagerste række på sydvestsiden fremstå i 2 etager, hvilket ikke overholder lokalplanens krav om maksimalt 1 etage.

Der er fremsendt 2 forslag for bebyggelsens udtryk mod nordøst, idet arkitekten har arbejdet på en løsning, der ikke gør nordøstfacaden for massiv. Forslag 2 fremstår med nordøstfacaden i eet niveau, mens forslag 1 fremstår med en sænket nordøstfacade med et hævet glasparti for at bryde højdeudtrykket.

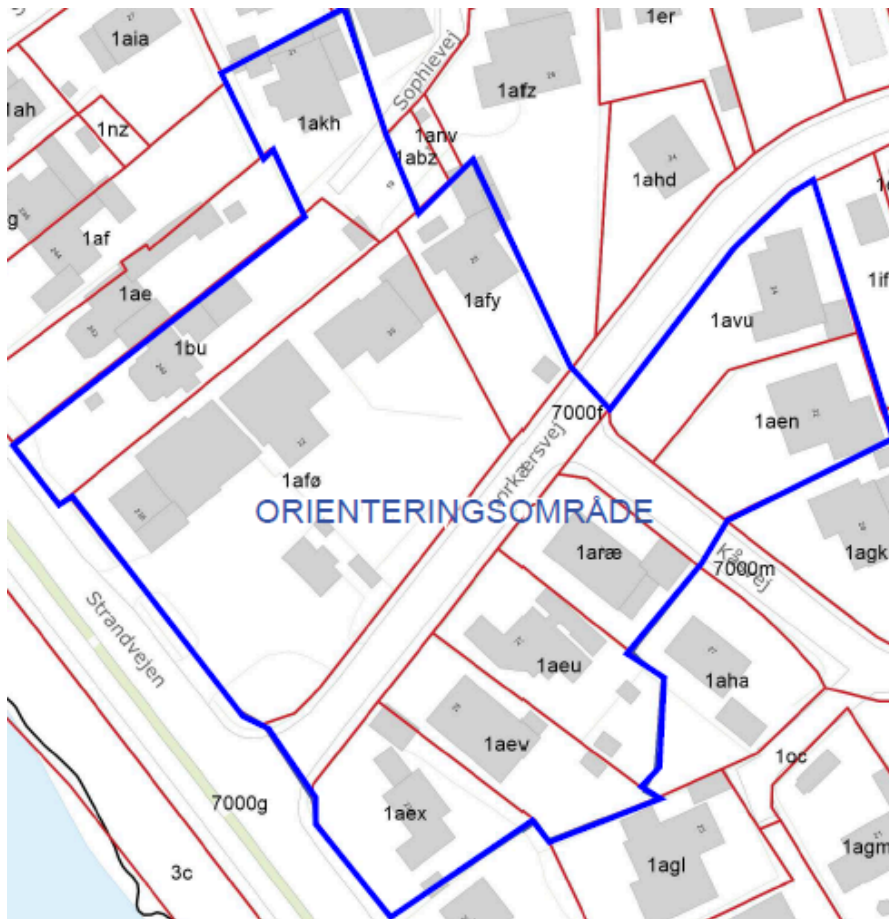
Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsens stueetager er placeret indenfor lokalplanens rammer, og at en fritlagt kælder ikke ændrer på den yderste geometri. Samtidig ser forvaltningen på at terrænet stiger ca. 1,8 m, og at en fritlagt kælder derfor er at foretrække frem for en høj sokkel, eventuelt delvist tildækket af en jordskråning.

Økonomi

Ingen

Høring

Det ansøgte har været sendt til orientering ifølge Planloven til de tilstødende naboer. På grund af den store interesse udvist fra flere beboere og husejere i området, har projektet desuden været sendt til de ejere og beboere fra de ejendomme, som kommunen løbende har været i dialog med.



Der er indkommet 8 svar fra området, og 2 svar fra ejere af ejendommene Sophievej 15 og Rørkærvej 20. 1 svar fra nærmeste nabo mod nordvest, ønsker at anbefale et stort ja til den ansøgte dispensation med begrundelse i at byggeriet vil være en mærkbar forskønnelse sammenlignet med tidligere bebyggelse.

De øvrige besvarelser er regulære indsigelser mod at der gives dispensation. Der argumenteres i væsentlighed med at det udelukkende er bygherres profit, der tilgodeses, samt at et byggeri med en fritlagt kælder ikke kan anses som et tæt-lavt byggeri, som det er foreskrevet i lokalplanen.

Til disse 2 punkter bemærker forvaltningen, at det må tilstræbes at tilvejebringe et projekt som både passer til grunden og området, og som bliver godt for beboerne. I forhold til begrebet tæt-lavt boligbyggeri er den almene planmæssige og byggelovsmæssige forståelse heraf et byggeri med lodrette lejlighedsskel i maksimalt 2 etager. Da der ikke sker overskridelse af den tilladte højde finder forvaltningen ikke at udformningen strider mod hensigten med lokalplanen.

Herudover påpeges der i indsigelserne, at der sker for stor terrænregulering, at det foreliggende projekt ikke overholder lokalplanens krav om individuelt tag for hver bolig, og at byggeriet løftes for at prioritere udsigt for de kommende beboere på bekostning af at udsigten forsvinder for eksisterende ejendomme.

Hertil bemærker forvaltningen at der ikke sker større terrænregulering end tilladt. Nogle høringssvar giver udtryk for at placering af gulvniveauet er terrænregulering, hvilket forvaltningen understreger ikke er tilfældet.

Forvaltningen bemærker at lokalplanen beskriver, at bebyggelsen skal opføres med individuel, ensidig taghældning for hver bolig, men at der ikke er noget til hinder for at den enkelte bolig kan have flere individuelle tagflader.

I forhold til udsigt bemærker forvaltningen, at der ikke sker overskridelse af den tilladte højde i hht. lokalplanens bestemmelser.

Endelig er der bemærkninger om at der gerne snart ses et byggeri på ejendommen, og at der fra både kommunens og fra naboernes side er brugt al for meget tid på denne sag.

Bilag

3D MODEL 2

Facade øst og vest bagerste bebyggelse MODEL 2

3D MODEL 1

Facade øst og vest bagerste bebyggelse MODEL 1

Punkt 67: Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af hal/udhus til hobbybrug på Dyregårdsvej 21, 5591 Gelsted

2022-009660

Beslutning

Udvalget besluttede, at meddele tilladelse til ansøgte udhus/hal mod at eksisterende brændeskur nedrives.

Præsentation

Der er søgt om tilladelse til at opføre en hal/udhus til hobbybrug på 120 m² på ejendommen Dyregårdsvej 21, 5591 Gelsted. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor en landzonetilladelse.

Forvaltningen foreslår

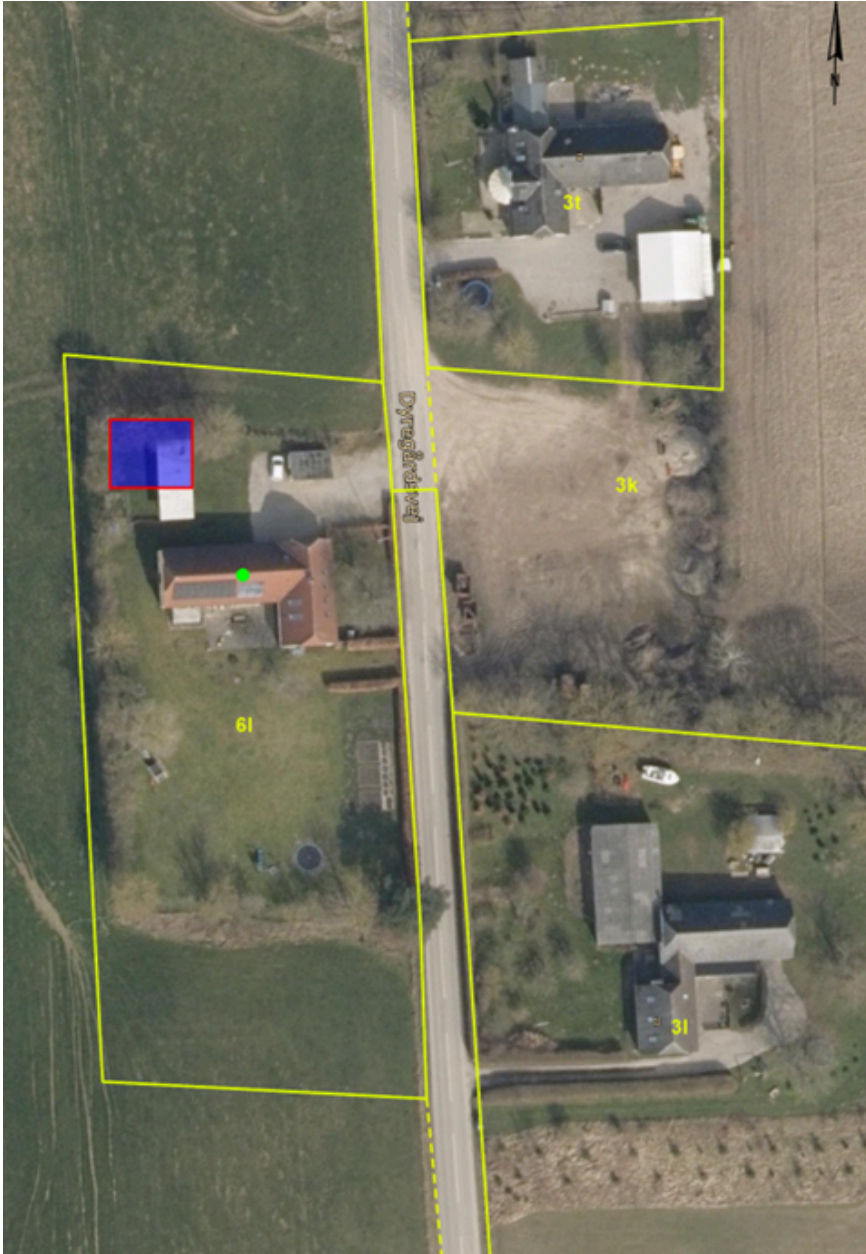
- At udvalget meddeler afslag til opførelse af ansøgte hal/udhus på 120 m² til hobbybrug, da en så stor hal/udhus på en beboelsesejendom i det åbne land er i strid med de hensyn, der skal varetages med planlovens landzonebestemmelser.

Sagsbeskrivelse

Der er tidligere søgt om tilladelse til at opføre en hal/udhus på 163 m² til hobbybrug til opbevaring af veterantraktorer på ejendommen. Der skulle i den forbindelse nedrives et brændeskur på 53 m². Teknisk Udvalg behandlede ansøgningen den 8. marts 2022 og meddelte afslag til det ansøgte, og besluttede, at forvaltningen skulle tage en dialog med ansøger om en alternativ ansøgning.

Forvaltningen har haft en dialog med ansøger, hvor der blev oplyst om planklagenævnets praksis om tilladelse til udhusbygninger på max. 100 m² i det åbne land.

Ejer har nu søgt om tilladelse til at opføre en hal/udhus på 120 m² med samme anvendelse som tidligere. Bygningen opføres som en stålhal med en kiphøjde på 4,3 m og med en placering umiddelbart nordvest for ejendommens tidligere staldbygning. Hallen/udhuset placeres delvist, hvor der i dag ligger et brændeskur på 53 m², som nedrives, og som noget nyt i forhold til den tidligere ansøgning vil der også blive nedrevet et udhus på 24 m². Der vil desuden blive etableret solceller på taget.



Oversigtskort - hallens placering



Situationsplan

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 4.944 m². Ejendommens bebyggelse består af et enfamiliehus på 117 m² sammenbygget med udhus (tidligere stald) på 127 m², et brændeskur på 53 m² samt et udhus på 24 m². Brændeskuret og udhuset ønskes nedrevet i forbindelse med opførelse af den ansøgte hal/udhus, hvorefter den samlede udhusbebyggelse vil blive 247 m². Ejer har oplyst, at den tidligere staldbygning vil kunne anvendes til veterantraktorer, men at det vil kræve en større ændring af den indvendige konstruktion samt af gulvet.

Ejendommen ligger i det åbne land øst for Gelsted. Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinje, og området er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab samt potentielt økologisk forbindelse.

Det følger af planlovens formål og praksis i administrationen af landzonebestemmelserne, at der så vidt muligt ikke bør opføres nye større bygninger i landzone. Derimod kan der uden landzonetilladelse opføres garager, udhuse og andre småbygninger på op til 50 m² i tilknytning til enfamiliehuse i landzone.

Det er klagenævnets praksis, at der ikke gives tilladelse til udhusbygninger større end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder. Som udgangspunkt kan der således efter en konkret vurdering tillades opført nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 - 100 m². I vurderingen indgår blandt andet omfanget af eksisterende udhusbygninger, grundens størrelse samt udhusbygningernes placering. I vurderingen indgår også overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke foreligger særlige omstændigheder samt, at der henset til omfanget af eksisterende udhusbebyggelse ikke er grundlag for at meddele landzonetilladelse til en hal/udhus større end 100 m². Forvaltningen mener, at den tidligere staldbygning kan ændres, så den kan anvendes til opbevaring af veterantraktorer.

Økonomi

-

Høring

Ansøgningen om landzonetilladelse har ikke været sendt i naboorientering, da det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

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

Bilag

Plan

3D-tegning

Stald indvendigt

Stald udvendig 2

stald udvendig 1

Visualisering

Facader

Punkt 68: Politiske mål for 2022 - 2025

2022-005491

Beslutning

Udvalget drøftede udkast til politiske mål for de kommende 4 år.

Udvalget behandler sagen igen på næste udvalgs møde.

Præsentation

Udvalgene bedes drøfte og opstille de politiske mål, som udvalgene ønsker at arbejde for de kommende 4 år.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget tager de indledende drøftelser af politiske mål for de kommende 4 år.

Sagsbeskrivelse

I starten af byrådsperioden drøfter de stående udvalg samt spildevandsselskabet de ca. 3 - 5 præcise, konkrete og målbare politiske hovedmål, som udvalgene ønsker at opstille for deres arbejde de kommende 4 år.

Målene bliver siden samlet og godkendt af Byrådet, og udgør derefter byrådets samlede politiske mål for perioden. De politiske mål skal sammen med Byrådets vision give retning for byrådets arbejde i byrådsperioden 2022 – 2025.

Der findes en række dokumenter, som danner rammen for udvalgenes drøftelser af konkrete politiske mål for perioden:

Byrådets prioriterede dagsordener for perioden 2022 - 2025

På baggrund af drøftelser mellem partierne har Byrådet udarbejdet et forståelsespapir for byrådsperioden 2022-2025. Forståelsespapiret skitserer Byrådets prioriterede dagsordener for den aktuelle byrådsperiode, og blev godkendt på møde d. 10. januar 2022 (vedlagt).

Papiret indgår i Byrådets igangværende proces med at revitalisere visionen for kommunen. Derudover kan indholdet konkretiseres i politiske mål i de enkelte udvalg.

Anbefalinger fra tidligere udvalg

Til brug for drøftelserne i de nye udvalg og spildevandsselskab har de afgående udvalg og bestyrelse gjort status på de politiske mål for perioden 2018 - 2021. Udvalgene og spildevandsselskabets bestyrelse har i den forbindelse afgivet deres anbefalinger til deres efterfølgere i den nye byrådsperiode. Byrådet godkendte materialet d. 6. september 2021, der afleveres til de nye udvalg og bestyrelse som inspiration (vedlagt).

Visionen

Byrådet har igangsat en visionsproces. Visionen forventes vedtaget af Byrådet ultimo juni, og Byrådets drøftelser kan danne baggrund for den indledende drøftelse af udvalgenes politiske mål.

Proces

Udvalgene har de indledende drøftelser af de politiske mål i junimøderne. På baggrund af drøftelserne udarbejdes konkrete mål, der behandles i udvalgenes septembermøder med henblik på, at Byrådet primo oktober 2022 kan vedtage de samlede politiske mål for perioden.

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen.

Klima & bæredygtighed

Klima og bæredygtighed bør indgå i alle udvalgenes drøftelser og kan, hvor det er relevant, udmøntes i konkrete klima- og/eller bæredygtigheds mål indenfor udvalgets område.

Sagens forløb

31/05/2022 Beskæftigelses- og Arbejdsmarkedsudvalget

Beskæftigelses- og Arbejdsmarkedsudvalgets indledende drøftelser af de politiske mål for de kommende 4 år er foretaget

31/05/2022 Klima- Natur og Genbrugsudvalget

Udsat

Afbud: Anna Poulsen Broen, Jes Rønn Hansen

09/06/2022 Social- og Sundhedsudvalget

Forvaltningen kommer med et oplæg der tager afsæt i anbefalingerne fra visionen, det tidligere udvalg og Byrådets prioriterede dagsorden, som udvalget kan drøfte på august mødet.

14/06/2022 Teknisk Udvalg

Beslutning ikke frigivet

14/06/2022 Børn- Kultur og Fritidsudvalget

Drøftet.

Alex Gren deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Alex Gren

14/06/2022 Skoleudvalget

Drøftet.

Alex Gren deltog ikke i sagens behandling.

Jacob Nielsen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Alex Gren

21/06/2022 Økonomiudvalget

Drøftet.

Forvaltningen udarbejder forslag, hvor Byrådets vision og forståelsespapiret bliver afspejlet i forhold til: Sund Økonomi, rekruttering, mødet med borgerne, erhvervsvækst med omtanke og bosætning

Regitze Tilma deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Regitze Tilma

Bilag

Politiske mål 2018-2021 med anbefalinger til det nye byråd

Byrådets prioriterede dagsordner for perioden 2022-2025

Punkt 69: Tilgængelighedspulje 2022

2021-015683

Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

Præsentation

Middelfart Kommune har i budget 2022 afsat kr. 358.000,- til støtte for projekter til tilgængelighedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i Handicaprådets indstilling, skal Teknisk Udvalg prioritere fordeling af midlerne til de ansøgte projekter.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget følger Handicaprådets indstilling og tildeler de udvalgte forslag støtte.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommune har i budget 2022 afsat kr. 358.000,- til støtte for projekter til tilgængelighedsforanstaltninger.

Temaet i 2022 er "Tilgængelighed i byrummet"

Midlerne tildeles i år med udgangspunkt i, at der skal være fokus på at bakke op om, at alle skal kunne færdes i byrummet.

Der er indkommet 4 forslag fra private foreninger.

1. Stier i haven ved Skovbakken
2. Skovsti i en lille skov ved siden af Brenderup Dagcenter
3. Tilskud til nyt brugervenligt indgangsparti i Ejby-Hallen
4. Tilskud til bygning af handicapcenter platform til dyrkning af muslinger.

Forslagene har været drøftet på Handicaprådets møde den 22. juni 2022. Nærmere beskrivelse af forslagene fremgår af bilag på sagen.

Handicaprådet har indstillet at alle 4 forslag går videre.

For de projekter der udbetales tilskud til, og hvor projektet ikke er udført af Middelfart Kommunes Entreprenørgård, udbetales der tilskud incl. moms.

Økonomi

Midlerne til tilgængelighedspuljen udgør 358.000,-

De udpegede forslag beløber sig til kr. 341.262,- Beløbet er således inden for den afsatte ramme.

Høring

Projekterne er drøftet og indstillet af Handicaprådet.

Klima & bæredygtighed

-

Bilag

Indkomne ansøgninger til Tilgængelighedspuljen 2022

Punkt 70: Ansøgning om udmeldelse af Kolonihaveforbundet

2022-009915

Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

Præsentation

Kolonihaveforeningen Nikolajhaverne i Nørre Aaby har anmodet Middelfart Kommune om, at få lov at melde sig ud af Kolonihaveforbundet.

Forvaltningen foreslår

- At Middelfart Kommune bortfalder kravet i punkt 8.01 om, at der kræves medlemsskab af Kolonihaveforbundet.

Sagsbeskrivelse

Kolonihaveforeningen Nikolajhaverne i Nørre Aaby har rettet henvendelse til Middelfart Kommune om, at få lov til at melde sig ud af Kolonihaveforbundet og dennes lokale forening.

Krav om medlemsskab af Kolonihaveforbundet fremgår af lejekontrakt indgået mellem Nikolajhaverne og den daværende Nørre Aaby Kommune i 1982.

Et medlemsskab koster i 2022 kr. 12.900, - og for dette medlemsskab kan kolonihaveforeningen blandt andet få:

- Sekretariatsbetjening
- Juridisk vejledning
- Kurser for bestyrelser i foreningen
- Fælles forsikring
- It-løsninger

Nikolajhaverne har gjort meget minimal brug af disse tilbud og har f.eks. ikke tegnet forsikring gennem forbundet, da der er krav til hvor mange der skal tage i mod tilbuddet, før det kan blive aktuelt. Foreningen har gjort sig overvejelser og er bekendt med, at disse ydelser bortfalder ved udmelding.

På en ekstraordinær generalforsamling i maj 2022 har foreningens 24 havelodder enstemmigt vedtaget, at der ønskes udmeldelse af Kolonihaveforbundet.

I de øvrige kolonihaveforeninger i Middelfart Kommune, som kommunen har aftaler med, er der ikke krav om medlemsskab af Kolonihaveforbundet.

Middelfart Kommune har haft en drøftelse med Kolonihaveforbundet om, om det er muligt at lade Nikolajhaverne melde sig ud, hvis kommunen fraviger kravet i punkt 8.01. Det har Kolonihaveforbundet accepteret.

Økonomi

Ingen, for Middelfart Kommunes vedkommende.

Kolonihaveforeningen vil kunne spare kr. 12.900 årligt ved udmeldelse af Kolonihaveforbundet.

Høring

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

Bilag

Referat fra ekstraordinær generalforsamling maj 2022

Lejekontrakt på Nikolajhaverne