

REFERAT Teknisk Udvalg d. 07-02-2023

Mødedato Tirsdag d. 07. februar 2023 kl. 09:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

Mødedeltagere Lasse Schmücker (Afbud), Anders Møllegård, Regitze Tilma, Steen Dahlstrøm, Christina Føns, Allan Buch

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 34.01, til opførelse af nyt sommerhus på Rigelvej 7.....	3
Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage på 95 m ² inkl. bryggers og toilet på Mellen	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 215 og kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2021.....	9
Rammer for lån af kommunale arealer - Indkomne høringsvar.....	11

Punkt 104: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 34.01, til opførelse af nyt sommerhus på Rigelvej 7

2023-000682

Beslutning

Udvalget ønsker, at give en dispensation ud fra en konkret helhedsvurdering.

Lasse Schmäcker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

På ejendommen Rigelvej 7, 5500 Middelfart ligger eksisterende sommerhus fra 1937. Ejendommen ligger indenfor lokalplan 34.01, delområde III, der er udlagt til offentligt formål (dagsophold, campingplads og lignende rekreativt formål), og hvor der kun er mulighed for opførelse af bygninger i tilknytning til campingplads eller det offentlige formål.

Ny ejer ønsker at opføre nyt sommerhus til erstatning for eksisterende sommerhus. Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanen. Sagen blev behandlet i september 2022, og genoptages.

Forvaltningen foreslår

- at udvalget tager stilling til om opførelse af nyt sommerhus kan ske med en højde på op til 6 m

Sagsbeskrivelse

På ejendommen Rigelvej 7, 5500 Middelfart, ligger eksisterende sommerhus på 50 kvm., opført i 1937. På ejendommen ligger desuden eksisterende carport og udhuse på i alt ca. 50 kvm.

Lokalplan 34.01 er fra 1978 og udlægger delområde III til offentligt formål - opholdsareal for endagsturister og sommerhusbeboere, campingplads og lignende rekreative formål samt parkeringsplads.

Indenfor delområdet ligger, ud over det aktuelle sommerhus, en campingplads med tilhørende butik, hytter, baderum mv.; en helårsbolig der er opført til brug for ejerne af campingpladsen, samt en offentlig toiletbygning.



Grunden er delvist omfattet af strandbeskyttelseslinje, og den eksisterende bebyggelse ligger i sin helhed indenfor strandbeskyttelsen.



Eksisterende hus med tilhørende udhuse

Den forreste bygning med saddeltag/fladt tag - Å carport/udhusbygning - Ånskes bevaret, mens alle Åvrige bygninger planlÅgges nedrevet. Der Ånskes opfÅrt nyt sommerhus pÅ ca. 150 kvm., 20 kvm. carport og 30 kvm. overdÅkning, beliggende fri af strandbeskyttelseslinjen. Det ansÅgte forudsÅtter dermed ikke dispensation fra Kystdirektoratet.

Det ansÅgte byggeri overholder bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesprocent og afstande til skel. Men huset Ånskes opfÅrt i ca. 5,8 m hÅjde, hvilket er en overskridelse af byggeretten i bygningsreglementet. Dermed skal stillingtagen til hÅjden ske efter en helhedsvurdering.

Indenfor delomrÅdet ligger ikke andre sommerhuse. Indenfor delomrÅde III ligger et helÅrshus opfÅrt i 2003 til brug for lejrchefen for campingpladsen. Det er dengang vurderet, at dette kan rummes indenfor delomrÅde III. Dette hus er ca. 7,2 m hÅjt. PÅ selve campingpladsen er den hÅjeste bygning opfÅrt i 2003, og har en hÅjde pÅ 5,0 m.

Det er forvaltningens vurdering at der ved opfÅrelse af netop dette sommerhus, indenfor et delomrÅde, der er udlagt til offentligt formÅl, og hvor huset ligger uden nÅr fysisk sammenhÅng med anden sommerhusbebyggelse, er grund til sÅrlig bevÅgenhed i forhold til hÅjden.

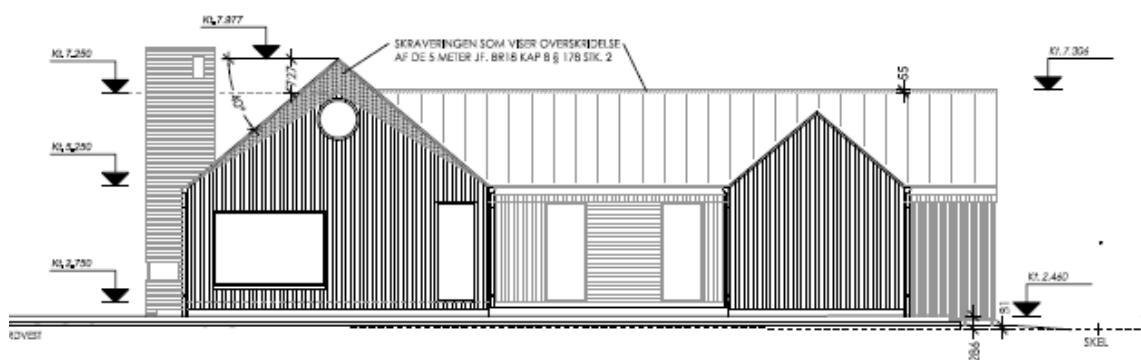
Inden for delomrÅde I i lokalplanen, der omfatter selve det store omrÅde med sommerhuse, er der ikke fastsat en begrÅnsning pÅ hÅjden, men forvaltningen har tidligere foretaget en gennemgang og vurdering af at der er grundlag for at give tilladelse til opfÅrelse af sommerhuse i op til 6,0 m hÅjde.

Da lokalplanen indenfor delomrÅde III ikke giver mulighed for opfÅrelse af sommerhus, forudsÅttes dispensation fra lokalplanen. Udvalget har pÅ mÅde d. 6. september 2022 behandlet ansÅgning om dette, hvor ansÅgningsmaterialet viste et sommerhus i 5 meters hÅjde, og hvor overholdelse af byggeretten i bygningsreglementet var en forudsÅtning for dispensationen.

Der skal derfor nu tages stilling til om dispensation kan gives med tilladelse til at nyt sommerhus opfÅres med en hÅjde pÅ op til 6,0 m.

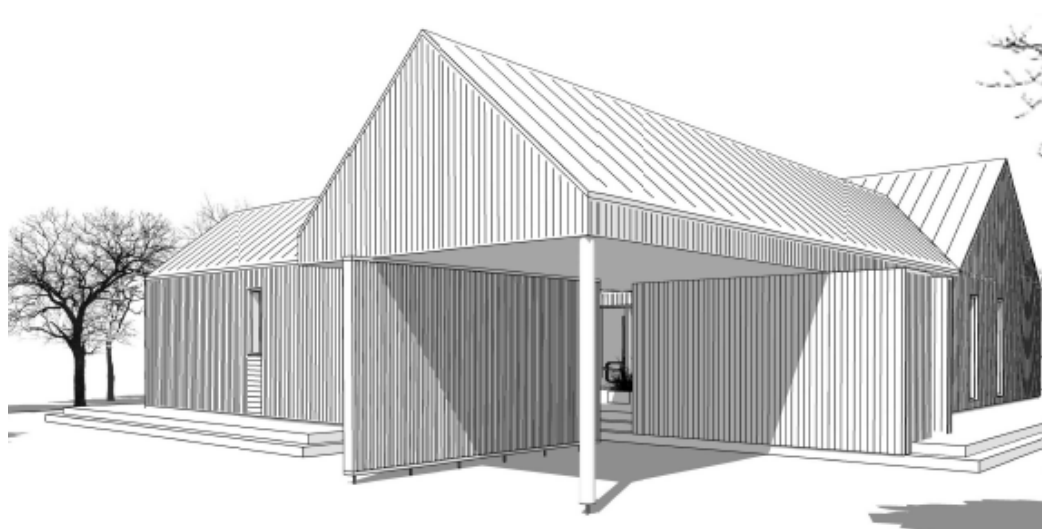


Nyt hus placeres fri af strandbeskyttelseslinjen



- havet til venstre

Facade set fra nordvest



Perspektiv set fra campingpladsen (syd)

Åkonomi

Ingen

HÅring

Det ansøgte har været sendt i naboorientering hos ejerne og brugerne indenfor delområdet, det vil sige de nuværende og de tidligere ejere af campingpladsen. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Klima & bæredygtighed

Det ansøgte sommerhus ønskes opført med en sokkelkote på kt. 2,5, hvilket er den aktuelle kote for sikring mod havvandsstigninger.

Bilag

100 - Situationsplan - 1

150 - Indretningsplan - 1

250 - Facader - 1

251 - Facader - 1

Perspektiv fra Syd

Punkt 105: Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage på 95 m² inkl. bryggers og toilet på Mellemmarkvej 10, 5500 Middelfart

2022-011521

Beslutning

Udvalget ønsker, at meddele en landzonetilladelse ud fra en konkret vurdering særlig henset til, at forvaltningen tidligere har tilkendegivet at ville se positivt på en ansøgning om nybyggeri.

Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Bøtkers Tegnestue søger på vegne af ejerne af Mellemmarkvej 10, 5500 Middelfart om tilladelse til at opføre en bygning på 95 m² på ejendommen. Der indrettes bryggers og toilet på ca. 20 m², og de resterende ca. 75 m² skal anvendes til garage.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget meddeler afslag til opførelse af en garage med den ansøgte størrelse, da der allerede er en tiloversbleven staldbygning på 156 m² på ejendommen.
- At udvalget tilkendegiver, at der kan forventes landzonetilladelse til opførelse af en bygning på 70 m², hvoraf de 20 m² indrettes med bryggers og toilet og medregnes til boligarealet, således at garagedelen bliver på max. 50 m².

Sagsbeskrivelse

Ejendommen er på 3906 m², og ejendommens bebyggelse består af en bolig på 146 m² samt en tidligere staldbygning på 156 m².

Ejerne ønsker at opføre en garage på 95 m². Garagen placeres godt 3 m nordvest for boligen og opføres i samme stil som boligen. Der er ikke tagetage i garagen, men bygningen udføres med vinduer i tagetagen for et syns skyld.

En del af garagen indrettes med opvarmet brygges og toilet. Bryggers og toilet bliver på ca. 20 m², der medregnes til boligarealet. Selve garagedelen bliver således på ca. 75 m².

Ejendommen ligger i det åbne land nordøst for Røjle. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,8 km fra kysten og på kanten af et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab.

Forhistorie

Ejerne søgte tilbage i februar 2008 om forhåndstilladelse til at nedrive 3 overflødiggjorte driftsbygninger for i stedet at opføre en ny længe på ca. 100 m² i grundplan. Den nye længe skulle indeholde beboelse og 2 garager. Ejerne har gjort opmærksom på, at Middelfart Kommune i den forbindelse i april 2008 tilkendegav, at kommunen ville se positivt på en ansøgning om nedrivning og nybygning som forespurgt.

Regelsættet

Det følger af planlovens formål og praksis i administrationen af landzonebestemmelserne, at der så vidt muligt ikke bør opføres nye større bygninger i landzone. Der kan uden landzonetilladelse opføres garager, udhuse og andre småbygninger på op til 50 m² i tilknytning til enfamiliehuse i landzone. Som udgangspunkt kan der efter en konkret vurdering tillades opført nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 - 100 m². I vurderingen indgår bl.a. omfanget af eksisterende udhusbygninger, grundens størrelse samt udhusbygningernes placering. I vurderingen indgår også overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at der på Mellemmarkvej 10 ikke er grundlag for at meddele landzonetilladelse til opførelse af en garage større end 50 m², så længe der er en overflødiggjort landbrugsbygning på 156 m² på ejendommen.

Forvaltningen tilkendegav ganske vist tilbage i 2008, at vi ville se positivt på en ansøgning om nedrivning og nybygning som forespurgt, men da de pågældende 3 driftsbygninger blev nedrevet tilbage i 2008, er det forvaltningens vurdering, at tilkendegivelsen om nedrivning og nybygning ikke længere kan gøres gældende.

Forvaltningen finder, at der er grundlag for at meddele landzonetilladelse til opførelse af en bygning på 70 m², hvoraf de 20 m² indrettes med bryggers og toilet og medregnes til boligarealet, således at garagedelen bliver på max. 50 m².

Økonomi

Ingen.

Høring

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

Bilag

Luftfoto visende ejendommen og garagens placering

Situationsplan og facadetegninger

Gadefoto

Dokumenter fra 2008 med forhåndstilkendegivelse

Punkt 106: Endelig vedtagelse af lokalplan 215 og kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2021

2023-001377

Beslutning

Godkendt.

Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 samt lokalplan 215 for nyt boligområde ved Jernbanegade i Middelfart har været udsendt i 8 ugers offentlig høring fra september til november 2022. I høringsperioden er der indkommet 12 høringssvar.

Der skal træffes beslutning om endelig vedtagelse af planerne med de af forvaltningen foreslåede tilretninger.

Forvaltningen foreslår

- at forslag til lokalplan 215 og kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 215 vedtages endeligt med de tilretninger som er foreslået og anført i den vedlagte hvidbog.
- at forslag til besvarelse af høringssvarene, som beskrevet i den vedlagte hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 215 blev vedtaget som forslag af Byrådet den 5. september 2022 med henblik på at sende planforslagene i høring. Planerne omfatter området umiddelbart nord for jernbanen og pendlerparkeringspladsen ved Middelfart station.

Planforslagene er udarbejdet på baggrund af de betingelser, der var fastsat i det af Byrådet godkendte udbud af grunden. 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.

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.

De fremlagte planforslag er vedhæftet som bilag.

Økonomi

Ingen.

Høring

Der er indkommet 12 høringssvar i forbindelse med den offentlige høring. Afsender af høringssvarene er:

- Plan- og Boligstyrelsen,
- Ældrerådet,
- BaneDanmark og
- 9 høringssvar fra naboer til området.

Derudover har der været afholdt dialogmøde i Elmegade mellem 10 naboer til området og medlemmer fra Teknisk Udvalg. På mødet blev der også fremført en række bemærkninger til planforslagene.

Bemærkningerne, der er indkommet, fordeler sig på følgende temaer:

1. Stiforbindelse (1 høringssvar)

2. Indvirkning på produktionsvirksomheder (1 høringssvar)
3. Ønske om seniorbofællesskab (1 høringssvar)
4. Generelt (5 høringssvar)
5. Bebyggelse – højde, placering (6 høringssvar + bemærkninger ved dialogmøde)
6. Disponering (5 høringssvar + bemærkninger ved dialogmøde)
7. Støj fra jernbanen (7 høringssvar + bemærkninger ved dialogmøde)
8. Beplantning – natur (8 høringssvar + bemærkninger ved dialogmøde)
9. Vandhåndtering (3 høringssvar + bemærkninger ved dialogmøde)
10. Ønske om køb/fredning (1 høringssvar + bemærkninger ved dialogmøde)
11. Bygningskader (1 høringssvar)
12. Erstatning/garantier (1 høringssvar)
13. Tegningsmaterialet (2 høringssvar + bemærkninger ved dialogmødet)
14. Processen (bemærkninger ved dialogmødet)

Af høringssvarene fra naboerne til lokalplanområdet er der en del, der er utilfredse med, at beplantningen i området fjernes og en del ønsker, at hvis der skal bygges, bør etageantallet ikke overstige 1½/2 etager af hensyn til indpasning i området og risikoen for indbliksgener. Derudover fylder støj og vandhåndtering en del i høringssvarene.

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslås det, at der foretages følgende ændringer i lokalplanen:

- § 7.4 vedrørende bygningshøjde og byggefelter ændres, så det fremgår, at der inden for de nordlige byggefelter kun må bygges i 2 etager men med høj sokkel og tagterrasse, og derudover foreslås byggefeltet justeret med en meter mod nord.
- § 8.4 vedrørende altanudformning, ændres så der stilles krav om at de nederste 90 cm. af vænet skal være uigennemsigtige
- § 9.4 vedrørende beplantning, ændres så det sikres at træerne plantes i grupper ud for de enkelte boligblokke og typen fastsættes til storblomstrende træer såsom skovæble, paradisæble, alm hæg og lignende
- Side 18 Visualiseringerne ændres så de bliver retvisende i forhold til figurteksten
- Side 22 Redegørelsen vedrørende produktionsvirksomheder tilføjes redegørelse omkring 2 konkrete produktionsvirksomheder
- Kortbilag 2 justeres i forhold til reduktion af byggefeltet jf. ovenfor og afstanden mellem skel og byggefelt målsættes.

Se vedhæftede hvidbog med alle de indkomne høringssvar inklusiv forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse. Derudover indeholder hvidbogen forvaltningens forslag til de konkrete ændringsforslag.

Klima & bæredygtighed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Forslag til lokalplan 215 og kommuneplantillæg 4 - som fremlagt i offentlig høring

Hvidbog - lokalplan 215 og kmpl 4

Punkt 107: Rammer for lån af kommunale arealer - Indkomne høringsvar

2022-003310

Beslutning

Udvalget har fået oplyst, at Brobygning og Middelfart Handel støtter op om udkastet. Udkastet er udarbejdet med inspiration fra andre nærliggende og sammenlignelig byer.

Udvalget godkendte punktet med følgende bemærkninger angivet med kursiv:

- Kan arrangementer cirkulere på de forskellige pladser i Middelfart by?

Nej. Arrangementer afholdes på de pladser, hvor faciliteterne passer til arrangementet.

- Skal Torvet bruges til afvikling af storskærmsarrangementer?

Ja. Torvet kan benyttes til storskærmsarrangementer. Der skal i forbindelse med de enkelte arrangementer tages stilling til, om arrangementstypen kræver ekstra foranstaltninger som f.eks. toiletter, afskærmning og opstillinger.

- Kan arrangøren nøjes med at annoncere i lokalavisen eller på sociale medier, i stedet for at uddele løbesedler?

Nej. Der skal uddeles løbesedler i forbindelse med arrangementer. Er der flere på hinanden følgende arrangementer, kan der uddeles en samlet oversigt for alle.

- Bør det indføjes i rammerne, at et areal lånt af kommunen, ikke må lejes ud til 3. mand?

Ja.

- Ønske om inddragelse af beboere langs områder, som berøres af længerevarende arrangementer.

Ved længerevarende arrangementer går kommunen i dialog med de beboere, som vil opleve ændringer af f.eks. deres adgang til bolig og parkering på grund af vejspærringer, telte og boder.

- Finder det kan give komplikationer, at der nu skal betales for at benytte offentlige pladser, hvortil der tidligere har været gratis adgang.

Der vil skulle betales for at benytte offentlige pladser, hvis en virksomhed afvikler kommercielle arrangementer. Brug af arealet annonceres på kommunens hjemmeside og ved løbesedler fra arrangøren.

- Af takstoversigten fremgår det, at Middelfart Kommune skal varsle senest ca. 1 uge før, hvis et udeserveringsareal, som en café/restaurant har fået en yderligere aftale på, skal vige for et arrangement. Kan det være senest 14 dage før?

Ja. Den faste aftale om udeservering vil den erhvervsdrivende stadig have brugsret over. Er der tale om et ekstra areal, skal det varsles senest 14 dage før, hvis arealet ikke kan bruges.

- Hvorfor skal der betales for sluk/tænd af springvandet på Torvet, når arrangører tidligere har kunne gøre det selv?

Hvis springvandet kan slukkes/tændes inden for almindelig arbejdstid, betales der ikke for slukning i forbindelse med et arrangement. På øvrige tidspunkter betales der for tænd og sluk. Anmodning om slukning af springvand skal ske senest 24 timer før.

Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Med baggrund i en stigende efterspørgsel efter lån af kommunale arealer, har administrationen udarbejdet udkast til "Rammer for lån af kommunale arealer" samt takstoversigt for lån af disse.

Byrådet besluttede på mødet d. 7. november 2022 at sende udkastet i høring.

Forvaltningen foreslår

- At "Rammer for lån af kommunale arealer" og takstoversigt godkendes med eventuelle ændringer, som høringssvar giver anledning til.

Sagsbeskrivelse

I takt med en stigende efterspørgsel på lån af kommunale arealer til forskellige arrangementer i Middelfart, har administrationen udarbejdet udkast til "Rammer for lån af kommunale arealer" og takstoversigt.

Ved udarbejdelse af udkast til rammerne for lån og takstoversigt, er der samtidig udarbejdet forskrift for støj.

Udkastene er sket med inddragelse af beboere, virksomheder, interessenter/aktører fra de enkelte områder samt Brobygning Middelfart.

Med rammerne vil det blive tydeligt for arrangører og andre interesserede, hvad de enkelte områder vil kunne bruges til samt på hvilke vilkår arealerne lånes/lejes.

Der har været offentlig høring af materialet i perioden fra 9. november til og med 7. december 2022. Derudover har der været sendt høringmateriale til alle, som har været inddraget i processen med tilblivelse af udkastene.

Der er indkommet 6 høringssvar, der er vedlagt som bilag til sagen. Derudover er forvaltningens bemærkninger til de indkomne høringssvar vedlagt som bilag.

Af høringssvarene der vedrører "Rammer for lån af kommunale arealer" samt takstoversigt, er der følgende bemærkninger, som giver anledning til behandling.

- Kan arrangementer cirkulere på de forskellige pladser i Middelfart by?
- Skal Torvet bruges til afvikling af storskærmsarrangementer?
- Kan arrangøren nøjes med at annoncere i lokalavisen eller på sociale medier, i stedet for at uddele løbesedler?
- Kan der deles løbesedler ud, som omfatter en række på hinanden følgende arrangementer?
- Bør det indføres i rammerne, at et areal lånt af kommunen, ikke må lejes ud til 3. mand?
- Ønske om inddragelse af beboere langs områder, som berøres af længerevarende arrangementer.
- Finder det kan give komplikationer, at der nu skal betales for at benytte offentlige pladser, hvortil der tidligere har været gratis adgang.
- Af takstoversigten fremgår det, at Middelfart Kommune skal varsle senest ca. 1 uge før, hvis et udeserveringsareal, som en café eller restauratør har fået en yderligere aftale på, skal vige for et arrangement. Kan det være senest 14 dage før?
- Hvorfor skal der betales for sluk/tænd af springvandet på Torvet, når arrangører tidligere har kunne gøre det selv?

Økonomi

Der vil komme indtægter for brug af kommunale arealer i forbindelse med kommercielle arrangementer.

Indtægtens størrelse vil afhænge af antal kommercielle arrangementer der søges tilladelse til.

Høring

Der har været foretaget offentlig høring samt høring ved de parter, der har været inddraget i processen med udarbejdelse af udkast.

Høringen har fundet sted i perioden fra 9. november til og med 7. december 2022.

Klima & bæredygtighed

-

Bilag

Indkomne høringssvar

Bemærkninger til de indkomne høringssvar

Rammer for lån af Nytorv

Rammer for lån af Lillebæltshalvøen

Rammer for lån af Havnefront og Hermann Jensens anlæg

Rammer for lån af Torvet

Rammer for lån af Havnegade

Rammer for lån af areal på Gl. Havn

Takster for lån af kommunale arealer