

REFERAT Teknisk Udvalg d. 10-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 10. oktober 2023 kl. 09:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 218 og kommuneplantillæg nr. 12 samt miljøvurderingsrapport	3
Høring af fremtidigt regional busnet.....	9
Dispensation fra lokalplan 177 til placering af Havnens Hus på Havnegade 4B.....	12
Ansøgning om landzonetilladelse til udskiftning af overflødiggjort landbrugsbygning på Østre Hou	17
Forslag til lokalplan 224 Boligområde ved Thorsvej, Kauslunde.....	19

Punkt 159: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 218 og kommuneplantillæg nr. 12 samt miljøvurderingsrapport - Solceller ved Ejby Mose

2023-012996

Beslutning

Godkendt med følgende præciseringer:

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget:

§ 5.6 Kingstrup Mosevej kan omlægges som vist på kortbilag 3.

§ 5.7 Der kan etableres en mindre parkeringsplads indenfor delområdet II, som vist på kortbilag 3.

§ 5.8 Parkeringspladsen skal etableres som grus eller græsklædte arealer.

§ 9.6 Indenfor delområdet II må der etableres mindre grupper af træer.

Lokalplanens kortbilag II tilpasses, så byggefeltene på kortbilaget er justeret, så der sikres en afstand på minimum 200 meter til beboelse fra solcellerne.

Lokalplanen tilføjes et bilag (1: Planteliste), der beskriver udvalget af planter der kan etableres inden for planområdet.

Lokalplanen og kommuneplantillægget opdateres med et afsnit i redegørelsen i plan og kommuneplantillæg om Bilag IV - arter. Afsnittet lyder som følger:

"Solcelleanlægget anlægges på arealer, der i dag primært består af landbrugsarealer i omdrift. Landbrugsarealerne udgør generelt ikke egnede yngle- eller rastelokaliteter for arter anført på habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplan-området eller i en radius på 4 km fra planområdet.

Grundet afstanden til de områder, hvor de øvrige bilag IV-arter findes, vil de ikke blive påvirket af støj eller anden forstyrrelse. Samlet set vurderes det således, at anlægsarbejdet ingen påvirkning har på yngle- eller rastelokaliteter for bilag VI-arter i eller nær plan- og projektområdet.

Bilag IV arter er nærmere beskrevet i miljørapporten."

Miljøkonsekvensrapporten:

På side 19. afsnit 3.4 i "Ikke Teknisk Resumé" indsættes:

Solceller afgiver ikke støj ved strømproduktion – Men der kan forekomme støj fra step-uptransformere, distributions transformere og invertere.

- Invertere ca. 11 dB(A) i en afstand af 200 meter.*
- Distributionstransformere ca. 19-24 dB(A) på 200 m.*
- Step-Up transformere 19-24 dB(A) på 200 m.*

"Støjniveauet fra de forskellige dele af solcelleanlægget svarer til raslen i løv og op til lyden på en læsesal på et bibliotek – altså meget begrænset.

Da alle nabobeboelser er mere end 200 m fra solcelleanlægget, vurderes støj fra solcelleanlægget ikke at kunne påvirke naboejendomme væsentligt."

Nyt afsnit på side 74 – afsnit: Støj fra solceller.:

"Derudover er der kigget på undersøgelser af støj fra solcelleanlæg.

Der foreslås indsat et skema over støj ved forskellige lydstyrker og hvad det svarer til, til sammenligning."

DB	Svarende til
10	Raslen i løv
20	Soveværelse om natten
30-40	Læsesal på bibliotek
60	Normal samtale
70	Inde i personbil
90	Tung lastbil
100	Råb 1.5 meter væk
120-140	Fly der letter

Nyt afsnit på side 74.

"Solceller i sig selv afgiver ikke støj ved strømproduktion – Men der kan forekomme støj fra step-uptransformere, distributions transformere og invertere.

- Invertere ca. 35 dB(A) – 11 dB(A) i afstand af 200 meter.*
- Distributionstransformere ca. 65-70 dB(A) – 19-24 dB(A) i afstand af 200 m.*
- Step-Up transformere ca. 65-70 dB(A) – 19-24 dB(A) i afstand af 200 m."*

Nyt afsnit på side 75:

"Da alle nabobeboelser er mere end 200 m fra solcelleanlægget, vurderes støj fra solcelleanlægget ikke at kunne påvirke naboejendomme væsentligt. Støjniveauet fra anlægsdelene er desuden så lave 200m fra solcellerne at det ikke vurderes at påvirke de omkringboende. "

Nyt afsnit på side 77:

"Da alle nabobeboelser er mere end 200 m fra solcelleanlægget, vurderes støj fra solcelleanlægget ikke at kunne påvirke naboejendomme væsentligt."

Derudover er der foretaget redaktionelle rettelser samt konsekvensrettelser b.la. i forhold til opdatering af kortmateriale så det stemmer overens med plangrundlaget.

Præsentation

Byrådet vedtog den 8. maj 2023, at sende forslag til tillæg nr. 12 til kommuneplan 2021-2033 og forslag til lokalplan nr. 218 *For et solcelleanlæg ved Ejby Mose* i offentlig høring.

Planforslagene med tilhørende miljørapport, indeholdende miljøvurdering af plangrundlaget og miljøkonsekvensvurdering af projektet, samt §25 tilladelse (VVM tilladelse) fremlægges til endelig vedtagelse.

De indkommende høringssvar samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår af hvidbogen, vedhæftet som bilag.

Forvaltningen foreslår

- At tillæg nr. 12 til kommuneplan 2021-2033 vedtages endeligt.
- At lokalplan nr. 218 vedtages endeligt, med de tilretninger som er foreslået og anført i den vedlagte hvidbog.
- At den tilhørende miljørapport med sammenfattende redegørelse og §25 tilladelse (VVM) godkendes endeligt.
- At forslag til besvarelse af høringssvarene, som beskrevet i den vedlagte hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Planforslagene samt miljørapporten blev vedtaget som forslag af byrådet d. 8. maj 2023, og har efterfølgende været i offentlig høring fra d. 31. maj - 12. august 2023, samt i minder supplerende høring hos de nærmeste naboer fra den 8. – 22. september 2023.

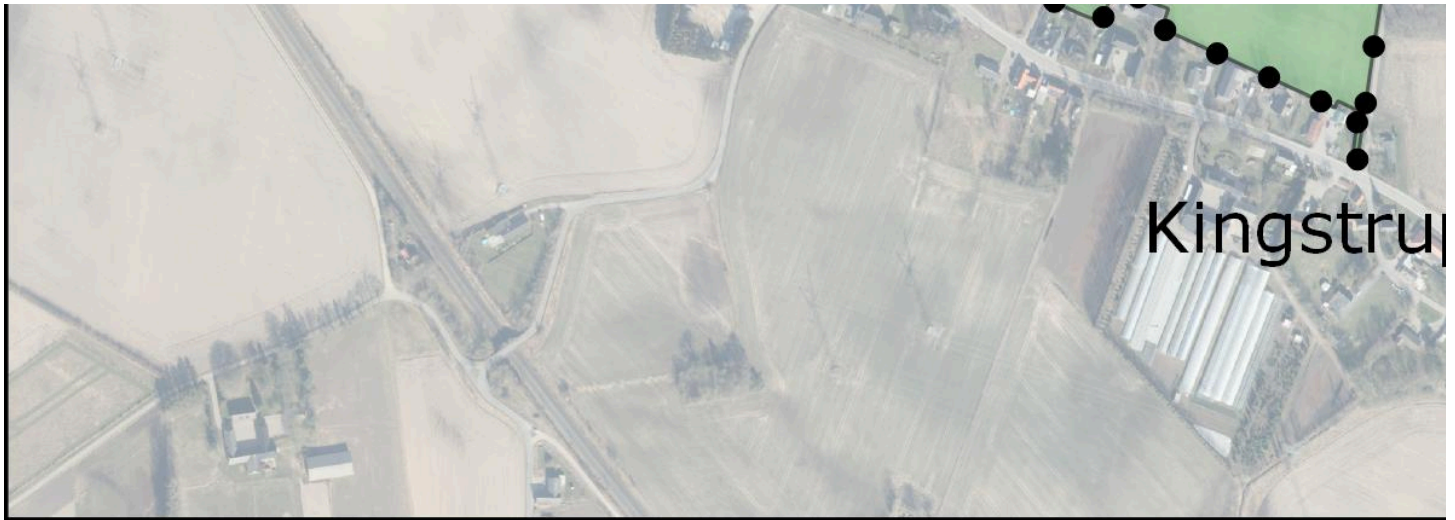


Ejby Mose

A

B

C



Planområde med byggefelter for solpaneler (skravering) samt stiforbindelser (rød markering).

Plangrundlag

Planområdet udgør ca. 114 ha og ligger nord for Kingstrup mellem Ejby og Gelsted. Der er vejadgang til området via eksisterende veje.

Lokalplanen giver muligheden for etablering af et større jordbaseret solcelleanlæg, med tilhørende teknikbygninger mv. Solcellepanelerne inkl. teknikbygninger, invertere og transformere vil udgøre ca. 70 ha af planområdet. De resterende 44 ha udlægges til åbent grønt areal, hvori der etableres offentligt tilgængelige stier.

Der er i lokalplanen udlagt byggefelter til solcellepanelerne, som bliver maksimalt 4 meter høje. Derudover er der udlagt et byggefelt i den østlige del af området til den større transformator og lynafledningsmaster. Transformatorerne vil have en maksimal højde på 9 meter, og lynaflederne vil have en maksimal højde på 15 meter. Byggefelterne er placeret, så der tages hensyn til beskyttet natur, diger samt andre landskabsinteresser i området. Dette gøres ved at byggefelterne holder en afstand på minimum 5 meter fra toppen af beskyttede diger, 10 meter syd og øst for beskyttet natur, samt 5 meter nord og vest for beskyttet natur. Byggefelterne er også placeret minimum 200 meter fra nærmeste naboer, derudover holdes der afstand til eksisterende veje som også bruges som grønne korridorer.

Rundt om solcelleområderne stilles der i lokalplanen krav om at der skal etableres beplantningsbælter der mindsker indkig til solcellepanelerne.

Tillæg nr. 12 til kommuneplan 2021-2033 udlægger området til 'Teknisk anlæg i form af solenergianlæg samt større grønt område'.

Miljørapport

Sideløbende med planlægningen er der udarbejdet en miljøvurderingsrapport for både planer og projekt. I rapporten er følgende emner undersøgt:

- Landskab og visuelle konsekvenser
- Natur, dyreliv og bilag IV-arter
- Luft og klima
- Rekreative forhold
- Støj

Den ledsagende miljørapport, indeholdende miljøvurdering af plangrundlaget og miljøkonsekvensvurdering af projektet, samt §25 tilladelsen (VVM tilladelse) har været fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af planforslag til kommuneplantillæg nr. 12 og forslag til lokalplan nr. 218, For et solcelleanlæg ved Ejby Mose.

Kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-2033, udkast til lokalplan nr. 218 samt tilhørende miljøvurderingsrapport er vedhæftet som bilag.

Derudover er den sammenfattende redegørelse, der opsummerer miljørapporten, samt §25 tilladelsen (VVM).

Økonomi

Når et nyt vedvarende energianlæg sættes i drift, i en kommune, skal opstilleren jf. VE-lovgivningen indbetale et engangsbetrag til en Grøn Pulje, der administreres af kommunen.

Jf. Lov om fremme af vedvarende energi ("VE-loven" LBK nr. 1791 af 02/09/2021), skal opstilleren, senest 14 hverdage efter første producerede kilowatt-time, indbetale et beløb til den kommunale Grøn Pulje. Beløbet er beregnet på basis af VE-anlæggets størrelse og svarer til:

- 40.000 kr. pr. MW ved solcelleanlæg.

Hvad beløbet bygherre skal indbetale i forbindelse med solcelleanlægget ved Ejby Mose, kan der ikke gives et præcist svar på, da der fortsat sker en stærk udvikling af solceller. Et gennemsnitstal, som er bredt anvendt er dog at der installeres 1 MW pr ha.

Det vil så sige at bygherre skal indbetale et beløb til Grøn Pulje i størrelsesorden ca. 2,8 mill. Kr.

Byrådet har besluttet, at midlerne skal anvendes til projekter til gavn for naboer til vedvarende energianlæg og til gavn for lokalsamfundet generelt. Uddelingen skal ske på basis af ansøgninger.

Høring

Der er i den offentlige høring, afholdt i perioden 31. maj - 12. august 2023, indkommet 8 høringssvar i forbindelse med den offentlige høring. Afsenderne af høringssvarene er:

- 4 høringssvar fra borgere
- Vejdirektoratet
- Middelfart Handicapråd
- Miljøstyrelsen
- Bygherre, Wedellsborg

Bemærkningerne der er indkommet, fordeler sig på følgende emner

1. Veje, stier og parkering (3)

I to af høringssvar tilkendes et ønske om at Kingstrup Mosevej omlægges, i tillæg hertil ønskes anlagt en parkeringsplads. Høringssvarene er videregivet til bygherre, der oplyser at de ønsker at efterleve det fremsatte ønske omkring vejstrækningen. Bygherre oplyser derudover, at de på nuværende tidspunkt ikke ser et behov for etablering af parkeringspladsen, da stisystemet som udgangspunkt er tiltænkt lokalbefolkningen.

På baggrund af ovenstående anbefales det, at lokalplanen tilføjes en bestemmelse der muliggør omlægning af Kingstrup Mosevej samt bestemmelse der giver mulighed for anlæg af parkeringsplads til besøgende, hvis det på sigt bliver nødvendigt.

Derudover er der indkommet en bemærkning vedr. belastning af en privat fællesvej i tilknytning til borgerens ejendom. Bekymringen om øget udgifter til vedligehold af vejen er videregivet til bygherre.

I et hørings svar fremsættes et ønske om ændrede stiforbindelserne, denne blev tilpasset i forbindelse med fordebatten.

2. Arealanvendelse (4)

I flere af hørings svarene gives der udtryk for en undren over, at man i Middelfart Kommune ønsker at tage landbrugsjord ud af produktion til fordel for solcelleanlæg, dette primært set i forhold til produktion af fødevarer.

3. Affald fra solpaneler samt produktion af nye paneler (1)

I et af hørings svarene advares der imod den hastigt voksende etablering af solcelleparker, herunder i forhold til produktion af disse. Derudover at solpanelerne på sigt vil danne grundlag for en miljøkrise, ift. bortskaffes når panelerne nedtages.

4. Beplantning (2)

To af hørings svarene omhandler lokalplanens bestemmelser vedr. beplantningsbælte. Herunder i forhold til bl.a. placeringen, bredden af beplantningsbæltet samt plantearter.

Med plangrundlaget er der sikret et dækkende beplantningsbælte på 6 meter langs alle byggefelter til solceller, det er vurderet at et bredere beplantningsbælte, ikke giver meget mere dækning, hvorfor hørings svarene vedr. bredde ikke føre til ændringer i plangrundlaget.

Derudover er der indkommet hørings svar vedr. ønske om mulighed for grantræer i plantebælterne. I forhold til præcisering af plantebæltet anbefales det at lokalplanen tilføjes et bilag, der beskriver udvalget af beplantning inden for planområdet. Heri er det indskrevet, at der mulighed for, at der kan udarbejdes hegn eller holme med nåletræer, der hurtigt vokser op og lukker af, for efterfølgende at kunne fjernes, når det resterende hegn er tæt og uigennemsigtigt. På den baggrund er det vurderet at ønsket om grantræer i plantebælterne er delvist imødekommet.

Udover ønske til hvilke træer der kan findes i plantebælterne, er der indkommet en bemærkning vedr. ønske om vild natur indenfor planområdet. Med plangrundlaget gives der mulighed for at beplantning under solcellepanelerne kan være med en græsblanding med urter og blomster, det samme er tilfældet indenfor hele delområde II. Middelfart Kommune vurderer derfor at der gives rig mulighed for vild natur og en øget biodiversitet i planlægningen.

Hvad angår plantebælterne er der derudover indkommet bemærkninger ved højde på beplantningen, herunder starthøjde. Med lokalplanen kan der ikke stilles krav til minimumshøjde på beplantning, hvorfor dette ikke kan reguleres i plangrundlaget. Ønsket om en minimumshøjde ved beplantning er videregivet til bygherre, der oplyser at træerne plantes med en lavere højde for at sikre at de får et stærkt rodnet og hurtigere vokser sig højere end to meter. Det kan forventes at beplantningsbæltet er fuldt udvokset efter 5-10 år.

I tillæg til det skærpende beplantningsbælte anbefales det at lokalplanen tilføjes en bestemmelse der muliggøre, at der indenfor delområde II kan der etableres mindre grupper af træer.

5. Støj (1)

I et hørings svar udtrykkes bekymring over støj fra planområdet, hvilket blandt andet baserer sig på artikler om andre anlæg i Danmark. I plangrundlaget stilles der krav om at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj skal overholdes.

Bemærkningerne har ikke ført til ændringer i plangrundlaget, men Miljøkonsekvensrapporten opdateres med et mere fyldestgørende afsnit om støj, dette med baggrund i de støjeksempler der blev fremlagt på det afholdte borgermøde.

6. Afværgeforanstaltninger (1)

Miljøstyrelsen fremsætter i deres hørings svar et ønske om en præcisering af redegørelsen for beskyttelse af Bilag IV arter under anlægsfasen. På den baggrund foreslås lokalplanens redegørelse samt kommuneplantillægget tilført et afsnit i redegørelsen om Bilag IV - arter.

7. Højspændingstrace (1)

Vejdirektoratet gør opmærksom på at planområdet overlapper med kommende trace for højspændingskabler, for den nye jernbane over Vestfyn. Hørings svaret er videregivet til bygherre der oplyser, at de er i kontakt med Vejdirektoratet ift. dialog vedrørende flytning af placeringen for kabeltraceet, således at de kan ligge udenfor planområdet.

8. Tilgængelighed (1)

Handicaprådet gør opmærksom på vigtigheden af at alle kan anvende de rekreative stier, dette i forhold til belægningstype. Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelse herom. Hørings svaret der videregivet til bygherre der oplyser, at belægningstypen på stierne vælges i samarbejde med de berørte lokaludvalg.

9. Afstand til beboelse (1)

Bygherre gør opmærksom på, at de ønsker at sikre en afstand på minimum 200 m fra byggefelterne til beboelsesbygninger. Intentionen gennem planprocessen har været, at denne afstand overholdes. Forvaltningen anbefaler derfor at foretaget en mindre tilretning af lokalplanens delområde der udlægges til solceller. Ændringen har bl.a. til formål at forbedre de visuelle forhold.

10. Ejendomsværdi (1)

I et af hørings svarene gives der udtryk for en utilfredshed med at Middelfart Kommune blåstempler området, til et område hvor ingen gider at bo. Dertil at det ifølge borgeren vil ske at ejendommene bliver usælgelige og ejendomsværdien vil falde.

Energistyrelsen er forpligtiget til at oplyse omkring værditabsordningen, hvor naboer til solcelleanlæg kan få erstattet et eventuelt værditab iht. VE-loven. Det er Taksationsmyndigheden, der tager stilling til tab af ejendomsværdi og fastsætter eventuel erstatning bl.a. på baggrund af en besigtigelse af ejendommen efter, at anlægget er blevet nettilsluttet til det øvrige forsyningsnet.

Udover ovenstående forslag til ændringer er der i plangrundlaget og miljøkonsekvensrapporten foretaget redaktionelle og konsekvensrettelser.

I hvidbogen for høringen er ovenstående emner beskrevet. Hørings svarene i sin fulde længde samt forvaltningens vurdering af disse og forslag til besvarelse af hørings svarene, findes ligeledes i hvidbogen. Derudover indeholder hvidbogen forvaltningens forslag til de konkrete ændringsforslag i plangrundlaget og miljørapporten.

Hvidbogen er vedhæftet som bilag til sagen.

Klima & bæredygtighed

Projektet omdanner et nuværende intensivt dyrket landbrugsareal til et solcelleanlæg, der producerer grøn strøm. Arealerne under og mellem solceller kan vedligeholdes ved at have græssende får, det er derfor ikke nødvendigt med anden vedligeholdelse af græsarealerne.

Ved at udtage området af landbrug vil det mindske spredning af gødning og pesticider og derved får naturen bedre forhold til at trives. Solcelleanlægget etableres med beplantning langs solcelleområdemnes grænser. Der skal af sikkerhedsmæssige årsager også etableres hegn rundt om solcelleområderne. Hegnet vil være bredmasket vildt hegn, der muliggør at harer og andre mindre dyr kan færdes i området.

Miljøvurderingsrapporten viser, at der forventes en positiv påvirkning på miljøet og biodiversiteten i området, og at anlægget ikke vil have en negativ påvirkning på flora og fauna i området.

Bilag

Forslag_Kommuneplantillæg nr. 12_Solceller ved Ejby Mose v.1.1

Forslag_Lokalplan 218_Solceller ved Ejby Mose_v.1.2

Miljøvurderingsrapport m bilag_Solceller ved Ejby Mose_forslag

Sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen for solceller ved Ejby Mose.

§25 tilladelse (VVM tilladelse) For solceller ved Ejby Mose

Hvidbog

Punkt 160: Høring af fremtidigt regional busnet

2022-010114

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

FynBus' bestyrelse har bedt kommunerne sende forslag til ændret regionalt busnet i høring.

Forvaltningen foreslår

- At høring af fremtidigt regionalt rutenet sendes i høring i perioden fra 11. oktober til og med 20. november 2023.

Sagsbeskrivelse

På grund af faldende passagertal og øgede omkostninger til busdriften er der behov for at nedlægge kørsel for netto 12,5 mio. kr. årligt på de regionale ruter for at sikre fremadrettet balance i budgettet.

FynBus' bestyrelse har på mødet 8. september 2023 vedtaget et oplæg til fremtidigt regionalt rutenet, der med respekt for de regionale principper for buskørsel sikrer dette.

Oplægget bygger på en markedstænkning, hvor der flyttes ressourcer fra mindre rentable ruter til ruter med størst passagerpotentiale. Samlet set reduceres serviceniveauet med ca. 3%, mens antallet af passagerer øges med 4%, svarende til en effektivitetsstigning på 7%.

Hvad indeholder oplægget

Hovedruter

Følgende nuværende regionalruter omdannes til hovedruter med en høj frekvens, direkte kørsel og langt driftsdøgn:

- Rute 140 (Odense-Otterup)
- Rute 141 (Odense-Faaborg)
- Rute 151 (Assens-Odense-Kerteminde)
- Rute 191 (Odense-Bogense)
- Rute 930 (Nyborg-Svendborg-Rudkøbing/Faaborg)

Hovedruterne vil i forhold til i dag få øget serviceniveauet med samlet 23%. Nettoomkostningen er 5 mio. kr. årligt og medfører forventet 660.000 nye passagerer årligt.

Pendlerruter

Følgende nuværende regionalruter omdannes til pendlerruter med reduceret serviceniveau på hverdage og ingen service i weekenden:

- Rute 110 (Assens-Odense på hverdage 6-18)
- Rute 111 (Faaborg-Odense på hverdage i tidsrummene kl. 6-9 og kl. 14-17)
- Rute 130 (Odense-Aarup-Haarby på hverdage i tidsrummene kl. 6-9 og kl. 14-17, strækningen Odense-Aarup dog hverdage kl. 6-18)
- Rute 195 (Odense-Langeskov-Nyborg på hverdage kl. 6-22)
- Rute 920 (Faaborg-Ringe-Nyborg på hverdage i tidsrummene kl. 6-9 og kl. 14-17)
- Rute 921 (Nyborg-Kerteminde på hverdage 6-18)

Pendlerruterne vil i forhold til i dag få reduceret serviceniveauet med samlet 42%. Nettobesparelsen er 12 mio. kr. netto årligt og medfører forventet bortfald af 390.000 passagerer årligt.

Uddannelsesruter

Ud af 34 uddannelsesruter, der alene kører enkelte ture til og fra ungdomsuddannelserne på skoledage, vil følgende 4 blive nedlagt:

- Rute 810U (Rudkøbing-Svendborg-Odense)
- Rute 820U (Ørsted-Aarup-Odense)
- Rute 832U (Svendborg-Gudme-Nyborg)
- Rute 864U (Nyborg-Gudme-Svendborg)

Derudover reduceres serviceniveauet med 30% på følgende uddannelsesruter:

- Rute 826U (Vissenbjerg-Brenderup-Middelfart)
- Rute 827U (Bogense-Brenderup-Middelfart-Erritsø)

Uddannelsesruterne vil i forhold til i dag få reduceret serviceniveauet samlet med 17%. Nettobesparelsen er 4,8 mio. kr. netto årligt og medfører bortfald af under 5.000 passagerer årligt, idet passagererne på de nedlagte ruter tilbydes tilsvarende alternativer på hoveruterne og pendlerruterne.

Hvad betyder det for Middelfart kommune

For Middelfart Kommune betyder det, at der nedlægges samlet 8 afgang på uddannelses-ruterne 826U og 827U.

Det drejer sig om tidlige morgenture, formiddagsture og eftermiddagsture med i gennemsnit 2 - 3 pasagerer på afgang. Nedlæggelse af ture vil ikke påvirke de afgang, der transporterer de store grupper af elever til ungdomsuddannelserne.

Af bilaget fremgår de afgang, der står til at blive nedlagt på de regionale uddannelsesruter i Middelfart Kommune.

Passagerer, der normalt ville benytte disse afgang, henvises til at benytte plustur med transport til nærmeste knudepunkt for bus eller tog. FynBus har beregnet, at 2700 passagerer årligt vil miste deres busforbindelse, hvoraf det forventes, at 660 passagerer vil benytte sig af plustur som transport, hvis afgang nedlægges.

Skal Middelfart Kommune tilbagekøbe de nedlagte afgang, skal det ske i samarbejde med Assens og Nordfyns Kommuner som fælleskommunale ruter. Middelfart Kommunes andel vil beløbe sig til kr. 500.000,-. FynBus beregner, at Middelfart Kommune, ved at passagererne i stedet benytter plustur, vil få en øget udgift til Plustur på kr. 50.000,-.

Processen herfra

FynBus har sendt oplægget i offentlig høring via en høringsportal på deres hjemmeside. Denne høring er målrettet uddannelsessteder, interesseorganisationer mv.

Middelfart Kommune gennemfører en høring blandt Ældreråd, Handicapråd, Lokaludvalg, skolebestyrelser og Ungdomsråd i kommunen.

Økonomi

Skal Middelfart Kommune tilbagekøbe de nedlagte afgang skal det ske i samarbejde med Assens og Nordfyns Kommuner som fælleskommunale ruter.

Middelfart Kommunes andel vil beløbe sig til kr. 500.000,-. FynBus beregner, at Middelfart Kommune, ved at passagererne i stedet benytter Plustur, vil få en øget udgift til Plustur på kr. 50.000,-.

Høring

Der foretages høring i Ældreråd, Handicapråd, Lokaludvalg, skolebestyrelser og Ungdomsråd på hjemmeside i perioden fra 11. oktober til og med 22. november 2023.

Indkomne høringssvar behandles på Teknisk Udvalg d. 12. december 2023.

Klima & bæredygtighed

I det der foreslås nedlagt afgange kan det betyde et øget brug af bil.

Ved kørsel til knudepunkt for at opnå forbindelse med bus eller tog, vil FynBus arbejde for, at der sker samkørsel i taxa når der bestilles plustur.

Bilag

Oversigt over forslag til nedlagte afgange på rute 826U og 827U

Bilag - Samlet høringsmateriale for fremtidigt regionalt rutenet

Punkt 161: Dispensation fra lokalplan 177 til placering af Havnens Hus på Havnegade 4B

2022-012753

Beslutning

Udvalget ønsker ikke at give en dispensation til opførelse af en havnekontorbygning på land, idet udvalget ønsker at havnekontorbygningen placeres i overensstemmelse med Kystdirektoratets tilladelse til en ny flydende servicebygning i Ny Havn 2 fra den 29. november 2021.

Udvalget ønsker, at forvaltningen håndhæver udløbet af den midlertidige dispensation, således at der gives en frist til udgangen af februar 2024 til fjernelse af de midlertidige aktiviteter på Ny Havn 2.

Præsentation

Økonomiudvalget har d. 29. marts 2022 givet dispensation fra lokalplan 177 til at udelade havnefaciliteter integreret i bebyggelsen på Kulgrunden.

Havneejer ønsker derfor at opføre en bygning til havnekontor og sejlerfaciliteter på matrikel 405c, Havnegade 4B. Arealet er i lokalplanen udlagt til parkeringsareal, og der forudsættes derfor dispensation fra lokalplanen. I forbindelse med dispensationsspørgsmålet skal indretningen af parkeringspladsen afklares.

Forvaltningen foreslår

- at der meddeles dispensation til opførelse af 150 kvm. havnekontorbygning i 1 etage, som fremstår som en træbygning, og som placeres og udformes som skitseret i sagsbeskrivelsen. Bygningen kan indeholde toiletter og badefaciliteter, vaskerum, sejlerstue, havnekontor og affaldsrum.
- at udvalget drøfter om dispensationen skal betinges af, at taghældning skal sænkes svarende til referencefoto, eller om bygningen skal udføres med fladt tag
- at dispensationen meddeles på betingelse af, at alle eksisterende bygninger fjernes senest 1. juli 2024
- at udvalget drøfter om dispensationen skal meddeles med vilkår til udførelsen af parkeringsarealet og havnepromenaden som følger:
 - plantning af bøgehæk og enkeltstående træer som vist på oversigtstegning
 - belægning i parkeringsbåse skal udføres med chaussésten i granit svarende til løsningen ved Kulturøen.
 - belægning omkring bygningen og på havnepromenaden udføres i granitfliser svarende til belægningen foran Kulturøen
 - tilkørselsarealet kan udføres i granitskærver, der dog skal tromles jævnt

Sagsbeskrivelse

Ejendommen Havnegade 4B er omfattet af lokalplan 177. Ejendommen er i lokalplanen udlagt til offentligt tilgængeligt parkeringsareal.

Lokalplanen beskriver, at dele af områdets bebyggelse skal anvendes til servicefunktioner som f.eks. marinakontor på mindst 150 kvm.

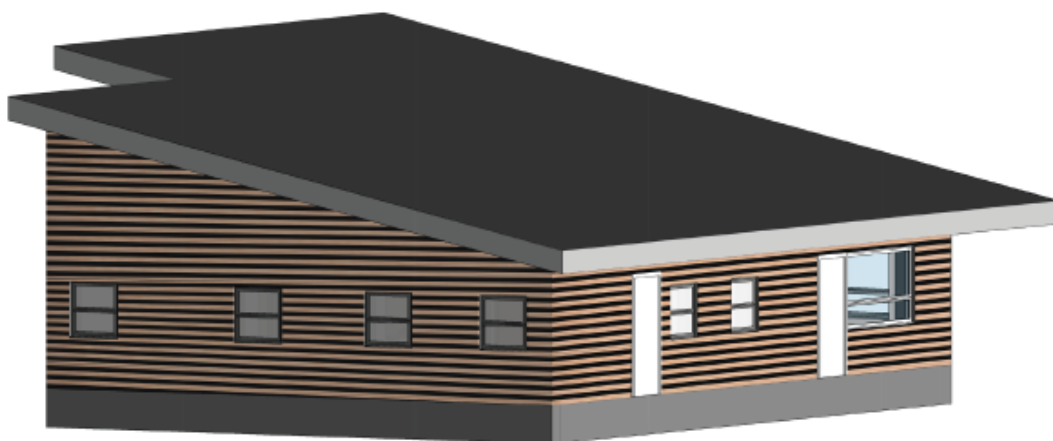
Lokalplanen beskriver yderligere at det på kortbilaget viste areal skal udlægges til parkering.

Endelig beskriver lokalplanen at bebyggelse skal placeres indenfor de med blått viste byggefeltet. Placering af en bygning indenfor det med rødt markerede forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.



Forvaltningen har været i dialog med havneejer om udformningen af en bygning til havnekontor i forhold til afklaring af størrelse, højde, materialevalg og udtryk i øvrigt.

Havneejer har tilsluttet sig en udformning med en bygning med ensidig taghældning. Ejer har skitseret en bygning, der er lidt større end 150 kvm. og har en lidt større hældning end referencefotoet. Ejer har accepteret at reducere bygningen og sænke taghældningen. Vægbeklædning er oplyst til at være Thermowood varmebehandlet træ fri for kemikalier. Som tagmateriale har ejer haft et oplæg med tagpap med henblik på opsamling af regnvand til toiletskyl, men ejer er indstillet på at udføre tag som grønt tag, hvis det fordres. Lokalplanens krav er grønt tag, og tagpap vil forudsætte dispensation.



Ejers forslag, der agtes tilrettet efter kommunens anvisninger



Referencefoto

Lokalplanens §5 angiver at parkeringsarealer skal opbrydes af plantebælter med træer og buske. Dermed skal der etableres plantebede mellem rækker af parkering samt for hver 8. parkeringsplads i længderetningen. Desuden er angivet at parkeringsarealet på Havnegade 4B skal afgrænses med hæk i 1 m højde suppleret med solitære træer, så der dannes et løvtag over parkeringsarealet jf. kortbilag. I §9 er beskrevet at havnepromenade skal udlægges i 5 m bredde. Promenaden skal anlægges med fast og jævn belægning.

Såfremt dispensationen gives, vil det derfor være under forudsætning af at disse forhold gennemføres.

Ejeren har foreslået betonfliser til belægning på parkeringsbåse, havnepromenade og omkring byggeriet. Forvaltningen vurderer, at belægningen skal tilpasses området for opnåelse af en ensartethed. Forvaltningen vurderer, at parkeringsbåsene bør belægges med chaussesten i granit, svarende til parkeringen ved kulturøen, men det bør også tages i betragtning, at hele parkeringsarealet ved Kulgrunden belægges med betonsten. Forvaltningen indstiller at havnepromenaden samt arealerne omkring bygningen belægges med granitfliser, svarende til belægningen foran kulturøen.



I forbindelse med høring af naboer er der indkommet indsigelse mod placeringen af havnekontoret, da det tager udsigten fra de 2 inderste boliger i stueetagen på blok 1 på Kulgrunden. På vedlagte fotos ses hvordan et havnekontor med henholdsvis sænket taghældning og fladt tag vil påvirke udsigten langs Havnegade og mod Kulturøen.

Til sammenligning er vedhæftet foto fra stueetagen af blok 2 med markering af en flydende havnekontorbygning.

Forhold omkring bygningens højde og taghældning, tidshorizont for fjernelse af eksisterende bygninger samt belægningskrav på parkeringsareal, havnepromenade og omkring bygningen, har været sendt i partshøring hos ejerne af ejendommen.

Ejernes advokat og ejerne selv har hertil følgende bemærkninger:

- byggeprocessen forventes afsluttet cirka 9 måneder efter modtagelse af dispensation fra Middelfart Kommune, hvorfor fristen for fjernelse af eksisterende bygninger ønskes fastsat ud fra dette.
- advokaten har anført at krav til belægning ikke er hjemlet i lokalplanen. Ejer er indstillet på at udføre anden belægning efter kommunens ønske, mod at kommunen betaler differencen. Ejer oplyser en forventet merpris på 750.000 kr. for odenseklinker eller chaussesten, da disse skal håndlægges.

Det er forvaltningens vurdering, at kommunen har mulighed for at indarbejde krav til belægningen som vilkår for dispensationen, uanset lokalplanens bestemmelser.

Økonomi

Ingen

Høring

Det ansøgte har i november 2022 været sendt til ejeren af blok 1 på Kulgrunden samt til de ejere og brugere af stueetagen på Nytorv, der har butikker/café ud mod Havnegade.

Ud over høringssvar fra ejeren af blok 1 er der ikke indkommet høringssvar.

Fra ejeren af Blok 1 på Kulgrunden er indkommet indsigelse mod den viste placering. Den juridiske ejer af blok 1 har tilsluttet sig indsigelsen.

Ved sænkning af taghældningen imødekommes ejerne af naboejendommen delvist, da den begrænsning af udsynet, som byggeriet vil give, reduceres.

Sagens forløb

05/09/2023 Teknisk Udvalg

Udsat.

Anders Møllegaard deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Anders Møllegård

Bilag

Nyhavn 2, Forslag, første udgave

Tilrettet forslag for indretning af parkeringspladsen samt valgte borde/bænke-sæt

Tegninger Servicebygning - Ny Havn 2

Tilladelse fra Kystdirektoratet til flydende servicebygning - Ny Havn 2

Belægning Kulgrunden

ØU dispensation, undladelse af havnekontor på Kulgrunden

Ansøgningen

Høringssvar 1, fra ejernes advokat

Høringssvar 2, fra ejerne selv

Samlet oversigt, påvirkning af udsigt, lav taghældning som referencefoto

Samlet oversigt, påvirkning af udsigt, fladt tag

Punkt 162: Ansøgning om landzonetilladelse til udskiftning af overflødiggjort landbrugsbygning på Østre Hougvej 166, 5500 Middelfart

2023-001708

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Tegnestuen Skovbrynet søger på vegne af ejer af Østre Hougvej 166, 5500 Middelfart om landzonetilladelse til at udskifte en overflødiggjort landbrugsbygning på 75 m² på ejendommen.

Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag til udskiftning af den overflødiggjorte landbrugsbygning, da der er yderligere 894 m² overflødiggjorte landbrugsbygninger på ejendommen, og da ejendommen udelukkende anvendes som en beboelsesejendom.

Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom på 11.196 m².

Ejendommens bebyggelse består af en bolig på 169 m², 3 overflødiggjorte landbrugsbygninger på i alt 894 m² samt den pågældende overflødiggjorte landbrugsbygning på 75 m².

Det fremgår af ansøgningen, at ejendommen anvendes som beboelsesejendom, og at de overflødiggjorte landbrugsbygninger anvendes til værksted, opbevaring og maskingarage. Alle bygningerne er i brug.

Ejer oplyser, at det meste af ejendommen efterhånden er renoveret, men at den pågældende bygning på 75 m² mangler at blive renoveret. Bygningen er opført i 1902.

Ejer har haft diverse håndværkere samt en arkitekt til at bese bygningen for at få deres råd til, hvordan dette kunne gøres. Alle er dog enige om, at det ikke kan betale sig at renovere på den. Derfor ønsker ejer at rive bygningen ned for herefter at rejse den igen med de samme mål. Dog ønskes den nye bygning ikke opført i mursten men derimod med stålfacade, så bygningen harmonerer med den tilstødende bygning.

Den nye bygning ønskes i lighed med den nuværende bygning anvendt til opbevaring og værksted. Ansøger oplyser, at hvis der mod forventning meddeles afslag, vil bygningen blive bevaret og løbende renoveret.

Ejendommen ligger på sydsiden af Østre Hougvej og ca. 130 m sydøst for nyudstyknings ved Skrillingegården.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 650 m fra kysten.

Det er klagenævnets praksis, at der normalt kan meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50-100 m². I klagenævnets konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. I klagenævnets vurdering indgår også overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidig lignende sager.

Forvaltningen finder, at der ikke er grundlag for at give landzonetilladelse til genopførelse af den overflødiggjorte landbrugsbygning på 75 m² henset til omfanget af ejendommens øvrige overflødiggjorte landbrugsbygninger. Forvaltningen lægger i den forbindelse vægt på, at der er tale om en nedlagt landbrugsejendom, der udelukkende anvendes som beboelsesejendom. En eventuel tilladelse til genopførelse af bygningen vil samtidig kunne medføre præcedensvirkninger i forhold til lignende ønsker om at udskifte overflødiggjorte landbrugsbygninger med nye sekundære bygninger til privat brug.

Økonomi

Ingen.

Høring

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

Bilag

Situationsplan

Fotos

Punkt 163: Forslag til lokalplan 224 Boligområde ved Thorsvej, Kauslunde

2023-013688

Beslutning

V og A godkender medtilføjelse til §5, stk. 5, at det dimensioneres til 30 km i timen.

Ø stemmer imod.

Præsentation

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 224 – boligområde ved Thorsvej i Kauslunde.

Udvalget anmodes om at træffe beslutning om vedtagelse af forslag til lokalplan med efterfølgende udsendelse af planforslaget i 4 ugers offentlig høring.

Endelig skal udvalget tage stilling til, om der skal udarbejdes en miljørapport af planforslaget.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget indstiller til økonomiudvalget, at forslag til lokalplan 224 for boliger ved Thorsvej i Kauslunde, bliver godkendt og sendes i offentlig høring i 4 uger.
- At offentliggøre afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport af planforslaget.
- At kommunen stiller krav til ejeren om sikkerhedsstillelse for udgifterne til overtagelse af arealet efter planlovens § 47A, medmindre ejeren fraskriver sig denne ret.

Sagsbeskrivelse

I maj 2023 vedtog Økonomiudvalget at igangsætte planlægningen for en tæt-lav boligbebyggelse på et ubebygget område syd for Thorsvej i Kauslunde.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,9 ha ubebygget areal i forlængelse af Thorsvej i Kauslunde. Arealet er i dag dyrkede landbrugsarealer i landzone, der med lokalplanen overføres til byzone.

Området ligger inden for kommuneplanrammeområde B.03.02 - Thorsvej, der udlægger området til boligområde i form af åben-lav og/eller tæt-lav, med mulighed for at fastsætte en bebyggelsesprocenten på 40 ved tæt/lav boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Lokalplanforslagets indhold

Der må inden for lokalplanområdet opføres boliger med et samlet bruttoetageareal på højst 3.200 m².

Supplerende bemærkninger

I forbindelse med behandling af punktet d. 15. august 2023 blev der besluttet af Teknisk Udvalg, at Udvalget ønskede forelagt et revideret forslag med: større variation i bebyggelsen, større attraktivitet i bebyggelsen, større identitet i bebyggelsen set i forhold til Kauslunde samt hensyntagen til de 6 dogmer for planlægning. Efterfølgende er forslag til lokalplan 224 blevet revideret.

Med det revideret forslag er vejstrukturen i lokalplanområdet justeret, således der undgås en lang lige vej, i stedet er vejene opbrudt, således der etableres kortere vejstykker, som ender blindt og dermed i højere grad indbyder til leg og fællesskab ved vejene.

Lokalplanen stiller forsat krav om, at der højst må være 4 sammenbyggede boligenheder, hvorefter der skal være et ophold i bebyggelsen på minimum 5 meter. Lokalplanen er blevet suppleret med, at der efter minimum hver 2. boligenhed skal foretages et frem- eller tilbagespring i facaden på minimum 1 meter. Ydermere skal der være forskydninger af boligrækkerne på minimum 1 meter. Dette sikrer flere forskydninger og skaber variation.

For at sikre at lokalplanens bebyggelse tilpasser sig den eksisterende bebyggelse i Kauslunde, er lokalplanen blevet suppleret med, at farven på tag- og facade skal afstemmes i samme røde- eller brunlige nuance.

For at skabe et grønnere og mere attraktivt boligområde, er lokalplanen blevet suppleret med bestemmelser om, at mindst 30% procent af forhaven skal være beplantet område - græs, hæk, buske mv. Gæsteparkering kan dog indgå i dette areal, såfremt det anlægges i græsarmring. Der etableres en grøn kile centralt i området og der stilles krav om et 3 meter bredt plantebælte mod naboerne mod syd. Derudover er kravet om træer langs adgangsvej fastholdt.

Nabobemærkninger

Der har ikke været afholdt fordebat for planlægningen, da anvendelsen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Der var dog allerede før den politiske igangsætning på Økonomiudvalget i maj modtaget 8 bemærkninger/indsigelser fra beboere på Thorsvej mod det ansøgte projekt. Bemærkningerne/indsigelser blev samlet i en hvidbog, der ligeledes beskrev forslag til, hvordan de kunne håndteres i lokalplanen.

Indsigelserne omhandlede hovedsageligt temaerne trafikikkerhed og vejforhold, men også temaerne anden placering af bebyggelsen, bæredygtighed, boligtype og udviklingsplan for byen blev berørt.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af beslutningen, herunder at vejadgangen fra Thorsvej er fastholdt, men med krav om hastighedsdæmpende foranstaltningen ved forlængelsen af Thorsvej. Samt det er fastholdt, at der gives mulighed for etablering af tæt-lav boliger. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen vil bidrage med et varieret boligudbud i Kauslunde og bemærker at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen. Placeringen ved Thorsvej er fastholdt.

Der blev peget på, at biodiversiteten vil blive forringet, dette er blevet imødekommet ved at lokalplanen sikre etablering af grønne områder med træer, buske m.m. og plantning af beplantningsbælte samt vejtræer.

Ydermere er der peget på manglen på bæredygtig opvarmning af de kommende huse, da det i dag sker ved naturgas i Kauslunde. Lokalplanen giver mulighed for solenergianlæg og forhindrer ikke varmepumper.

Der er en frygt for boliger i 2 etager med eventuelle indbliksgener til følge. Lokalplanen giver kun mulighed for boliger i 1 etage og vil ikke give anledning til indbliksgener.

Det påpeges, at der mangler en sti fra Thorsvej til Kauslundevej. Denne sikres etableres som forudsætning for ibrugtagning.

Miljøvurdering

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

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

Screeningen er vedhæftet som forslag.

Økonomi

Når der med en lokalplan overføres et areal fra landzone til byzone har ejeren mulighed for inden 4 år at forlange kommunes overtagelse af dette areal, såfremt arealet fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. planlovens § 47 A.

I henhold til planlovens § 13, stk. 4 kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at en ejer, der ønsker en lokalplan tilvejebragt, stiller en af kommunen godkendt sikkerhed dels for kommunens udgifter til udarbejdelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg, dels for kommunens udgifter til en eventuel overtagelse af ejendommen efter planlovens § 47 A. Ejeren kan i henhold til planlovens § 13, stk. 4 fraskrive sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Der bør tages stilling til, om kommunen skal stille krav om sikkerhedsstillelse for at undgå tab i forbindelse med krav om overtagelse. Sikkerhedsstillelse i forbindelse med planudgifterne er ikke aktuelt i dette tilfælde, da bygherre selv har fået udarbejdet lokalplanforslaget.

Høring

Planforslaget skal sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

Forvaltningen indstiller, at planforslaget sendes i 4 ugers høring.

Klima & bæredygtighed

I henhold til kommuneplan 2021 skal byudviklingen ske på et bæredygtigt grundlag.

Planområdet ligger i tæt tilknytning til den øvrige bebyggelse i Kauslunde med kort afstand til bl.a. byens trinbræt, hvorfra der er adgang til tog til bl.a. Middelfart og Odense. Placeringen gør det dermed muligt at reducere anvendelsen af bil.

Ændring af arealanvendelsen til boligformål vil medføre, at området beplantes med buske, træer m.m. som kan medvirke til at biodiversiteten øges.

Bebyggelsen opføres som tæt-lav boligbebyggelse, som har et lavere materiale- og energiforbrug end eksempelvis åben-lav bebyggelse.

Planlægningen stiller krav om maksimale længder af bygningskroppe, hvilket forringer den bæredygtige værdi hvad angår ressourceforbrug, men i stedet har til formål at tilføre området bylivskvalitet, som også er et bæredygtighedskriterium.

Bilag

Forslag til Miljøscreening af Lokalplan 224

29.9.2023 Forslag LP 224 Kauslunde