

REFERAT Teknisk Udvalg d. 09-01-2024

Mødedato Tirsdag d. 09. januar 2024 kl. 09:00

Mødested ML 7 – Fænø Kalv

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

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 224 For boliger ved Thorsvej i Kauslunde.....	3
Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer.....	6
Dispensation fra lokalplan 171 - til øget etageantal.....	8
Valg af tema til årets Tilgængelighedspulje.....	11
Optagelse af Kastanievej i Strib som offentlig.....	13
Uheldsanalyse af supercykelstiforbindelse på Brovejen.....	14
Politiske mål - midtvejsevaluering.....	16
Orientering.....	17

Punkt 180: Endelig vedtagelse af lokalplan 224 For boliger ved Thorsvej i Kauslunde.

2023-018001

Beslutning

Godkendt.

Regitze Tilma og Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

I november 2023 vedtog Byrådet at sende forslaget til lokalplan 224, For boliger ved Thorsvej i Kauslunde, i 4 ugers offentlig høring.

Udvalget anmodes nu om, at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 224, For boliger ved Thorsvej i Kauslunde.

I forbindelse med høringen af lokalplanforslaget er der indkommet bemærkninger, som er behandlet i vedlagte hvidbog. Der skal i den sammenhæng træffes beslutning om godkendelse af besvarelserne, som fremgår af hvidbogen.

Forvaltningen foreslår

- At lokalplan 224 vedtages endeligt med følgende ændringer: Det tilføjes, at der skal etableres levende hegn mod stier og dette sikres som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. Byggeretten reduceres fra 3.200 m² til 3.000 m². Det tilføjes i lokalplanens redegørelse, at der ligger en øvelsesplads ca. 500 meter øst for lokalplanområdet.
- At forslag til besvarelse af høringssvarene, som beskrevet i dagsordenspunktet, bliver godkendt.

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.

Lokalplan

Der må inden for lokalplanområdet opføres boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Illustrationsskitsen viser ét eksempel på, hvordan området kan disponeres efter bestemmelserne i denne lokalplan.



I den sydlige del af lokalplanområdet er der udlagt et område til fælles fri- og opholdsareal med mulighed for etablering af et regnvandsbassin.

Vejadgang til bebyggelsen skal ske fra Thorsvej, og der skal etableres en stiforbindelse fra området til Kauslundevej.

Det er et af lokalplanens formål at sikre, at de enkelte boliger har adgang til både private og fælles opholdsarealer. Den enkelte bolig er således disponeret med private opholdsarealer ved både ankomstsiden og havesiden. Derudover er der kort afstand til fælles fri- og opholdsarealer, der er placeret i den sydlige del af lokalplanområdet, hvor der ligeledes skal etableres et regnvandsbassin.

Opholdsarealer skal være ”egnede til ophold”, dvs. de skal indrettes, så der er afskærmning og mulighed for ophold med både læ, sol og skygge.

Forslag til lokalplan 224 er vedlagt som bilag.

Økonomi

Ingen.

Høring

I forbindelse med høringen af lokalplanforslag 224 er der afholdt en høring i perioden den 8. november til den 6. december 2023. I denne sammenhæng er der modtaget i alt 7 høringssvar. Bemærkninger, der er indkommet, fordeler sig på følgende temaer:

Trafiksikkerhed (3), Drift af Thorsvej (1), Fremtidig anvendelse af området (2), Ejersforhold af området (2), Landsbymiljøet (1), Offentlig transport (3), Ledige lejemål (3), Fremtidige beboere (2), Opvarmning (3), Udsigt (2), Indbliksgener (1), Negative økonomiske effekter (2), Gener fra byggeri (1), Fremtidig udvidelse af området (1), Klima (1), Øvelsesplads (1) og Byggeret (1).

Forvaltningen har som en del af planprocessen forholdt sig til alle indkomne høringssvar. De væsentligste temaer er trafiksikkerhed på Thorsvej, som følge af øget trafik, eksisterende ledige lejemål i Middelfart Kommune samt gener for naboer i form af indsigtsgener, mistet udsigt og øget færdsel på Thorsvej.

Den øgede trafikmængde vil have en påvirkning på Thorsvej. Forvaltningen har vurderet, at Thorsvej på forsvarligvis kan håndtere den øgede trafik som følge af lokalplanforslaget, da lokalplanens krav om vejbumper samt det eksisterende 90 graders sving på Thorsvej vil sikre lave hastigheder. Indsigelserne om påvirkninger af Thorsvej giver derfor ikke anledning til anbefalinger om ændringer af planforslaget.

Lokalplanområdet har været udlagt til boligformål i kommuneplanen siden 2009. I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplaner skal kommunen foretage vurderinger af behovet for udlæg af boligområder indenfor en 12-årig periode. I sådanne vurderinger inddrages bl.a. forventet befolkningsudvikling i kommunen. Indsigelserne om ledige lejemål giver derfor ikke anledning til anbefalinger om ændringer af planforslaget.

I forhold til nabogener så vil der ske en ændring i udsigten fra flere eksisterende boliger, når den nuværende mark bebygges. Området har i kommuneplanen været udlagt til boligformål siden 2009, og bebyggelse af området er en konsekvens af dette. For at indkomme indsigelse om indsigtsgener anbefales det, at det præciseres i lokalplanen, at der skal etableres levende hegn mod stier og dermed mod naboer mod nord.

Høringen giver anledning til, at forvaltningen indstiller, at der foretages følgende ændringer i lokalplanforslaget:

- Præcisering af etablering af levende hegn langs stier og krav om etablering af beplantning som forudsætning for ibrugtagningstilladelse.
- Justering af lokalplanens byggemulighed fra 3.200 etagemeter til 3.000 etagemeter.
- Beredskabets øvelsesplads nævnes i lokalplanens redegørelse.

Klima & bæredygtighed

I henhold til kommuneplan 2021 skal byudviklingen ske på et bæredygtigt grundlag. Ydermere skal udviklingen ske under hensyntagen til *Fremtidens Boligudvikling – 6 dogmer*:

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 og udnytte eksisterende infrastruktur.

Bebyggelsens udtryk tilpasses den eksisterende bebyggelse i Kauslunde og giver samtidigt mulighed for et mere varieret boligudbud i Kauslunde.

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

Hvidbog 224

LP 224_forslag

Punkt 181: Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer

2023-015898

Beslutning

Godkendt.

Regitze Tilma og Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Instruks vedrørende opgørelse og opkrævning af byggesagsgebyrer.

Forvaltningen foreslår

At der, jævnfør den udarbejdede instruks:

1. opkræves gebyrer i alle sager, hvor der træffes afgørelse med hjemmel i byggeloven eller bygningsreglementet.
2. ikke opkræves gebyr i sager om afslag.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har besluttet, at der pr. 1. oktober 2023 skal opkræves et byggesagsgebyr på alle byggesager. Hidtil har det været opdelt i kommunens takstblad, i sagskategorierne "privat" og "erhverv", hvor kun private blev opkrævet et gebyr på 600 kr. pr. time. Ligesom det ikke har været praksis af opkræve gebyrer ved ansøgning om nedrivning.

Pr. 1. oktober 2023 opkræves der en timepris på 800 kr. for både private og erhverv.

Opkrævning af gebyrer er hjemlet i byggelovens § 28, og bygningsreglementet 2018 § 39 udspecificerer de nærmere regler for, hvordan og hvornår gebyrer kan opkræves.

Middelfart Kommune har valgt at opkræve gebyrer efter tidsforbrug, og dette medføre en række krav til, hvordan den medgåede tid kan dokumenteres, samt hvilke direkte og indirekte udgifter der må søges dækket af gebyret. I den forbindelse er kommunen pålagt at udarbejde en instruks, som beskriver hvordan gebyrordningen håndteres.

Forudsætningen for at udarbejde instruksen er, at det fastlægges hvilke sagskategorier, der opkræves gebyrer for. I overensstemmelse med byggeloven og BR18 foreslår forvaltningen, at der opkræves gebyrer i alle sager, hvor der træffes afgørelse med hjemmel i byggeloven.

Det vil sige primært afgørelser om nedenstående (listen er ikke udtømmende)

- Byggetilladelser
- Nedrivningstilladelser
- Dispensationer og helhedsvurderinger (ikke dispensation fra lokalplaner eller anden lovgivning)
- Lovliggørelsessager

De enkelte sagsbehandlingsskridt er nærmere beskrevet i instruksen.

Afledte opgaver af gebyrordningen er, at kommunen skal foretage en årlig efterkalkulation af de fastsatte gebyrer. Kalkulationen skal redegøre for, at de opkrævede gebyrer ikke overstiger kommunens faktiske omkostninger for sagsbehandling af de enkelte typer af byggerier (kategorier for byggesager).

Samtidig er det påkrævet, at den enkelte faktura udspecificerer hvilke sagsbehandlingsskridt, der er indeholdt i gebyret.

Instruksen er vedlagt som bilag.

Økonomi

Indtægter på byggesagsgebyrer er estimeret til 1,1 mio. i 2024.

Bilag

Middelfart kommunes instruks for opgørelse af byggesagsgebyrer

Punkt 182: Dispensation fra lokalplan 171 - til øget etageantal

2023-016824

Beslutning

Udsat.

Regitze Tilma og Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Der er givet byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus i to etager med carport, tagterrasser og overdækket indgangsparti.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal dispenseres fra lokalplan 171 til, at ejendommen på Rudbæksbanke 35 kan opføres i op til 3 etager.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget godkender at der dispenseres fra lokalplan 171, § 7.3, til bebyggelse i 3 etager

Sagsbeskrivelse

Der er givet byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus i to etager med carport, tagterrasser og overdækket indgangsparti.

Der er, tilbage i oktober 2022, givet dispensation fra lokalplan 171, vedr. § 7.1 om bebyggelsesprocent på 30, samt § 7.4 om laveste sokkelkote. Dette blev orienteret om på Teknisk Udvalgsmøde møde den 11. oktober 2022.

Dispensationen blev påklaget af naboen, og Planklagenævnet afgjorde i oktober 2023, at nævnet ikke giver klager medhold i klagen, men at forholdet omkring § 7.3 om etageantal, kræver en dispensation fra lokalplanen.

Planklagenævnet vurderer, at bygningen, samlet set, fremstår som en bygning med mere end 2 etager, og forholdet derfor kræver dispensation fra lokalplanen.

Forvaltningens vurdering af forholdet

Huset ligger tilbagetrukket på grunden, op mod vejen for at udnytte det skrånede terrænet.

Set i begge retninger fra adgangsvejen, syner ejendommen dog kun i 2 etageplan, forskud af hinanden, for at udnytte terrænforskellene på grunden. Terrænet springer med 2,7 m, hvilket svare til ca. en etagehøjde.



Det vurderes at grundet det markant skrående terræn og bebyggelses tilbagetrukket placeringen på grunden, samt bebyggelses opdeling, påvirkes omgivelserne minimalt og det vurderes derfor, at der kan dispenseres til en bebyggelse i op til 3 etager på den pågældende ejendom.

Konsekvensen af dispensation til 3 etager

I forhold til en retlig lovliggørende dispensation, vil det kunne danne præcedens, hvis der er lignende forhold ved andre ejendomme indenfor lokalplanområdet. Ved at give dispensation til 3 etager på denne ejendom, er det ikke ens betydende med, at der kan gives dispensation til 3 etager på alle andre ejendomme inden for lokalplanområdet. Der skal være sammenlignelige forhold, bl.a. omkring terræn og forskudte plan, før der kan gives dispensation.

Vælges en fysisk lovliggørelse vil der skulle fjernes en etages på ejendommen.

Høring

Sagen har været sendt i naboorientering til alle inden for lokalplanområdet. Sagen er ligeledes sendt i partshøring ved naboen på Rudbæksbanke 39.

Der er indkommet ét svar i høringsperioden, fra en i lokalplanområdet. Personen havde ingen indvendinger til det fremsendte.

Der er modtaget en indsigelse fra Rudbæksbanke 39 (naboen). Indsigelsen er modtaget inden for tidsfristen. Høringssvar samt fremsendte bilag er vedlagt som bilag. Der gøres, fra forvaltningens side opmærksom på, at partshørte fremsender en byggetilladelse, der ikke længere er gældende, da den er erstattet af byggetilladelse af den 14. oktober 2022.

Partshørte bemærker i høringssvaret i forhold til etagespørgsmålet, at de *"anser at dispensationen for etageantal inden for lokalplan 171 væsentligt overskrider formålet med lokalplanens principper og derfor kræver en ny lokalplan, i stedet for blot en dispensation til den gældende lokalplan"*.

Klager henviser til, at de to lokalplaner, lokalplan 136 og 149 er meget ens med lokalplan 171, og henviser til forskellige sætninger fra de tre lokalplaner som *"...ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter..."*

Disse sætninger samt bestemmelsen om etageantallet, er ikke en del af formålsparagraffen i lokalplanen, og derfor er det forhold, som kommunen har mulighed for at dispensere fra.

Klager oplyser at *"det skal påpeges, at en eventuel dispensation i f.t. etageantal inden for lokalplan 171, ud fra lighedsprincippet om, at sager som principielt er ens, skal behandles ens, vil betyde, at alle fremtidige byggeprojekter*

i lokalplanområderne 136, 149 og 171 med ønsker om at måtte opføre en ejendom med mere end 2 etager også ville skulle imødekommes".

Der er kun tale om ét berørt område, lokalplan 171, og ikke samtidig de to andre lokalplaner, jf. sagsbeskrivelsen.

Forvaltningen har i midlertidig fået klagenævnets fortolkningsbidrag ift. fortolkningen af, hvordan en ejendom fremstår, mod hvordan etager normalt beregnes jf. bygningsreglementet. Denne fortolkning tages med i behandlingen af fremtidige sager.

Bilag

14.12.2023 - Partshøringssvar vedr. etageantal inden for lokalplan 171

15.09.2020 - Tilbageholdt Email i f.m. høring - Den endelige afgørelse vil ikke ændre på, den allerede udstede Byggetilladelse

09.08.2019 - Byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus med integreret garage

Høring vedr. etageantal inden for lokalplan 171

Punkt 183: Valg af tema til årets Tilgængelighedspulje

2023-012792

Beslutning

Godkendt.

Regitze Tilma og Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Middelfart Kommune har i Budget 2024 afsat 392.000 kr. til støtte for projekter til tilgængelighedsforanstaltninger.

Teknisk Udvalg anmodes om at beslutte, hvad årets tema for handicappuljen skal være.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget beslutter, hvad årets tema for tilgængelighedspulje skal være.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommune har i Budget 2024 afsat 392.000 kr. til støtte for projekter til tilgængelighedsforanstaltninger.

Der har været tradition for, at puljen hvert år har et overordnet tema, som lægger rammen for, hvilke slags projekter udvalget vil tildele midler til.

Handicaprådet har på mødet den 13. december 2023 drøftet og givet input til, hvad årets tema kan være. Handicaprådet anbefaler, at årets tema er "Adgang til naturoplevelser og fællesskaber".

Plan for ansøgning og tildeling af midler:

Handicaprådet – anbefaling af årets tema	13. december 2023
Teknisk Udvalg – beslutning om årets tema	10. januar 2024
Annoncering i Melfar og på hjemmeside. Udsendelse af info	17. januar 2024
Ansøgningsfrist	22. marts 2024
Handicaprådet – behandling og anbefaling af indkomne ansøgninger	24. april 2024
Teknisk Udvalg – behandling af anbefaling og beslutning om tildeling af midler	7. maj 2024
Besked til ansøgerne	8. maj 2024

Økonomi

Der er i budget 2024 afsat kr. 392.000,- til puljen.

Høring

Handicaprådet er involveret i fastlæggelsen af årets tema.

Ansøgte projekter vil blive drøftet og indstillet af Handicaprådet til Teknisk Udvalg.

Klima & bæredygtighed

-

Punkt 184: Optagelse af Kastanievej i Strib som offentlig

2023-013828

Beslutning

Godkendt.

Regitze Tilma og Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Kastanievej har en del almen trafik på vejen pga. kørsel til/fra dagsinstitutionerne.

Udvalget anmodes om at beslutte, at optage vejen som offentlig vej.

Forvaltningen foreslår

- At vejen optages som offentlig vej.

Sagsbeskrivelse

Forvaltningen har samarbejdet med dagsinstitutioner på Kastanievej samt Strib Skole i forhold til de udfordringer trafikken giver i området. I den dialog er udfordringerne på Kastanievej med parkering og vendeforhold blevet belyst af dagsinstitutionen. Grundet de offentlige institutioners placering, er der en meget høj grad af offentlig trafikbetjening på Kastanievej, som er på niveau med andre offentlige veje.

I trafikikkerhedsarbejdet er der planlagt at etablere skrå parkeringsbåse på Kastanievejs sydlige side, samt udvide asfaltarealet ved indgangen til Kastanieborgen, hvorved vendeforholdene bliver forbedret.

Kastanievejens belægning er i dårlig stand, og vejen trænger til at blive istandsat. Når vejen bliver optaget som offentlig, vil forvaltningen istandsætte vejen, samt etablere parkeringsbåsene og bedre vendeforhold.

Træerne langs Kastanievej bliver bevaret, og der søges så vidt muligt at bevare det grønne udtryk vejen har, mens forholdene på vejen forbedres for trafikanterne.

Økonomi

Ca. 100.000 kr. til istandsættelse af vejen

Plus 200.000 kr. allerede afsatte midler i trafikikkerhedspuljen 2023 til etablering af parkerings- og vendeforhold.

Høring

Grundejere med vejret til Kastanievej, udover Middelfart Kommune, er blevet orienteret om kommunens intentioner.

De har i perioden d. 30. november 2023 - d. 15. december 2023 haft mulighed for at komme med bemærkninger eller indsigelser.

Hovedpunkterne fra bemærkninger er:

- Ønske om at bevare træer og det grønne udtryk på vejen
- Forslag til indretning af parkering og vendemulighed

Indkomne bemærkninger har ikke givet anledning til en ændret indstilling fra forvaltningen, da det allerede er indarbejdet i projektet at bevare træerne, samt indretningen af parkering og forbedret vendemulighed.

Bilag

Indkomne bemærkninger

Punkt 185: Uhedsanalyse af supercykelstiforbindelse på Brovejen

2018-014071

Beslutning

Orientering givet.

Regitze Tilma og Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Forvaltningen har fået udarbejdet en uhedsanalyse på supercykelstiforbindelsen på Brovejen, fra Den Gamle Lillebæltsbro ind til Middelfart Station, som led i projektafrapporteringen til Vejdirektoratet.

Forvaltningen foreslår

- At sagen tages til orientering.

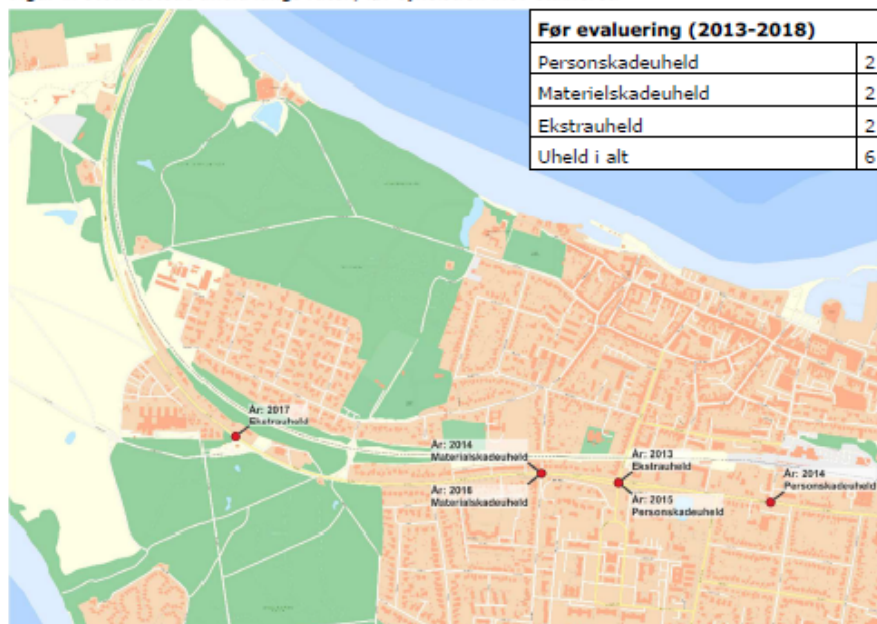
Sagsbeskrivelse

Der er udarbejdet en uhedsanalyse for supercykelstiforbindelsen, som et led i evalueringen af projektet til Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet har godkendt analysen, og projektet er afsluttet.

Uhedsanalysen kigger på uheld i 5års-perioder før og efter etablering.

Figur 1. Stedfæstede uheld langs ruten, før cykelstien blev etableret.



Figur 2. Stedfæstede uheld langs ruten, efter cykelstien blev etableret.



Uheldene sker i kryds hovedsageligt, og 3 ud af de 9 uheld er sket i krydset mellem Teglårdsvej og Brovejen, der er inkluderet i projekterne for trafiksikkerhedsarbejdet.

Antallet af uheld skal dog ses i sammenhæng med mængden af cyklister, da der er sket en stigning på 18% af cyklister på strækningen.

Økonomi

Udarbejdelsen af analysen kan indeholdes i forvaltningens driftsbudget.

Bilag

Uheldsanalyse - Middelfart Brovejen supercykelstiforbindelse

Punkt 186: Politiske mål - midtvejsevaluering

2022-005491

Beslutning

Arbejdet med målene er evalueret.

Regitze Tilma og Lasse Schmücker deltog ikke i sagens behandling.

Præsentation

Byrådet har i 2022 vedtaget 4 årige politiske mål for hvert udvalgsområde. Der foretages nu en midtvejsevaluering af arbejdet med målene på alle udvalgs januarmøder.

Forvaltningen foreslår

- at udvalget evaluerer arbejdet med målene i den første halvdel af perioden, og
- at udvalget kommer med bemærkninger og ønsker til arbejdet med målene i resten af perioden.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har vedtaget politiske mål 2022 - 2025 for alle udvalg. Målene kan samlet ses på hjemmesiden <https://www.middelfart.dk/vision> og er vedlagt som bilag.

I lighed med sidste byrådsperiode foretages der en midtvejsevaluering af målene i de enkelte udvalg.

Der er for udvalgets politikområde lavet en status på udvalgets politiske mål: Gennemførte indsatser og resultater, en vurdering af fremdriften på de enkelte indsatser og hvad næste skridt er. Dette vedlægges som bilag.

Udvalget bedes på mødet evaluere arbejdet med målene og udvalgets bemærkninger og ønsker for resten af perioden vil blive noteret (tom kolonne i skemaet).

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen.

Klima & bæredygtighed

Realisering af de politiske mål for byrådsperioden 2022 - 2025 har i sagens natur forskelligt klimaaftryk. Noget bidrager positivt, andet negativt.

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

Bilag

Politiske mål 2022-2025.pdf

Midtvejsevaluering af de politiske mål - TEKNISK UDVALG

Punkt 187: Orientering

Beslutning

Orientering givet:

- Skiltning i gågaden
- Klimasikring i Føns
- Lokalplan i Føns
- Marinaprojekt
- Status på arbejde med velfærdstjekket
- anbefalinger på Ungeområdet ultimo 2023