

REFERAT Teknisk Udvalg d. 18-01-2022

Mødedato Tirsdag d. 18. januar 2022 kl. 10:00

Mødested ML 5 – Viby Å

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

Indholdsfortegnelse

Bygningsfornyelsepulje 2021.....	3
Opførelse af enfamiliehus med ændret placering på Klintholmvej 23, 5500 Middelfart.....	5
Ansøgning om dispensation til nedrivning af skorsten Teglgårdsparken 114.....	8
Fastsættelse af mødedatoer for Teknisk Udvalgs ordinære møder i byrådsperioden 2022-2025.....	10

Punkt 2: Bygningsfornyelsespulje 2021

2021-000281

Beslutning

Udvalget besluttede, at tildele støtte til følgende ejendomme, som beskrevet nærmere af forvaltningen i bilag til dagsorden:

- Jernbanegade 7, 5500 med 50% støtte (15.625 kr.) til gadefacade
- Kongebrovej 32, 5500 Middelfart med 50% støtte (130.830,25 kr.) til gadefacade
- Teglårdsparken 42, 5500 Middelfart med 50% støtte (260.019 kr.), som tidligere godkendt på Teknisk Udvalgs møde den 9. november 2021
- Gl Vestergade 41, 5500 Middelfart med 50% (33.500 kr.)
- Østergade 62, 5500 Middelfart med 50% (71.250 kr.) til to kviste mod gaden
- Østergade 13, 5500 Middelfart med 50% (61.125 kr.) til vinduer mod gadesiden

- *Præstebuen 29, Sdr. Aaby, 5592 Ejby med 75% (59.813 kr.)*
- *Føns Strandvej 5, Føns, 5580 Nr. Aaby med 75% (71.685 kr.)*
- *Vibyvej 44, Viby, 5580 Nr. Aaby med 50% (476.031 kr.), støtte tildeles, såfremt ansøger lægger nye, traditionelle røde vingetegl*
- *Jydekrogen 7, Føns, 5580 Nr. Aaby med 100.000 kr. til renovering af gavlen*
- *Søndergade 53, 5591 Gelsted med 50% (101.000) støtte til nyt tag. Tagsten skal aftales nærmere med forvaltningen og støtte tildeles på betingelse af, at facade ikke pudses, men i stedet bevares.*

Det samlede uddelte støttebeløb vedtaget på mødet: 1.380.878,25 kr.

Præsentation

Middelfart Kommune har afsat midler i budgettet, således at der kan søges om økonomisk støtte til bygningsfornyelse og nedrivning i byer og landdistrikter.

Teknisk Udvalg skal træffe beslutning om hvilke ansøgninger der skal imødekommes.

Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg på baggrund af gennemgang af ansøgninger på mødet, træffer beslutning om fordeling af bygningsfornyelsesmidlerne.

Sagsbeskrivelse

Ansøgningsfristen for ansøgning om støtte til bygningsfornyelse i byer og landdistrikter var d. 15. september 2021. Der er modtaget 30 ansøgninger.

På mødet gennemgås ansøgninger, således at udvalget kan beslutte hvilke ansøgninger der skal imødekommes.

Økonomi

Samlet budget Nr. Aaby 3.9 mio + 60% refusion	6.240.000 kr.
Landsbypuljen 2022	1.035.000 kr.
Ordinær pulje 2022	357.292 kr.
Restbudget 2021	1.164.154 kr.
Forventet refusion fra gl. sager	-312.240 kr.
Samlet budget til byfornyelse	9.108.686 kr.
Udmeldt budget Nr. Aaby	7.200.000 kr.

Budget til bygningsfornyelse, nedrivninger

og kondemnering **1.908.686 kr.**

Høring

Ikke relevant

Klima & bæredygtighed

Indsatsen for forskønnelse i mindre byer og landdistrikter underbygger en bæredygtig udvikling i det byggede miljø.

Forvaltning og rådgivere gennemgår de enkelte projekter, og hvor det skønnes bæredygtigt og realistisk understøttes genbrug og opgradering af den eksisterende bygningsmasse. Når kommunen omvendt støtter bygninger nedrevet, sker det med en ambition om maksimal nyttiggørelse og genanvendelse af brugbare byggematerialer, med minimalt CO2 aftryk som omdrejningspunkt.

Sagens forløb

15/12/2021 Teknisk Udvalg

Udvalget besluttede at fortsætte drøftelse af sagen på kommende udvalgs møde.

Steen Dahlstrøm deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Steen Dahlstrøm

Bilag

BYGNINGSFORNYELSESPULJE - OPLÆG

Bygningsfornyelse 2021, alle ansøgere

Punkt 3: Opførelse af enfamiliehus med ændret placering på Klintholmvej 23, 5500 Middelfart

2021-014130

Beslutning

Udvalget besluttede, at godkende den ansøgte placering på baggrund af de aktuelle udfordringer med vand på det sted, hvor den eksisterende bebyggelse ligger og fordi den ansøgte placering ikke vil være synlig fra vejen.

Præsentation

Ejeren af Klintholmvej 23, 5500 Middelfart ønsker at udskifte ejendommens hidtidige bebyggelse med et nyt enfamiliehus samt udhus/vognport. Det nye bygnings sæt ønskes placeret noget længere mod øst og noget højere i terrænet.

Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag til den ansøgte placering.
- At det tilkendes gives, at kommunen er indstillet på at godkende en placering af det nye bygnings sæt op til ca. 20 m længere mod øst.

Sagsbeskrivelse

Ejendommens hidtidige bebyggelse ligger forholdsvis lavt i terrænet, helt ud til vejen og klos op ad ejendommens sydlige skel, der er bevokset med meget høje træer. Bebyggelsen er i dag præget af fugt, bl.a. fra vejen og megen skygge. Bygningerne ønskes derfor nedrevet, og der ønskes i stedet opført en ny bolig samt udhus/vognport ca. 135 m længere mod øst og ca. 4 m højere i terrænet, dog stadig tilbagetrukket fra bakketoppen. På denne placering undgås grundens stejleste område, hvorved behov for terrænregulering mindskes.

Det fremgår af ansøgningen: *at den nye bolig bliver på ca. 165 m² og tænkes opført som et klassisk stuehus i mursten med sadeltag og med en husdybde på ca. 8 m. Byggeriet vil fremstå som et tidssvarende og moderne landsted. Materialevalget er foretaget med stor respekt for de naturskønne omgivelser og understreger samspillet med den omgivende natur og landskabet. Den nye bebyggelse orienteres, så den ligger parallelt med højdekurverne*

Ejendommen er en landbrugsejendom på knap 6,1 ha og ligger i det åbne land ca. 2 km nordøst for Røjle. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, og dens østlige skel grænser ud til kysten. Ejendommen er derved omfattet af strandbeskyttelseslinjen på 300 m. Fra kysten og ca. 190 m ind på ejendommen ligger en del af Råskifte Skov, og ejendommen ligger derved inden for skovbyggelinjen. Området er forholdsvis kuperet, og koterne på den del af ejendommen, der ligger uden for strandbeskyttelseslinjen, varierer fra ca. 36 i vest til ca. 40 i øst. Området er karakteriseret ved, at boligerne ligger ud til Klintholmvej, og at bakketoppen er friholdt for bebyggelse. Derudover er de 3 ha af ejendommen med Råskifte Skov omfattet af særligt værdifuldt naturområde og økologiske forbindelser.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde. Disse områder skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Byggeriet skal besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet skal prioriteres højt.

Det kan oplyses, at Teknisk Udvalg den 5. februar 2019 meddelte tilladelse til, at udskifte det hidtidige bygnings sæt på Klintholmvej 19 med et nyt enfamiliehus med tilhørende udhus/vognport med en placering ca. 80 øst for den hidtidige bebyggelse. Den hidtidige bebyggelse på denne ejendom lå lavere i terrænet end Klintholmvej 23 og var præget af fugt og oversvømmelser. Det nye enfamiliehus på Klintholmvej 19 er et etplanshus, og det er placeret 1 m lavere i terrænet end det ansøgte på Klintholmvej 23, som desuden er i 1½ plan med en højde på ca. 8 meter.

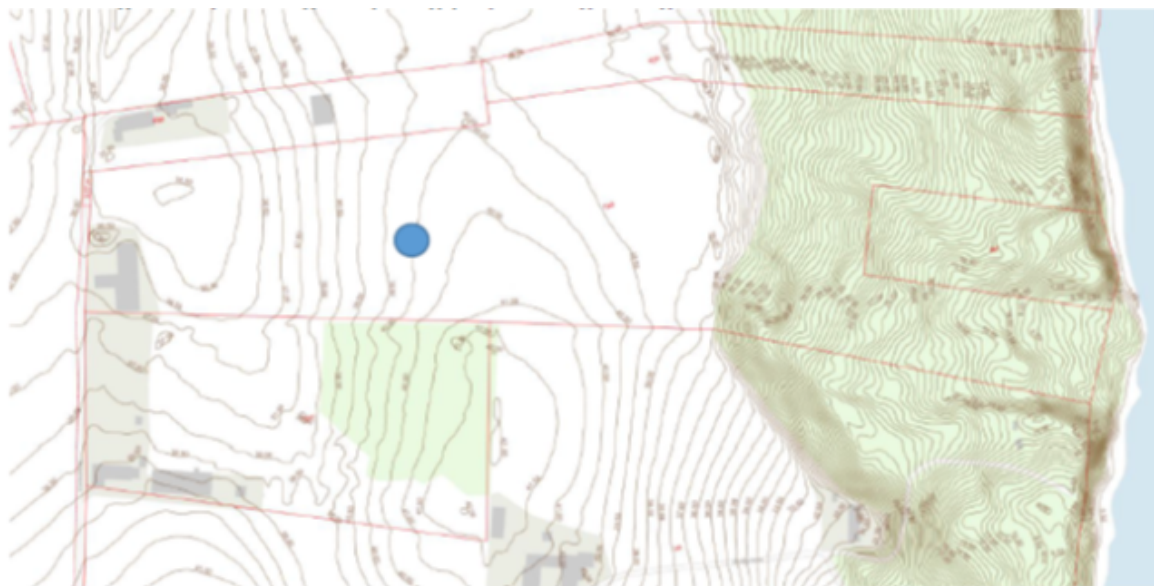
Der kan efter planlovens § 35 stk. 1 meddeles tilladelse til udskiftning af enfamiliehuse i landzone, hvis de placeres inden for ca. 20 meter fra det eksisterende hus, forudsat at den nye placering ikke bliver mere dominerende end den hidtidige placering. Der kan desuden i særlige tilfælde gives tilladelse til, at huse udskiftes med en placering længere væk end de 20 meter. Det kræver som oftest, at der ikke er modstridende interesser som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller kommuneplanens retningslinjer om bevaringsværdige landskaber, særlige geologiske beskyttelsesområder eller lignende.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte hus med hensyn til højde og den ansøgte placering væk fra Klintholmvej og væsentligt højere i terrænet vil blive dominerende i det meget værdifulde og kystnære landskab. Derudover vil en tilladelse til den ansøgte placering af det nye hus kunne medføre præcedens dels i forhold til Klintholmvej 29 og dels i forhold til andre boliger inden for kommunens bevaringsværdige landskaber.

I forhold til ansøgers kommentarer til svar fra Klintholmvej 35, vurderer forvaltningen,

at ændringerne i Planloven i juni 2017 ikke ændrede på placeringen af ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelses placering, og afstanden er derfor stadig ca. 20 meter, og

at da det påtænkte naturprojekt forudsætter en behandling i en særskilt sag, bør projektet ikke have indflydelse på placeringen af den nye bebyggelse.



Placering af ny bebyggelse (blå prik)



Grøn prik - Nuværende bebyggelse, Klintholmvej 23.

Rød prik - Ansøgt placering af ny bebyggelse, Klintholmvej 23.

Orange prik - Tidligere bebyggelse, Klintholmvej 19 (fjernet).
Blå prik - Ny bebyggelse, Klintholmvej 19, tilladt af TU i 2019.



Økonomi

Ingen.

Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos de nærmeste naboer. Der er indkommet bemærkninger fra naboerne på Klintholmvej 35. Naboerne oplyser, at de for 6 år siden lavede en lignende ansøgning, idet de overvejede at købe ejendommen Klintholmvej 23, såfremt de kunne flytte det eksisterende hus frem mod kysten. Naboerne modtog svar fra kommunen med bl.a. følgende ordlyd: *"På baggrund af de landskabelige udpegninger samt regelsættet på området finder forvaltningen det usandsynligt, at der vil kunne meddeles landzonetilladelse til udflytning af ejendommens bygningssæt."* Naboerne opgav derfor projektet.

Naboerne anbefaler kommunen at være varsom med at give tilladelse til ændringer i det bevaringsværdige landskab, men imødekommes ansøgningen, anbefaler naboerne, at huset kun bliver rykket lidt frem, og at størrelsen bliver af samme dimension og højde som det eksisterende hus på Klintholmvej 23. Naboerne er bekymrede for, at en tilladelse til den ansøgte placering vil kunne inspirere Klintholmvej 29 til også at søge i fremtiden.

Klima & bæredygtighed

I et klimaperspektiv vil det oftest være mere bæredygtigt at renovere end at bygge nyt, hvilket dog ikke er et hovedhensyn, der kan tages i forbindelse med behandling af ansøgninger om landzonetilladelser, ligesom der i forbindelse med landzonetilladelse til opførelse af nyt hus ikke er hjemmel til at stille krav til bæredygtighedscertificerede materialer.

I henhold til Miljøstyrelsens screeningsværktøj KAMP er det terrænnære grundvand 1-2 meter under terræn ved Klintholmvej 23, men i store dele af området er det kun 0,5-1 meter under terræn. Desuden er et område nord for huset udpeget som Bluespot i forhold til regnvand. Umiddelbart vest for den ansøgte placering af det nye hus er det terrænnære grundvand 0,5-1 meter iflg. KAMP.

Ansøgers ønske om at ændre eksisterende markarealer fra landbrugsdrift til naturområde er positivt, men det er ikke noget, vi kan stille krav om i forbindelse med en tilladelse efter planloven.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse

Naboorientering med indkomne svar

Nabo klage 07.01.22

Punkt 4: Ansøgning om dispensation til nedrivning af skorsten Teglårdsparken 114

2021-009691

Beslutning

Udvalget besluttede, at forvaltningen med det samme, i samarbejde med ejeren, afsøger muligheder for evt. fondsstøtte eller privat støtte for om muligt at bevare skorstenen.

Præsentation

Der er indkommet ansøgning om dispensation til nedrivning af skorstenen på ejendommen Teglårdsparken 114.

Ansøgningen har været i høring og der er indkommet 9 høringssvar.

Udvalget skal tage stilling til hvorvidt dispensationsansøgningen skal imødekommes.

Forvaltningen foreslår

- at der ikke meddeles dispensation til nedrivning
- at der i samarbejde med ejer afsøges muligheder for evt. fondsstøtte til istandsættelse

Sagsbeskrivelse

Ejer har ansøgt om dispensation til nedrivning af skorsten grundet dårlig teknisk tilstand, der falder dele af teglsten ned og at skorstenen er be kostelig at vedligeholde. Skorstenen er ikke i brug længere.

Ejendommen Teglårdsparken 114 er omfattet af lokalplan 166, hvor den er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og skorstenen er udpeget som bevaringsværdig element/struktur. Bebyggelsen i delområde I udgør størstedelen af det oprindelige bygningsanlæg opført i 1888 som sindssygehospital.

En nedrivning af skorstenen vil kræve dispensation fra lokalplanens bevaringsbestemmelser, hvoraf det fremgår at:

§ 8 "Det oprindelige bygningsanlæg... skal i sin hovedform og geometri bevares..." og "Bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige på kortbilag 5, samt bevaringsværdige strukturer/elementer på samme kortbilag, må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse."

§ 9.3 "Skorstene skal i videst muligt omfang bevares."

Teglårdsparken er udpeget som vigtigt kulturmiljø i SAK rapport fra 2019, hvori det fremhæves som et intakt og helstøbt kulturmiljø med høj kulturhistorisk værdi. De mange synlige og letaflæselige elementer understøtter fortællingen om hospitalstiden og den imponerende arkitektur.

Den markante, ottekantede skorsten på det tidligere maskinhus/gasværk er et vigtigt arkitektonisk element i det symmetriske anlægs centerlinje og fungerer som et landmark. Den har fortællerværdi i forhold til det oprindelige anlæg og gasværket.





Teknisk udvalg blev d. 12. juni 2018 forelagt 3 mulige scenarier for skorstenen: Istandsættelse, nedrivning eller opførelse af attrap i form af en stålgiiterkonstruktion. På daværende tidspunkt, var det udvalgets holdning, at der kunne meddeles dispensation til nedrivning uden krav om attrap.

Økonomi

Ingen

Høring

Ansøgningen har været sendt i nabohearing og der er indkommet i alt 9 høringssvar. Et enkelt høringssvar går på at skorstenene kan nedrives, da den ikke pynter. De øvrige 8 høringssvar går på at skorstenen bør bevares, da den er væsentlig for området og af umistelig karakter, at en nedrivning vil være en vandalisering af byens historie og en forringelse af kulturmiljøet. Nogle bemærker at ejer burde have taget højde for udgift til vedligehold og at denne sag kan - hvis der gives dispensation - åbne op for at man bare lader bygninger forfalde og derefter kan søge om nedrivning.

Nogle henviser til skorstenen ved sukkerfabrikken i Assens, da den blev transformeret til rådhus. Efter en længere proces lykkedes det at bevare skorstenen og der er i dag bred enighed om at det var det rigtige at bevare den. (se bilag 1)

Ejers kommentarer til høringssvarene er at de er kede af at fokus flyttes fra de mange positive tiltag Uhrenholt igennem de seneste mange år har gjort af investeringer og istandsættelse af flere ejendomme i Teglgårdsparken - også da området endnu ikke var attraktivt - til en skorsten, der hverken har funktion eller nytteværdi. De har vanskeligt ved at se skorstenen som bevaringsværdig eller som et bærende element og mener det er uhensigtsmæssigt at vedligeholde den som uopvarmet konstruktion. De er åbne overfor en dialog, hvis nogen ønsker at overtage skorstenen. (se bilag 2)

Alle høringssvar er vedhæftet i deres fulde ordlyd. (se bilag 3)

Klima & bæredygtighed

Projektet indebærer ingen klimamæssig effekt, under forudsætning af at skorstenen bevares.

I og med at området er udpeget som bevaringsværdigt og som kulturmiljø, vil en bevarelse af skorstenen underbygge dette.

Bilag

Bilag 1 Oversigt høringssvar

Bilag2 Ejers kommentarer til høringssvar

Bilag 3 -Høringssvar i fuld længde

Punkt 5: Fastsættelse af mødedatoer for Teknisk Udvalgs ordinære møder i byrådsperioden 2022-2025

2021-009463

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Fastsættelse af mødedatoer for Teknisk Udvalgs ordinære møder i byrådsperioden 2022 - 2025.

Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg godkender udvalgets mødedatoer i henhold til vedhæftede bilag,
- At Teknisk Udvalgs møder afholdes kl. 10.00 i mødelokale 1 - Hindsgavl på Middelfart Rådhus, og
- At sagsfortegnelse samt udskrift af beslutningsprotokollen fremlægges på hjemmesiden.

Sagsbeskrivelse

Teknisk Udvalg skal i henhold til Styrelseslovens § 8 træffe beslutning om, hvornår og hvor ordinære møder skal afholdes.

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Klima & bæredygtighed

Ingen bemærkninger

Bilag

Kalender 2022

Kalender 2023

Kalender 2024

Kalender 2025