

REFERAT Teknisk Udvalg d. 13-12-2022

Mødedato Tirsdag d. 13. december 2022 kl. 09:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan nr. 195 for Vesterdal Efterskole - til endelig godkendelse.....	3
Orientering om indkomne høringssvar til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 215 for nyt boligor	7
Bygningsfornyelsespulje 2023.....	8
Lukning af Lindevej.....	10
Lovliggørelse af mast til IoT-netværk.....	12
Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af kælder på Kystvejen 12, 5466 Asperup.....	14

Punkt 93: Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan nr. 195 for Vesterdal Efterskole - til endelig godkendelse

2022-017298

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Byrådet vedtog på møde den 5. september 2022, at sende forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 og forslag til Lokalplan nr. 195 'Vesterdal Efterskole' i 8 ugers offentlig høring. Planerne giver mulighed for, at udvide og udvikle efterskolens fysiske rammer.

Planforslagene fremlægges med henblik på endelig vedtagelse.

De indkomne høringssvar samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår i bilag med hvidbog.

Forvaltningen foreslår

- At kommuneplantillæg nr. 5 vedtages endeligt med tilretninger som foreslået og anført i sagsbeskrivelsen.
- At Lokalplan nr. 195 vedtages endeligt med tilretninger som foreslået og anført i sagsbeskrivelsen.
- At forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i offentlig høring, som beskrevet i hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Planforslagene er udarbejdet med henblik på, at imødekomme efterskolens ønsker om at udvide med nye friarealer og nye bygninger, herunder en multihal med tilhørende velfærds- og fællesfaciliteter. Herudover ønskes der udlagt areal til natur- og fritidsprægede aktiviteter samt anlæg til klimatilpasning som regnvandsbassiner o.lign. Planen vil endvidere sikre, at skolen løbende kan imødekomme mindre udviklingsønsker og tiltag, der kan forbedre og understøtte driften.



Lokalplanen fastlægger bl.a. bestemmelser omkring områdets anvendelse samt krav til bebyggelsens højde, udformning, materialer m.m. Vejadgang til området skal fortsat ske fra Gl. Assensvej. Der foreligger endnu ikke konkrete projekter til realisering.

Forslag til ændringer af lokalplanen og kommuneplantillægget i forbindelse med endelig vedtagelse:

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

- Lokalplanens redegørelse suppleres med en uddybende vurdering ift. påvirkning og beskyttelse af bilag IV-arter, herunder flagermus.

'Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Desuden er der ikke tale om egentlig byvækst, men en afrunding af den eksisterende bebyggelse til offentligt formål, som vil blive placeret i nærhed til den allerede eksisterende bebyggelse. Planerne forudsætter ikke, at der skal fældes træer / levende hegn i et omfang, der kan skade den økologiske funktionalitet. Den alt overvejende del af bevoksning ligger udenfor byggefeltene. Desuden er det Middelfart Kommunes opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for flagermusarter i nærheden, såfremt det viser sig, at der fjernes bevoksning, der anvendes af flagermus. Det er derfor Middelfart Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for de enkelte flagermusarters lokale bestande kan opretholdes ved lokalplanens og tillæg til kommuneplanens realisering.

Middelfart Kommune vurderer således, at planen kan realiseres, uden at det vil skade yngle- og rasteområder for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Derudover skal lodsejer overholde beskyttelsesbestemmelserne i Artsfredningsbekendtgørelsens §§ 6 og 10.

- Lokalplanens redegørelse for forholdet til den overordnede forsyningsledning Baltic Pipe præciseres ift., at planlægning af konkret nybyggeri og ændret anvendelse skal ske i samarbejde med ledningsejer (Energinet).

'Planlægning for ny bebyggelse eller ændret anvendelse skal således ske i samarbejde med ledningsejer'.

Kommuneplantillæg

Med kommuneplantillægget sker en mindre udvidelse af rammeområde O.05.40 'Vesterdal Ungdomsskole', mens der udlægges et nyt rammeområde R.05.60 'Klima- og naturområde ved Vesterdal'. Som følge heraf justeres også afgrænsningen for særligt værdifulde landbrugsområder, der er omfattet af kommuneplanens retningslinjer.

Forslag til ændring af kommuneplantillægget i forbindelse med endelig vedtagelse:

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

- Kommuneplantillæggets redegørelse suppleres med en uddybende vurdering ift. påvirkning og beskyttelse af bilag IV-arter, herunder flagermus.

'Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Desuden er der ikke tale om egentlig byvækst, men en afrunding af den eksisterende bebyggelse til offentligt formål, som vil blive placeret i nærhed til den allerede eksisterende bebyggelse. Planerne forudsætter ikke, at der skal fældes træer / levende hegn i et omfang, der kan skade den økologiske funktionalitet. Den alt overvejende del af bevoksning ligger udenfor byggefeltene. Desuden er det Middelfart Kommunes opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for flagermusarter i nærheden, såfremt det viser sig, at der fjernes bevoksning, der anvendes af flagermus. Det er derfor Middelfart Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for de enkelte flagermusarters lokale bestande kan opretholdes ved lokalplanens og tillæg til kommuneplanens realisering.

Middelfart Kommune vurderer således, at planen kan realiseres, uden at det vil skade yngle- og rasteområder for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Derudover skal lodsejer overholde beskyttelsesbestemmelserne i Artsfredningsbekendtgørelsens §§ 6 og 10.

Økonomi

Ingen.

Høring

Der er modtaget i alt 3 bemærkninger inden for høringsperioden på 8 uger, der løb fra den 21. september til den 16. november 2022. Afsender af høringssvarene er:

- Miljøstyrelsen
- Energinet
- Middelfart Kommunes Ældreudvalg

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

- Naturbeskyttelsesområder (1 høringssvar)
- Respektafstand ift. Baltic Pipe's ledningsreservation (1 høringssvar)
- Ingen bemærkninger (1 høringssvar)

Forvaltningen har forholdt sig til de indkomne høringssvar vedr. naturbeskyttelse og Baltic Pipe. Se vedhæftede hvidbog med høringssvar, hvor også forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår.

Klima & bæredygtighed

Planerne muliggør udlæg af et delområde til klima- og naturformål, der både sikrer anlæg for lokal afledning af regnvand (LAR) samt kan medvirke til at styrke biodiversiteten i området. Bebyggelsen kan endvidere udformes med anlæg for solenergi og grønne tage, ligesom der kan etableres jordvarme.

Bilag

KPT nr. 5_Vesterdal Efterskole, forslag til endelig vedtagelse

Lokalplan nr. 195 Vesterdal Efterskole, forslag til endelig vedtagelse

Hvidbog for lokalplan nr. 195 OG KPT nr. 5 Vesterdal Efterskole

Hvidbog for lokalplan nr. 195 og KPT nr. 5 - Vesterdal Efterskole

Punkt 94: Orientering om indkomne høringsvar til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 215 for nyt boligområde i Jernbanegade, Middelfart

2022-013104

Beslutning

Drøftet.

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.

Forvaltningen foreslår

- at udvalget drøfter de indkomne høringsvar

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.

Økonomi

Ingen.

Høring

Der er indkommet 12 høringsvar i forbindelse med den offentlige høring.

De indkomne høringsvar er vedhæftet som bilag.

Derudover er der på foranledning af nogle af beboerne i Elmegade afholdt besigtigelse i området med deltagelse af 3 medlemmer af Teknisk Udvalg. Referat fra besigtigelsen fremgår af bilaget med høringsvarene

Hovedparten af høringsvarene kommer fra naboerne til lokalplanområdet – primært beboere i Elmegade. Høringsvarene vedrører bl.a. bebyggelsens højde, udformning og placering, udearealerne, beplantning, fredning af området, støj, nedbørssikring og erstatningsansvar.

Klima & bæredygtighed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Indkomne høringsvar samt referat fra besigtigelse den 15. november 2022

Punkt 95: Bygningsfornyelsespulje 2023

2022-013738

Beslutning

Godkendt, med ny overskrift: Byfornyelse og Nedrivelsespulje.

Præsentation

Bygningsfornyelsespulje 2023 er Middelfart Kommunes økonomiske redskab til at støtte renovering af bevaringsværdige bygninger, nedrivning af saneringsmodne bygninger, samt bekæmpelse af skimmelsvamp mv. Alt sammen indenfor rammen af byfornyelsesloven.

Forvaltningen præsenterer fokusområder og tildelingskriterier for tildeling af støttemidler, samt skitserer tids- og procesplan for uddeling af puljen i 2023, som foreslås godkendt af udvalget.

Forvaltningen foreslår

- at Udvalget drøfter og godkender fokusområder og kriterier, samt tids- og procesplan for uddeling af støttemidlerne i 2023

Sagsbeskrivelse

Bygningsfornyelsespulje 2023 indeholder midler afsat til henholdsvis landsbybyggningsfornyelse og byfornyelse. Puljen er Middelfart Kommunes økonomiske redskab til at støtte renovering af bevaringsværdige bygninger, nedrivning af saneringsmodne bygninger, samt bekæmpelse af skimmelsvamp mv. Alt sammen indenfor rammen af byfornyelsesloven.

Støttemidlerne kommer fra tre kilder: statslige landsbybyggningsfornyelsesmidler, Middelfart Kommunes afsatte byfornyelsesmidler i budget 2023, samt eventuelle ikke forbrugte midler fra 2022 puljen.

Fokusområder og kriterier i 2023

Forvaltningen foreslår følgende fokusområder for anvendelse af midlerne i 2023:

- Udvendig renovering af bevaringsværdige bygninger, hvor renoveringen bidrager til forskønnelse i et samlet gademiljø, i et område eller i det åbne land
- Nedrivning af nedslidte bygninger (primært boliger), hvor nedrivningen medfører en forskønnelse, der er til glæde for et samlet gademiljø, et område eller i det åbne land

I henhold til byfornyelsesloven, foreslår forvaltningen, at sætte kriterier for uddeling af støtte. Kriterierne er bl.a. med til at sikre eller øge bygningernes arkitektoniske kvaliteter eller sikre at projekterne er til gevinst for det nærmiljø bygningerne indgår i. Forvaltningen foreslår følgende kriterier i forbindelse med vurdering af ansøgninger:

- Projektets arkitektoniske forbedring af bygningens facadeudtryk, så projektet bliver en forskønnelse af helheden og styrker/genopretter anvendelsesmuligheden
- Bygningens bevaringsmæssig værdi samt projektets karakter i forhold til at bevare eller styrke bygningens bevaringsværdier
- Projektets gevinst for bygningens nærmiljø og projektets sammenhæng med en evt. beliggenhed i kulturhistorisk miljø
- Synlig beliggenhed: Facader, der er synlige fra gade. Ejendomme med synlig beliggenhed i det åbne land og i landsbyer
- Middelfart Kommune ønsker gennem byfornyelse og landsbyfornyelsespuljerne at sikre eller øge bevaringsværdien af bygninger. Derfor stiller kommunen krav til udførelse og materialer.

Forvaltningen anbefaler desuden, at en del af puljen reserveres til kommunens udgifter i forbindelse med bekæmpelse af skimmelsvamp i private boliger. Herunder byggetekniske undersøgelser mv.

Tids- og proces for uddeling af puljen i 2023:

13. december 2022: Forslag til fokuspunkter for uddeling af midler præsenteres for TU.

Januar 2023: Middelfart Kommunes hjemmeside om puljerne lanceres med kriterier og ansøgningsvejledning. Pressemeddelelse udsendes

Januar 2023: Landsbybygningspuljen udmeldes fra staten til kommunerne

1. februar 2023: Frist for Middelfart Kommune til at søge del i Landsbybygningspuljen.

Medio februar: Udmelding af konkret statslig ramme fra Landsbybygningspulje til Middelfart Kommune

Ultimo februar: Middelfart Kommune annoncerer/offentliggør puljen - nu med beløb – og der udsendes pressemeddelelse om puljen

1. maj 2023: Frist for ansøgninger fra bygningsejere – fortløbende dialog med ansøgere forud for ansøgningsfristen

Primo juni 2023: Teknisk Udvalg beslutter fordeling af midler til ansøgninger på udvalgmøde

Juni 2023: Middelfart Kommune meddeler foreløbigt tilsagn eller afslag til ansøgere

Medio august 2023: Deadline for tilbagemelding fra tilsagnsmodtager med accept af vilkår stillet af kommunen

September 2023: Endeligt tilsagn sendes til alle tilskudsmodtagere

I henhold til tidsplan ovenfor, vil Teknisk Udvalg på møde i juni 2023 beslutte hvorledes årets midler tildeles de indkomne ansøgninger.

Alle ansøgninger vil i forbindelse med den politiske behandling, fremgå af bilag vedlagt dagsordenspunkt, ligesom forvaltningens anbefalinger vedr. konkret tildeling vil fremgå af dagsordenspunktet.

Økonomi

Støttemidlerne kommer fra tre kilder:

- Statslige landsbybygningsfornyelsesmidler (beløb meldes ud fra staten i februar 2023),
- Middelfart Kommunes afsatte midler til by- og landsbyfornyelse i budget 2023 (0,359 mio. kr. + 1,074 mio. kr. = i alt 1,433 mio. kr.)
- Eventuelle ikke forbrugte midler fra 2022 puljen (afklares ved regnskabsafslutning 2022)

Ansøgere skal ikke tage stilling til hvilke kilder de økonomiske midler kommer fra, men blot søge Bygningsfornyelsespuljen.

Høring

-

Klima & bæredygtighed

Bevaring og renovering er mere bæredygtigt end nedrivning og opførelse af nyt byggeri. Det viser bl.a. forskning af LCA (livscyklusanalyse) fra Det Kongelige Akademi og DTU.

Samtidig spiller krav til anvendte materialer også en vigtig rolle. Eksempelvis muliggør brug af kalkmørtel, at teglsten kan genbruges i fremtiden, hvor dette ikke er muligt ved brug af cementmørtel.

Punkt 96: Lukning af Lindevej

2021-013206

Beslutning

Flertal på 4 beslutter, at vejen genåbnes og at det vurderes ift. trafiksikkerhedspuljen.

Steen Dahlstrøm stemte imod, hvis vejen skal åbnes skal der etableres trafiksikkerhedsmæssig foranstaltninger forinden.

Præsentation

Teknisk Udvalg skal træffe beslutning om, hvorvidt forsøget med lukningen af Lindevej v. Skrillingevej skal gøres permanent. Vejen har været lukket siden d. 1. maj 2022.

Forvaltningen foreslår

- At Lindevej lukkes permanent ved Skrillingevej.
- Der foretages ingen yderligere tiltag.

Sagsbeskrivelse

Forvaltningen modtog en henvendelse d. 6 september 2021 fra formanden for grundejerforeningen for området med kockhusene (vængerne nord for Lindevej), hvor der blev ansøgt om at lukke Lindevej, pga. meget gennemkørende trafik.

Trafik- og Vejafdelingen vurderede i foråret 2022, på baggrund af en trafiktælling foretaget på Rønnevej, at der er en relativ stor mængde gennemkørende trafik på Lindevej-Pilevej-Rønnevej. Siden 1. maj 2022 har Lindevej derfor været lukket v. Skrillingevej som et forsøg.

Forvaltningen har siden lukningen modtaget henvendelser fra borgere bosat i området, som er berørt af lukningen. Henvendelserne varierer i negativ og positiv indstilling til lukningen. Hovedpunkterne i henvendelserne om lukningen er:

- Lukningen af Lindevej betyder øget trafik på Skrillingevej, hvilket gør Skrillingevej mere usikker at færdes på - særligt for bløde trafikanter.
- Det er ikke miljøbevidst, da det betyder længere omkørsel, samt lange ventetider i krydsene Skrillingevej/Assensvej og Langkærvej/Hovedvejen.
- Etablere fartdæmpende foranstaltninger på Lindevej fremfor at lukke den.
- Hvis man vil holde fast i lukningen, skal der kigges på at forbedre forholdene i krydset Langkærvej/Hovedvejen, da det svært at komme ud fra Langkærvej om morgenen - der er lange ventetider.

Alle henvendelser er indskrevet i *Høringsark*, hvor de fremgår i fuld længde, samt kommenteret af forvaltningen.

Grundejerforeningen Damgården har indsamlet underskrifter i området, for at Lindevej bliver genåbnet. Resultatet af underskriftsindsamlingen er vedlagt som bilag.

Trafik- og Vejafdelingen har foretaget trafikmålinger på Rønnevej, Skrillingevej og Langkærvej, samt videooptagelser af krydsene Skrillingevej/Assensvej og Langkærvej/Hovedvejen.

Sammenligning mellem trafikmålingerne på Rønnevej før og under lukningen af Lindevej, viser en forskel på omtrent 350 i årsdøgntrafik (ÅDT). Før lukning var ÅDT = 656, og imens der har været lukket er ÅDT = 304. Skrillingevej under lukning, ÅDT = 851. Langkærvej under lukning, ÅDT = 2.000.

Videooptagelserne på Skrillingevej/Assensvej viser lille til ingen kødannelse, samt korte/ingen ventetid(er). Der er vedlagt dokument, med fokus på kølængder i krydset, som bilag.

Videooptagelserne på Langkærvej/Hovedvejen viser tendens til periodevis kødannelse på Langkærvej, hvor der i tidsrummet fra 07:45 - 08:05 kan opstå relativt lange ventetider for enkelte bilister. Der er vedlagt dokument, med fokus på kølængde og ventetider i krydset, som bilag.

Økonomi

- Den permanente lukning af Lindevej kan finansieres over driftskontoerne.
- Estimeret udgift: 10.000 kr.

Bilag

Høringsark

Dok. om video på Skrillingevej

Dok. om video på Langkærvej

Oversigtskort - Antal ejendomme

Resultat af underskriftindsamling mod spærring af Lindevej

Punkt 97: Lovliggørelse af mast til IoT-netværk

2020-015495

Beslutning

Drøftet.

Undersøger muligheden for en alternativ placering.

Præsentation

Forvaltningen har udstedt byggetilladelse til opførelse af gittermast til udbredelse af IoT-netværk og i den forbindelse vurderet, at masten kunne rummes i gældende lokalplan for området.

Planklagenævnet har efterfølgende ophævet kommunens afgørelse, idet nævnet mener, at det ansøgte er i strid med lokalplanen, og at forholdet kræver dispensation jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet har samtidigt vurderet, at det ikke er muligt for kommunen at dispensere fra lokalplanen, og det ansøgte vil derfor kræve en ny lokalplan, såfremt kommunen ønsker retligt at lovliggøre den opførte gittermast med den nuværende placering.

Forvaltningen foreslår

- at udvalget drøfter hvorvidt forvaltningen skal arbejde henimod fysisk eller retslig lovliggørelse af den opførte gittermast.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommune modtog den 6. november 2020 en ansøgning om opstilling af en 42 m høj gittermast på Sommerlandsvej 2A, 5466 Asperup til IoT-netværk.

Planklagenævnet har udtalt, at nævnet finder, at opstillingen af master til brug for et IoT-netværk, tjener en samfundsmæssig interesse. Hensynet dertil skal derfor indgå i vurderingen af, hvorvidt der kan gives tilladelse til en mast til IoT-netværk.

Ansøger havde undersøgt forskellige andre placeringer i området, og denne placering blev fundet bedst egnet i forhold til dækning. Der havde også været afholdt møde med forvaltningen, hvor andre placeringer blev gennemgået.

Den 19. januar 2021 meddelte Middelfart Kommune landzonetilladelse til gittermasten med placering på Sommerlandsvej 2A. Afgørelsen blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening (DN).

Forvaltningen gennemgik sagen i april 2021, og kom frem til, at den ansøgte mast ikke krævede landzonetilladelse, da ejendommen ligger i et sommerhusområde. Landzonetilladelsen blev ophævet af Planklagenævnet den 10. december 2021.

Sommerlandsvej 2A er omfattet af lokalplan nr. 62. Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet, at masten kunne rummes indenfor den gældende lokalplan. Den 13. januar 2022 meddelte forvaltningen derfor byggetilladelse til masten.

DN påklagede afgørelsen til Planklagenævnet, da de mente, at lokalplanen ikke kunne rumme masten.

Forvaltningen gjorde ansøger bekendt med klagen den 31. marts 2022. Nævnet har ikke givet klagen opsættende virkning, og ansøger har valgt at opføre den ansøgte mast til trods for at byggetilladelsen forinden var blevet påklaget til nævnet.

Planklagenævnet ophævede den 13. juni 2022 kommunens afgørelse, idet nævnet mener, at det ansøgte er i strid med lokalplanen, og at forholdet kræver dispensation jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet har dog samtidigt vurderet, at det ikke er muligt for kommunen at dispensere fra lokalplanen, og det ansøgte vil derfor kræve en ny lokalplan.

Kommunen har i løbet af foråret og sommeren 2022 haft korrespondance med bekymrede borgere, som har oplyst, at der blev arbejdet videre med masten og teknisk udstyr, selvom kommunens afgørelse var påklaget.

Den 23. juni 2022 anmelder ansøger i Byg & Miljø, at arbejdet er påbegyndt den 7. april 2022, og under punktet "Færdigmelding af byggearbejdet" står der: Påbegyndelse af byggearbejdet den 23.06.2022. Dette opfattes af forvaltningen som datoen for færdigmelding af byggearbejdet, idet forvaltningen konstaterer, at masten er opført på dette tidspunkt.

Den 27. juni 2022 anmoder kommunen på baggrund af nævnets afgørelse ansøger om at lovliggøre masten enten

- fysisk ved at fjerne masten eller søge om landzonetilladelse til en anden placering, eller
- retsligt ved at søge om at få lavet en ny lokalplan for området, som kan rumme masten.

Ansøger har den 7. juli 2022 oplyst, at de ønsker at arbejde videre med løsningen om en ny lokalplan.

Forvaltningen har den 31. august 2022 spurgt ansøger, om masten er taget i brug. Ansøger vendte tilbage den 5. september 2022 med svaret:

"Masten er rejst og IoT antenner er monteret, dog ikke aktiv, da vi afventer ibrugtagningstilladelsen."

Økonomi

-

Høring

-

Bilag

DKM0182 - BPA

DKM0182 - Situationsplan

Om IoT netværk

DKM0182 - Dækningskrav

VS Ulovlig antennemast i Baaring Ege.msg

Punkt 98: Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af kælder på Kystvejen 12, 5466 Asperup

2022-007483

Beslutning

Udvalget beslutter, at give en landzonetilladelse til udvidelse af kælder på 237 m².

Præsentation

Ejeren af Kystvejen 12, 5466 Asperup ønsker at udvide sin kælder med 237 m². 28 af de 237 m² skal på grund af terrænforholdene medregnes til boligens bruttoetageareal, der herefter bliver på 524 m². Den del af bruttoetagearealet, der overstige 500 m², forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Forvaltningen foreslår

- At der meddeles afslag efter planlovens § 35 til den ansøgte udvidelse. Ansøger gøres i den forbindelse opmærksom på, at såfremt byggeprojektet tilrettes, således at det samlede bruttoetageareal maks. er 500 m² som beskrevet i sagsbeskrivelsen, kræver det ansøgte ikke landzonetilladelse men alene byggetilladelse.

Sagsbeskrivelse

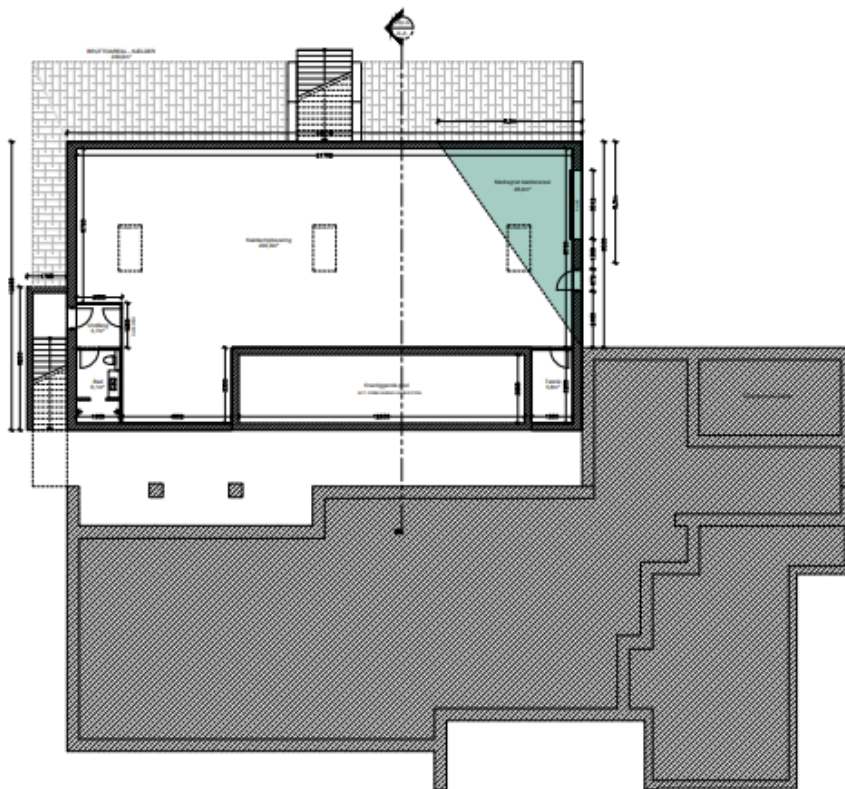
Ejendommen er en parcelhusgrund på 2099 m². Ejendommen ligger inden for en række af beboelsesejendomme, der alle ligger langs Kystvejen.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 250 m fra kysten. Området er undtaget strandbeskyttelseslinje. Ejendommens terræn skråner ned mod kysten fra ca. kote 20,5 i det sydvestlige hjørne ud mod Kystvejen til ca. kote 17 mod nord. Arealet mellem ejendommen og kysten er udlagt til sommerhusområde.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Ejendommen ligger samtidig inden for skovbyggelinjen i en afstand af ca. 200 m fra Båring Skov.

Ejendommens bebyggelse består af en bolig på 345 m² med tilhørende indbygget carport på 77 m², 20 m² høj kælder samt et overdækket areal på 54 m². Bruttoetagearealet før tilbygning er således på 496 m².

Ejer ønsker at udvide kælderen med 237 m² mod nord, hvoraf 28 m² ligger så højt i forhold til det omgivende terræn, at arealet skal medregnes til boligens bruttoetageareal. Det samlede bruttoetageareal bliver herefter på 524 m².



1993.02

Rev. A: Skærpnet kældersal med vind.

TILBYGNING		Plan	
21043	Bygning Kystvej 12 1000 Århus	Forprojekt	
Kælleplan		Århus Kommune	
JH	MP	1:100	
04.05.2022	A / 08.09.2022	(99)3.02	

TAKHET
 Vestergade 76, 2. sal 8000 Århus C
 CVR 28 68 82 81 | Tlf. 47 40 00 00
 tak@takhethet.dk | www.takhethet.dk

Kælderareal, der medregnes til bruttoetagearealet, er markeret med blågrøn.

Til- og ombygning af helårshus i landzone, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², forudsætter ikke landzonetilladelse. Ved beregningen af bruttoetagearealet indgår integrerede garager og carporte samt overdækkede arealer, som sammen med selve boligen visuelt fremstår som ét samlet element i landskabet.

Planklagenævnet har i andre sager udtalt, at nævnet generelt finder, at helårsboliger i det åbne land, som overstiger 500 m², bør undgås ud fra et generelt landskabeligt hensyn, da bygningerne ofte vil virke markante og dominerende i landskabet. Dette gælder dog ikke, hvis der foreligger ganske særlige forhold, f.eks. hvis der i forvejen er en større bolig på ejendommen, eller hvis bygningssættet i øvrigt begrundet en større bolig. Planklagenævnet lægger desuden vægt på hensynet i forhold til at undgå præcedensvirkning, som er uønsket.

Det er forvaltningens vurdering, at der på Kystvejen 12 ikke foreligger sådanne ganske særlige forhold, der kan begrunde en landzonetilladelse til udvidelse af bruttoetagearealet ud over de 500 m². Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejendommen ligger meget kystnært i et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. En landzonetilladelse til udvidelse af bruttoetagearealet ud over de 500 m² på dette sted vil således kunne medføre uønskede præcedensvirkninger.

Økonomi

Ingen.

Høring

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

Bilag

View set fra nord

Situationsplan

Gadefoto 2020 - ejendommen set fra Kystvejen