

REFERAT Teknisk Udvalg d. 14-06-2022

Mødedato Tirsdag d. 14. juni 2022 kl. 09:00

Mødested ML 8 – Røjle Klint

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

Indholdsfortegnelse

Forvaltningspraksis for skiltesager.....	3
Forslag til lokalplan 208 og kommuneplantillæg 3 - tæt/lav boliger, Adlerhusvej, Middelfart.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 211 og Tillæg til kommuneplan nr. 2.....	7
Udvidelse af service- og personalefaciliteter samt toiletforhold til Bridgewalking.....	16
Ansøgning om opførelse af nyt enfamilieshus på Ellensvej 1, Strib.....	18
Ansøgning om dispensation fra Lokalplan B53 til tæt-lav bebyggelse.....	20
Landzonetilladelse til telemast på Mosegårdvej 41, 5592 Ejby.....	23
Lukket: Køb af ejendom.....	25
2. budgetopfølgning pr. 31.5.2022 for Teknisk udvalg.....	26

Punkt 53: Forvaltningspraksis for skiltesager

2022-008555

Beslutning

Udvalget besluttede at godkende en skiltepylon på 5,5 m ved Stationsvej 3B, Brenderup.

Udvalget bad forvaltningen udarbejde et oplæg til skiltemanual til drøftelse på kommende udvalgsmøde.

Præsentation

På mødet gennemgås processen for konkrete pylonsager og der lægges op til en politisk drøftelse af behovet for en skiltemanual, med det formål at sikre fælles retningslinjer i Middelfart Kommune.

Forvaltningen foreslår

- At der tages stilling til hvorvidt der skal udarbejdes en skiltemanual med fælles retningslinjer for skiltning i hele kommunen

Sagsbeskrivelse

På mødet gennemgås sagsbehandlingen på følgende pylonsager:

- Viaduktvej 2, Middelfart
- Stationsvej 3B, Brenderup
- 365 Stationsvej Brenderup
- Brugsen, Harndrup

Forvaltningen vurderer, at der for nuværende er kendskab til syv tilfælde, hvor virksomheder har opstillet pyloner uden tilladelse fra kommunen. I denne sammenhæng er det forvaltningens vurdering, at de konkrete virksomheder ikke har haft kendskab til, at opsætning af skilte forudsætter en tilladelse fra kommunen i de områder af kommunen, som ikke er omfattet af en lokalplan.

Forvaltningen har vurderet praksis for håndtering af skiltesager generelt, herunder henvendelser vedr. skiltepyloner, LED-skærme og beachflag.

En besigtigelse af en række virksomheder langs Fynsvej og Vandværksvej viser således, at tre virksomheder hver har opsat LED-skærme, som reklamerer for egen og andre virksomheder. Endelig kan forvaltningen også konstatere tilfælde, hvor virksomheder har opstillet flere beach-flag langs virksomheden.

En skiltemanual kan bruges til håndtering af fremtidige henvendelser vedr. opsætning af alle typer af skilte, og fungere som administrationsgrundlag for lovgivning af allerede ulovligt opsatte skilte.

Det er forvaltningens vurdering, at en skiltemanual, med ensrettende principper for indhold, omfang og placering af skilte, vil kunne lette den fremtidige administration af skilte samt sikre en ensartet sagsbehandling. Forvaltningen vurderer samtidigt, at en skiltemanual vil bidrage til, at virksomheder er opmærksomme på Middelfart Kommunes retningslinjer.

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen.

Punkt 54: Forslag til lokalplan 208 og kommuneplantillæg 3 - tæt/lav boliger, Adlerhusvej, Middelfart

2021-001245

Beslutning

Udvalget besluttede, at fremsende sagen til Økonomiudvalget.

Præsentation

Forvaltningen har udarbejdet forslag til lokalplan 208 og kommuneplantillæg 3 – boligområde ved Adlerhusvej, Middelfart. Byrådet skal træffe beslutning om planforslagene skal sendes i offentlig høring.

Planforslagene er udarbejdet med henblik på, at give mulighed for opførelse af tæt/lav boliger. Det sker på baggrund af et ønske fra Civica, hvorefter Økonomiudvalget den 23. marts 2021 vedtog at igangsætte udarbejdelsen af det nødvendige plangrundlag.

Forvaltningen foreslår

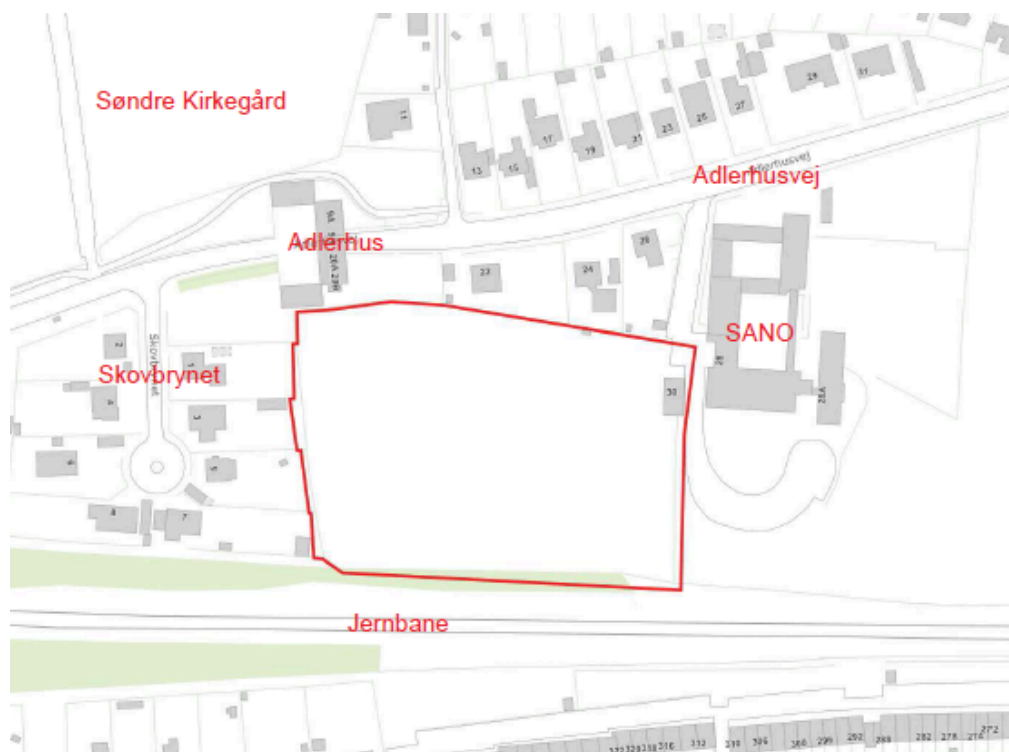
- At forslag til kommuneplantillæg 3 godkendes og sendes i offentlig høring
- At forslag til lokalplan 208 godkendes og sendes i offentlig høring

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget besluttede d. 23. marts 2021 at igangsætte planarbejdet for tæt/lav boligbyggeri på Adlerhusvej 30 i Middelfart. Planforslag er udarbejdet med afsæt i at Boligforeningen Civica ønsker at opføre 20-28 boliger som tæt/lavt byggeri i varierende størrelser fra 70-110 kvm. samt et fælleshus på omkring 90 kvm. Civica agter at opføre bebyggelsen som et seniorbofællesskab. På ejendommen ligger mindre klubhus, der fremadrettet ønskes benyttet til fælleshus. Herudover er ejendommen ubebygget.

Der er foretaget idehøring i perioden fra 21. april til 7. maj 2021. De indkomne høringssvar blev forelagt for Økonomiudvalget d. 31. august 2021, hvor hvidbog med høringssvar blev godkendt, og de skitserede rammer for materialevalg, placering og udformning af byggeri blev godkendt. Desuden besluttede Økonomiudvalget, at der i lokalplanen skulle indarbejdes fremme af biodiversitet, hvilket er tilpasset i det vedlagte lokalplanforslag.

Ejendommen er beliggende i den vestlige del af Middelfart by bag eksisterende boligbebyggelse. Ejendommen afgrænses mod syd af jernbanen. Ejendommen er til de øvrige sider omkranset af lokalplan 23.16, der er en bevarende lokalplan.



Arealet har hidtil været benyttet som idrætsplads; senest har arealet været benyttet af Middelfart Bueskyttelaug. Der er ikke eksisterende lokalplan for området, men området er omfattet af kommuneplanramme R.01.01, offentligt rekreativt formål som sportsplads og lignende. Ejendommens matrikulære areal er 12154 kvm.

Lokalplanforslag:

Lokalplan 208 giver mulighed for at bygge op til 28 boliger som tæt/lavt byggeri. Lokalplanforslaget sikrer bestemmelser for at der kan bygges i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage, med en maksimal højde på 8,5 meter og facadehøjde ikke mere end 4,1 meter. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 40%. I lokalplanforslaget fastsættes taghældning til mellem 30 og 45 grader. Lokalplanforslaget sikrer derudover mulighed for etablering af fælleshus, fælles orangeri mv. på samlet op til 130 kvm.

Den beskrevne maksimale facadehøjde, bygningshøjde og tagform er blandt andet indarbejdet under hensyntagen til den omgivende, bevarende lokalplan 23.16. Desuden er der i lokalplanforslaget indarbejdet bestemmelser om materialevalg. Således er der for facaden mulighed for blødstrøgne tegl, beklædningsstegl (teglspån), eller genbrugstegl, enten som blank mur eller som pudset facade, og med mulighed for træbeklædning på op til 1/3 af facaden. Der gives desuden mulighed for begrønning af facaden.

Tage kan udføres med røde vingetegl eller beklædningsstegl, og med mulighed for rød zink på kviste.

Der er foretaget vibrationsmålinger, hvorefter det er konstateret muligt at bygge boliger indtil 25 m fra jernbanen. Der udføres støjafskærmning mod jernbanen, således at støjgrænser for boliger og for opholdsarealer overholdes på hele ejendommen.

Vejadgang sikres via eksisterende stikvej fra Adlerhusvej, der i forvejen giver adgang til Gigtsanatoriet og til nærværende areal. Der sikres beplantning mod eksisterende boliger nord for ejendommen, ligesom der sikres stiadgang gennem området.

Kommuneplantillæg:

Området er i Kommuneplan 2021-2033 udlagt til offentligt rekreativt formål som sportsplads og lignende. Med kommuneplantillæg 3 udlægges området til boligformål med mulighed for opførelse af bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage, en maksimal højde på 8,5 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 40%

Miljøscreening:

Forvaltningen har afgjort at, der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslagende, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomi

Ingen

Høring

Lokalplan 208 og kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring i 8 uger. Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

Klima & bæredygtighed

Lokalplan 208 indeholder bestemmelser om i højere grad at etablere regnvandshåndtering på egen grund i form af for eksempel grøfter, wadier, regnbede og lignende. Planen indeholder desuden bestemmelser om delvis bevaring af eksisterende beplantning samt etablering af ny varieret og naturpræget beplantning, der skal være med til at øge områdets biodiversitet.

Bilag

LOKALPLAN 208, Boliger Adlerhusvej FORSLAG 31 maj 2022

KOMMUNEPLANTILLÆG 3 Adlerhusvej

Punkt 55: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 211 og Tillæg til kommuneplan nr. 2

2021-017387

Beslutning

Anbefales.

Allan Buch deltog ikke i sagens behandling grundet inhabilitet.

Præsentation

Byrådet vedtog den 7. marts 2022, at sende forslag til lokalplan nr. 211, for et vandværk i Middelfart og Forslag til tillæg nr. 2 til kommuneplan 2021, i offentlig høring i 8 uger. Planerne giver mulighed for, at der kan etableres et nyt vandværk i Middelfart.

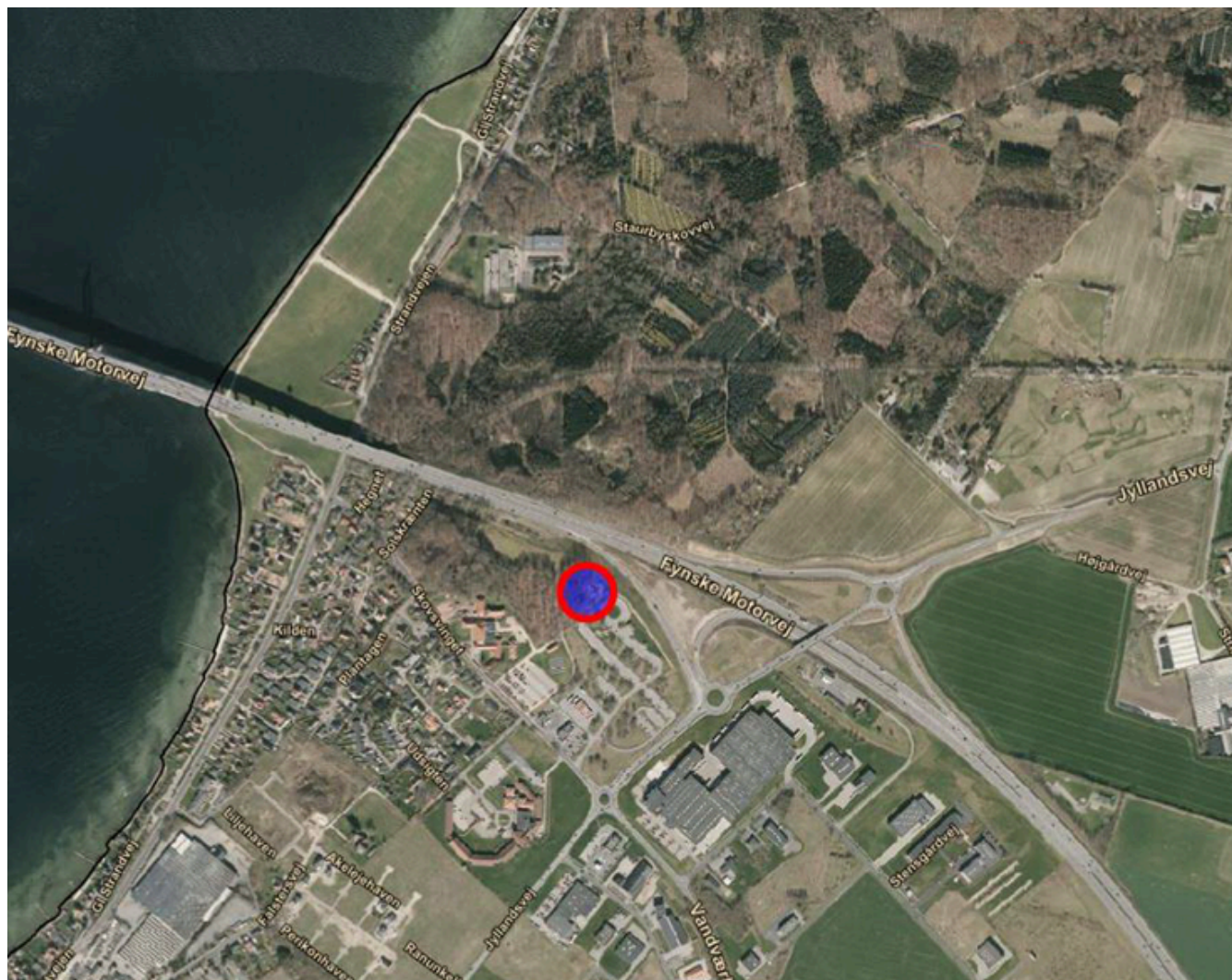
Planforslagene fremlægges med henblik på endelig vedtagelse.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til kommuneplantillæg nr. 2 vedtages endeligt.
- At forslag til lokalplan 211 vedtages endeligt med forslag til ændringer, som beskrevet i afsnittet høring.
- At hvidbog med forslag til besvarelse af høringsvar vedtages.

Sagsbeskrivelse

Planområdet udgør ca. 8.000 m² og ligger i Staurby Skov i den nordlige del af Middelfart. Mod nord ligger den Fynske Motorvej og ca. 600 m mod vest ligger kysten til Lillebælt. Der er vejadgang til området fra syd.



Kortet ovenfor viser den ønskede placering ved den Fynske Motorvej.

Planerne fastlægger, at der kan opføres et vandværk med dertil hørende tekniske installationer på i alt ca. 4.000 m², inkl. forventede fremtidige udvidelser af vandværket. Den maximale bebyggelsesprocent fastlægges til 50 % for området som helhed. Der må bygges op til kote 55, hvilket svarer til, at bebyggelserne kan være op til 19 meter høje alt efter det eksisterende terræn. Derudover kan der placeres tekniske installationer på tage, med en højde på op til én meter.

Placeringen højt i terrænet er valgt, da det betyder at vandets naturlige fald kan udnyttes, hvilket medvirker til, at der skal bruges mindre energi/strøm til at pumpe vandet ud i det eksisterende ledningsnet. På den måde vil planlægningen understøtte Middelfart Kommunes klima- og energipolitik.



Kortet viser det ønskede areal, nordvest for samkørselspladsen ved Karensmindevej/Skovsvinget.

Lokalplanforslaget fastlægger at vandværket skal fremstå i varme jordfarver, som røde, brune eller grå nuancer. Materialerne kan være indfarvet beton, tegl eller træ, der patinerer eller alternativt farvede metalplader. Paletten af materialer og farver bidrager til at skabe en arkitektonisk sammenhæng mellem vandværket og landskabet omkring det. I bilag nr. 3 er vist eksempler på farver og materialer, samt skitser af hvordan vandværket kan komme til at tage sig ud.

Da et vandværk betegnes som samfundskritisk infrastruktur, er det nødvendigt at minimere risiko for driftsforstyrrelser, for eksempel forårsaget af træer der vælter. Derfor er det nødvendigt at rydde lokalplanområdet for eksisterende beplantning. Derudover skal alle træer udenfor lokalplanområdet, der kan udgøre en sikkerhedsmæssig risiko, fældes.

Arealet er fredskovspligtigt og udgøres af bynær skov. Miljøstyrelsen er myndighed og har givet tilsagn til ophævelse af fredskovpligten.

Det er nødvendigt administrativt at reducere skovbyggelinen indenfor lokalplanområdet, da anvendelsen er til almenyttige formål. Den afgørelse vil komme i offentlig høring, og der er mulighed for at påklage denne. Det sker i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk.

For at skabe en naturlig overgang mellem planområdet og den omkringliggende skov, vil der blive etableret et skovbryn som bidrager til at sikre biodiversitet. Skovbrynet forventes at være fuldt udvokset indenfor 20-30 år.

Som erstatningsskov foreslås det at tilplante knap 2 ha i hhv. 2023 og 2024, svarende til 200 % af det påvirkede fredskovpligtige areal, i etape 3 og 4 i Middelfart Kommunes skov: "Skrillinge Øst Skov".

Forslag til kommuneplantillæg:

Formålet med tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021-2033 er at udlægge et nyt rammeområde til tekniske formål, i form af vandværk med tilhørende relaterede faciliteter. Området ligger i landzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen udlægges området til byzone.

Planerne er udarbejdet på baggrund af dialog med naboer og interessenter. For eksempel er det aftalt at beplantning mod parkeringsareal sikres og at der fortsat er stiforbindelser til skoven, ligesom området ikke må hegnes ind.

Desuden er planforslagene udarbejdet i dialog med bygherre, som er indforstået med planforslagenes indhold.

Økonomi

-

Høring

Planerne har været i offentlig høring fra den 16. marts til den 11. maj 2022.

Der er indkommet fire høringssvar. Der er konkrete bemærkninger fra Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet. Ældrerådet og handicaprådet har begge tilkendegivet, at der ikke er kommentarer til planerne. Alle høringssvar og forvaltningens forslag til besvarelse, kan ses af bilag 4: Hvidbog for Lokalplan nr. 211 og tillæg til Kommuneplan, nr. 2, Staurby Skov.

I Vejdirektoratets høringssvar gøres opmærksom på, at der er tinglyst servitut for vejbyggelinje med tilhørende højde- og passagetillæg, og at det forhold skal indarbejdes i planen. Som følge af dialog med Vejdirektoratet og forvaltningens vurdering, så foreslår forvaltningen ændringer til bestemmelser, kortbilag 2 samt redegørelse. Det vil konkret betyde, at byggefeltets areal vil begrænses mod nordvest ind mod motorvej

Forslag til følgende ændringer i Lokalplan 211, for et vandværk i Middelfart.

1. Forslag til tilføjelse af bestemmelsestekst under § 7. Omfang og placering. § 7, stk. 6:

”Bebyggelse, ledninger, parkering, veje, volde og lignende må ikke opføres inden for vejbyggelinje og tilhørende højde- og passagetillæg for Fynske motorvej og frakørselsrampen som vist i princip på kortbilag 2 - lokalplankort.

Forslag til kommentartekst til bestemmelse § 7, stk.6:

”Højde- og passagetillægget er en afstand, der skal tillægges vejbyggelinjen langs Fynske motorvej og frakørselsrampen. Vejbyggelinjen er 60 meter langs Fynske motorvej og 35 m langs frakørselsrampen, dertil skal tillægges et højde- og passagetillæg, som defineres i forhold til terrænniveauet for det konkrete projekt. Højde- og passagetillægget er svarende til 2 gange højdeforskellen mellem vejmidte og jordlinjen (kommende sokkelkote/terrænniveau) plus mindst 1 m. Vejdirektoratet er vejmyndighed for Fynske Motorvej, da det er en statsvej, og skal derfor afgøre om det konkrete projekt kan godkendes ift. vejbyggelinje inkl. højde- og passagetillæg.

Højde- og passagetillægs afgrænsning afhænger af det kommende projekt, hvorfor den eksakte afstand ikke kendes før ved endelig projektering af projektet. Derfor er højde- og passagetillægget kun vist som et princip på kortbilag 2- lokalplankort.”

2) Forslag til redegørelses tekst, der suppleres med under afsnit: Tilladelse fra andre myndigheder

Vejloven:

Lokalplanen er delvis omfattet af vejbyggelinje, inkl. højde- og passagetillæg. Det kræver en tilladelse fra vejmyndigheden at etablere anlæg, som f.eks LAR indenfor område, omfattet heraf. Langs Fynske Motorvej er der den 2. september 2016 tinglyst deklaration om vejbyggelinje inkl. højde- og passagetillæg. Byggelinjens afstand er 60 m fra motorvejens midte. Der kan bygges ud til byggelinjen, hvis bygningens/anlæggets jordlinje ligger i højde med den fremtidige vej. Hvis bygningens/ anlæggets jordlinje ikke ligger i samme højde som den fremtidige vej, skal bygningen rykkes så langt tilbage, at afstanden mellem bygningen og byggelinjen svarer til 2 gange højdeforskellen mellem vejmidte og jordlinjen. Hertil kommer den nødvendige bredde til fri passage – mindst 1 m. Ethvert byggeri eller anlæg af blivende art, der ønskes opført indenfor vejbyggelinjen inkl. højde- og passagetillæg, kræver tilladelse fra Vejdirektoratet efter vejlovens § 40, stk. 2.

Vejdirektoratet er vejmyndighed for Fynske Motorvej, da det er en statsvej, og skal derfor afgøre om det konkrete projekt kan godkendes ift. vejbyggelinje inkl. højde- og passagetillæg. Vejdirektoratets skal give tilladelse efter Vejlovens § 40, stk. 5.

Ifølge Vejdirektoratets vurdering kan lokalplanområdet karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 20, stk. 2 i ”Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land” (BEK nr. 817 af 20. juni 2018) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene.

3) Forslag til supplerende af redegørelses tekst under afsnit: ”Anvendelse og bebyggelse”:

Da terrænforskellen mellem det kommende vandværks sokkelkote og Fynske Motorvej er ret stor, vil højde- og passagetillægget indenfor lokalplanforslaget også være ret stort, da det udregnes som 2 x højdeforskel mellem kommende terrænniveau og vejens (motorvejens og rampens) terrænniveau plus 1 meter. Da der endnu ikke er fastsat sokkelkote for det nye vandværk, vil det konkrete højde- og passagetillæg først blive fastsat ved byggesagen. Vejdirektoratet skal derfor i forbindelse med byggetilladelsen til projektet give godkendelse ift. Vejlovens § 40, stk. 5 om vejbyggelinjer og tilhørende højde- og passagetillæg er overholdt. På kortbilag 2- lokalplankort og kortbilag 3 - illustrationskort er vist et muligt højde- og passagetillæg, som er regnet ud fra en kommende sokkelkote på 36,2 for det nye vandværk. Det er bare en mulig sokkelkote og derfor ikke nødvendigvis den reelle sokkelkote i det konkrete projekt. Vejkoten er 24,5 meter ved rampe og 24 meter ved motorvejen, hvorfor højde- og passagetillægget i så fald vil være: 24,4 meter ved rampen og 25,4 meter ved motorvejen. Da sokkelkoten ikke kendes ved lokalplanens udarbejdelse, kan sokkelkoten for det nye vandværk ændres i det konkrete projekt, hvorfor højde- og passagetillægget så skal tilpasses derefter i forbindelse med byggesagen.

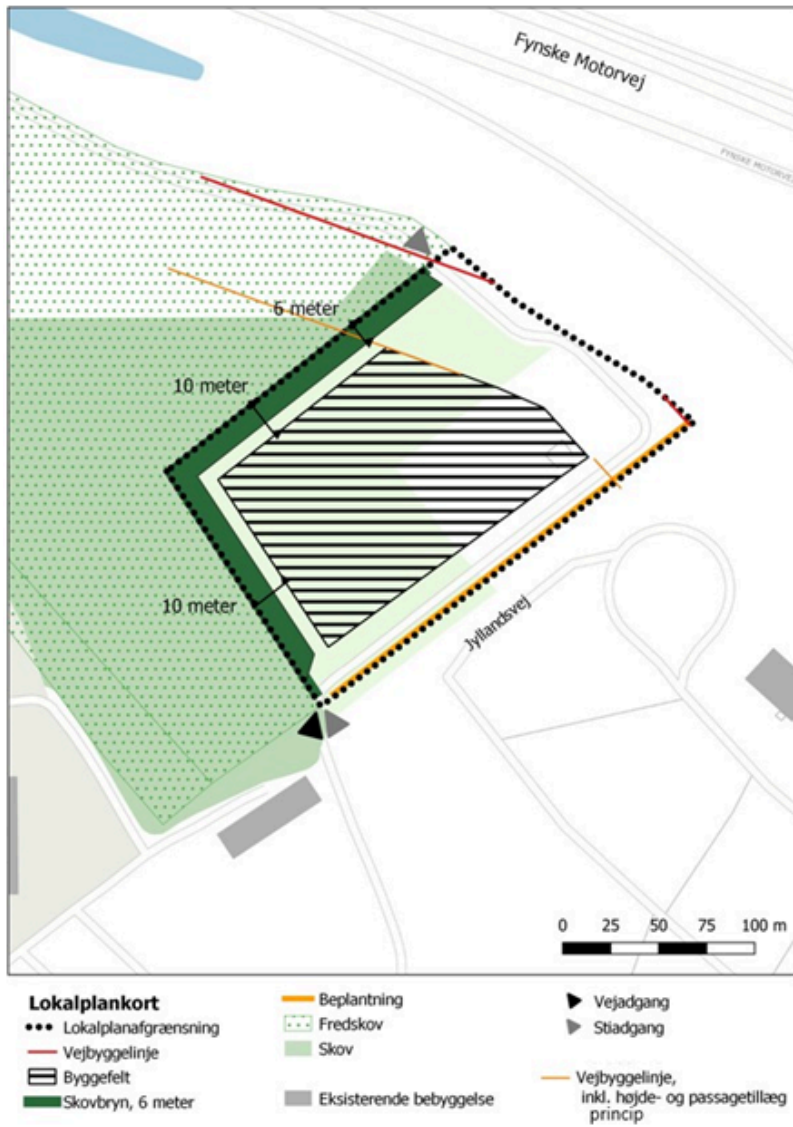
På illustrationsplan, lokalplanens bilag 3, er vist et LAR-anlæg, det er en mulig løsning af håndtering af regnvand på egen grund. Der kan blive tale om andre løsninger i det endelige projekt.

Hvis det kommende projektforslag indeholder placering af LAR-anlæg indenfor område, omfattet af byggelinjens højde- og passagetillæg, skal der indhentes tilladelse fra Vejdirektoratet. Det kan forventes, at der kan meddeles tilladelse, på vilkår af at der udformes en tinglysning med vilkår om at LAR-anlægget fjernes af bygherre, såfremt arealet ønskes benyttet i forbindelse med udvidelse af Fynske Motorvej.

4) Forslag til ændring af Kortbilag 2



Herover er vist byggefelt, som fremlagt i Forslag.



Herover er vist byggefelt, som det forslås endeligt vedtaget.

5) Forslag til ændring af Kortbilag 3.



Illustrationskort

Herover er en mulig indretning, som fremlagt i forslag.



Herover er vist en mulig indretning, som det foreslås endeligt vedtaget.

Bemærkning fra byherre:

Som følge af forslag til ændringer i lokalplan, der begrænser udvidelsesmuligheder, så gør Trefor opmærksom på, at de allerede nu forudser behov for, at der på et senere tidspunkt

udarbejdes plangrundlag, der skal sikre en udvidelse mod syd/vest. Det betyder, at der på et senere tidspunkt bliver behov for yderligere et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

I bilag 5, har byherre redegjort for deres ønsker.

Klima & bæredygtighed

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, som sikrer at vandet kan håndteres på egen grund.

Det nye skovbryn bidrager, på langt sigt, til lidt mere varieret natur i området og kompenserer for noget af den beplantning der fjernes som følge af etableringen af vandværket.

Placeringen højt i terrænet understøtter Middelfart Kommunes klima- og energipolitik, ved at vandets naturlige fald udnyttes. Det betyder at der skal bruges mindre energi/strøm til at pumpe vandet ud i det eksisterende ledningsnet.

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 211, For et Vandværk i Middelfart

Forslag til Kommuneplantillæg 23, for et vandværk i Middelfart

Bilag 3 materialer og referencer

Bilag 5 Bygherres ønsker til udvidelse af Middelfart vandværk

Hvidbog for et Vandværk i Middelfart 2022-06-14 V2.pdf

Punkt 56: Udvidelse af service- og personalefaciliteter samt toiletforhold til Bridgewalking

2022-007647

Beslutning

Udvalget godkendte det ansøgte.

Præsentation

Middelfart kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 121, til udvidelse af service- og personalefaciliteter til Bridgewalking.

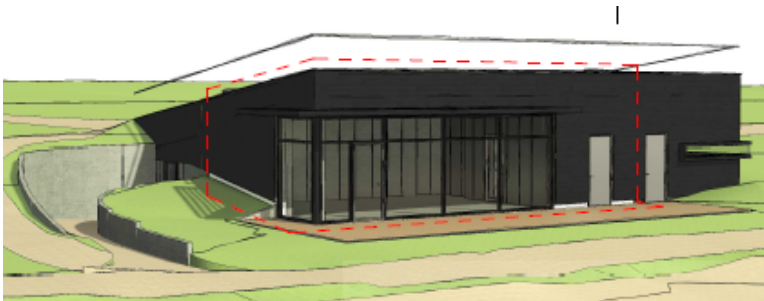
Udvalget skal tage stilling til det ansøgte.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget drøfter det ansøgte

Sagsbeskrivelse

Projektet er omfattet af lokalplan 121, som har til formål at danne rammen for et rekreativt område, i tilknytning til Hindsgavl Dyrehave. Der ansøges om en tilbygning på 121 m², i forlængelse af den eksisterende bygning på 85 m², til et samlet areal på 206 m². Efter tilbygningen vil bygningen indeholde et udstillingslokale, personalerum/køkken, depot, bad og toiletter, herunder Handicaptoliet.



Billede: Rød stipleet linje angiver den eksisterende bygning

Historik

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 7. september 2009. Der er efterfølgende i 2014 givet byggetilladelse til Bridgewalking til opførelse af en salgs/udstillingsbygning på 85 m² og i 2016 gives der byggetilladelse til et overdækket areal på 80 m². På daværende tidspunkt er der foretaget en meget bred fortolkning af formålet med området, hvor man ikke har forholdt sig tilstrækkeligt til lokalplanens ordlyd og intentioner. Det har resulteret i en udvikling, hvor området i dag fremstår med byggeri, der med sin placering og anvendelse har forskellige formål og målgrupper.

Nedenfor opstilles de bestemmelser, som projektet er i uoverensstemmelse med, samt ansøgers bemærkninger i anførselstegn og forvaltningens vurdering.

Projektet forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 1, : ”at sikre, at området kan anvendes til rekreative formål i form af aktivitets- og serviceområde i tilknytning til Naturparken Hindsgavl Dyrehave samt udvidelse af Hindsgavl Camping,”

§ 3, stk 1.: ”Delområdet må anvendes til rekreative formål, herunder faciliteter som parkering, formidlingscenter, servicebygning, naturlegeplads o.l. med tilknytning til driften af Hindsgavl Dyrepark.

Tilbygningen er til brug for Bridgewalking og ikke tilknyttet driften af Hindsgavl Dyrepark.

§ 7, stk. 1.: ”Ny bebyggelse skal i princippet placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt...” og ”Uden for byggefeltet kan etableres enkelte mindre bygninger i form af læskure og lignende typer overdækkede opholdsmuligheder.”

Bygningen er i sin helhed placeret udenfor byggefeltet, som en tilbygning til den eksisterende bygning.

Forvaltningen vurderer, at bygningen ligger udenfor hvad der menes med mindre læskure eller overdækkede opholdsmuligheder.

§7, stk. 4.: ”Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.”

"For at indbygge tilbygningen i terrænet, er der på bagsiden (nordvest) behov for lokalt at terrænregulere mere end de tilladte +/- 0,5 m. Omfanget begrænser sig til cirka 30 m² og største regulering vil være 0.9 m"

Forvaltningen vurderer at denne terrænregulering vil kunne tillades i overensstemmelse med § 1, om særlig hensyntagen til landskabet og sikring af interne stiforbindelser.

§8, stk. 2.: ”Tage skal dækkes med mørkt tagpap, naturskifer, glas, zink, kobber, græs eller grus/småsten.”

"Med henblik på at integrere bygningen i terrænet, tænkes der anvendt et grønt tag. For at lave så simple og billige konstruktioner som muligt, ønsker vi at nedbringe lasten ift. et traditionelt tørvetag ved at anvende en kombineret plantesammensætning af urter, sedum og græsser"

Forvaltningen vurderer at denne løsning ikke strider imod hensigten med bestemmelsen og derfor kan tillades.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningens samlede vurdering er, at det ansøgte ikke er indenfor rammen af det oprindelige formål og principperne i gældende lokalplan, og at der bør udarbejdes ny lokalplan for området, der muliggør det ansøgte og evt. fremtidige udvidelser.

Økonomi

Ingen

Høring

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

Bilag

21027_2022.05.11_Disp. behov vedr. Galsklintvej 4

21027_H1_N00 Beliggenhedsplan

21027_H1_N02 Stueplan

21027_H2_N01 Facader

21027_Perspektiv

Punkt 57: Ansøgning om opførelse af nyt enfamilieshus på Ellensvej 1, Strib

2022-006322

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af nyt enfamilieshus til erstatning for eksisterende hus på ejendommen Ellensvej 1, Strib.

Økonomiudvalget har på møde den 11. juni 2021 besluttet at igangsætte lokalplanlægning med bevarende sigte i Strib. Ejendommen Ellensvej 1 ligger indenfor den besluttede afgrænsning. Lokalplanforslaget er under udarbejdelse og det forventes at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i løbet af sommeren 2022.

Der er mulighed for at lokalplanforslag kan være klar indenfor 12 måneder, hvorfor der ønskes udvalgets stillingtagen til det ansøgte.

Forvaltningen foreslår

- at udvalget godkender nedrivning af eksisterende bygninger
- at udvalget godkender det ansøgte projekt til opførelse af ny bolig

Sagsbeskrivelse

Ejendommen Ellensvej 1 ligger indenfor afgrænsningen af den kommende bevarende lokalplan 210 for udvalgte delområder i Strib.

Eksisterende hus på ejendommen er en gulstensvilla fra 1961. Opførelse af ny villa forudsætter nedrivning af eksisterende bolig og værksted på ejendommen.

Der er ansøgt om opførelse af nyt enfamilieshus i to etager, udformet i palæstil fra HusCompagniet. Det ansøgte kan i sin overordnede geometri og udformning rummes indenfor den kommende lokalplans forventede rammer. Facader mod Ellensvej og mod Scharlingsvej er tilpasset i dialog med bygherre, således at der er opnået symmetrisk og harmonisk placering af vinduer og døre med et ensartet vindues- og dørformat, og husets arkitektur derfor kan rummes indenfor området.

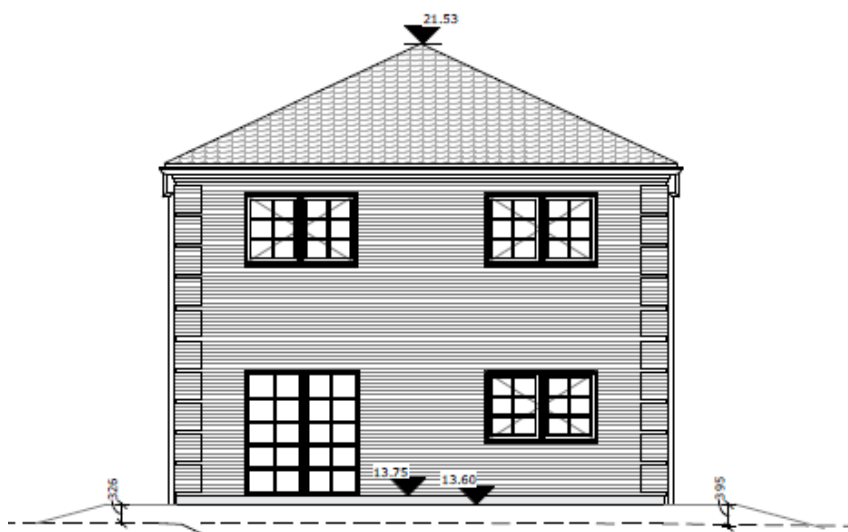
Facader udføres med vandskuring i forbindelse med opførelse af boligen, og vil indenfor 2 år blive hvidmalet, så huset fremstår med ensartet overflade, da dette er typisk for palæstil.

Tagmateriale udføres som dobbelt S betontagsten i sort med lav glansværdi.

Når et ansøgt byggeri afviger fra den retning kommunen arbejder hen imod indenfor et område, har kommunen mulighed for at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14. Dermed har kommunen 12 måneder til at få udarbejdet et lokalplanforslag, der sætter rammerne for fremtidigt byggeri. Da det i Strib allerede er besluttet at udarbejde lokalplan, og da lokalplanforslaget er undervejs, vil det kunne offentliggøres inden de 12 måneder.



Facade mod nord-øst



Facade mod syd-øst

Økonomi

Ingen

Høring

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

Punkt 58: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan B53 til tæt-lav bebyggelse

2022-006992

Beslutning

Udvalget godkendte det ansøgte.

Præsentation

Teknik og Miljøforvaltningen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse ved Havrevænget i Brenderup.

Projektet er ikke i fuldstændig overensstemmelse med den gældende lokalplan for området. Realisering af projektet forudsætter derfor enten udarbejdelse af ny lokalplan for området eller dispensation fra den gældende lokalplan.

Forvaltningen foreslår

- at udvalget drøfter og tager stilling til det ansøgte

Sagsbeskrivelse

Ansøgningen vedrører ejendommen matr. nr. 7t Brenderup by, Brenderup, der ligger i den østlige del af Brenderup i forbindelse med den eksisterende boligbebyggelse Havrevænget. Bebyggelsen, der ønskes opført, består af 11 boliger i form af 5 dobbelthuse samt et enkelt hus.

Ansøger har købt grunden af Middelfart Kommune og Byrådet godkendte i juni 2021 salget af grunden med det ansøgte byggeprojekt.

Området er omfattet af lokalplan B53 - for et boligområde nord for Bøgelundskvarteret i Brenderup samt delvist lokalplan B56 for et boligområde ved Bøgelundvej, Skovhaven m.m.

I henhold til lokalplan B53 er området udlagt til boligområde i form af fritliggende parcelhuse, dobbelthuse samt kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse.

Lokalplanområde B53 er underopdelt i forskellige zoner og det aktuelle område ligger inden for henholdsvis zone I og zone II. Zone I er i henhold til lokalplanens § 3 udlagt til 12 parcelhuse i alt, mens zone 2 er udlagt til max 11 boliger i form af enten åben-lav eller kæde-, række-, klynge og gårdhuse (tæt-lav boligbebyggelse).



Den aktuelle ejendom er markeret med sort stiplede linje. Desuden er vist lokalplanafgrensning samt lokalplanzonegrænserne.



Ansøgte byggeprojekt med cirka markering af grænsen mellem zone I og II.

Tilladelse til det ansøgte byggeprojekt er afhængig af, at der gives en dispensation fra § 3 i lokalplan B53, da der er placeret 2 dobbelthuse (tæt-lav) inden for zone I, hvor der kun må være parcelhuse og da det samlede boligantal inden for zone I bliver på 17 i stedet for 12.

Det skal bemærkes, at der tidligere er dispenseret til tæt-lav bebyggelse inden for zone I og at boligantallet inden for zone I dermed allerede er overskredet. I 2003 blev der dispenseret til 5 tæt-lav boliger og i 2019 til to boliger samt yderligere to i 2021.

Den ansøgte bebyggelse inden for zone II er i overensstemmelse med lokalplanen.

Den del af lokalplan B56, der berører ejendommen omfatter kun vejtilslutningen fra boligom-rådet til Fruerhøjvej. Byrådet har på mødet den 6. december 2021 taget stilling til vejbetjening af området, så den del er afklaret og berøres ikke i denne sag. Byrådet besluttede, at boligområdet skal vejbetjenes via direkte adgang til Fruerhøjvej og at der samtidig skal foretages en mindre omlægning af Egelundvej.

Der kan dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan jf. § 19 stk. 1 i planloven, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. En plans principper er normalt formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Økonomi

Ingen

Høring

Ansøgningen har været sendt i høring inden for lokalplanområde B53 samt hos ejendommen umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Der er indkommet to enslydende høringssvar fra de to ejere af ejendommen umiddelbart nord for lokalplanområdet.

De ønsker, at lokalplanen skal overholdes, da den er udarbejdet med det mål at sikre et attraktivt boligområde og de vurderer, at det er mere attraktivt, hvis der er plads mellem boligerne. De påpeger afslutningsvis, at hvis der er sket en fejl, bør den rettes i stedet for at dispensere fra lokalplanen.

Punkt 59: Landzonetilladelse til telemast på Mosegårdvej 41, 5592 Ejby

2020-007007

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Hi3G ønsker at opsætte en 48 meter høj gittermast til teleinfrastruktur på matrikel 3f Mosegård By, Balslev for at opfylde det licenskrav, der er udlagt af Energistyrelsen.

Forvaltningen foreslår

At udvalget meddeler landzonetilladelse til opsætning af en 48 meter høj gittermast med tilhørende antennesystemer og telekabine på matrikel nr. 3f, Mosegård By, Balslev som ansøgt under forudsætning af:

- At anlægget stilles til rådighed for andre operatører
- At der etableres et levende hegn med hjemmehørende arter af træer og buske rundt om masten for at skærme udsynet til masten
- At anlægget fjernes senest 1 år efter endt brug til telekommunikationsformål

Sagsbeskrivelse

Teknisk Udvalg behandlede ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af telemast den 10. august 2021, hvor følgende blev besluttet:

Udvalget besluttede, at meddele afslag til den ansøgte placering af mast.

Begrundelsen er, at placeringen vil have en negativ virkning på de omkringliggende ejendomme, samt at det vurderes, at der kan findes alternativ placering af mast, som ikke vil have en negativ indvirkning på ejendommene i Mosegård By og som samtidig er dækningsmæssig optimal.

Afslaget blev påklaget til Planklagenævnet af ansøger den 7. september 2021. Ansøger anførte, at den ansøgte placering er den mest hensigtsmæssige i forhold til det krævede dækningsområde og efter Planloven.

Den 17. februar 2022 ophævede Planklagenævnet Middelfart Kommunes afgørelse om afslag på landzonetilladelse til opstilling af en telemast på Mosegårdvej 41, Ejby, matr.nr. 3f Mosegård By, Balslev, og hjemviste sagen til fornyet behandling i kommunen.

Uddrag fra planklagenævnets afgørelse:

*Planklagenævnet finder i den konkrete sag, at den ansøgte placering er i overensstemmelse med nævnets praksis for placering af telemaster, idet masten opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og i udkanten af Mosegård, og dermed fremstår som opført i tilknytning til eksisterende større bebyggelse. Nævnet finder desuden ikke, at den af kommunen foreslåede placering syd for Mosegård er en bedre alternativ placering af masten rent landskabeligt, idet masten her vil være placeret frit i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nævnet bemærker hertil, **at hensynet til at undgå nabogener normalt må vige for hensynet til landskabet, hvis der findes en placering, som tilgodeser de landskabelige hensyn.***

Planklagenævnet gør opmærksom på, at når kommunen behandler sagen igen, skal dette ske i overensstemmelse med følgende:

Kommunen skal – evt. i samarbejde med ansøgeren – undersøge om der findes alternative bedre egnede placeringsmuligheder end det ansøgte i overensstemmelse med de principper for placering af telemaster, som følger af nævnets praksis, jf. afsnit 2.3.3.

Forvaltningen har været i dialog med ansøger om to andre placeringer (Mosegårdvej 17 og Mosegårdvej 41), som umiddelbart kunne ses som alternative placeringer, men når man ser nærmere på disse placeringer, vurderes det, at en mast vil blive placeret enten ude i eller væsentligt tættere på det åbne land. En sådan placering vil ikke være i tråd med Planloven eller praksis i Planklagenævnets afgørelser.

Ansøger har oplyst, at de i starten af projektet var i kontakt med begge lodsejere omkring disse placeringer, men det blev vurderet, at den ansøgte placering var og er den, som bedst opfylder kravene ift. Planloven. Der blev derfor ikke foretaget yderligere ift. de 2 alternative placeringer, og det skal forstås, at det ikke for ansøger er reelle alternative placeringer. Placeringerne kommenteres udelukkende, fordi de er de eneste alternativer i det givne søgeområde, og dermed skal ansøger kommentere disse.

Med henvisning til ovenstående ønsker ansøger kun den ansøgte placering på matr.nr. 3f Mosegård By, Balslev.

Økonomi

Ingen.

Høring

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

Bilag

Afslag til opsætning af mobilantennemast på Mosegårdvej 41, 5592 Ejby, matr_nr_DOCX

Klage

Afgørelse fra Planklagenævnet

Bilag til Planklagenævnets afgørelse

Mailtekst - Yderligere kommentarer til placering af ny telemast på Mosegårdvej 41 5592 Ejby - henvist til fornyet sagsbehandling

JE0501B - Kortudsnit - søgeområde i forhold til restriktioner

Punkt 60: Lukket: Køb af ejendom

2021-017813

Anbefales.

Punkt 61: 2. budgetopfølgning pr. 31.5.2022 for Teknisk udvalg

2022-007018

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Der er udarbejdet budgetopfølgning pr. 31. maj 2022 for områderne under Teknisk Udvalg.

Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg godkender 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2022 som forelagt.

Sagsbeskrivelse

Drift

Budgettet eksklusiv over-/underskud for Teknisk Udvalg er på 93,174 mio. kr.

Det er forvaltningens forventning, at driften vil udvise et samlet merforbrug på 4,228 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget uden overført midler.

Vej, trafik og rekreative områder:

- Driften af Vej, trafik og rekreative områder forventes at have et merforbrug på 2,337 mio. kr.
- På vejområdet forventes et samlet merforbrug på 1,789 mio. kr. Merforbruget relaterer sig primært til stigende udgifter til vejbelysning som følge af højere elpriser.
- På havnens drift forventes et mindreforbrug på 0,488 mio. kr. som følge af en periodeforskydning på afregningen af havneindtægter for 4. kvartal 2021.
- Også kørselsområdet er udfordret af stigende brændstofpriser og der forventes således et samlet merforbrug på kollektiv trafik på 0,712 mio. kr. som følge af merafregning til FynBus.
- Endelig forventes der på nuværende tidspunkt et merforbrug på Entreprenøraftdelingen på 1,324 mio. kr. som følge af de stærkt forøgede gaspriser og brændstofpriser. Entreprenøraftdelingen har iværksat korrigerende tiltag med henblik på at reducere forbruget og det er forventning, at merforbruget kan begrænses til et niveau på 0,324 mio. kr. Forventningen bygger på en forudsætning om at brændstof og gaspriserne ikke stiger yderligere fra det nuværende niveau.
- I forhold til de ovenfor nævnte afvigelser på driften arbejdes der med at finde korrigerende tiltag og nedbringe det samlede merforbrug.

Bygningsvedligehold og byudvikling:

- Driften af Bygningsvedligehold og byudvikling forventes at have en afvigelse på 1,891 mio. kr. i 2022.

- På Ejendomscenterets område forventes et samlet merforbrug på 1,805 mio. kr. Merforbruget er primært forårsaget af de stigende forsyningsudgifter, herunder især bygningsopvarmning med gas men også elforbrug. Der forventes samlet set et merforbrug på forsyningsudgifter på ca. 3,5 mio. kr. og ca. halvdelen forventes at kunne inddækkes på eget område via tilbageholdenhed på bygningsvedligeholdelse. Forvaltningen arbejder fortsat på at finde løsninger på at inddække restafvigelsen.
- Under forpagtningaftaler forventes en mindre afvigelse på 0,086 mio. kr. Mindreindtægten er en følge af bortfald af lejeindtægter i forbindelse med grundsalg.

Anlæg:

Anlægsbudget inklusiv over-/underskud for 2022 er på 102,931 mio. kr.

For 2022 forventes der et nettoforbrug på 31,425 mio. kr. på anlæg, hvilket er et mindreforbrug på 70,331 mio. kr. Mindreforbruget skyldes primært flere salgsindtægter på jordforsyning. Derudover er flere anlægsprojekter forsinket. Anlægsøkonomien forventes således at holde, set over projekternes samlede anlægsperiode.

Økonomi

Resultatet af 2. budgetopfølgning er uddybet i det vedlagte notat

Høring

Ingen

Bilag

2-BO-2022 TEU