

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 13-06-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 13. juni 2023 kl. 09:00

**Mødested**           ML 8 – Røjle Klint

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

## Indholdsfortegnelse

Lovliggørelse af IOT-telemast på Sommerlandsvej2A, Asperup.....	3
Kirkebyvænget 22, Dispensation fra lokalplan E124.....	5
Anmodning om revurdering af afslag til anvendelse af eksisterende ridebane i forbindelse med hest	8
Genbehandling - Opførelse af telemast til mobiltelefoni på Røjleskovvej 49, 5500 Middelfart.....	10
Dispensation fra Lokalplan 164, Gimbels Gyde 2A, butikker i stueetagen.....	16
Forslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13 for boliger ved Søndergade - Hessgade.....	18
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 23.16 til kviste og brandventalitionslem.....	22
2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2023 for Teknisk Udvalg.....	24
Orientering om "Vejledning til lokale kampagner".....	25

# Punkt 136: Lovliggørelse af IOT-telemast på Sommerlandsvej 2A, Asperup

2023-007473

## Beslutning

Udvalget ønsker en fysisk lovliggørelse.

## Præsentation

Teknisk Udvalg skal tage stilling til, om telemasten på Sommerlandsvej 2A skal lovliggøres ved fysisk lovliggørelse (fjernelse) eller ved retlig lovliggørelse (ny lokalplan).

Punktet blev fremlagt til beslutning på Teknikudvalgets møde den 9. maj 2023 (pkt.134). Beslutningen blev udsat. Teknisk Udvalg har tidligere drøftet sagen på møde den 13. december 2022 (pkt. 97).

## Forvaltningen foreslår

- at udvalget beslutter en retlig lovliggørelse ved udarbejdelse af lokalplan for masten inkl. redegørelse for alternative placeringer

## Sagsbeskrivelse

Forvaltningen har indenfor de seneste to år givet både landzonetilladelse og byggetilladelse efter lokalplanen for sommerhusområdet til en IOT-telemast på 42 meter i sommerhusområdet Sommerlandsvej 2A, Asperup. Begge tilladelser er blevet påklaget, og ved begge sager fik klager medhold af Planklagenævnet, og tilladelserne blev ophævet. Planklagenævnet har ophævet kommunens afgørelse som værende i strid med lokalplanen, og påpeger at dispensation ikke er mulig.

Der har ikke været opsættende virkning af klagerne, og operatøren har derfor sat masten op, mens klagen blev behandlet. Operatøren Bygherren har indrettet sig i tillid til byggetilladelsen. Masten er nu ulovlig opsat, og det ulovlige forhold skal ophøre. Operatøren er meddelt standsningsforbud efter afgørelsen, og er efterfølgende anmodet om fysisk eller retslig lovliggørelse. Operatøren har meddelt Middelfart Kommune, at masten er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, at masten ikke er i drift, og at de afventer en ibrugtagningstilladelse. De ønsker en lokalplan for masten.

Kommunen har nu to handlemuligheder, enten fysisk lovliggørelse eller retlig lovliggørelse. Der skal foretages en konkret saglig begrundelse af, hvilken type lovliggørelse kommunen skal vælge.

### 1) Fysisk lovliggørelse: Operatøren skal fjerne masten

Operatøren får en varsling med efterfølgende påbud om at fjerne masten inden for en rimelig tidsfrist.

### 2) Retlig lovliggørelse: Der udarbejdes lokalplan for telemasten

Der udarbejdes en lovliggørende lokalplan for masten med den nuværende placering, og efterfølgende give en byggetilladelse/ibrugtagningstilladelse. Ved udarbejdelse af lokalplan for masten er der en lovbestemt procedure for hvordan nabogener, landskab, alternative placeringer og natur skal afvejes i forhold til almenlyst mobilforsyning. I forbindelse med planforslaget vil der ske en høring af naboer og andre parter. Naboerne har desuden efterfølgende mulighed for at klage over kommunens vedtagelse af lokalplanen. Operatøren kan efter planloven blive bedt om at tilvejebringe det tekniske indhold fx et udkast til lokalplan.

## Mobildækning

Da der blev søgt om masten i 2019 var der dårlig mobildækning i området. I den forløbne periode er der kommet dækning fra flere operatører til mobil tale og mobilt bredbånd i området. Det skyldes ikke den inaktive mast på Sommerlandsvej.

Hvis masten har tilstrækkelig højde (42-48 m) kan den anvendes til både IOT-antenne og mobiloperatørens antenne, og derved give bedre dækning i området.

Rækkevidden for de små IOT-sensorer til IOT-masten er typisk op til 2 km. Rækkevidden meget afhængig af terrænet i landskabet. De små sendere kan sidde over terræn fx. udvendig på husgavle, indenfor i bygninger, biler og under terræn i fx brønde.

Området er et sommerhusområde med et begrænset dækningsbehov sammenlignet med erhvervsområder og boliger. Det almennyttige formål jf. regeringens målsætning for mobildækning vurderes opfyldt i hovedparten af området uden masten. Regeringen har en målsætning om, at i 2025 skal alle boliger og virksomheder have adgang til en bredbåndsforbindelse med en downloadhastighed på mindst 100 Mbit/s og en upload-hastighed på mindst 30 Mbit/s. Derudover skal 98 pct. af alle boliger og virksomheder i 2025 være dækket med en teknologi, der kan levere 1 Gbit/s i downloadhastighed.

Operatøren er bedt om at dokumentere dækningsbehovet for IOT-masten. Operatøren efterfølgende fremsendt nye oplysninger om placering og dækningsgrad i form af en ny vejledning fra KL med information til brug for behandling af ansøgninger vedr. opstilling af telemaster. Vejledningen indeholder afsnit om IOT-teknologi og behovet for IOT-master. Der er ikke statslige krav om IOT-dækning, med mindre masten også anvendes til mobildata. Se bilag 1 og 2.

Det overordnet sagsforløb kan ses i bilag 3

## **Økonomi**

Det vil være en konkret vurdering, hvorvidt operatøren kan søge om erstatning for tab, hvis masten skal fjernes. Det vil endvidere være en konkret vurdering, hvorvidt naboerne kan søge om erstatning for tab, hvis en ny lokalplan udarbejdes.

## **Høring**

Ved ny lokalplan vil der indgå en høringsproces, hvor naboer og andre kan få indflydelse på vurderingen af masteplaceringen.

## **Klima & bæredygtighed**

ikke relevant

## **Bilag**

Bilag 1 DKM0182 - Hvad er IoT-teknologien.pdf

Bilag 2 FAQ - Placering af telemaster - version 1.0 april 2023

Bilag 3 Redegørelse for sagens forløb

# Punkt 137: Kirkebyvænget 22, Dispensation fra lokalplan E124

2023-000516

## Beslutning

Godkendt.

## Præsentation

Middelfart Kommune er den 9 januar 2023 af ejer blevet gjort opmærksom på, at der på Kirkebyvænget 22 er udført terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, og at der er opført en støttemur i skel mod vej. Arbejdet er udført uden byggetilladelse og strider mod lokalplan E124.

Efter dialog med ejer, har ejer indsendt en ansøgning om retslig lovliggørelse, i form af en ansøgning om dispensation fra lokalplanen E124.

## Forvaltningen foreslår

- at der meddeles et afslag på dispensations ansøgningen, som omhandler bibeholdelse af støttemuren.
- at forholdet skal fysisk lovliggøres ved at støttemuren fjernes
- At der sker etablering af skråning som afslutning på terrænregulering

## Sagsbeskrivelse

Støttemuren er opført direkte i skel mod vej.

Muren er opført af bloksten, og er armeret og støbt med beton.

På det højeste sted er muren 119 cm, og på det laveste sted er muret 47 cm høj.



Ansøger begrundet sin ansøgning med at han ikke har læst lokalplanen til bunds og derfor ikke har været klar over at støttemuren strider mod lokalplanen.

Ansøger foreslår at støttemuren bibeholdes og at beplante støttemuren med efeu, så den fremstår som levende hegn.

Ansøgers fulde ansøgning er vedlagt som bilag.

Forvaltningens bemærkninger:

Området er omfattet af Lokalplan E124.

Af § 1, lokalplanens formål, fremgår det at formålet er at fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse og beplantning, så der sikres hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af området.

Af § 8.2, ubebyggede arealer, fremgår det, at terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter kun må foretages med Kommunalbestyrelses tilladelse.

Af § 8.3, ubebyggede arealer, fremgår det, at hegn kun må etableres som levende hegn, og at hegn mod vej og offentlig areal skal være 0,4 meter inde på egen grund.

Af Planlovens §19 fremgår det, at Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter §68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Der er givet tilladelse til terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter på flere grunde inden for lokalplanens område, og det er forvaltningens vurdering at det har skabt præcedensvirkning i lokalplanens område, for terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.

Efter en besigtigelse i området fremgår det at de omtalte terrænreguleringer er afsluttet med skråninger og grøn beplantning.



En lovliggørende tilladelse og en dispensation fra lokalplanen til bibeholdelse af støttemuren, vil have uønsket præcedensvirkning i forhold til fremtidige lignende sager om opførelse af støttemur, da det visuelt vil ændre områdets

harmoniske udtryk. I den forbindelse gøres der opmærksom på at området er ved at blive udstykket med yderligere 9 byggegrunde. Hensynet til at undgå uønsket præcedensvirkning vejer tungt.

Ansøgers argument om ikke at have læst lokalplanen til bunds, kan ikke tillægges særlig vægt, da man er forpligtet til at sætte sig ind i reglerne der gælder for den ejendom man ejer.

## **Økonomi**

Ingen

## **Høring**

Det ansøgte har været sendt i høring i hele lokalplanens område, som aktuelt består af 21 parceller.

Der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

## **Bilag**

Ansøgning om dispensation

# **Punkt 138: Anmodning om revurdering af afslag til anvendelse af eksisterende ridebane i forbindelse med hestepension på Hedegaardsvej 8, 5466 Asperup**

2021-006134

## **Beslutning**

Godkendt.

## **Præsentation**

Ejer af Hedegaardsvej 8, 5466 Asperup anmoder om, at Teknisk Udvalg revurderer afslaget efter planlovens landzonebestemmelser til at anvende den eksisterende ridebane på ejendommen i forbindelse med driften af hestepension.

## **Forvaltningen foreslår**

- At udvalget afviser at genoptage sagen, da der ikke er fremkommet nye væsentlige oplysninger, der giver anledning til en ændret stillingtagen i sagen.

## **Sagsbeskrivelse**

Teknisk Udvalg besluttede den 11. april 2023 at meddele afslag efter planlovens landzonebestemmelser til at anvende den eksisterende ridebane på ejendommen i forbindelse med driften af hestepension.

Ejer har efterfølgende anmodet om, at sagen revurderes. Ejer finder, at forvaltningen burde have besigtiget ejendommen og burde have undersøgt nærmere, om det overhovedet er muligt, at ridebanen kan støve over det 3 meter høje levende hegn ind mod naboen på Hedegaardsvej 6, inden der blev truffet afgørelse.

Forvaltningen har herefter besigtiget ejendommen den 16. maj 2023. Ved besigtigelsen påviste ejers far, at støvet fra ridebanen ikke flyver ret højt, når man sparker ned i sandet/gummigranulatet på ridebanen. På tidspunktet for besigtigelsen var der vestenvind, og der var derfor også vind inde på ridebanen. Der var ingen heste på ridebanen på besigtigelsestidspunktet.

Ejer oplyste, at det ikke er alle opstalderne, der benytter ridebanen, og at der kun er få, der træner spring. Dog vil det ikke være muligt at drive hestepensionen uden at kunne tilbyde adgang til ridebanen.

Forvaltningen besigtigede ved samme lejlighed naboejendommen, Hedegaardsvej 6. Naboen bemærkede, at de egentlig gerne vil klippe den høje hæk ned, da den tager en del lys i haven, men samtidig skærmer hækken ind mod ridebanen. I det sydvestlige hjørne af nabovens grund er der køkkenhave. Her finder naboen det ikke hensigtsmæssigt med en høj hæk. Naboen oplever ikke, at banen ikke benyttes, når de sidder ude. Naboen er bekymret for, hvor intensivt kommende ejere vil benytte ridebanen, nu hvor ejendommen er til salg.

Naboen har efterfølgende indsendt 2 videoklip. Det ene klip er optaget fra nabovens terrasse med zoom hen over plankeværket mellem nabovens græsplæne og køkkenhave. Videoklippen viser høje støvskyer på ridebanen i forbindelse med, at en pige rider rundt på banen. Det andet videoklip er optaget hen over køkkenhaven og viser ligeledes høje støvskyer i forbindelse med, at banen vedligeholdes med maskine.

Ejers far har til det første videoklip bemærket, at det ganske rigtigt støver, men efter hesten, ikke foran, og at det tydeligt ses, at støvet ender på ridebanen. Ejers far bemærker til det andet videoklip, at vedligeholdelsen udføres af ejers flexjobber, og at vedkommende kører for stærkt, hvilket er påtalt. Ejers far erkender, at det støver men bemærker igen, at det ikke er ind til naboen, da vinden er i NNV. I øvrigt er vedligeholdelsen ikke noget, der står på hele dagen hver dag i ugen.

## **Generelt om genoptagelse**

En sag kan genoptages, hvis der er nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget, inden der blev truffet afgørelse. En sag kan

ligeledes genoptages, hvis der er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl. Endelig kan en sag genoptages, hvis der er væsentlige nye retlige forhold, f.eks. hvis klagenævnet i en tilsvarende sag har foretaget en anden fortolkning eller har ændret praksis.

#### Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er fremkommet nye væsentlige oplysninger, der kunne have medført et andet udfald af sagen, hvis oplysningerne havde foreligget, inden der blev truffet afgørelse. Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at der ikke er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl. Endelig har forvaltningen ikke kendskab til nye væsentlige retlige forhold. Forvaltningen finder således, at der ikke er grundlag for at genoptage sagen.

Det skal bemærkes, at ejer har påklaget kommunens afgørelse til Planklagenævnet. Sagen er dog endnu ikke videresendt til klagenævnet.

#### **Økonomi**

Ingen.

#### **Høring**

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

# Punkt 139: Genbehandling - Opførelse af telemast til mobiltelefoni på Røjleskovvej 49, 5500 Middelfart

2023-000147

## Beslutning

Godkendt.

Regitze Tilma forlod mødet under punktet, grundet inhabilitet.

## Præsentation

KPR Towers A/S) har på vegne af TT-netværket P/S søgt om landzonetilladelse til opstilling af en 48 m høj telemast med tilhørende teknikkabine til mobiltelefoni på matr.nr. 5b Røjle By, Strib-Røjleskov beliggende Røjleskovvej 49, 5500 Middelfart.

## Forvaltningen foreslår

- At udvalget meddeler tilladelse til opstilling af en 48 m høj telemast med tilhørende teknikkabiner som ansøgt, selvom det vil være i strid med planlovens landskabsbevarende hensyn, samt kommuneplanens udpegede beskyttelsesinteresser fordi det vægter særlig tungt, at der er en dækningsforpligtigelse for området.

## Sagsbeskrivelse

TT-netværket P/S ønsker at opstille en telemast på 48 m for at forbedre mobildækningen i området.

Mobiloperatørerne har hver især i forbindelse med frekvensauktionen i 2021 forpligtet sig til en del af områderne. Energistyrelsen har udpeget dækningsforpligtede områder for at sikre bedre mobilbredbåndsdækning. Nogle af disse områder kan være svære at få de nødvendige tilladelser til, når mobiloperatørerne søger om at rejse en ny antennemast. Det kan f.eks. være grundet hensyn til naturfredning, kystbeskyttelse, sensitive landskaber eller lignende. Området, hvor masten opstilles, er af Energistyrelsen udpeget som et dækningsforpligtet område med et dækningskrav på 90 %.

Udover at sikre bedre dækning i udvalgte lokalområder har en af regeringens hovedprioriteter for denne auktion været at fremskynde udrulningen af udstyr, der kan anvende 5G på tværs af landet. Der er derfor også i ovennævnte auktion stillet krav, der medfører, at selskaberne skal sikre en befolkningsmæssig dækning på 60% med udgangen af 2023 og 75% ved udgangen af 2025, når de ruller brugen af 3,5 GHz-frekvensbåndet ud. Begge disse dækningskrav betyder helt konkret, at mobiloperatørerne er i gang med at opføre nye master og antenner for at tilvejebringe den lovede dækning.

Den digitale infrastruktur kan også være med til at gøre landdistrikter mere attraktive for både borgere, virksomheder og hjælper sundhedssystemet og borgerne med de nye tiltag som eksempelvis mobilbredbåndsdækning til plejepersonalets it-udstyr, telemedicin mv.

## Placering

Nedenstående kort viser det søgeområde, hvor indenfor den nye mast skal placeres jf. dækningsforpligtigelserne fra Energistyrelsen. Ansøgte og fravalgte placeringer er markeret på kortet.



Ansøger har undersøgt flere muligheder for placering af en mast. Kandidat A - lodsejer er ikke interesseret i placering på sin jord. Kandidat B og C er fravalgt, da der ikke kan opnås 90% dækning. Kandidat D er ansøgte placering. Den gule markering er blot en markering af området og ikke selve adressen.

Området er meget kuperet, og kirkebyggelinjen omkring Røjleskov Kirke har ikke gjort det nemmere at finde en placering i området, som kan overholde Energistyrelsens dækningskrav på 90%. Ansøger har undersøgt muligheden for at anvende kirketårnet. Tårnet er ca. 20 m højt, og fra denne højde vil de på ingen måde kunne opnå en 90% dækning. Det er også undersøgt, om der kunne opstilles to mindre master i stedet for den ansøgte mast, men pga. det kuperede terræn i området, vil der ikke kunne opnås forbindelse mellem de to master.

Der findes ingen andre høje strukturer i området, som vil kunne anvendes til etablering af en antenneposition indenfor søgeområdet.

Masten vil blive placeret i et mindre skovareal vest for ejendommens vestligste bygning. Masten placeres i en afstand af ca. 220 m fra nærmeste bolig hos nabo. Den nederste del af masten vil blive skjult af eksisterende træer/bevoksning. Denne placering vil være i umiddelbar tilknytning til ejendommens bebyggelse. Ansøger og lodsejer er i fællesskab blevet enige om, at denne placering vil være til mindst gene i forbindelse med hans brug af området til afgræsning af kreaturer. Masten vil give en god dækning til fastboende i området, som i dag har en meget dårlig mobildækning.

Der er valgt en gittermast på 48 m. Ansøger er blevet spurgt om nødvendigheden af en så høj mast. TT-netværket er nået frem til, at en 48 m mast vil være nødvendig for området for at få den sydøstlige del med og kunne afhjælpe flere af borgernes behov med en bedre mobil dækning. Derudover er masten forberedt til at indplacere andre mulige mastebrugere i masten. Ansøger har valgt en gittermast, da det er deres vurdering, at den visuelt har et mere "luftigt" udtryk og ikke er så visuelt bastant.

Ansøger har forespurgt tre andre teleoperatører om mastefællesskab. To af operatørerne har svaret og takket nej på nuværende tidspunkt (september 2022).

### **Området**

Den ansøgte placering er omfattet af skovbyggelinje. Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab, særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde, økologisk forbindelse, Natura 2000 habitatområde, naturområde og skovrejsningsområde og ligger derudover indenfor kystnærhedszonen i en afstand af ca. 450 m fra Kysten. Masten vil desuden blive placeret indenfor kirkeomgivelser ved Røjleskov Kirke.

De bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber samt særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder skal som udgangspunkt friholdes for bl.a. tekniske anlæg. Der kan alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske

ubetydeligt omfang og kun, såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke tilsidesættes. Derudover skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt.

Indenfor økologisk forbindelse og Natura 2000 habitatområde må ændringer i arealanvendelsen ikke forringe dyre- og plantelivets spredningskorridorer.

Indenfor kirkeomgivelsen skal der tages hensyn til udsigten til og fra kirken. Afstanden fra kirken til masten vil blive ca. 360 m. Masten placeres ca. 10 m lavere end kirken, og der er et mindre skovareal omkring masten, som skærmer for den nederste del af masten.

### **Landskabelige forhold**

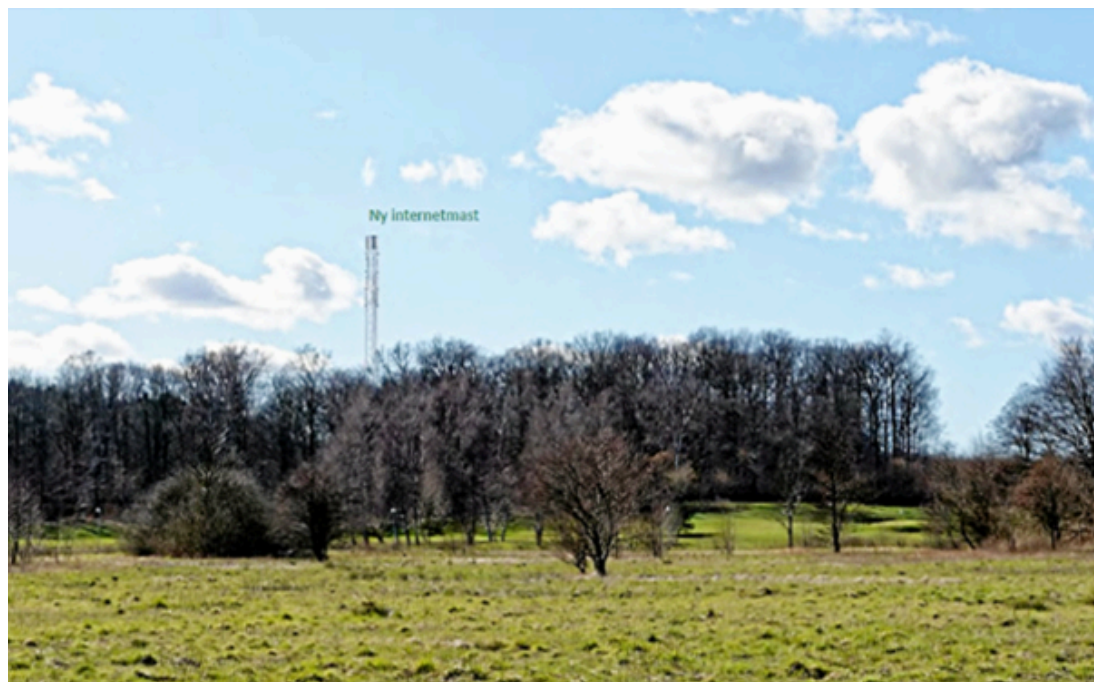
Istidens store ismasser har præget landskabet på Røjle-halvøen markant og er alle steder afspejlet i det meget varierede terræn. Hele den centrale og østlige del af halvøen rejser sig som en markant randmoræne, der til alle sider er præget af smeltevandsdale, der skærer sig ind i terrænet. Randmorænen er formet i den sidste istid af store gletcherfremstød og står i landskabet som et kuperet, langstrakt bakkedrag med en orientering nord-syd. Randmorænen rejser landskabets terræn op til kote 71 ved Katrinebjerg. Både landskabets terræn, kulturbetingede strukturer samt rumlige og visuelle forhold skaber variationer i landskabet på Røjle-halvøen.

Det kystorienterede landskab mod nord og øst af Røjlehalvøen er præget af et kuperet terræn, en lille skala og en overvejende lukket karakter, der er skabt af terræn og bevoksning. Kysten med stejle kystklinter og -skrænter skaber storslåede overgange til havet med stedvis vide udsigter.

Bevaringsværdierne knytter sig til den markante forhøjning i landskabet, som byder på storslåede udsigtsforhold over havet. Terrænet vidner om den geologiske dannelse. Som teknisk helt uforstyrret landskab, er området særligt sårbart overfor etablering af tekniske anlæg.

Telemasten ønskes etableret i kote 49 og vil dermed hæve sig næsten 100 m over havet. Røjleskov Kirke ligger i kote 58 og er 22 m høj. Masten vil dermed hæve sig 17 m over kirken. Masten vil være synlig på lang afstand over skovens træer fra flere retninger. Pga. højden og at den rager tydeligt over skovene, vil masten kunne ses mange steder fra, nogle steder sammen med oplevelsen af udsigt over havet. Masten må også være ret synlig fra havet, fordi den hæver sig markant over terrænet.

Etablering af telemasten vil dermed stride mod de i kommuneplanen udpegede beskyttelsesinteresser.



*Principvisualisering af 48 meter mast, der hæver sig over træerne fra et andet sted i Danmark*



*Syn ved kirken mod den ønskede placering af masten, som vil hæve sig over skoven til venstre, set over det lille skur*

### **Placering af antennemaster**

Uanset teleselskabernes dækningsforpligtigelse skal der ved opstilling af nye antennemaster foretages en afvejning overfor de landskabelige hensyn det pågældende sted.

Efter Planklagenævnets praksis bør det så vidt muligt undgås, at antennemaster placeres, hvor de skæmmer oplevelsen af værdifulde naturområder. Masterne bør primært anbringes i tilknytning til bymæssig bebyggelse uden for sådanne områder. Alternativt kan antennerne integreres i eksisterende bebyggelse mv. inden for området. De kan bl.a. placeres på husskorstene, indbygges i flagstænger eller anbringes på lave master, som skjules af bevoksning.

Nævnet lægger herved til grund, at det normalt er teknisk muligt at etablere sådanne løsninger og opnå en rimelig dækningsgrad. Det vil typisk kræve flere antennepositioner, og derved være en væsentligt dyrere løsning end opsætning af en enkelt høj mast, hvor der samtidig kan ske udlejning af antenneplads til andre udbydere. Der må således i hvert enkelt tilfælde foretages en afvejning af hensynene til dækningsgrad og økonomi, set i forhold til indgrebet i de landskabelige og naturmæssige værdier i området.

### **Vurdering**

Masten placeres i tilknytning til en mindre skov, således at den nederste del af masten og tekniskabe vil blive skjult, men det kan ikke undgås, at toppen af masten og antennerne vil kunne ses over trætoppene og virke som et fremmedlegeme i landskabet.

Det ansøgte findes derfor i strid med planlovens landskabsbevarende hensyn, samt kommuneplanens udpegede beskyttelsesinteresser.

### **Supplement til sagen**

Sagen var på Teknisk Udvalgs møde d. 14. marts 2023, hvor det blev besluttet, at sagen skulle udsættes. Udvalget ønskede, at Kirken samt Lokaludvalget skulle høres med henblik på, om de havde nogle alternative forslag til placering af masten.

Forvaltningen har efterfølgende anmodet Fyns Stift om deres udtalelse til den ansøgte placering af masten, samt hørt Røjlehalvøens Lokaludvalg om alternative forslag til placering af masten.

Fyns Stift har meldt tilbage, at der er ca. 425 m mellem kirken og den adresse, hvor masten skal opsættes, og at adressen er omgivet af høj beplantning. De har derfor ingen indsigelser mod opførelse af masten.

Røjleskov Lokaludvalg (v/formanden) og KAMTOWER har været i dialog og til møde ude på stedet om et par alternative placeringer, som er foreslået af lokaludvalget. Formanden for lokaludvalget mener, at en placering på Røjleskovvej 49 vil være mere synlig fra kystsiden og for de omkringliggende bebyggelser. Han oplyser, at skovbæltet lige vest for den ansøgte placering er noget lavere end skoven lige syd derfor.

KAMTOWER mener ikke, de alternative placeringer kan bruges. Placeringerne er ikke i nærheden af bygninger. KAMTOWER mener, de taber sagen i Planklagenævnet, hvis en tilladelse til en af disse 2 placeringer bliver påklaget.

KAMTOWER er blevet kontaktet af lodsejer på Røjleskovvej 49, for at få en status på masten, da de nærmeste naboer gerne vil vide, hvornår der kommer dækning i området.



*De to alternative placeringsforslag*

### **Forvaltningen foreslår**

- At udvalget meddeler tilladelse til opstilling af en 48 m høj telemast med tilhørende teknikkabine som ansøgt, idet der efter en undersøgelse af alternative placeringer ikke er fundet en anden placering i tilknytning til eksisterende bebyggelse, samt at der er en dækningsforpligtigelse for området.

### **Forvaltningens vurdering**

Masten placeres i tilknytning til et mindre skovareal og ejendommens bebyggelse således, at den nederste del af masten og teknikkabinen vil blive skjult. Det kan dog ikke undgås, at toppen af masten og antennerne vil kunne ses over trætoppene, men på grund af områdets kuperede terræn vil masten være mindre synlig fra nogle steder end andre.

Energistyrelsen har udpeget det konkrete dækningsforpligtigede område omkring Røjleskov grundet manglende/dårlig mobildata- og taledækning. Opstilling af telemasten vil ske i et af kommuneplanen udpegede beskyttet landskab, men når ansøger har opnået frekvenstilladelse med dækningskrav, antages det, at der er en særlig samfundsmæssig interesse i at dække netop dette område. Ifølge klagenævnsspraksis indgår dette hensyn derfor med betydelig vægt i vurderingen af, om masten kan tåles i landskabet, og der kan gives landzonetilladelse til masten.

### **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

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

## **Bilag**

Landzoneansøgning

Bilag

Information om krav

5178 Dæknings kort

# Punkt 140: Dispensation fra Lokalplan 164, Gimbels Gyde 2A, butikker i stueetagen

2022-016008

## Beslutning

Godkendt.

## Præsentation

Ejendommen Gimbels Gyde 2 er omfattet af lokalplan 164. Lokalplanens §3 fastsætter, at bebyggelsens stueplan mod Gimbels Gyde skal anvendes til butikker eller lignende publikumsorienterede funktioner så som restaurant, frisør, kosmetolog og lignende.

Det foreliggende skitseprojekt viser en stueetage med boliger mod Havnegade, der naturligt afsluttes ved hjørnet mod Gimbels Gyde. Længden mod Gimbels Gyde er vist med butiksareal på ca. 250 kvm. og boligareal på ca. 250 kvm.

Gennemførelse af projektet forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.

## Forvaltningen foreslår

- At udvalget meddeler dispensation som ansøgt, således at der i stueetagen mod Gimbels Gyde kun etableres butikker i halvdelen af bygningens længde.

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen Gimbels Gyde 2 er omfattet af lokalplan 164. På ejendommen ligger tidligere auktionshus, hvor der senest har været butikker. Der ønskes opført et nyt byggeri i 3 etager, hvor den øverste etage er tilbagetrukket som penthouse indeholdende 16 3-værelses lejligheder og 1 eller 2 butikker i stueetagen på i alt 250 kvm.

Lokalplanens §3 stk. 2 foreskriver, at bebyggelsens stueplan mod Gimbels Gyde skal anvendes til butikker eller lignende publikumsorienterede funktioner så som restaurant, frisør, kosmetolog og lignende.

Idet bebyggelsen ikke ligger i direkte tilknytning til det øvrige handelsliv i gågaden, og idet der aktuelt ikke er behov for et større antal ekstra butikslejemål, vurderer forvaltningen, at der kan dispenseres til et mindre butiksareal som ansøgt.

## Økonomi

Ingen

## Høring

Det ansøgte har været sendt til orientering hos Middelfart Handel, der har drøftet det skitserede projekt. Handelsforeningen bifalder, at antal butikker minimeres i Gimbels Gyde for at fastholde aktivitet i hovedgaden. Middelfart Handel ser dog gerne, at der udføres én samlet butik, da det vurderes, at opdeling i 2 butikker vil give for små enheder.

Kommunen har ikke hjemmel til at regulere hvorvidt der skal være én eller to butikker.

## Sagens forløb

14/03/2023 Teknisk Udvalg

Udsættes.

## Bilag

Gimbel Gyde 2\_ Skitsemappe\_facader\_25.12.2022

Gimbel Gyde 2\_ Skitsemappe\_20.12.2022



# **Punkt 141: Forslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13 for boliger ved Søndergade - Hessgade**

2023-008285

## **Beslutning**

Godkendt.

## **Præsentation**

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13, for et bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej i den gamle bydel i Middelfart.

Planforslagene er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af 15 etageboliger på adressen Søndergade 60. Etageboligerne udføres som henholdsvis 1½ etages bygninger mod Søndergade og som 2½ etages bygninger mod Hessgade og på hjørnet Hessgade/Søndergade.

Udvalget skal træffe beslutning om planforslagene skal sendes i offentlig høring og at godkende besvarelsen af indkomne høringssvar.

## **Forvaltningen foreslår**

- At forslag til kommuneplantillæg nr. 13 bliver godkendt og fremlægges i offentlig høring i 9 uger,
- at forslag til lokalplan nr. 219 bliver godkendt og fremlægges i offentlig høring i 9 uger, og
- at besvarelse af høringssvar som fremgår af hvidbogen bliver godkendt.

## **Sagsbeskrivelse**

Økonomiudvalget godkendte den 31. januar 2023 at igangsætte planlægningen for et bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej i den gamle bydel i Middelfart by. Området udgør ca. 3800 m<sup>2</sup>.



Lokalplan 219 er markeret med hvid streg, mens afgrænsningen af kommuneplantillæg nr. 13 er markeret med stiplede gul linje.

#### *Forslag til lokalplan:*

Planforslagene åbner mulighed for at bebygge et område, som tidligere har været brugt som erhvervsgrund (tankstation), med etageboliger. Området er, efter nedrivning af tankstation, oprenset og henligger ubebygget.

Bebyggelsen ønskes opført i 1½ etage/9 meter ud mod Søndergade og i 2½ etage/13 meter ud mod Hessgade samt på selve hjørnet. Begge bebyggelser ønskes opført med høj trempel.

Bebyggelsen skal rumme max 15 nye boliger.

Med den kommende planlægning har man ønsket at bebyggelsen i Søndergade skal afspejle den gamle bydel, mens man for byggeriet i Hessgade har givet mulighed for at der kan opføres et mere moderne byggeri, der viser en mere nutidig arkitektur, der samtidig holder fast i referencer til udtrykket i gaden som fx. gavlkviste og facaderytme.

For at sikre et attraktivt grønt opholdsareal ønskes ejendommene Blindebomsvej 8 samt Hessgade 1 ligeledes omfattet af planlægningen. Den offentlige sti "Bag Haver", der går midt igennem området, omfattes også af planen. Den bevarende lokalplan 23.16 bibeholdes for de to ejendomme samt for stien "Bag Haver".

#### *Forslag til Kommuneplantillæg:*

Kommuneplantillæg nr. 13 omfatter ejendommene Søndergade 60 og Hessgade 1 og ændrer bygningshøjden fra 10 meter til 13,5 meter og bebyggelsesprocenten fra 60 til 90. Hessgade 1 er kun medtaget i kommuneplantillægget pga. den eksisterende bebyggelsesprocent allerede overstiger de 60.

Forslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13 er vedhæftet som bilag.

#### *Miljøscreening:*

Forvaltningen har foretaget en screening af planforslagene efter lov om miljøvurdering. Konklusionen er, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan 219 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 13 for bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej i Middelfart, da planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og som antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med Planforslagene.

Screeningen er vedhæftet som bilag.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

I forbindelse med ændring af kommuneplanrammerne for området, har der været der været indkaldt ideer og forslag i perioden 22. februar til den 08. marts 2023. Der er modtaget i alt 13 høringssvar.

Forvaltningen har som en del af planprocessen forholdt sig til alle de indkomne høringssvar. De væsentligste temaer er:

#### *Bebyggelsens omfang*

I mange af de indsendte høringssvar er der udtrykt modstand og bekymring for bebyggelsens omfang og højde. Det fremføres, at bebyggelsens højde og omfang, bør fastholdes på 10 meter og 60% og der er bekymring for indblik- og skyggegener.

I henhold til kommuneplanen skal byudviklingen ske med hovedvægt på fortætning og det er forvaltningens vurdering, at det kommende byggeri harmonerer med skalaen for eksisterende byggeri og sker med respekt for det omkringliggende byggeri. Med hensyn til skygge- og indbliksgener vurderes det, at de er af en sådan karakter som vil kunne forventes i en bymæssig sammenhæng. Højde og omfang anbefales derfor fastholdt.

#### *Bebyggelsens ydre fremtræden*

En del har kommenteret på, at det vigtigt at bebyggelsen arkitektonisk indpasses til byggeriet i den gamle bydel og de mener ikke at bebyggelsen ud mod Hessgade efterlever dette.

I lokalplanforslaget er det sikret at ny bebyggelse, langs Søndergade altovervejende skal leve op til kravene fra den bevarende lokalplan 23.16, mens man for byggeriet i Hessgade har givet mulighed for at der kan opføres et mere moderne byggeri, der viser en mere nutidig arkitektur, der samtidig holder fast i referencer til udtrykket i gaden som fx. gavlkviste og facaderytme.

#### *Parkering og trafikale forhold*

Flere har kommenteret på trafikforholdene herunder trafiksikkerheden ved Vestre Skole. Derudover er flere bekymret for lysgener ifm parkeringspladserne.

Forvaltningen er opmærksom på de trafikale forhold omkring Vestre Skole, men det vurderes ikke at være af sådan en betydning, at adgangen skal placeres anderledes end bestemt i lokalplanforslaget. I forhold til lysgener er der i lokalplanforslaget stillet krav om hækbeplantning og åbnet mulighed for supplerende med lukket hegn.

Der er desuden flere der har efterspurgt et borgermøde om sagen.

Alle høringssvarene samt forvaltningens bemærkninger og forslag til besvarelse fremgår af vedhæftede hvidbog.

Forslag til Lokalplan 219, samt kommuneplantillæg 13, for et bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej, anbefales sendt i offentlig høring i 9 uger i stedet for 8 uger pga. sommerferien.

Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

## **Klima & bæredygtighed**

I henhold til kommuneplan 2021 skal byudviklingen ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder og dermed udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og service.

Bebyggelse inden for det aktuelle planområde er i overensstemmelse hermed. Der åbnes mulighed for tæt bebyggelse i

form af etageboliger og planområdet ligger centralt i byen og under en kilometer fra stationen. Placeringen gør det dermed muligt at reducere anvendelsen af bil i og med der er nem adgang til den kollektive trafik og bymidten og dens mange funktioner. Det grønne område medvirker til øget biodiversitet og et skønnere forløb ved stien ”Bag haver”, ligesom det fordrer beboersocialisering for området.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 219

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13

Hvidbog - gennemgang af indkomne høringssvar

Screening - forslag til lokalplan 219 og kommuneplantillæg nr. 13

# Punkt 142: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 23.16 til kviste og brandventilationslem

2023-001532

## Beslutning

Udsat.

## Præsentation

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om renovering og omdannelse af Brogade 1, den gamle toldbod, til erhverv i stueetagen og indretningen af en bolig på 1. sal og i tagetagen.

Der skal træffes beslutning om der kan give dispensation og tilladelse fra lokalplanen 23.16 Bevarende lokalplanen for Middelfart gamle bymidte og Vesteløkken til etablering af projekt som fremvist i bilag 1.

Der skal træffes beslutning om besvarelse af indkommende høringssvar.

## Forvaltningen foreslår

- At der gives dispensation fra lokalplanen 23.16, til det ansøgte projekt i bilag 1.
- At udvalget godkender besvarelsen af høringssvar som de fremgår af hvidbogen bilag 2

## Sagsbeskrivelse

Der ansøges om at renovere og omdanne ejendommen Brogade 1, som vist i bilag 1. Omdannelsen omfatter blandt andet en renovering af facadefarven til gul, udskiftning af taget til røde teglsten, indsættelse af en ny hoveddør, terrasse dør og et enkelt vindue i tilbygningen. Derudover ønskes der etableret 6 kviste i tagetagen og en brandventilationslem. Etableringen af disse er ikke fuldt ud i overensstemmelsen med bestemmelse §4.10 og §8.6 i lokalplanen.

*§4.10 "Som fastsætter at: "Kvistkonstruktioner og kvistvinduer skal ved ændring eller udskiftning udføres så de er i overensstemmelse med husets arkitektur og byggeskik.*

*Kviste skal principielt følge facadens vinduestakt og udføres med vinduer der er i mindre format end facadens vinduer."*

*§ 8.6 " Som fastsætter at: "Etablering af ventilationsåbninger og udluftningshætter m.v. i tag og gadefacader må kun undtagelsesvis være synlige i forhusbebyggelser mod gade. Alle former for aftræk og udluftning skal i størst muligt omfang føres til skorsten, tag eller facade mod gård eller haveside."*

Ansøgningen har været i 14 dages høring, og der er i høringsperioden indkommet 18 høringssvar. Høringssvarene går primært på:

- Etablering af de 6 kviste, at man mener, at det er for voldsomt på tagfladen og ikke er i overensstemmelse med husets arkitektur og byggeskik, og derfor ikke bør etableres.
- At 6 kviste er for mange og det bør reduceres til 4 kviste.
- At der ved etableringen af kviste i tagetagen, kan blive indblik til naboejendommen
- At der ikke etables en brandventilationslem, da lokalplanen ikke giver lov til det.
- Derudover er tre af høringssvarende som udgangspunkt positive over for det ansøgte projekt.

I lokalplanen er der mulighed for at etablere kviste på tagfladerne, med hensyn til arkitekturen og byggeskikken, herunder at de placeres efter vinduestakten og underordner sig vinduesstørrelsen. Kvistene på nordlige facade ud mod vandet her følger kvisten vinduestakten. På den sydlige facade er kvisten placeret i på midten af tagfladen. På øst- og vestfacaden er ønsket om at etablere to kviste i facaden, som ligger forskud over facadevinduerne, og herved bryder vinduestakten.

I dialogen med ansøger har man reduceret kvistens størrelse, således at kvistene underordner sig størrelsen på facadevinduerne, og derved minimere påvirkningen af tagformen.

I forhold til indblik til naboejendomme vurderes det er være minimal, da bygningen ligger fremskudt af facaderækken mod nord og derved ikke har direkte kig ind til nabo-vinduer og haver.

I forhold til brandkrav skal der etableres en brandventilationenslem på minimum 1 m<sup>2</sup>. Disse brandhensyn skal overholdes, og dette vil kræve en dispensation fra lokalplanens bestemmelse §8.6. Der vil blive stillet krav om at ventilationslemmen skal etableres i farver og materialer så den bliver mindst mulig synlig i tagfladen.

## **Høring**

Ansøgningen har været høring i 14 dage frem til d. 17. maj. Der er indkommet 18 bemærkninger i perioden.

## **Klima & bæredygtighed**

Ved at bevare, renovere og udnytte eksistere bygningsmasse undgår man at bygge nyt, og man kan fortætte ved at etablere flere boliger i midtbyen. Derved spare på Co2 udledningen.

## **Bilag**

Bilag 1 Tegningsmateriale

Bilag 2 Hvidbog 1

# Punkt 143: 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2023 for Teknisk Udvalg

2023-007481

## Beslutning

Godkendt.

## Præsentation

Økonomiafdelingen har i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet 2. budgetopfølgning for Teknisk Udvalgs område pr. 31. maj 2023.

## Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg godkender 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2023 som forelagt.

## Sagsbeskrivelse

Drift:

Det oprindelige driftsbudget for Teknisk Udvalg er på 103,389 mio. kr.

Det er forvaltningens forventning, at driften vil udvise et samlet merforbrug på 4,214 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget.

Merforbruget henfører sig i al væsentlighed til opgaveomflytninger, som i alt udgør 4,166 mio. kr. Herunder er rådhusdrift og betjentfunktion flyttet fra Økonomiudvalgets område til Ejendomscenteret og samtidig er bygningsbudgetter til Walker og parkeringshuset flyttet til Ejendomscenteret. Korrigeret for disse opgaveomflytninger er der blot tale om et marginalt merforbrug på 0,048 mio. kr.

Anlæg:

Teknisk Udvalg har i 2023 et korrigeret anlægsbudget på 83,9 mio. kr. eksklusiv jordforsyning. Derudover er der et korrigeret nettobudget til jordforsyning på 82,9 mio. kr.

Budgettet fordeler sig på følgende 3 politikområder:

- Vej, trafik og rekreative områder har et korrigeret anlægsbudget på 57,3 mio. kr. der fordeler sig på 32 projekter.
- Bygningsvedligehold og byudvikling har et anlægsbudget 26,6 mio. kr. der fordeler sig på 11 projekter.
- Jordforsyning har et anlægsbudget på 82,9 mio. kr. fordelt på 39 projekter.

Budgetopfølgningen indgår i den samlede budgetopfølgning pr. 31. maj 2023 for Middelfart Kommune, som behandles i Økonomiudvalget og efterfølgende af Byrådet. Denne sagsfremstilling behandles derfor kun i fagudvalget.

## Økonomi

Resultatet af 2. budgetopfølgning er uddybet i det vedlagte notat.

## Bilag

Notat - Budgetopfølgning pr. 31 maj 2023 for Teknisk Udvalg

# Punkt 144: Orientering om "Vejledning til lokale kampagner"

2021-014397

## Beslutning

Orientering taget til efterretning.

## Præsentation

I forbindelse med forsøgsprojekt "Lokale trafikampagner" er der i samarbejde med kommunikationsfirmaet Tankegang udarbejdet vejledningen "*Guide til udarbejdelse af trafikampagne*".

*Forvaltningen orienterer om vejledningen.*

## Forvaltningen foreslår

Orienteringen tages til efterretning.

## Sagsbeskrivelse

I forsøgsprojektet "Lokale trafikampagner" har lokaludvalgene i Balslev, Føns og Fjelsted gennemført trafikampagner. På baggrund af de gennemførte kampagner er der udarbejdet en vejledning til gennemførelse af lokale trafikampagner.

Formålet med vejledningen er, at give lokalområderne mulighed for selv at påvirke trafikken lokalt.

De tre gennemførte lokale trafikampagner har fungeret godt, og lokaludvalget i Føns har gennemført kampagnen to gange, og Fjelsted forventer at gentage kampagnen i løbet af 2023.

## Økonomi

-

## Høring

Ingen

## Klima & bæredygtighed

-

## Bilag

Vejledning til lokale kampagner