

REFERAT Teknisk Udvalg d. 14-11-2023

Mødedato Tirsdag d. 14. november 2023 kl. 09:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Valg af ny udvalgsformand pr. 1. januar 2024.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 196, Grobund Brenderup.....	4
Endelig vedtagelse af lokalplan 212, Brenderup Nord, og kommuneplantillæg 7.....	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 220 samt kommuneplantillæg nr. 14 - område til daginstitution og c.....	10
Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 223, Erhvervsområde, Nyvang 14, M.....	13
Bygningsfornyelses- og nedrivningspulje 2023.....	16
Lukket: Opfølgning på temadrøftelsen vedr. boligformer, rum og fællesskaber for ældre i Middelfar.....	18
Ansøgning om dispensation til at undlade handicaptoilet på 1. sal, Barmstedt Alle 6.....	19
3. budgetopfølgning pr. 31. oktober 2023 for Teknisk Udvalg.....	22
Delegerings- og kompetencefordelingsplan.....	24

Punkt 164: Valg af ny udvalgsformand pr. 1. januar 2024

2023-013179

Beslutning

Anders Møllegaard er valgt som ny formand for Teknisk Udvalg.

Præsentation

Konstituering af Teknisk Udvalg.

Udvalgsformand Regitze Tilma har meddelt, at hun med virkning fra 1. januar 2024 fratræder som udvalgsformand for Teknisk Udvalg. Som følge heraf skal der vælges ny formand for Teknisk Udvalg.

Forvaltningen foreslår

- At der vælges ny formand for Teknisk Udvalg med virkning fra 1. januar 2024.

Sagsbeskrivelse

Udvalgsformand Regitze Tilma har meddelt, at hun fratræder som udvalgsformand for Teknisk Udvalg med virkning fra 1. januar 2024.

Af konstitueringsaftalen fremgår, at Venstre stiller med kandidat til formand for Teknisk Udvalg, og at øvrige partier stemmer for denne kandidat.

I henhold til kommunestyrelseslovens § 22 skal Teknisk Udvalg konstituere sig med formand og næstformand.

Sagen forelægges til valg af ny formand.

Økonomi

Ingen.

Høring

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

Klima & bæredygtighed

Ingen bemærkninger.

Punkt 165: Endelig vedtagelse af lokalplan 196, Grobund Brenderup

2019-006756

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

I september 2020 vedtog Økonomiudvalget at igangsætte planlægningen for et off-grid-boligprojekt i udkanten af det nordlige Brenderup på Bystævnevej 4. Forslaget til lokalplan 196, Grobund Brenderup, og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 har været i 9 ugers offentlig høring.

Udvalget anmodes nu om at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 196, Grobund Brenderup, samt kommuneplantillæg nr. 7.

I forbindelse med høringen af lokalplanforslaget og kommuneplantillæg nr. 7 er der indkommet bemærkninger, som er behandlet i vedlagte hvidbog og indarbejdet i forslag til lokalplan 196. Der skal i den sammenhæng træffes beslutning om godkendelse af besvarelserne som fremgår af hvidbogen.

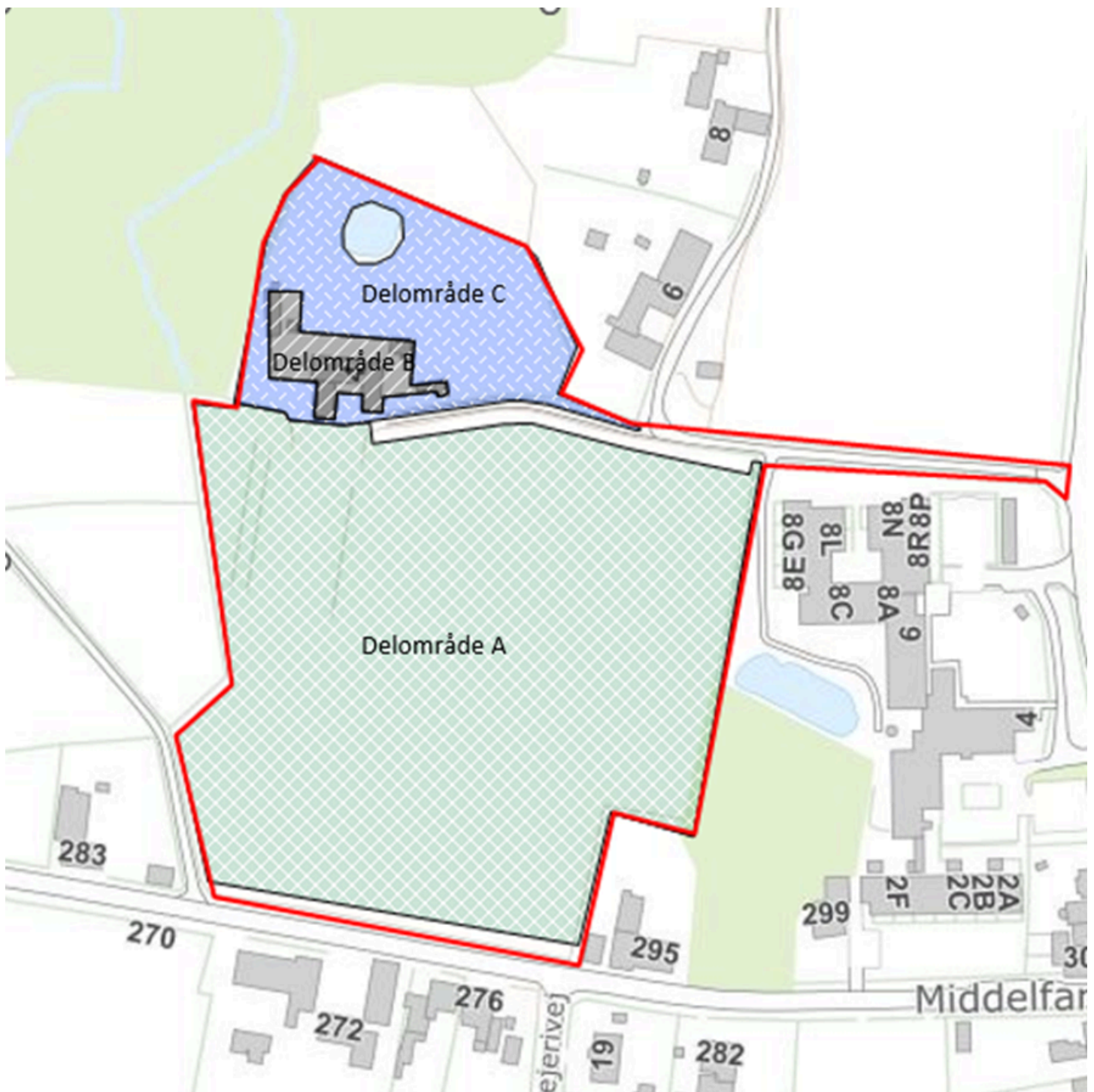
Forvaltningen foreslår

- At kommuneplantillæg nr. 7 til kommuneplan bliver vedtaget endeligt, og
- At lokalplan 196 vedtages endeligt med tilføjelse af følgende bestemmelser vedr. etablering af grundejerforening:
 - §10.1 Ved udstykning er alle grundejere inden for lokalplanområdet forpligtet til at være medlemmer af en af Middelfart Kommune godkendt grundejerforening.
 - §10.2 Grundejerforeningen skal oprettes ved udstykning af grundene i lokalplanområdet.
 - §10.3 Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Middelfart Kommune.
 - §10.4 Grundejerforeningen skal i forbindelse med udstykningen tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, og øvrige fællesanlæg, herunder klimaanlæg, regnbæde og lignende. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen, henlægges til foreningen.
- At forslag til besvarelse af høringssvarene, som beskrevet i dagsordenspunktet, bliver godkendt.

Sagsbeskrivelse

Lokalplan 196 er i dag beliggende i landzone og bebygget med en enkelt, ældre bolig som tidligere har været anvendt til landbrug. Planlægningen har til formål at muliggøre etableringen af off-grid-boliger på et areal, der i dag er ubebygget.

Boligerne skal baseres på off-grid-principper, hvilket betyder, at bebyggelsen ikke skal tilkøbes det offentlige forsyningsnet, så vidt angår kloak, el og varme. Disse principper betyder, at den enkelte boligenhed skal stå for egen forsyning, hvorfor der i boligerne vil skulle integreres højteknologiske løsninger (micro-vindmøller, solfanger, batteribanke m.m) såvel som lavteknologiske løsninger (masseovn, regnvandsopsamling, muldtoilet, lokale spildevandsløsninger m.m).



Planområdet udgør ca. 3 ha og omfatter et areal beliggende nord for Middelfartvej og langs bystævnevej mod øst. Planområdet grænser mod syd op til lokalplan 212, Brenderup Nord, som er lokalplanlagt med henblik på at overføre et areal langs Middelfartvej, Mejerivej og Fruehøjvej til byzone.

Lokalplan

Lokalplanen opdeler planområdet i tre delområderne A, B og C.

Delområde A udlægges til åben/lav bebyggelse, hvor der er mulighed for at etablere op til 35 boliger i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Lokalplanen fastlægger bestemmelser der sikrer, at den enkelte bolig må have et maksimalt areal på 65 m², hvortil der, sammenbygget med boligen, må etableres sekundær bebyggelse som skure, udestuer, havestuer, væksthuse og lignende med et maksimalt areal på maksimalt 35 m². Langs den sydlige afgrænsning af delområde A er der udlagt areal til støjvold. Langs den sydøstlige afgrænsning af delområde A fastsætter lokalplanen, at der skal etableres beplantningsbælte i 2 meters bredde.

Den specifikke placering og udseende af boligbebyggelsen indenfor delområde A er ikke fastlagt, da lokalplanen tilsigter at sikre en fleksibilitet i boligernes udtryk og indplacering således de kan etableres optimalt ift. solens gang over himlen, lokale vindforhold og opsætning af forsyningsløsninger. Der er for delområde A lagt vægt på, at al tag- og overfladevand skal håndteres i åbne vandløb.

Delområde B udlægges til fællesfaciliteter for områdets brug. Der kan indrettes én bolig i den eksisterende bebyggelse. Delområde B må bebygges med samlet set op til 500 m².

Delområde C udlægges til fælles friareal for boligområdet med mulighed for aktiviteter og ophold. Der må kun opføres små bebyggelser til anvendelse af opholdsarealerne fx pavilloner, shelters og lignende, der understøtter anvendelsen i området.

Kommuneplantillæg nr. 7 og lokalplan 196 er vedlagt som bilag.

Økonomi

Efter planlovens § 47, stk. 1, kan en kommune ekspropriere fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan. Virkeliggørelsen af lokalplan 196 er betinget af, at der tilvejebringes vejadgang fra Bystævnevej via Åbakkevej. Af den grund kan det blive nødvendigt, at en mindre andel af matr. 41 Å Højrup By, Brenderup eksproprieres med henblik på at tilvejebringe tilstrækkeligt areal til udlæg af vejforsyning til planområdet.

Høring

I forbindelse med høringen af lokalplanforslag 196 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 er der afholdt en høring i perioden d. 28 juni 2023 til d. 30 august 2023. I denne sammenhæng er der modtaget i alt 7 bemærkninger. Bemærkninger, der er indkommet, fordeler sig på følgende temaer:

- Bæredygtighed (2 høringssvar)
- Jordfaste fortidsminder (1 høringssvar)
- Redegørelse vedr. bilag IV-arter (1 høringssvar)
- Grundejerforening (1 høringssvar)
- Planforhold og kystnærhedszonen (1 høringssvar)
- Tilgængelighed (1 høringssvar)
- Frakobling af det kollektive net (1 høringssvar)
- Parallelsamfund (1 høringssvar)
- Miljøscreening (1 høringssvar)

Det væsentligste tema er bæredygtighed, hvor en borger som sætter spørgsmålstegn ved, hvorvidt Grobund Brenderup kan være bæredygtigt, mens Ældrerådet er positivt i forhold til, at Middelfart Kommune arbejder med bæredygtighed i udviklingen af Brenderup.

En borger konstaterer, at der i miljøscreeningen for lokalplan 196 ikke redegøres for luftforurening og mener i den sammenhæng at anvendelse af brandovne som varmekilde kan udgøre en risiko for luftforurening i området. I den sammenhæng er det forvaltningens vurdering, at behovet for at varme bebyggelsen op ved brændeovn vil være relativt begrænset. Dette hænger sammen med, at boligerne skal leve op til isoleringskravene i gældende bygningsreglement og at boligerne vil have et areal på maks 65 m². Middelfart Kommune gør desuden opmærksom på, at der kun må opsættes brænde ovne i overensstemmelse med brændeovnsbekendtgørelsen.

Plan- og Landdistriktsstyrelse konstaterer, at de to kommuneplanrammer er beliggende i kystnærhedszonen, og at udlæg af arealer i kystnærhedszonen forudsætter en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, jf. planlovens § 5 b. Plan- og landdistriktsstyrelsen konstaterer at Middelfart Kommune har redegjort herfor. Plan- og Landdistriktsstyrelsen konstaterer slutteligt, at rammeområde B.06.15 (Grobund Brenderup), med udlæg af BE.06.14 (Brenderup Nord), at lokalplan 196 kan ske i forlængelse af eksisterende bebyggelse i byzone, og dermed i overensstemmelse med Planlovens, hvis vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 212 sker før vedtagelse af lokalplan nr. 196.

Endelig foreslår ældrerådet, at der i lokalplanen fastlægges en bestemmelse for etablering af grundejerforening. På baggrund af bemærkningen indstiller forvaltningen, at der i lokalplanen tilføjes bestemmelser om etablering af grundejerforening, hvis der foretages udstykning indenfor lokalplanområdet.

Høringen giver slutteligt anledning til at forvaltningen indstiller, at der foretages mindre redaktionelle ændringer i lokalplanens og kommuneplantillæggets redegørelse vedr. Natura 2000 områder og international beskyttelse af visse arter.

Klima & bæredygtighed

Lokalplanen giver mulighed for et projekt, der kan udfordre gængs opfattelse af dels, hvordan man kan bo og dels hvordan man kan bygge på en mere bæredygtig måde.

Bilag

Hvidbog LP 196 og LP 212

KPT 7 9992407_7925666_0

Lokalplanforslag 196 Grobund Brenderup 9992409_7_0

Punkt 166: Endelig vedtagelse af lokalplan 212, Brenderup Nord, og kommuneplantillæg 7

2023-008298

Beslutning

Godkendt.

Sagsnr. 166 blev behandlet før sagsnr. 165.

Præsentation

Byrådet vedtog d. 26. juni 2023 at sende lokalplanforslag 212, Brenderup Nord, og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 i 9 ugers offentlig høring. Planerne giver mulighed for at udlægge et område i det nordlige Brenderup til byzone.

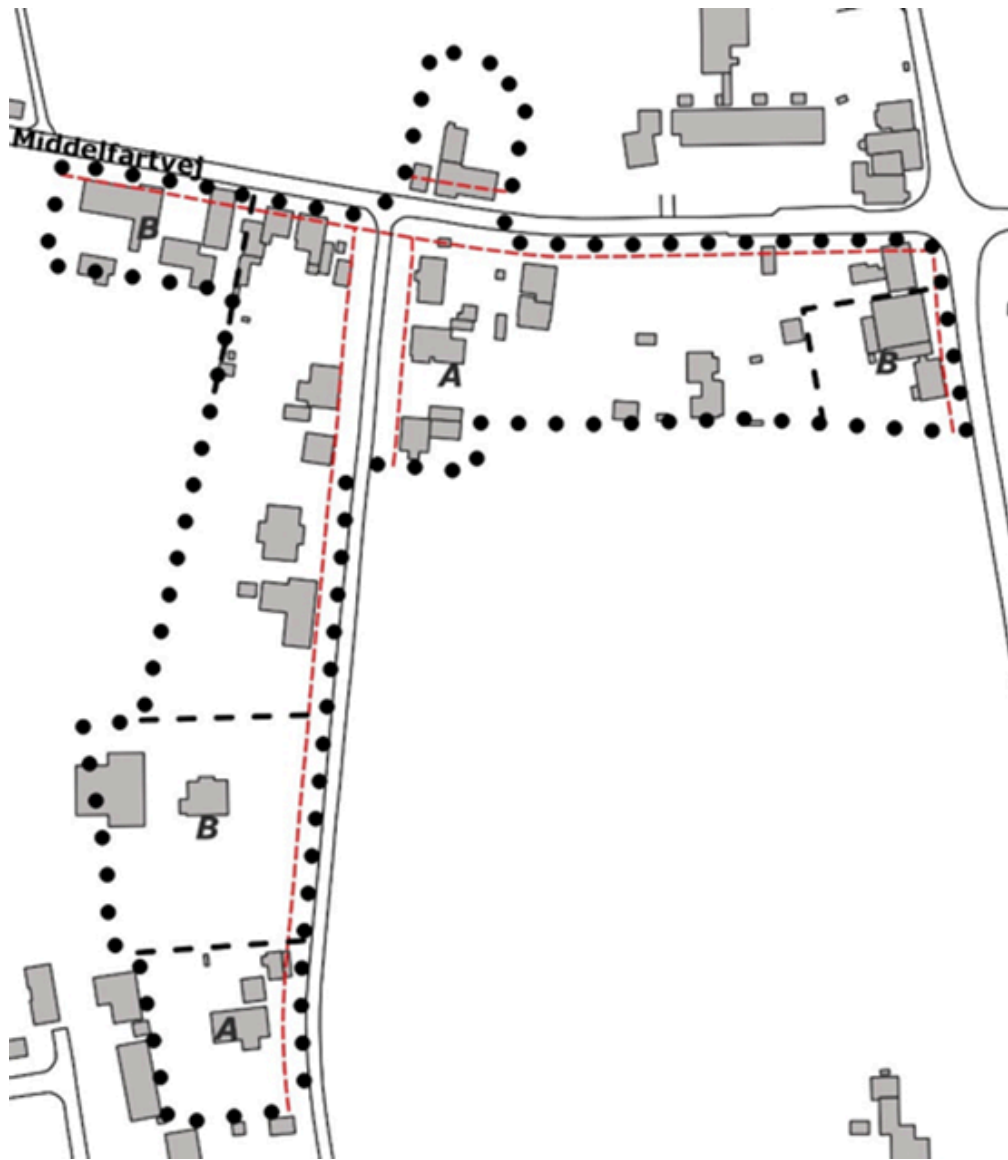
Udvalget anmodes nu om at træffe beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 7 og lokal 212, Brenderup Nord, samt tage stilling til besvarelse af høringssvar, som fremgår af hvidbog, skal godkendes.

Forvaltningen foreslår

- At kommuneplantillæg nr. 7 vedtages endeligt
- At lokalplan nr. 212, Brenderup nord vedtages endeligt.
- At forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i offentlig høring, som beskrevet i hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Den nordlige del af Brenderup er i dag beliggende i landzone. En forudsætning for, at den fortsatte udvikling af det nordlige Brenderup kan sikres er, at en andel af det nordlige Brenderup overføres til byzone.



Planområdet udgør ca. 3,4 ha og omfatter et areal beliggende langs Middelfartvej, Mejerivej og Fruerhøjvej. Planområdet grænser mod nord op til det areal, som lokalplanlægges med henblik på opførelse af off-grid-bebyggelse.

Planområdet udgøres i dag af en blanding af boliger og erhverv, der i sin anvendelse, fremtræden og omfang er forskelligartet. Planområdet er næsten fuldt ud udbygget.

Lokalplanen fastlægger derfor områdets anvendelse til blandet boliger og erhverv i form af mindre håndværksvirksomheder og udlægger planområdet i to delområder. I delområde a skal der etableres boliger mens delområde b skal anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Der er i planen lagt vægt på, at ny bebyggelse skal disponeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse indenfor området. Lokalplanen sikrer dette med bygningsregulerende bestemmelser, der dels fastsætter en maksimal bygningshøjde på 1 etage med udnyttet tagetage i maksimalt 8,5 meter og dels fastlægger en vejbyggelinje på 10 meter til vejmidte på Middelfartvej, Mejerivej og Fruerhøjvej. For den enkelte ejendom fastsætter lokalplanen en bebyggelsesprocent på 30, hvortil der dog maksimalt må etableres op til 500m².

Kommuneplantillæg nr. 7 er vedlagt som bilag.

Økonomi

Ingen

Høring

Planforslagene har været offentlig høring i 9 uger fra d. 28. juni 2023 til d. 30. august 2023.

I høringsperioden er der der indkommet

Plan- og Landdistriktsstyrelse konstaterer, at de to kommuneplanrammer er beliggende i kystnærhedszonen, og at udlæg af arealer i kystnærhedszonen forudsætter en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, jf. planlovens § 5 b. Plan- og landdistriktsstyrelsen konstaterer at Middelfart Kommune har redegjort herfor. Plan- og Landdistriktsstyrelsen konstaterer slutteligt, at rammeområde B.06.15 (Grobund Brenderup), med udlæg af BE.06.14 (Brenderup Nord), at lokalplan 196 kan ske i forlængelse af eksisterende bebyggelse i byzone, og dermed i overensstemmelse med Planlovens, hvis vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 212 sker før vedtagelse af lokalplan nr. 196.

Dertil er der en borger, som mener at hans ejendom på Mejerivej 14, med lokalplanforslaget, pålægges nogle begrænsninger, som ikke er gældende i landzone. Borgeren ønsker, at der for dennes ejendom ikke er defineret en specifik kvadratmetergrænse for, hvor mange kvadratmeter der kan etableres. Borgeren har ved en telefonsamtale uddybet, at ønsket til ændringen af lokalplanens byggeretter beror på et ønske om at kunne etablere en række mindre rækkehuse ifm. etableringen af et muligt seniorbofællesskab på Mejerivej 14.

Det er forvaltningens vurdering, at det ønskede projekt ikke kan rummes indenfor nærværende planlægning, da ejendommene nord og syd for Mejerivej 14 udgøres af åben-lav boliger. I forlængelse heraf er det forvaltningens opfattelse, at udlæg af et mindre antal tæt-lav boliger vil forudsætte, at der tilvejebringes en ny planlægning, der fastlægger bestemmelser, som indpasser en sådan bebyggelse til området.

Supplerende høring

Grundet en fejl i lokalplanforslagets formulering vedrørende udstykningsmuligheder har lokalplanforslaget været sendt i 2-ugers supplerende høring fra d. 18 september til d. 3. oktober 2023. Forvaltningen har i denne sammenhæng ikke modtaget nogen høringssvar.

Klima & bæredygtighed

Lokalplanen omfatter et område af Brenderup By, som er næsten fuldt ud udbygget. Lokalplanen giver ikke mulighed for udstykning af grunde, hvorfor planen ikke giver mulighed for etablering af nye boliger. Af den grund vurderes det, at planen ikke vil afstedkomme en nævneværdig klimamæssig belastning.

Bilag

Hvidbog LP 196 og LP 212

KPT 7 9992407_7925666_0

Lokalplan 212

Punkt 167: Endelig vedtagelse af lokalplan 220 samt kommuneplantillæg nr. 14 - område til daginstitution og offentlige formål syd for Lillebæltskolen

2023-013092

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Byrådet godkendte den 4. september 2023 at sende forslag til lokalplan 220 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 14 i offentlig høring. I høringsperioden er der indkommet tre høringssvar.

Planerne skal muliggøre, at et 10.000 m² stort areal syd for Lillebæltskolen i Middelfart by kan anvendes til daginstitution og offentlige formål. Der er vækst i børnetallet og behov for flere daginstitutionspladser. Planerne er udarbejdet med henblik på at flytte og udvide institutionen Solsikken til nye rammer.

Udvalget skal træffe beslutning, om planerne skal vedtages endeligt.

Forvaltningen foreslår

- At kommuneplantillæg nr. 14 bliver vedtaget endeligt.
- At lokalplan 220 bliver vedtaget endeligt.
- At forslag til besvarelse af høringssvarene, som beskrevet i dagsordenspunktet, bliver godkendt.

Sagsbeskrivelse



Planområdet er indtegnet herover med prikket signatur. På figuren vises vej- og stiegange, parkeringsplads med støjafskærmning, byggefelterne B1 og B2, opholds- og legearealer, der er sammenfaldende med B2 samt beplantning.

Lokalplan

Planområdet indrettes med hhv. parkeringsplads ud mod Bornholmsvej og bebyggelses- og opholdsarealer øst for den eksisterende sti gennem området. Stien fastholdes, og der etableres vejadgang fra Bornholmsvej.

For at tage mest muligt hensyn til eksisterende naboer stilles der krav til bebyggelsens placering og udformning, så den danner ryg mod naboerne og skærmer dem for opholds- og legepladsarealerne. For den del af bebyggelsen, der ligger nærmest naboerne, sættes bestemmelser om, at den kun må opføres i én etage, med en facadehøjde på maks. 4 m og en maksimal bygningshøjde på 6 m (B1). Længere inde i området kan bygninger opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m (B2).

Der er i lokalplanens ubebyggede arealer sikret plads til regnvandshåndtering, støjafskærmning samt eksisterende og ny beplantning.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 14 har samme geografiske afgrænsning som lokalplan 220. Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra boligområde og dertilhørende enkelte institutioner til området til et område til offentlige formål. Dermed sikres fleksibilitet til fremtidige behov gennem en bredere vifte af offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende. Desuden sænkes bebyggelsesprocenten fra 40 % til 25 %.

Økonomi

Ingen.

Høring

Lokalplan 220 og kommuneplantillæg nr. 14 været i offentlig høring i perioden 5. september 2023 til 31. oktober 2023. Der indkom i høringen 3 høringssvar i offentlighedsfasen.

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

Stiforbindelse bag om planområdet

Der udtrykkes ønske om at flytte eksisterende sti eller tilføje en ny sti bag om planområdet. Emnet blev også behandlet i forbindelse med indkaldelse til ideer og forslag. Det er i arbejdet med lokalplanen vurderet, at planområdets indretning med parkeringsplads mod Bornholmsvej vil medføre at en sti mellem parkeringsplads og daginstitution ikke helt kan undgås.

Realisering af lokalplan og kommuneplantillæg er ikke til hinder for at der etableres en supplerende stiforbindelse i forlængelse af stamvejen Anholtvej. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Trafiksikkerhed på stierne

Lillebæltskolen ønsker trafiksikkerhedstiltag på stierne på grund af en oplevelse af megen trafik af cykler og scootere. I de to høringssvar fra naboerne udtrykkes bekymring for trafiksikkerheden med store maskiner i anlægsfasen.

Stisystemet i området vurderes generelt som velfungerende. Den eksisterende sti gennem planområdet er i dag forsynet med en spærrebom mod Anholtvej. Ved stien mellem den fremtidige parkeringsplads og daginstitution er der gode oversigtsforhold og børnene i daginstitutionen vil modsat en skole eller SFO være hegnede inde. Der stilles derfor ikke med lokalplanen yderligere krav om trafiksikkerhedsforanstaltninger.

Trafiksikkerheden i anlægsfasen behandles i forbindelse med indretning af byggepladsen, som henhører under byggesagen.

Oversvømmelsesrisiko fra regnvand

Lillebæltskolen og en nabo til planområdet udtrykker bekymring for, at hhv. terrænregulering og anlægsarbejder medfører en øget risiko for oversvømmelse hos dem.

Regnvand skal håndteres på egen grund i henhold til Spildevandsplanen. Planområdet skal separatkloakeres, hvilket betyder, at regn på tage og større befæstelser ledes bort inden for planområdet via kloak. Lokalplanen giver vide muligheder for terrænregulering til håndtering af regnvand samt udlægger store ubebyggede arealer. Med lokalplanen sikres desuden, at terrænregulering ikke forhindrer den naturlige overfladeafstrømning til planområdet fra tilgrænsende ejendomme. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at regnvand i lokalplanområdet ikke medfører en øget risiko for oversvømmelse hos omkringboende.

Tiltag i forhold til sikring af jordbundsforhold i anlægsfasen ligger uden for det, der kan sættes bestemmelser om i en lokalplan. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Flere af de påpegede forhold og hensyn er indgået i udarbejdelsen af planerne.

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

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.

I forhold til kommunens dogmer for fremtidens byudvikling stilles der i lokalplanen bl.a. krav til områdets naturindhold gennem udpegning af eksisterende bevaringsværdig beplantning samt krav til anlæg af ny beplantning, der skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske.

Placeringen af et område til ny daginstitution og offentlige formål i tilknytning til Lillebæltskolen og eksisterende boligområder giver nem afgang for forældre til at aflevere deres børn. At området er forbundet til skole og boligområde via eksisterende stisystemer samt kollektiv transport gør det muligt, at reducere anvendelsen af bil, hvilket understøtter dogmet om bæredygtig infrastruktur.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 14 til endelig vedtagelse

Lokalplan 220 til endelig vedtagelse

Hvidbog

Punkt 168: Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 223, Erhvervsområde, Nyvang 14, Middelfart

2023-001270

Beslutning

Godkendt med den tilføjelse, at der i lokalplanen tilføjes, at der kan etableres en overgang til eksisterende nabo.

.

Præsentation

Der er udarbejdet forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021-2033 for erhvervsområdet ved Nyvang i Middelfart og lokalplan 223, Erhvervsområde, Nyvang 14, som giver mulighed for større butikker i erhvervsområdet Nyvang.

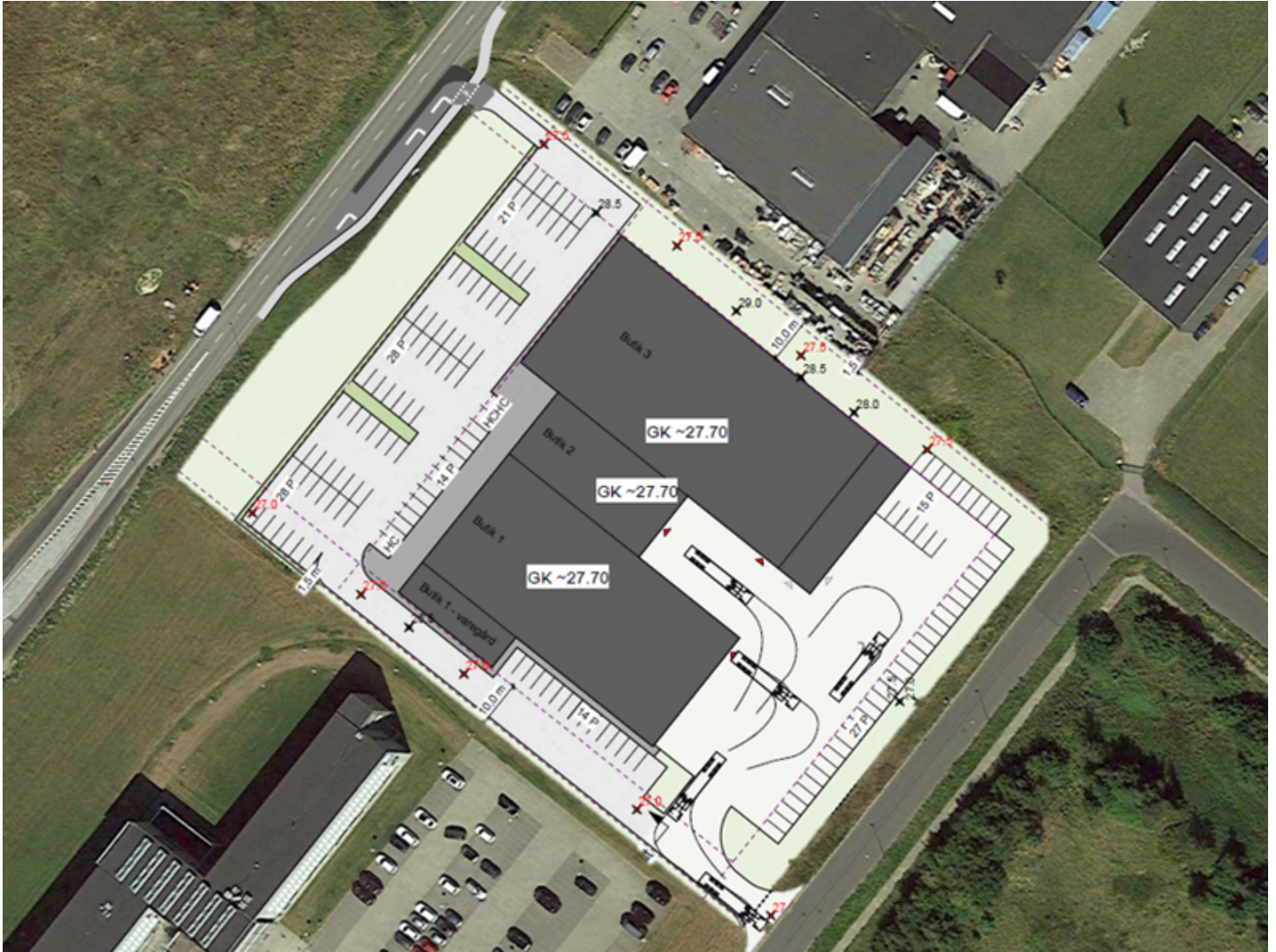
Udvalget skal træffe beslutning om planforslagene skal sendes i offentlig høring.

Forvaltningen foreslår

1. At forslag til Kommuneplantillæg 16, Erhvervsområde Nyvang godkendes og fremlægges i offentlig høring
2. At forslag til lokalplan 223, Erhvervsområde, Nyvang 14, Middelfart godkendes og fremlægges i 8 ugers offentlig høring
3. At der ikke foretages miljøvurdering af planerne

Sagsbeskrivelse

Planerne er sat i gang af Økonomiudvalget den 28. februar 2023. Lokalplanområdet Nyvang 14 er pt ubebygget, og ligger i erhvervsområdet mellem Jyllandsvej og Nyvang, tæt på motorvejstilkørsel 58b.



Eksempel på disponering af bebyggelse, vej- og stiadgang, parkering, friarealer mv.

Der har været høring om indkaldelse af ideer og forslag, hvor der indkom 2 høringssvar fra EnergiFyn og fra Middelfart Handel. Planerne er tilpasset begge forslag i form af respektafstand til gastransmissionsledning, og en ændring af butikkernes mindste størrelse fra 400 m² til 600 m². Høringssvarene ses i vedlagt hvidbog.

Formål med planerne

Formålet med planerne er, at fastlægge de fysiske rammer for etablering af flere større butikker til udvalgsvarer.

Rammeområdet E.01.13 anvendes i dag til erhverv og butikker. Kommuneplanen giver mulighed for 3.000 m² til udvalgsbutikker i rammen. Rammen er brugt af øvrige butikker på Nyvang. Det maksimale samlede areal til udvalgsvarer i hele aflastningsområdet til bymidten hæves derfor fra 3.000 m² til 10.050 m² i Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Den maksimale butiksstørrelse ændres fra 1.500 m² til 3.000 m² og den mindste butiksstørrelse ændres fra 400 m² til 600 m² for at imødekomme Middelfart Handels ønske om at beskytte bymidten. Se vedlagte forslag til kommuneplantillæg 16 til kommuneplan 2021-2033

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i form af udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, og tilhørende lager-, kontor- og administrations-faciliteter, og at fastsætte bestemmelser for butiksstørrelser.

Desuden skal lokalplanen sikre, at bebyggelsens placering og arkitektoniske udtryk, herunder materiale- og farvevalg samt skiltning, tilpasses områdets eksponerede beliggenhed og sikre at der anlægges grønne ubebyggede arealer og kantzoner mod Jyllandsvej og naboejendomme, samt at der kan ske ensrettet vejadgang fra Jyllandsvej og varekørsel fra Nyvang.

Planerne giver mulighed for at butikkerne kan bygges i op til 3 etager, med en bygningshøjde på max 10 m og en op til maksimalt 14 meters højde inkl. ventilation, solceller og andet teknik. Det samlede antal bruttoetagemeter til butikker må maksimalt være 6.225 m², såfremt der er mulighed for parkering efter kommuneplanens bestemmelser. Se vedlagte forslag til lokalplan 223, Erhvervsområde Nyvang 14, Middelfart.

Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af telemast på op til 48 meter bag butikkerne. Der er pt ikke konkrete ansøgere til masten, men behovet forventes at være der på længere sigt. Bestemmelserne giver dermed mulighed for at anvise en central lokalitet.

Detailhandelsredegørelse

I forbindelse med planerne er der udarbejdet en detailhandelsanalyse. Ændring af kommuneplanens butiksrammer kræver iflg. Planloven § 11 e, stk. 4 og stk. 5 redegørelse af konsekvenser for detailhandlen i byen, for oplandet og konsekvenser for handel i nabokommuner. Der er derfor udarbejdet en detailhandelsredegørelse, som afklarer konsekvenserne på handlen ved etablering af flere store butikker i aflastningsområdet i Middelfart. Detailhandelsredegørelsen viser, at de nye butikker i Nyvang og i Fredericia vest vil give en nedgang i omsætning i Middelfart Midtby på ca. 8 mio. i midtbyen ud af en samlet omsætning på ca. 250 mio. årligt. Til gengæld forventes de nye butikker at få en positiv effekt på 17 % på Middelfart Kommunes samlede handelsbalance, som vil afbøde de negative effekter for eksisterende butikker. Stigningen i forbruget i kommunen ved nye butikker forventes at komme fra nabokommunerne især Fredericia, Kolding og Odense. Detailhandelsanalysen ses i fuld længde i Forslag til Kommuneplantillæg 16.

Miljøscreeningen

Forslaget til Lokalplan 233 og kommuneplantillæg 16 er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Det vurderes, at realiseringen af planernes muligheder ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Det anbefales derfor, at der ikke udarbejdes en miljø-vurdering af lokalplanen. Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslagene. Screeningen er vedhæftet som bilag.

Vurderingen baserer sig på at området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelses-område, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter eller giver mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Forhold omkring trafikafvikling og støj fra virksomheder er belyst og giver ikke anledning til væsentlig indvirkning. Planlægningen vurderes ikke at påvirke drikkevands-interesser og andre naturbeskyttelsesinteresser. Risikoforhold ift. Energinets gastransmissionsledning er belyst og giver ikke anledning til væsentlig indvirkning.

Økonomi

Indkørsel fra Jyllandsvej skal udformes som ensrettet højresvingsbane. Middelfart Kommune vil indgå en frivillig aftale med bygherren, hvor bygherre vil blive opkrævet betaling for udførelsen efter Vejlovens § 49. Indkørslen er en betingelse for ibrugtagning.

Høring

Forslag til Kommuneplan tillæg 16, Erhvervsområde Nyvang og forslag til Lokalplan 223 er i offentlig 8 ugers høring i perioden 8. december 2023 til 4. februar 2024. Planforslagene annonceres på Plandata.dk den 8 december 2023.

Klima & bæredygtighed

Lokalplanen giver mulighed solceller på tage samt for håndtering af regnvand gennem forsinkelser af skybrudshændelser i regnvandsbassin eller underjordiske kassetter på parkeringsarealer. Ved valg af beplantning er der lagt vægt på hjemmehørende arter og mulig biodiversitet.

Bilag

KPT nr. 16_Butikker Nyvang FORSLAG_nov 2023

LP223_forslag_nov2023

Hvidbog_ideerog forslag Nyvang

Screening for miljøvurdering_Nyvang Butiksområde_nov2023

Punkt 169: Bygningsfornyelses- og nedrivningspulje 2023

2022-013738

Beslutning

Godkendt.

Udvalget ønsker endvidere følgende forslag prioriteret:

- Skrillingevej 20 - 50% af tag til stuehuset
- Præstebuen 11 - 50% af det støtterelaterede beløb
- Middelfartvej 58 - 50% af 200.000 kr.

Præsentation

Bygningsfornyelses- og nedrivningspulje er Middelfart Kommunes økonomiske redskab til at støtte renovering af bevaringsværdige bygninger, nedrivning af saneringsmodne bygninger, samt bekæmpelse af skimmelsvamp mv. indenfor rammen af byfornyelsesloven.

Udvalget skal beslutte, hvilke projekter, der skal tilgodeses og meddeles tilsagn om støtte.

Forvaltningen foreslår

- at Teknisk Udvalg godkender fordeling af byfornyelsesmidlerne jf. bilag 2

Sagsbeskrivelse

Bygningsfornyelsespulje 2023 indeholder midler afsat til henholdsvis landsbyforskønnelse og Midtbypulje (Middelfart + Strib).

Ansøgningsfristen for ansøgning om støtte var d. 1. maj 2023. Der er indkommet 19 ansøgninger. På mødet gennemgås ansøgningerne, således at udvalget kan beslutte hvilke ansøgninger, der skal imødekommes ud fra tidligere vedtagne kriterier og fokusområder.

Fokusområder:

- 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 (primær boliger), hvor nedrivningen medfører en forskønnelse, der er til glæde for et samlet gademiljø, et område eller i det åbne land

Kriterier:

- Projektets arkitektoniske forbedring af bygningens facade udtryk, så projektet bliver en forskønnelse af helheden og styrker/genopretter anvendelsesmuligheden
- Bygningens bevaringsmæssige 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 og 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.

Økonomi

Der er for 2023 afsat en samlet pulje til byfornyelse på 1,074 mio. kr.

Puljemidlerne skal dække egenfinansieringen i projekter, der retter sig mod dels landsbyfornyelsesprojekter og dels projekter, der ligger indenfor statens bymidtepulje. Puljen kan derudover dække andre byfornyelsestiltag som ikke er refusionsberettigede.

Middelfart Kommune har for 2023 fået meddelt tilsagn om ramme for Midtbypuljen på 0,453 mio. kr. og ramme til landsbyfornyelsespuljen på 1,087 mio. kr.

Høring

Der er ingen 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. Der bør anvendes lokale og bæredygtige byggematerialer iht. materialepyramiden.

Bilag

Bilag 1+2 Ansøgninger Byfornyelsespulje 2023

Punkt 170: Lukket: Opfølgning på temadrøftelsen vedr. boligformer, rum og fællesskaber for ældre i Middelfart Kommune

2023-007440

Drøftet.

Den videre proces skal have fokus på afdækning og plejehjemskapacitet og nuværende og kommende boligudbud der er ældrevenlige.

Endvidere skal der være fokus på infrastruktur og byrum/naturrum omkring boligerne.

Punkt 171: Ansøgning om dispensation til at undlade handicptoilet på 1. sal, Barmstedt Alle 6

2021-010960

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Middelfart Kommune har i oktober 2021 udstedt byggetilladelse til opførelse af nyt domicil indeholdende lager og kontor på Barmstedt Alle 6. Kontorbygningen er udført i 2 etager.

I forbindelse med afslutning af byggeriet har kommunen foretaget stikprøvekontrol af de tekniske forhold, hvor det har vist sig, at der er udført toiletter på 1. sal, men ikke udført handicptoilet på 1. sal.

Bygningsreglementet forskriver, at der på de etager, hvor der indrettes wc-rum, også skal indrettes handicptoilet. Dette uagtet at der ikke er krav om etablering af elevator.

Der er derfor ansøgt om dispensation fra bygningsreglementet, idet der er etableret handicptoilet i stueetagen.

Forvaltningen foreslår

- at der meddeles dispensation som ansøgt med henvisning til, at kørestolsbrugere ikke har adgang til 1. sal.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommune har i oktober 2021 udstedt byggetilladelse til opførelse af nyt domicil indeholdende lager og kontor på Barmstedt Alle 6. Siden Bygningsreglement 2018 trådte i kraft, er kommunens kontrol af reglementets tekniske kapitler endegyldigt faldet bort i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.

Kontrollen kommer efter ibrugtagning, idet der er et lovkrav om stikprøvekontrol i 10 procent af sagerne. Efter færdigmelding af domicilet på Barmstedt Alle 6 blev denne sag i februar 2023 udtaget til stikprøvekontrol. Her viste det sig, at der ikke er udført handicptoilet på 1. sal i kontorbygningen.

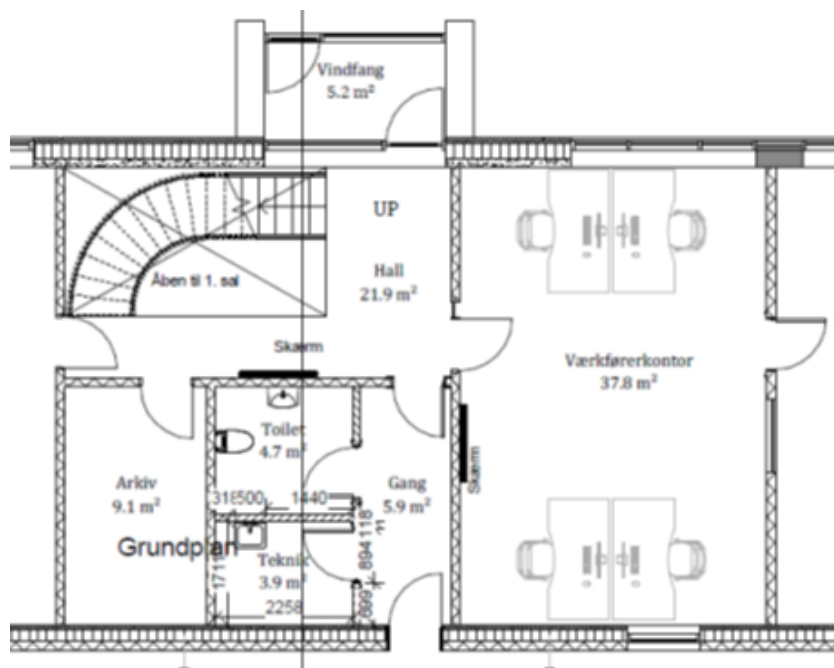
Bygningen er i 2 etager, og bygningsreglementet stiller derfor ikke krav om etablering af elevator. Men uanset dette indeholder bygningsreglementet et krav om, at der skal etableres handicptoilet på de etager, hvor der etableres toiletter.

Dermed er der i det aktuelle byggeri krav om handicptoilet på 1. sal.

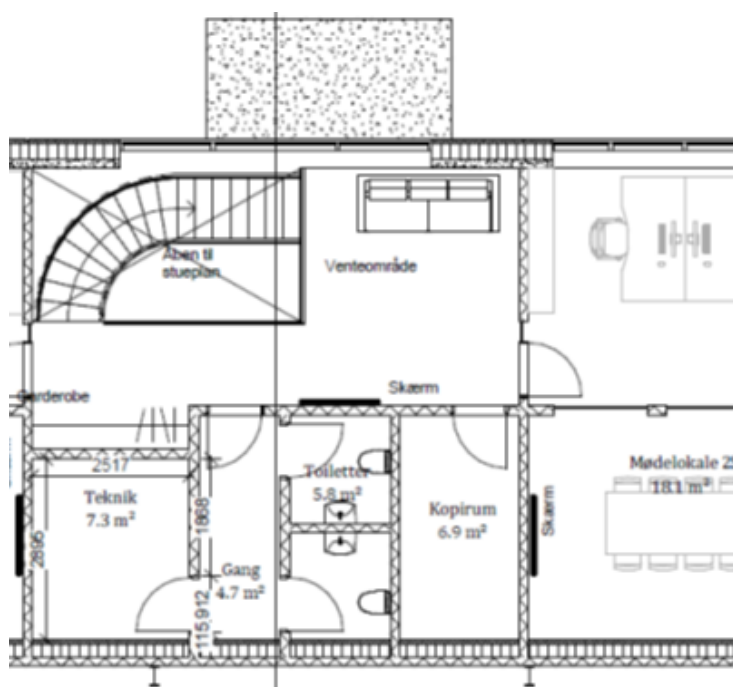
Da byggeriet er færdigudført, har bygherre d. 31. august 2023 ansøgt om dispensation til ikke at etablere det manglende handicptoilet, med henvisning til at ansatte eller gæster, der er kørestolsbrugere, kan benytte handicptoiletet i stueetagen.

Forvaltningen vurderer, at der ved indretning af nybyggeri med kontorer er mulighed for at designe byggeriet således, at behovet for dispensation ikke opstår.

Henset til at byggeriet er færdigudført, finder forvaltningen, at etablering af handicptoilet på 1. sal vil have begrænset brugsmæssig værdi i forhold til omkostningerne.



Udsnit af indgangsparti i stueetage med handicaptolet



Udsnit af 1. sal, hvor der ikke er handicaptolet

Økonomi

Ingen

Høring

Det ansøgte har været sendt til høring hos handicaprådet.

Rådet har hertil svaret, at man på det kraftigste vil anbefale, at der ikke gives dispensation. Rådet henviser til, at der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse var sikkerhed for, at der blev etableret et handicaptolet på 1.sal, når der blev lavet et toilet. Og at det jo er vigtigt for at sikre, at dem, der eventuelt arbejder på 1.sal, også kan have brug for et handicaptolet. Eller at man kan få en ansat, som skal bruge det.

Handicaprådet anfører, at selvom der ikke er krav til elevator, kan der godt være behov for et handicaptoulet. Og at det i princippet kan benyttes af alle.

Yderligere tilføjer handicaprådet, at det er en glidebane at give dispensation for forhold, der først opdages ved en stikprøvekontrol.

Bilag

Høringssvar fra handicaprådet

Punkt 172: 3. budgetopfølgning pr. 31. oktober 2023 for Teknisk Udvalg

2023-013917

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Økonomiafdelingen har i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet 3. budgetopfølgning for Teknisk Udvalgs område pr. 31. oktober 2023.

Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg godkender 3. budgetopfølgning pr. 31. oktober 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 10,242 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget. Merforbruget henfører sig primært til Ejendomscenteret, som udgør 11,621 mio. kr. af det samlede merforbrug.

De væsentligste budgetafvigelser på Ejendomscenteret skyldes opgave omflytninger på 4,181 mio. kr., merforbrug på el og varme med 3,2 mio. kr., ikke opnået besparelser i fuldt omfang ved projekt kloge m2 og energi/ESCO projekter på 2,0 mio. kr. samt ekstra opstået behov for bygningsvedligehold på bl.a. Rådhuset i forbindelse med 5-års gennemgang på 0,920 mio. kr.

Anlæg:

Teknisk Udvalg har i 2023 et korrigeret anlægsbudget på 94,801 mio. kr. ekskl. jordforsyning. Derudover er der et korrigeret nettobudget til jordforsyning på 102,879 mio. kr.

Budgettet fordeler sig på følgende 3 politikområder:

- Vej, trafik og rekreative områder har et korrigeret anlægsbudget på 59,355 mio. kr., der fordeler sig på 39 projekter.
- Bygningsvedligehold og byudvikling har et anlægsbudget 35,446 mio. kr., der fordeler sig på 13 projekter.
- Jordforsyning har et anlægsbudget på 102,879 mio. kr. fordelt på 41 projekter.

Forvaltningen forventer et samlet mindreforbrug på anlæg på 66,029 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget med overførte anlægsmidler. Set over den samlede anlægsperiode er forventningen, at projekterne holdes indenfor den afsatte anlægsøkonomi.

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

Økonomi

Resultatet af 3. budgetopfølgning er uddybet i det vedlagte notat.

Høring

Behandlingsplan:

Teknisk Udvalg den 14. november 2023

Bilag

Notat - Budgetopfølgning pr. 31. oktober 2023 for Teknisk Udvalg

Punkt 173: Delegerings- og kompetencefordelingsplan

2021-017345

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Forvaltningerne i Middelfart Kommune har revideret Delegations- og kompetencefordelingsplanen.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget indstiller Delegations og kompetencefordelingsplanen for eget udvalgsområde til godkendelse.

Sagsbeskrivelse

Delegations- og kompetencefordelingsplanen er med til at lette og smidiggøre de daglige beslutninger, som foretages af Middelfart Kommune. Med en delegations- og kompetencefordelingsplan kan politikere, ansatte, borgere og virksomheder til hver en tid se, om en sag skal afgøres politisk eller administrativt. Og til hvilket politisk udvalg kompetencen er delegeret til.

Delegations- og kompetencefordelingsplanen dækker størstedelen af de typiske sager/beslutninger i den kommunale hverdag. I praksis vil der opstå sager, hvor administrationen ud fra en vurdering af sagernes principielle karakter/ officielle interesse konkret må vurdere om sagen skal behandles administrativt, i fagudvalg (stående udvalg), hos Økonomiudvalg eller i Byrådet.

Det politiske niveau kan til enhver tid trække deres delegation af beslutningskompetencen til det administrative niveau tilbage. Det administrative niveau er anført i delegations- og kompetencefordelingsplanen under kolonnen "Direktør".

Ved sidste Delegerings og kompetencefordelingsplan blev forvaltningen bedt om at revidere planen, så de enkelte udvalg får en mere ensartet karakter. Det er sket i denne udgave.

Generelt er der sket følgende i forhold til tidligere udgave:

- Tekst er blevet afkortet for øget læsevenlighed
- Der er ikke ændret beslutningskompetencerne mellem byråd, ØU, fagudvalg og direktørniveau
- Forskellige kategorier er samlet til én tekst, hvor det har givet mening

Når Delegations- og kompetencefordelingsplanen har været gennem alle fagudvalg, skal planen behandles i Økonomiudvalget og Byrådet.

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen høring er foretaget, da der er tale om en delegations- og kompetencefordelingsplan mellem det politiske og administrative niveau.

Klima & bæredygtighed

Ingen

Sagens forløb

01/11/2023 Klima- Natur og Genbrugsudvalget

Godkendt.

Anna Poulsen Broen deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: Anna Poulsen Broen

08/11/2023 Beskæftigelses- og Arbejdsmarkedsudvalget

Delegations- og kompetencefordelingsplan for udvalgets område indstilles til godkendelse.

09/11/2023 Social- og Sundhedsudvalget

Godkendt.

Bilag

Delegerings og Kompetencefordelingsplan 2023 - smal master 2023