

REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 09-08-2021

Mødedato Mandag d. 09. august 2021 kl. 15:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Allan Buch, Per Vismark, Kaj Piilgaard Nielsen, Steen Dahlstrøm, Regitze Tilma

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 23 og forslag til Lokalplan nr. 206 - Boligo 3

Punkt 304: Endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 23 og forslag til Lokalplan nr. 206 - Boligområde ved Billeshavevej i Strib.

2020-001590

Beslutning

Et flertal af udvalget anbefaler forvaltningens indstilling.

Allan Buch stemte imod vedtagelse af kommuneplantillægget.

Præsentation

Byrådet vedtog den 6. april 2021 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 23 og forslag til lokalplan nr. 206 Boligområde ved Billeshavevej i Strib, i 8 ugers offentlig høring. Planerne giver mulighed for ca. 97 etageboliger fordelt på 4 etagebebyggelser på 4 - 6 etager, samt ca. 38 boliger opført som rækkehuse i en én etage i en tæt/lav bebyggelse.

Planforslagene fremlægges med henblik på endelig vedtagelse.

Høringssvar indkommet i offentlig høring samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse af disse høringssvar fremgår i bilag: "HVIDBOG - offentlig høring vedr. forslag til tillæg nr. 23 og forslag til lokalplan nr. 206 for et boligområde ved Billeshavevej"

Forvaltningen foreslår

- At forslag til kommuneplantillæg nr. 23 godkendes og vedtages endeligt.
- At forslag til lokalplan nr. 206 godkendes og vedtages endeligt.
- At forslag til besvarelser af høringssvar, indkommet i høring, som beskrevet i hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Planforslagene åbner mulighed for at udnytte området, der tidligere er kendt som Oliepotgrund, til boligformål. Området foreslås bebygget med en kombination af tæt/lav bebyggelse og etagebebyggelse, samt mulighed for et fælleshus. Området udgør ca. 62.500 m² og det samlede etageareal bliver på ca. 18.000 m², fordelt på ca. 135 boliger/lejligheder. Det resulterer i en bebyggelsesprocent på 30 % for delområdet til rækkehusene og 45 % for delområderne til etageboligerne.

Udover delområderne til boligerne, er der et fælles grønt område til rekreative formål. Det er planlagt for at skabe gode rammer for hverdagslivet og styrke mulighederne for fællesskab mellem beboerne.



Lokalplanen har fokus på at styrke identiteten i området. Derfor er etageboligerne placeret ovenpå de tidligere olielagre, og genanvender dermed delvist betonkonstruktionerne.

I området med rækkehusene er der sikret dynamik i facaderytmen og passager i bebyggelsen ved fastsættelse af bestemmelser for maximal længde af bolighederne og sikring af forskydning efter minimum hver 4. bolig. Desuden kan der opnås variation i facadeudtryk gennem valg af materiale- og farvevalg, og facadebeplantning.

Etagebebyggelserne skal fremstå i lyse farvenuancer og have sin egen arkitektoniske identitet. Der skal være tydelige elementer i den arkitektoniske udformning, som giver et vertikalt og cirkulært bygningsudtryk. De øverste boliger vil få udsigt over landskabet og Lillebælt. På lang afstand vil etagebebyggelser være næsten dækket af beplantning og fra naboområderne vil de nederste etager være delvist dækket af beplantning, og de øverste etager være synlige.

For at skabe et område, hvor den lokale afvanding er mest mulig bæredygtig, anvendes områdets naturlige lavninger til regnvandsbassiner. Regnvandet forsinkes inden det ledes ud af området og videre til recipient.

Der er vejadgang fra Billeshavevej og der er sikret beplantning langs med vejene. Området er forbundet med stisystemer både internt og til de omkringliggende områder. Langs områdets vestlige skel er der planlagt en omfartsvej som vil give hele området og dets omgivelser, let tilgængelighed til det øvrige vejnet.

Tæt/lav boligerne har parkering på terræn foran boligerne, og etageboligerne har parkering under terræn.

Forslag til tillæg nr. 23

I forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplan 2009-2017, blev områdets anvendelse fastlagt til boligområde, med kommuneplanramme B.02.12. Den fastlægger anvendelsen til boliger med 2 etager i en højde på 12 meter.

For at give mulighed for bebyggelse i op til seks etager, er der udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg. I den forbindelse har der været afholdt forudgående høring fra 11. november 2020, til 29. november 2020, hvor borgere har haft mulighed for at komme med ideer og forslag til planlægningen. De forskellige høringssvar samt forvaltningens forslag til opfølgning er beskrevet i en hvidbog som er vedtaget af Byrådet den 6. april, 2021. Se dagsordenspunkt 453.

I lokalplanen er der redegjort for hvordan boligerne kommer til at fremstå, de trafikale forhold og hvordan der er taget hensyn til det omkringliggende landskab. I Hvidbogen er der gjort rede for høringssvar og forslag til håndtering.

Forslag til ændringer i lokalplanforslag 206

Forvaltningen foreslår at imødekomme forslag i høringssvar om at planområdet fremstår grønt ud mod de tilstødende naboområder. Derfor foreslår forvaltningen at lokalplanen tilrettes så det sikres at bevare det grønne område med træer og buske, langs med det vestlige og sydlige skel. Ligesom der langs med det østlige skel er fastlagt områder hvor træer og

buske skal bevares. Desuden er der fastsat bestemmelser som sikrer at, udpegede bevaringsværdige træer langs med det nordlige skel skal bevares.

Tilsammen betyder det at planområdet vil fremstå grønt ud mod de tilstødende naboområder.

Derfor foreslås det at bestemmelse § 9, stk. 4 ændres som nedenfor:

Fra:

"I delområde I, II og III er der udpeget træer som er bevaringsværdige og de må ikke fældes uden tilladelse fra Middelfart Kommune. De fremgår med signatur: " bevaringsværdige træer" på kortbilag 2. De bevaringsværdige træer skal beskyttes med hegning, i rodzonen, under anlægsfasen.

Øvrig beplantning i delområde I, II, III og IV, angivet med signatur på kortbilag 2, og som indgår i områder med bevaringsværdig beplantning, skal bevares i videst muligt omfang og i den udstrækning, at det ikke har konsekvenser for realisering af bebyggelsen. Såfremt beplantning må beskæres og/eller fældes, af hensyn til realisering af bebyggelserne, skal der etableres beplantning i tilsvarende omfang og antal."

Til:

"I delområde I, II og III er der udpeget træer som er bevaringsværdige og de må ikke fældes uden tilladelse fra Middelfart Kommune. De fremgår med signatur: " bevaringsværdige træer" på kortbilag 2.

I delområde I, II, III, er der udpeget områder med bevaringsværdige træer og de må ikke fældes uden tilladelse fra Middelfart Kommune. De fremgår med signatur: "Område med bevaringsværdige træer" på kortbilag 2."

Ang. undersøgelse af Bilag IV-arter.

På baggrund af høringssvar om bekymring for forekomst af bilag IV-arter, er der udarbejdet Notat: "Eftersøgning af bilag-IV arter i område ved Strib" Dateret: 24. juni, 2021.

Notatet er udarbejdet af SWECO, som er uvildig konsulent, og vedhæftet som bilag.

Her i konkluderes det at: "Området er besigtiget under ideelle forhold og alle relevante arter er eftersøgt. Der blev ikke fundet arter eller spor efter arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Sammenholdt med anden data om de relevante arters udbredelse i nærområdet vurderes det, at området ikke er levested for en eller flere bilag-IV arter.

Rapporten er vedhæftet som bilag.

På den baggrund vurderer forvaltningen at dette emne, ikke at få indflydelse på planernes indhold.

Ang. tidligere anvendelse til oliedepot

På baggrund af den tidligere anvendelse til oliedepot, har Region Syddanmark besluttet, at kortlægge Billeshavevej 40, efter bestemmelser i Jordforureningsloven.

Kortlægningen betyder, at inden der kan påbegyndes boligbyggeri, skal bygherre udføre undersøgelser på grunden. Det følger af reglerne i Jordforureningsloven.

Kommunens myndighedsrolle er, at sikre der laves en dækkende undersøgelse. Det sker i samarbejde med Region Syddanmark. Undersøgelsen vil give viden om der er forurening på arealet. Er der på grunden forurening, som vurderes at være en risiko for de kommende boliger, skal bygherre/myndigheder afklare, hvilke foranstaltninger der skal iværksættes, således at forureningen ikke udgør en risiko for de kommende beboere.

Bygherre kan vælge, at rense en evt. forurening op og dermed få ejendommen ud af kortlægningen, hvorefter grunden frit kan anvendes.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med bygherre, som er indforstået med lokalplanens indhold.

Planforslagene er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). I den forbindelse er der truffet afgørelse om, at planerne ikke skulle undergå miljøvurdering.

Der er sendt to klager over denne afgørelse til Planklagenævnet.

Økonomi

"Ingen".

Høring

I høringsperioden er der indkommet 59 hørings svar.

Foreninger og råd:
Dansk naturfredningsforening
Handicapråd
Ældreråd

Borgere: 56

Bemærkningerne kan overordnet inddeles således:

- Anvendelse og kommuneplanen: 21
- Trafikale forhold, vej-og stiadgang: tre
- Byggestil, bevaring og historie: 24
- Udsyn og indbliksgener: to Bebyggelsens højde, omfang og placering: 44
- Beplantning, landskab og natur: 18.
- Information, inddragelse og proces: 25
- Kommunen som grøn og bæredygtig kommune, kommunen og staten: 9 Screening for Miljøvurdering:27
- Erstatningsansvar: tre
- Forurening: fem
- Betydning for skole og institution: fem
- Øvrige emner: to

Flere hørings svar fremfører enslydende synspunkter.

De fleste hørings svar udtrykker modstand mod at bygge etageboliger på 6 etager. I stedet stiller man, i hørings svarene forslag om, kun at opføre tæt-lave rækkehus eller omdanne det til et rekreativt område.

Endvidere indeholder hørings svarene bekymringer om, at de nye boliger vil medføre øget trafik i området, og det fremføres også, at det vil medføre forringede udsigtsforhold i landskabet for enkelte borgere.

Derudover udtrykkes bekymring for om etageboligerne vil påvirke oplevelsen af landskabet negativt, og om der forekommer forurening på grunden.

Forvaltningen har gennemgået og vurderet alle indkomne hørings svar. Forvaltningens nedenstående vurdering er med afsæt i de planforslag, der har været i offentlig høring. Se Bilag:"HVIDBOG offentlig høring vedr. forslag til tillæg nr. 23 og Forslag til lokalplan nr. 206 For et boligområde ved Billeshavevej"

Desuden blev der, i forbindelse med opstart af planlægningen, gennemført en forudgående høring jf. planloven med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen. De forskellige hørings svar samt forvaltningens forslag til håndtering blev beskrevet i hvidbog, jf. dagsordenspunkt 454.

Klima & bæredygtighed

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som redegør for, at regnvand kan håndteres på egen grund.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer at, der er store sammenhængende grønne områder. Og at der både er områder der fremstår uplejet og områder med slået græs. Desuden skal der vælges beplantningstyper som medvirker til at fremme biodiversitet. Se også forslag til ændring af bestemmelse § 9, stk. 4, som har det formål at sikre sammenhængende områder med træer og buske ud mod de omkringliggende naboer.

Bilag

Udkast til tillæg nr 23

Forslag til lokalplan 206, Boligområde ved Billeshavevej i Strib

Forslag til revideret kortbilag 2 og 3

HVIDBOG offentlig høring vedr. Forslag til tillæg nr. 23 og Forslag til lokalplan nr. 206 For et boligområde ved Billeshavevej

Rapport om Bilag IV-arter 24.06.2021

Landskabsanalyse