

REFERAT Teknisk Udvalg d. 20-06-2023

Mødedato Tirsdag d. 20. juni 2023 kl. 15:30

Mødested ML 8 – Røjle Klint

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

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan 212, Brenderup Nord, og kommuneplantillæg nr. 7.....	3
Forslag til lokalplan 196, Grobund Brenderup, og kommuneplantillæg nr. 7.....	7
Forslag til endelig vedtagelse, lokalplan 216, højlager ved Stensgårdvej, Middelfart, med tilhørende	11

Punkt 145: Forslag til lokalplan 212, Brenderup Nord, og kommuneplantillæg nr. 7

2023-008298

Beslutning

Teknisk Udvalg indstiller til godkendelse som foreslået af forvaltningen.

Præsentation

I september 2020 vedtog Økonomiudvalget at igangsætte planlægningen for en del af det nordlige Brenderup. Forslaget til lokalplan 212, Brenderup Nord, og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 er nu tilvejebragt.

Udvalget anmodes nu om at træffe beslutning om vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag med efterfølgende udsendelse af planforslagene i 9 ugers offentlig høring.

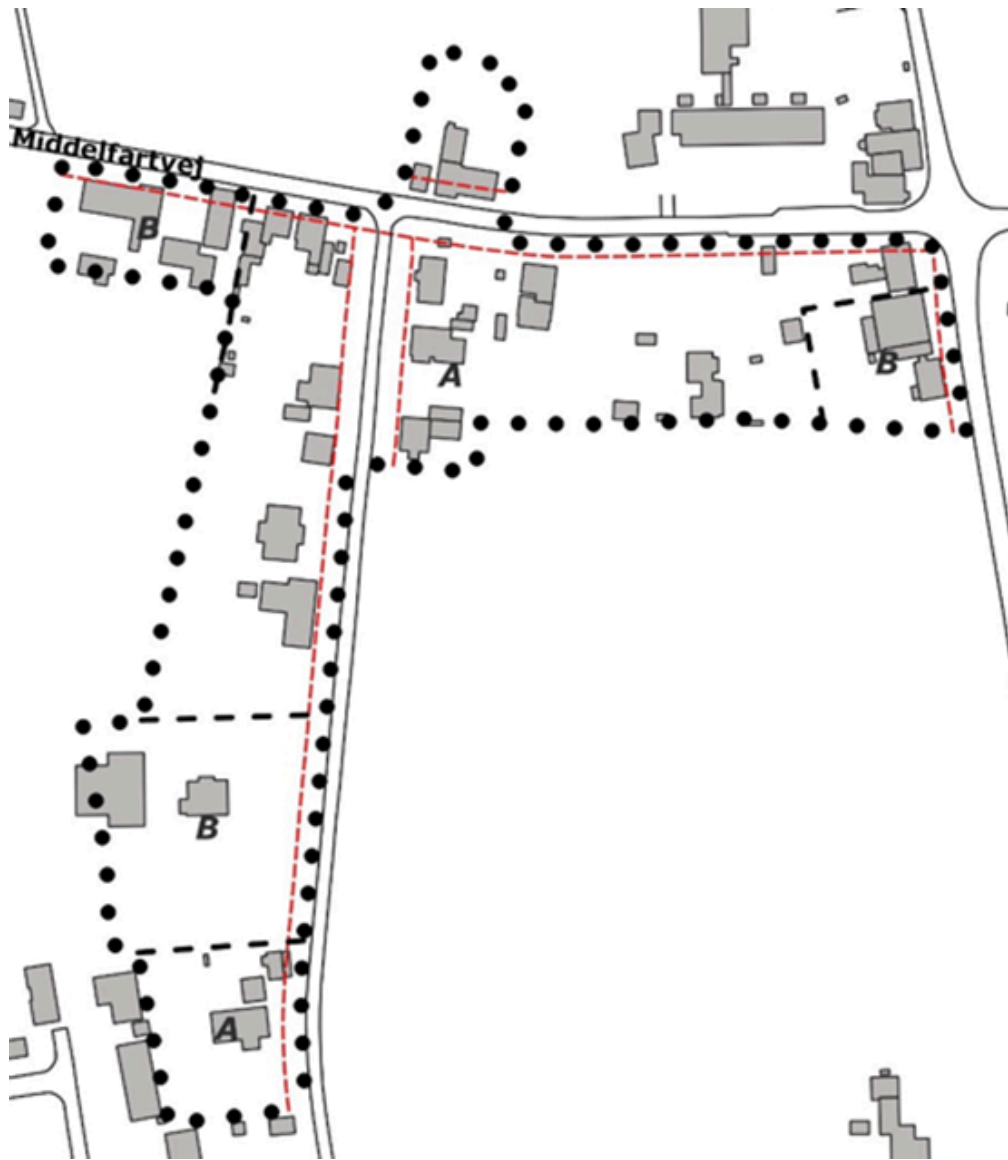
Udvalget anmodes om at tage stilling til om besvarelse af høringssvar, som fremgår af hvidbog, skal godkendes. Endelig skal udvalget tage stilling til om der skal udarbejdes en miljørapport af planforslagene.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021 – 2033 bliver godkendt og sendes i offentlig høring i 9 uger
- At forslag til lokalplan 212, Brenderup Nord, bliver godkendt og sendes i offentlig høring i 9 uger.
- At besvarelse af høringssvar som fremgår af hvidbog bliver godkendt, og
- At offentlige afgørelsen om at der ikke skal udarbejdes en miljørapport af planforslagene.

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.

Orienteringsmøde

I maj 2022 afholdt Middelfart Kommune et orienteringsmøde, hvor borgere indenfor lokalplanområdet blev inviteret til en dialog omkring lokalplanlægningen af området. På mødet bemærkede de fremmødte:

- En skepsis over, at området skal omfattes af en lokalplan, herunder for tilvejebringelsen af off-grid-lokalplanen .
- En bekymring i forhold til mulige økonomiske virkninger lokalplanen vil få for borgerne, herunder hvilke mulige konsekvenser lokalplanen kan have for erhvervsdrivende indenfor området.
- Et ønske om inddragelse fremadrettet - ikke nødvendigvis kun i forbindelse med den officielle høring.
- Et ønske om at Middelfart Kommune igangsætter en dialog med Vurderingsstyrelse ift. de mulige ændrede ejendomsskatteforhold.

Vurderingsstyrelsen har overfor forvaltningen tilkendegivet, at grundværdien for en ejendom kun ændrer sig, hvis anvendelses- og udnyttelsesmulighederne ændrer sig. Normalt vil det ske, hvis et område går fra landzone til byzone. Men isoleret set, har det ikke betydning om det er landzone eller byzone. Lokalplanforslaget er derfor udformet således, at eksisterende forhold i området kan fastholdes.

Forslag til lokalplanen

Området 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 delområder 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.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 er vedlagt som bilag.

Fordebat

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 er der afholdt en fordebat i perioden fra d. 9. juni til d. 23 juni 2022. Der indkom i den forbindelse 8 høringsvar.

De væsentligste temaer er:

- Overførelse fra landzone til byzone
- Udstykning
- Kystnærhedszone
- Beplantningsbælte

Forvaltningen har som en del af planprocessen forholdt sig til alle indkomne høringsvar.

Flere borgere er utilfredse med at området overføres fra landzone til byzone, idet man frygter at overførelsen fra landzone til byzone vil afstedkomme øgede udgifter for boligejerne indenfor lokalplanområdet. Lokalplanforslaget er udarbejdet således områdets nuværende anvendelsesmuligheder og byggeretter fastholdes. To borgere ønsker afklaring af, hvorvidt lokalplanen vil give mulighed for udstykning af grunde. I den sammenhæng skal det konstateres, at lokalplanforslaget ikke giver mulighed for udstykning.

Der gøres derudover også opmærksom på, at en andel af planområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, og at planlægningen vil kunne påklages, hvis Middelfart Kommune ikke redegør tilstrækkeligt for den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse, herunder også for planlægningen af off-grid-bebyggelse nord for lokalplanforslaget.

Slutteligt tilkendegiver en række borgere, at håber at der i lokalplanforslaget for off-grid-bebyggelsen sættes krav om etableringen af et beplantningsbælte mod den nordlige afgrænsning af Middelfartvej.

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en screening af planforslagene efter lov om miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslagene, da planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og som ikke antages at afstedkomme væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslagene.

Økonomi

Ingen

Høring

Planforslagene skal sendes i offentlig høring i 9 uger. Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

Forvaltningen indstiller, at planforslagene sendes i 9 ugers høring fra d. 28 juni 2023 til d. 30 august 2023.

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

2022-009060-4 Hvidbog_ Idéhøring for kommuneplantillæg for Off-grid-boligprojekt og Bre 9507580_7691276_0

_ 2023-007805-3 Screeningskema - Forslag til lokalplan 212 - Brenderup Nord 9996074_1_1

Forslag til KPT 7

Forslag til Lokalplan 212

Punkt 146: Forslag til lokalplan 196, Grobund Brenderup, og kommuneplantillæg nr. 7

2019-006756

Beslutning

Teknisk Udvalg indstiller til godkendelse som foreslået af forvaltningen.

Præsentation

I september 2020 vedtog Økonomiudvalget at igangsætte planlægningen for et off-grid-boligprojekt i udkanten af det nordlige Brenderup. Forslaget til lokalplan 196, Grobund Brenderup, og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 er nu tilvejebragt.

Udvalget anmodes nu om at træffe beslutning om vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag med efterfølgende udsendelse af planforslagene i 9 ugers offentlig høring.

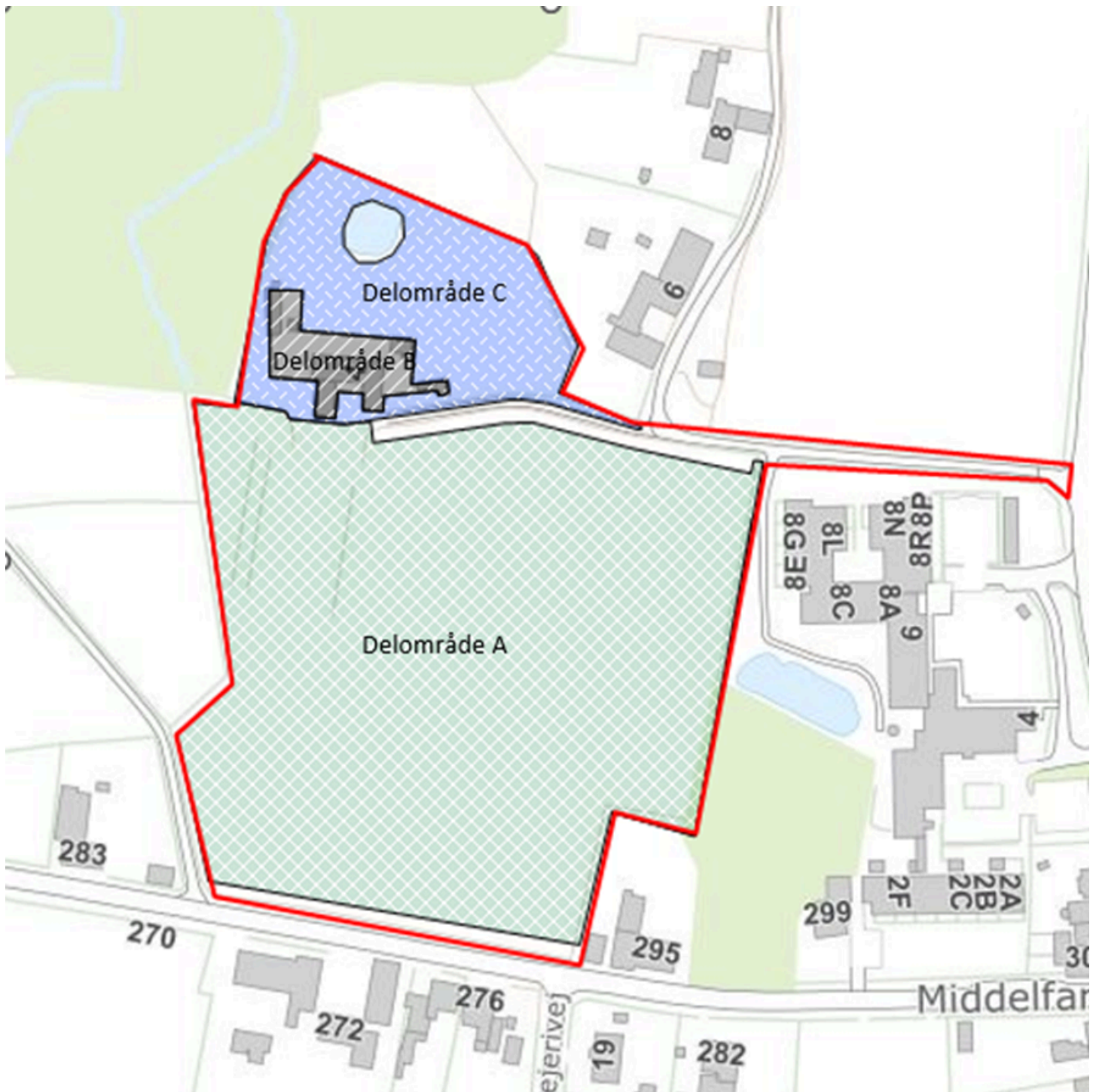
I forbindelse med fordebatten af tillæg til kommuneplan nr. 7 er der indkommet bemærkninger som er behandlet i vedlagte hvidbog og indarbejdet i forslag til lokalplan 196. Der skal i den sammenhæng træffes beslutning om godkendelse af besvarelserne som fremgår af hvidbogen. Endeligt skal udvalget træffe beslutning om der skal udarbejdes miljøvurdering.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021 – 2033 bliver godkendt og sendes i offentlig høring i 9 uger,
- at forslag til lokalplan 196, Grobund Brenderup, bliver godkendt og sendes i offentlig høring i 9 uger,
- at besvarelse af høringssvar som fremgår af hvidbog bliver godkendt, og
- at offentliggøre afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport af planforslagene.

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget vedtog d. 29. september 2020, at igangsætte planlægningen for et off-grid-boligprojekt i det nordlige Brenderup. Området 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 tilkobles 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 lokalplanlægges med henblik på at overføre et areal langs Middelfartvej, Mejerivej og Fruerhøjvej til byzone.

Forslag til lokalplanen

Lokalplanforslaget 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.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 og lokalplan 196 er vedlagt som bilag.

Fordebat

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 er der afholdt en fordebat i perioden fra d. 9. juni til d. 23. juni 2022. Der indkom i den forbindelse 8 høringssvar.

De væsentligste temaer er:

- Overførelse fra landzone til byzone
- Udstykning
- Kystnærhedszone
- Beplantningsbælte

Forvaltningen har som en del af planprocessen forholdt sig til alle indkomne høringssvar.

Flere af de borgere, som bor indenfor lokalplanområdet 212, Brenderup Nord, har tilkendegivet, at de er utilfredse med at deres boliger overføres fra landzone til byzone, som forudsætning for at lokalplan 196 kan tilvejebringes. Borgerne, der bor indenfor lokalplan 212, frygter at overførelsen fra landzone til byzone vil afstedkomme øgede udgifter for boligejerne indenfor lokalplanområdet 212. I forlængelse heraf ønsker to borgere afklaring af, hvorvidt lokalplan 212 vil give mulighed for udstykning af grunde. I lokalplanforslaget lægges der ikke op til at der kan foretages udstykning.

Der gøres derudover også opmærksom på, at begge planområder er beliggende indenfor kystnærhedszonen, og at planlægningen vil kunne påklages, hvis Middelfart Kommune ikke redegør tilstrækkeligt for den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for udlæg af de to lokalplanområder.

Slutteligt tilkendegiver en række borgere, at håber at der i lokalplanforslaget for off-grid-bebyggelsen sættes krav om etableringen af et beplantningsbælte mod den sydlige afgrænsning af Middelfartvej. Lokalplanforslaget for 196 stiller krav om etablering af buskbeplantning på støjvolden.

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en screening af planforslagene efter lov om miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslagene, da planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og som ikke antages at afstedkomme væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslagene.

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

Planforslagene skal sendes i offentlig høring i 9 uger. Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

Forvaltningen indstiller, at planforslagene sendes i 9 ugers høring fra d. 28 juni 2023 til d. 30 august 2023.

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

~ 2023-008493-3 Screening for miljøvurdering_Grobund 9995431_7_0

2022-009060-4 Hvidbog_ Idéhøring for kommuneplantillæg for Off-grid-boligprojekt og Bre 9507580_7691276_0

Forslag til KPT 7

Punkt 147: Forslag til endelig vedtagelse, lokalplan 216, højlager ved Stensgårdvej, Middelfart, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 8

2022-011668

Beslutning

Teknisk Udvalg indstiller til godkendelse som foreslået af forvaltningen.

Præsentation

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 samt lokalplan 216 for et højlager med kontorfunktioner på Stensgårdvej 30 i Middelfart har været udsendt i 4 ugers offentlig høring fra april til maj 2023. I høringsperioden er der indkommet 1 høringssvar.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til lokalplan 216 og kommuneplantillæg nr. 8 til kommuneplan bliver vedtaget endeligt, og
- at forslag til besvarelse af høringssvarene, som beskrevet i dagsordenspunktet, bliver godkendt.

Sagsbeskrivelse

Lokalplanen 216 og kommuneplantillægget nr. 8 giver mulighed for at etablere et højlager med en højde på op til 16 meter med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter. Med Kommuneplantillæg nr. 8 hæves bebyggelsesprocenten fra 40 til 50. Bebyggelse må opføres i max. 3 etager og områdets bebyggelsesprocent fastlægges til max. 50, hvilket svarer til ca. 74.500 etagemeter. For at sikre lokalplanområdets primære anvendelse til lagerfunktion, må max. 7.400 etagemeter anvendes til kontor- og administrationsfaciliteter. Lokalplanområdet vejforsynes fra Stensgårdvej.

Lokalplanen udlægger et byggefelt beliggende 15 meter fra vej- og naboskel for at skabe afstand til omgivende veje og naboer. Lokalplanområdet er skrånende med et terrænfald på ca. 8,5 fra nord til syd. For at sikre at et givent projekt for lageret kan udføres med én gulvkote inden for byggefeltet giver lokalplanen mulighed for at terrænregulere +/- 6 meter i forbindelse med etablering af bebyggelse og derudover den nødvendige terrænregulering for etablering af omlastnings- og parkeringsarealet, så der kan skabes en hensigtsmæssig sammenhæng med lageret.

Lokalplanområdet grænser op til vejene Stensgårdvej, Bogensevej og Vandværksvej. Da Vandværksvej og Bogensevej er indfaldsveje/trafikveje, skal disse friholdes for interne overkørsler. Arealer langs med Bogensevej, Vandværksvej og Stensgårdvej skal udlægges i græs og langs med Stensgårdvej skal der etableres træer.

Der fastlægges bestemmelser om bebyggelsens arkitektur, så større facadepartier vil fremstå med et varieret og levende facadeudtryk. Der er således lagt vægt på, at bebyggelsens facader skal opbrydes i mindre partier ved hjælp af skift i materialer, farver, detaljeringsgrad eller frem- og tilbagerykning af facadepartier.

Endelig kommuneplantillæg og lokalplan er vedhæftet som bilag.

Høring

I forbindelse med at planforslagene var i høring fra d. 19. april 2023 til d. 17. maj 2023 modtog Middelfart Kommune ét høringssvar fra Middelfart Kommunes Handicapråd, der ønsker at sikre sig, at der tages handicapforanstaltninger og at der er niveaufri adgang til alle etager. I den sammenhæng skal det konstateres, at byggeri skal leve op til tilgængelighedskrav jf. BR18, hvilket vil blive sikret i forbindelse med behandling af byggetilladelse til projektet.

Økonomi

Ingen.

Høring

I forbindelse med at planforslagene var i høring fra d. 19. april 2023 til d. 17. maj 2023 modtog Middelfart Kommune ét høringssvar fra Middelfart Kommunes Handicapråd, der ønsker at sikre sig, at der tages handicapforanstaltninger og at der er niveaufri adgang til alle etager. I den sammenhæng skal det konstateres, at byggeri skal leve op til tilgængelighedskrav jf. BR18, hvilket vil blive sikret i forbindelse med behandling af byggetilladelse til projektet.

Klima & bæredygtighed

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har det nye bæredygtighedsværktøj, der er udarbejdet i et samarbejde mellem alle kommunerne i trekantområdet, været delvist anvendt. Bæredygtighedsværktøjet er et dialogredskab, som understøtter processen under udarbejdelsen af lokalplanen. Løsningen er baseret på DGNB's system for certificering af bæredygtige byområder og giver et grafisk overblik på resultatet af bæredygtigheds-vurderingen.

Lokalplanen vurderes indenfor de 5 overordnede temaområder: Miljø, Økonomi, Sociokulturel og funktionel kvalitet, Teknik og Proces. Grafisk fremstillingen af vurderingen er vedhæftet som bilag.

Ift. temaet økonomi vurderer forvaltningen, at lokalplanens bestemmelser for, at arealerne, der ikke befæstes eller bebygges, skal udlægges til græs med enkeltstående træer og buske, er i tråd med kommunens ønsker om at understøtte lokal biodiversitet. Lokalplanen stiller endvidere krav om, at bebyggelsens facader skal opbrydes med henblik på at skabe en arkitektonisk "levende" facade. Vurderingen kan ses i bilag 3

Bilag

Bæredygtighedsvurdering - Lokalplan 216 - Højlager ved Stensgaardvej

Miljøscreening

KPT 8

Lokalplan 216