

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 11-04-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 11. april 2023 kl. 09:00

**Mødested**           ML 1 – Hindsgavl

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

## Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 214 og kommuneplantillæg nr. 11 For Kabelbyen og 7	3
Forslag til lokalplan 218 og kommuneplantillæg nr. 12 samt miljøvuderingsrapport - Solceller ved l	7
Etablering af svingbane ved Skrillingegården.....	12
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af hestepension på Hedegaardsvej 8, 5466 Asper	13
Endelig lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib og forslag til tilla	16
Lukket: Sikring af budgetoverholdelse i 2023.....	24

# Punkt 125: Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 214 og kommuneplantillæg nr. 11 For Kabelbyen og Turbinehallen

2023-005339

## Beslutning

Indstilles til godkendelse.

## Præsentation

Byrådet vedtog på deres møde den 9. januar 2023, at sende forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 og forslag til lokalplan nr. 214 'For Kabelbyen og Turbinehallen' i 8 ugers offentlig høring. Planerne giver mulighed for at den østlige del af Trafikhavnen kan udvikles til et nyt attraktivt blandet byområde med kontor erhverv og boliger.

Planforslagene fremlægges med henblik på endelig vedtagelse.

De indkomne høringssvar samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår af hvidbogen, vedhæftet som bilag.

## Forvaltningen foreslår

- At kommuneplantillæg nr. 11 vedtages endeligt
- At Lokalplan nr. 214 vedtages endeligt med den tilretning, at

at der foretages en mindre ændring i lokalplanens bestemmelse § 7 stk. 4 vedr. højden af eventuelle tekniske installationer.

- At miljøvurderingen af planforslag for Kabelbyen og Turbinehallen vedtages endeligt
- At forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i offentlig høring, som beskrevet i hvidbog, godkendes.

## Sagsbeskrivelse

Planerne er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle et nyt attraktivt blandet byområde på en del af trafikhavnen i Middelfart.



Planområdet udgør ca. 1,7 ha og omfatter den østlige del af Trafikhavnen (Den Blå hal) samt området ved Turbinehallen. Området grænser op til Lillebælt mod nord og øst, mens det mod syd grænser op til ITW's industribygninger.

#### Lokalplan

Lokalplanen åbner mulighed for op til 16.000m<sup>2</sup> ny bebyggelse indenfor lokalplansområde.

Lokalplanens anvendelse fastlægges til blandede byfunktioner med boliger og erhverv i form af kontor samt publikumsorienterede serviceerhverv. Der er i planen lagt vægt på, at ny bebyggelse disponeres og udformes under hensyntagen til den oprindelige bebyggelse på Trafikhavnen, herunder Turbinehallen, og under hensyntagen til sigtelinjer og fysiske forbindelser i området.

Planområdet opdeles i delområderne A og B, hvor A rummer den bevaringsværdige Turbinehal og B er Kabelbyen.

Delområde A (Turbinehallen) skal anvendes til erhvervsformål i form af kontorer o.lign. Den primære bebyggelse inden for dette delområde består af den eksisterende bevaringsværdige bygning Turbinehallen samt tilbygninger hertil. Bevaringshensynet fra den nuværende lokalplan nr. 140 videreføres i den kommende lokalplan.

Delområde B (Kabelbyen) skal anvendes til blandet bolig og erhverv med etageboliger, kontor samt publikumsorienterede serviceerhverv såsom café, restaurant, fitness, klinik o.lign. Mindst 50% af etagearealet skal være erhverv. For delområde B gælder også, at stueetagen fortrinsvist skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, så disse kan understøtte et aktivt og levende byliv. Ny bebyggelse inden for lokalplansområdet vil primært blive opført inden for dette delområde. Der gives med lokalplanen mulighed for, at bebyggelsen kan opføres i op til 8 etager/29 m men med varierende højder på bygningerne, der styres via byggefeltene.

Lokalplanens ubebyggede arealer indrettes med stier og opholdsarealer, herunder en offentlig tilgængelig havnepromenade med en varierende bredde på 5-10 meter. Promenaden etableres med et rekreativt sydvestvendt trapeanlæg ved vandet til ophold.

Vejadgangen til området skal ske fra Gl Banegårdsvej,, og der gives med lokalplanen mulighed for etablering af parkeringskælder inden for planområdet.

*Forslag til lokalplan nr. 214 For Kabelbyen og Turbinehallen, er vedhæftet som bilag.*

#### Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 ændrer en del af erhvervsarealet på Trafikhavnen i Middelfart til blandet bolig og erhverv. Ændringen sker som et led i en generel omdannelse af Trafikhavnen til et nyt bykvarter med blandede funktioner. Kommuneplanrammen fastsætter, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 120 for området under ét, og at bygningshøjden i området ikke må overstige 8 etager/29 m.

*Forslag til kommuneplantillæg nr. 11, For Kabelbyen og Turbinehallen, er vedhæftet som bilag.*

#### Miljørapport

På baggrund af en indledende screening er det vurderet, at planforslagene er omfattet af bestemmelserne om miljøvurdering.

I den ledsagende miljørapport er følgende vurderingstemaer behandlet:

- Vand; overfladevand og spildevand
- Befolkning; trafik og støj
- Sikkerhed; risikovirkksomhed
- Jord; jordforurening
- Luft & klima; luftemission
- Landskab; byrum og visuel påvirkning af kysten
- Kulturarv; kulturmiljø og bygningsbevaring

Den ledsagende miljørapport har været fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af planforslag til kommuneplantillæg nr. 11 og forslag til lokalplan nr. 214, *For Kabelbyen og Turbinehallen*. Herefter er udarbejdet en sammenfattende redegørelse.

*Den ledsagende miljørapport med sammenfattende redegørelse, er vedhæftet som bilag.*

#### Økonomi

Ingen.

## Høring

Der er modtaget i alt 6 bemærkninger inden for høringsperioden på 8 uger, der varede fra den 17. januar til den 14. marts 2023. Afsender af høringssvarene er:

- Handicaprådet
- ITW
- Middelfart Kommunes Ældreråd
- Middelfart Handel
- Beredskabsstyrelsen
- Middelfart Museum

Bemærkningerne, der er indkommet, fordeler sig på følgende temaer:

- Trafikale forhold (2)  
ITW's høringssvar omhandler bl.a. trafikale forhold herunder en bekymring for, hvordan GI Banegårdvej, som eneste adgangsvej til planområdet, vil blive påvirket af en øget trafikmængde og herigennem påvirke virksomhedens daglige drift. I forbindelse med planprocessen har forvaltningen været i god dialog med ITW herom. Derudover gør Middelfart Handel opmærksom på, at sikring af parkeringsmuligheder er et af de vigtigste fokuspunkter i projektet for trafikhavnen.
- Inddragelse (2)  
Middelfart Ældreråd og Middelfart Handel tilkendegiver i deres høringssvar, at de ønsker at blive inddraget på et tidligt tidspunkt, når der skal tages stilling til udnyttelsen af restarealet på Trafikhavnen.
- ITW's udviklingsmuligheder (1)  
ITW giver i høringssvaret udtryk for virksomhedens holdning til det forhold, at der bringes boliger og lettere erhverv tættere på deres aktiviteter, herunder hvordan det påvirker deres udviklingsmuligheder som virksomhed.
- Tilgængelighed (1)  
Handicaprådet gør opmærksom på, at det er nødvendigt at sikre universelt design, for at sikre at alle steder er tilgængelige.
- Havnepromenade (1)  
Middelfart Handel ser gerne, at noget af det første som realiseres, er havnepromenaden mellem byggeriet på Kulgrunden og Kabelbyen.
- Risikoanalyse og vurdering (1)  
Beredskabsstyrelsen gør opmærksom på, at Middelfart Kommune skal være opmærksom på, at lokalplanforslaget ikke må medføre større personbelastning i området end den, som ligger til grund for risikoanalysen udarbejdet i forbindelse med godkendelsen som risikovirksomhed. Det er vurderet, at de oplyste befolkningsdata er tilstrækkelige i forhold til det fremtidige byggeri indenfor planområdet.
- Bevaringsværdigt kulturmiljø (1)  
Middelfart Museum tilkendegiver, at de finder det positivt, at planforslaget har fokus på det omkringliggende bevaringsværdige kulturmiljø, og at det kommende byggeri rummer flere arkitektoniske kvaliteter.
- Volumen og omfang (1)  
Middelfart Museum gør opmærksom på, at bygningshøjden efter deres opfattelse er for høj.

Udover høringssvarene er der indkommet en bemærkning fra bygherre til lokalplanens bestemmelse § 7 stk. 4 vedr. højden af eventuelle tekniske installationer.

Forvaltningen har forholdt sig til de indkomne høringssvar samt bemærkningen fra bygherre. Se vedhæftede hvidbog med høringssvarene, hvor også forvaltningens vurdering og forslag til besvarelser fremgår.

Forslag til ændringer af lokalplanen og kommuneplantillægget i forbindelse med endelig vedtagelse.

Den offentlige høring har ikke givet anledning til, at forvaltningen indstiller, at der foretages ændringer i lokalplan nr. 214 og kommuneplantillæg nr. 11 *For Kabelbyen og Turbinehallen*.

Bemærkning fra bygherre vedr. højde af eventuelle tekniske installationer på bygninger, har givet anledning, at forvaltningen indstiller, at der foretages en mindre ændring i lokalplanens bestemmelse § 7 stk. 4 vedr. højden af eventuelle tekniske installationer.

## **Klima & bæredygtighed**

Bygherre arbejder ud fra FN's 17 verdensmål samt Middelfart Kommunes plan- og bæredygtighedsstrategi. Ambitionen og målet for projektet er en DGNB-certificering. Bebyggelsen med etageboliger og en beliggenhed centralt i byen er i tråd med Byrådets intentioner om at byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder og dermed udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og service.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan.

## **Bilag**

Kommuneplantillæg nr. 11 For Kabelbyen og Turbinehallen dec. 2022\_FORSLAG

Lokalplan nr. 214\_ For Kabelbyen og Turbinehallen\_FORSLAG december 2022

MV\_Kabelbyen i Middelfart\_v.6.0\_2022.12.12

Sammenfattende redegørelse\_MV\_Kabelbyen og Turbinehallen i Middelfart\_\_v.2.0\_2023.03.30

Hvidbog - Høringssvar i forbindelse med forslag til lokalplan nr. 214 og KPT nr. 11 For Kabelbyen og Turbinehallen

## **Punkt 126: Forslag til lokalplan 218 og kommuneplantillæg nr. 12 samt miljøvurderingsrapport - Solceller ved Ejby Mose**

2023-005464

### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse.

### **Præsentation**

I efteråret 2022 blev planlægningen for et 70 ha solcelleanlæg igangsat. Hele planområdet omfatter ca. 114 ha landbrugsjord og natur ved Kingstrup, matrikel nr. 9e og 6e Kindstrup By, Gelsted samt 16a Hønnerup By, Gelsted og 17a Gelsted By, Gelsted. Forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg samt miljøvurderingsrapport er nu tilvejebragt som forslag.

Udvalget anmodes om at træffe beslutning om udsendelse af lokalforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljøvurderingsrapport af planer og projekt i offentlig høring i 10 uger.

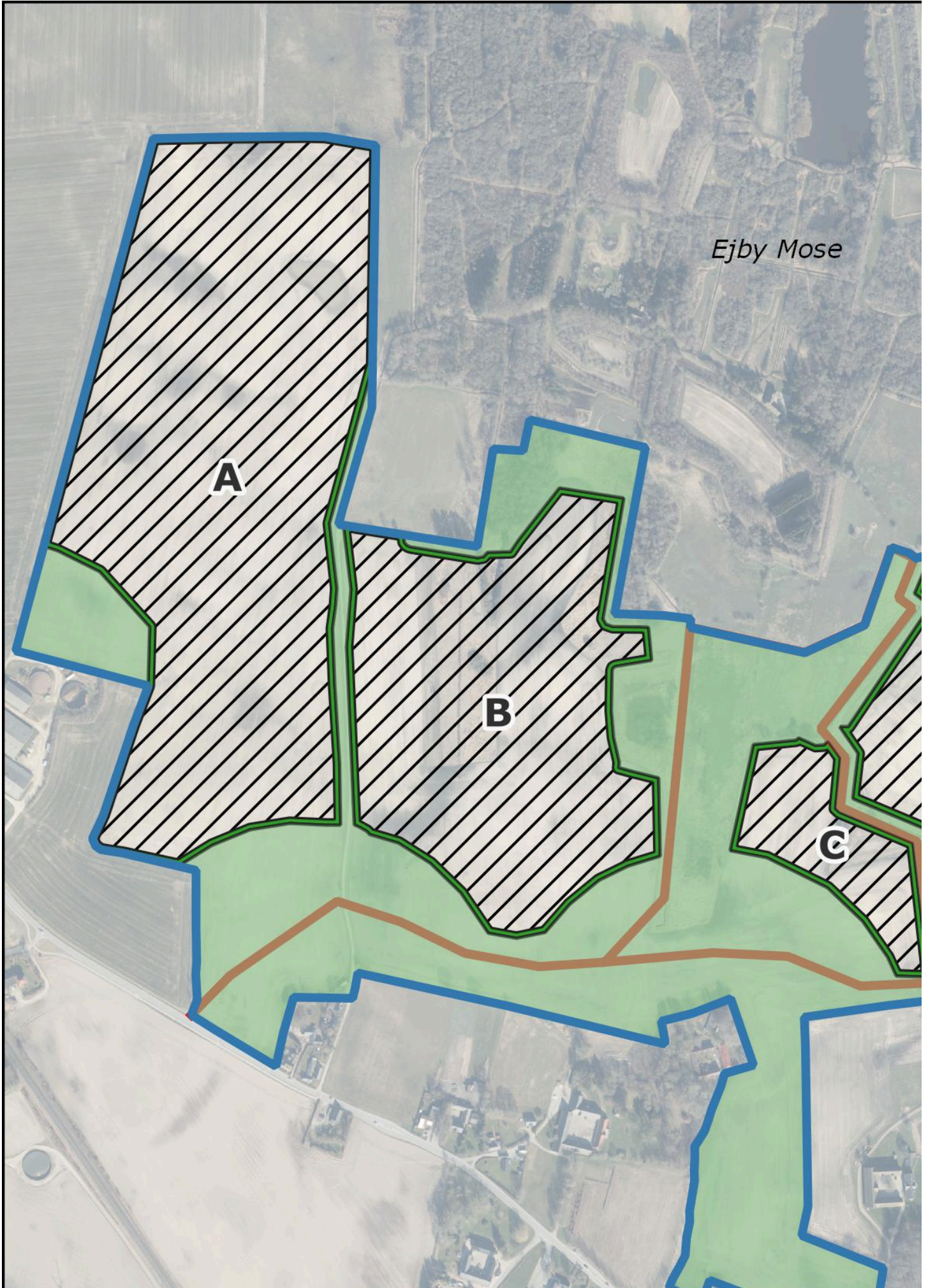
### **Forvaltningen foreslår**

- At forslag til lokalplan nr. 218 og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-2033 vedtages.
- At plandokumenter og miljøvurderingsrapporten jf. planloven sendes i minimum 8 ugers offentlig høring.
- At besvarelse af høringssvar som fremgår af hvidbogen godkendes.

### **Sagsbeskrivelse**

Økonomiudvalget vedtog d. 27. september 2022, at igangsætte planlægningen for et 114 ha område syd for Ejby Mose mellem Ejby og Gelsted, for at give mulighed for et større jordbaseret solcelleanlæg.





*Ejby Mose*

**A**

**B**

**C**



Planområdet udgør ca. 114 ha og ligger nord for Kingstrup mellem Ejby og Gelsted. Der er vejadgang til området via eksisterende veje.

Lokalplanen giver muligheden for etablering af et større jordbaseret solcelleanlæg, med tilhørende teknikbygninger mv. Solcellepanelerne inkl. teknikbygninger, invertere og transformere vil udgøre ca. 70 ha af planområdet. De resterende 44 ha udlægges til åbent grønt areal, hvori der etableres offentligt tilgængelige stier.

Der er i lokalplanen udlagt byggefelter til solcellepanelerne, som bliver maksimalt 4 meter høje. Derudover er der udlagt byggefelter centralt i området til den større transformator og lynafledningsmaster. Transformeren vil have en maksimal højde på 9 meter, og lynaflederne vil have en maksimal højde på 15 meter. Byggefelterne er placeret, så der tages hensyn til beskyttet natur, diger samt andre landskabsinteresser i området. Dette gøres ved at byggefelterne holder en afstand på minimum 5 meter fra toppen af beskyttede diger, 10 meter syd og øst for beskyttet natur, samt 5 meter nord og vest for beskyttet natur. Byggefelterne er også placeret minimum 200 meter fra nærmeste naboer, derudover holdes der afstand til eksisterende veje, som også bruges som grønne korridorer.

Rundt om solcelleområderne stilles der i lokalplanen krav om, at der skal etableres beplantningsbælter, der mindsker indkig til solcellepanelerne.

Samtidig med planlægningen er der udarbejdet en miljøvurderingsrapport for både planer og projekt. Denne rapport sendes ud i høring samtidigt med forslag til lokalplan og kommuneplantillægget, i rapporten er følgende emner undersøgt:

- Landskab og visuelle konsekvenser
- Natur, dyreliv og bilag IV-arter
- Luft og klima
- Rekreative forhold
- Støj

Forslag til lokalplan 218, kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-2033 og miljøvurderingsrapport er vedhæftet som bilag.

## Ideer og forslag

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene har der været indkaldt til ideer og forslag i perioden 1. december 2022 til 3. januar 2023, samt et borgermøde d. 6. december 2022. Der indkom 12 høringssvar.

Forvaltningen har som en del af planprocessen forholdt sig til alle indkomne høringssvar. De væsentligste temaer, der er fremlagt i høringsperioden, er sammensætningen af beplantningen omkring solcellerne med henblik på at sikre, at fremme af biodiversitet tænkes ind i projektet. Herudover skal beplantningen også sikre, at solcellerne skjærmes mest muligt af hensyn til naboerne. Der er et ønske om at fremme biodiversiteten og samtidigt sikre, at indbliksgener til anlægget minimeres, derfor er der udarbejdet en beplantningsliste, der sikrer, at beplantningsbælterne består af arter, der allerede er til stede i området og som samtidigt sikrer gode rammer for biodiversiteten.

Gennemgående stier på de rekreative arealer har også været et væsentligt tema, som er bearbejdet i planlægningen, således stisystemerne tilgodeser brugerne af området og ikke skaber unødige gene for naboerne til området. Den oprindelige udlægning af stien er ændret, således den ligger længere fra naboerne.

Placering af anlægget har også været et vigtigt emne, hvor flere borgere ønsker anlægget placeret et andet sted. Det er vurderet, at anlægget ikke flyttes, da der i opstartsfasen blev undersøgt alternative placeringer for anlægget, hvor den nuværende placering er valgt som den mest optimale for etablering af et solcelleanlæg.

Derudover har der været en del høringssvar, som omhandler ejerandele i solcelleprojektet og faldende ejendomsværdi. Disse forhold er ikke noget, der kan håndteres i planlægningen. VE-loven sikrer dog, at de naboer, der ligger tættest på og har størst gene af solcelleanlægget, har nogle økonomiske muligheder. Hvidbog fra ideer og forslag er vedhæftet som bilag.

## Økonomi

### Høring

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 12 til kommuneplanen samt afgrænsning af emner til miljøvurderingsrapporten har der været indkaldt til ideer og forslag i perioden fra den 1. december 2022 til den 3. januar, 2023. Der er indkommet 12 bemærkninger hertil, hvidbog med de indkomne høringssvar er vedlagt som bilag.

Tillæg nr. 12, til Kommuneplan 2021-2033 og Forslag til Lokalplan nr. 218 samt miljøvurderingsrapport, for et solcelleanlæg ved Ejby Mose, sendes i offentlig høring i en periode på 10 uger frem for de sædvanlige 8 uger, da høringsperioden forløber henover juli og august måned, som er sommerferietid.

### Klima & bæredygtighed

Projektet omdanner et nuværende intensivt dyrket landbrugsareal til et solcelleanlæg, der producerer grøn strøm. Arealerne under og mellem solceller kan vedligeholdes ved at have græssende får, det er derfor ikke nødvendigt med anden vedligeholdelse af græsarealerne.

Ved at udtage området af landbrug vil mindske spredning af gødning og pesticider og derved får naturen bedre forhold til at trives. Solcelleanlægget etableres med beplantning langs solcelleområdernes grænser, der skal af sikkerhedsmæssige årsager også etableres hegn rundt om solcelleområderne. Hegnet vil være bredmasket vildt hegn der muliggøre at hare og andre mindre dyr kan færdes i området.

Miljøvurderingsrapporten viser at der forventes en positiv påvirkning på miljøet og biodiversiteten i området, og at anlægget ikke vil have en negativ påvirkning på flora og fauna i området.

### Bilag

Hvidbog\_Fordebat\_Solceller ved Ejby Mose\_v.2.1

Forslag\_Lokalplan 218\_Solceller ved Ejby Mose\_v.1.2

Forslag\_Kommuneplantillæg nr. 12\_Solceller ved Ejby Mose v.1.1

Miljøvurderingsrapport m bilag\_Solceller ved Ejby Mose\_forslag

# Punkt 127: Etablering af svingbane ved Skrillingegården

2023-005360

## Beslutning

Indstilles til godkendelse.

## Præsentation

Denne sag omhandler etablering af en venstresvingsbane ved Skrillingegården, Syd.

## Forvaltningen foreslår

- At der gives en anlægsbevilling med dertilhørende frigivet rådighedsbeløb på 0,000 mio. kr. netto. Anlægsbevilling og rådighedsbeløbet består af en brutto udgiftsbevilling på 2,013 mio. kr. og en tilsvarende indtægtsbevilling på 2,013 mio. kr.

## Sagsbeskrivelse

Udstykningen ved Skrillingegården, som er en privat udstykning, blev opstartet for ca. 2 år siden.

Middelfart Invest er nu nået så langt, at grundsalget er påbegyndt.

Som en del af udstykningen er der fra kommunens side stillet krav om, at der skal etableres en venstresvingsbane for adgang til udstykningen ved Skrillingegården. Det sker dels for at sikre en god trafikafvikling og dels af træfsikkerhedsmæssige årsager.

Etableringen af vejanlægget varetages af Middelfart Kommune, men faktureres efterfølgende til Middelfart Invest.

Der er i forbindelse med det udlæg kommunen laver for den private udstykker foretaget fornøden sikkerhedsstillelse / deponering for byggesummen.

For at komme i gang med trafikprojektet søges en udgiftsbevillingen til etablering af vejanlægget på 2,013 mio. kr. og en tilsvarende indtægtsbevilling til projektet.

Der er således tale om et projekt, som hviler i sig selv og ikke indeholder kommunal medfinansiering ud en marginal finansieringsomkostning i forbindelse med udlægget (der vil være en mindre tidsmæssig forskydning mellem kommunens afholdte projektudgifter og opkrævning).

## Økonomi

Der er tale om et projekt, som hviler i sig selv og ikke indeholder kommunal medfinansiering ud en marginal finansieringsomkostning i forbindelse med udlægget (der vil være en mindre tidsmæssig forskydning mellem kommunens afholdte projektudgifter og opkrævning).

## Høring

Ingen høring af ældrerådet og handicaprådet.

## Klima & bæredygtighed

Etablering af nye vejanlæg medfører en vis mængde CO2 udledning. Middelfart Kommune bestræber sig altid på at minimere miljøbelastningen i tilrettelæggelsen af kommunens anlægsprojekter.

# Punkt 128: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af hestepension på Hedegaardsvej 8, 5466 Asperup

2021-006134

## Beslutning

Godkendt.

## Præsentation

Ejer af Hedegaardsvej 8, 5466 Asperup søger om lovliggørelse af en eksisterende hestepension på ejendommen. På ejendommen er der en ridebane, der udelukkende er godkendt til hobbybrug. Denne ønskes ligeledes lovliggjort til brug i forbindelse med hestepensionen.

## Forvaltningen foreslår

- At udvalget meddeler landzonetilladelse til lovliggørelse af hestepensionen med op til max. 20 opstaldede heste under forudsætning af, at ejendommens eksisterende ridebane ikke benyttes i forbindelse med hestepensionen.
- At udvalget meddeler afslag efter planlovens landzonebestemmelser til anvendelse af den eksisterende ridebane i forbindelse med driften af hestepensionen.
- At udvalget meddeler afslag efter planlovens landzonebestemmelser til lovliggørelse af den etablerede belysning på ridebanen.

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 2,5 ha. Ejendommen ligger i landzone i udkanten af Asperup. Der er ingen særlige landskabelige interesser i området.

Ejendommens bebyggelse består af et stuehus på 276 m<sup>2</sup> med tilhørende garage, 1.415 m<sup>2</sup> tidligere svinestalde og 2 maskinhuse på i alt 354 m<sup>2</sup>. Der er etableret hestebokse i 2 af de tidligere svinestalde.

Ejer søger om lovliggørende tilladelse til hestepension med op til 20 opstaldede heste. Ejer oplyser, at der typisk vil være mellem 10 og 18 heste ad gangen, for at der er græs nok til alle. Der er sjældent ret meget trafik til/fra hestepensionen.

## Baggrund

Da nuværende ejer købte ejendommen i februar 2019, var hesteboksene etableret, og det var tilladt at holde op til 25 heste. Dette er stadig gældende.

I forbindelse med at ejendommen var til salg i 2018, modtog forvaltningen en ansøgning om lovliggørelse af en eksisterende ridebane, der var etableret umiddelbart nord for ejendommens bygningsæt og ca. 3 m fra naboskel mod nord (ind mod Hedegaardsvej 6). Ridebanen var etableret i 2013 og opbygget af knust beton og sand. Det fremgik af ansøgningen, at ridebanen var blevet anvendt til privat brug.

Forvaltningen foretog naboorientering, og da naboerne ikke havde nogen indvendinger imod ridebanen, meddelte forvaltningen i september 2018 lovliggørende landzonetilladelse til ridebanen under forudsætning af, at banen udelukkende benyttes til hobbybrug.

## Nabobemærkninger

Forvaltningen har i forbindelse med den nu modtagne ansøgning om lovliggørelse af hestepension foretaget naboorientering af de nærmeste naboer. Vi har modtaget en indsigelse fra naboen på Hedegaardsvej 6. Naboen ønsker ikke, at der skal være så mange hestebokse, da mange hestebokse er lig med mange heste, der vil blive trænet på ridebanen. Naboen gør opmærksom på, at ridebanen ligger meget tæt på deres have og hus, og med de tørre somre, der har været de senere år, har naboen haft et stort støvproblem, når der rides på banen, og når banen bliver vedligeholdt. Naboen har ikke kunnet have åbne vinduer mod vest, og at sidde udenfor i haven at spise har også kunnet give gener.

Naboen nævner, at hvis ridebanen bliver flyttet om på den sydlige side af bygningsættet, og der bliver sået græs der, hvor ridebanen ligger nu, så der blot går heste for at græsse, så vil der ikke være problemer.

## Ejers/mæglers bemærkninger

Ejers ejendomsmægler har hertil bemærket, at ejer står midt i et salg af ejendommen. Nuværende ejer købte ejendommen for 4 år siden i god tro om, at stedet var godkendt som et sted med hestepension, eftersom de købte et sted med massere af bokse, som har været der de sidste mange år, samt en ridebane, der ligeledes har været der i en del år. Dog fandt ejer ud af, at der ikke var søgt om lovliggørelse af hestepensionen og gik derfor i gang med at søge om lovliggørelse af den hestepension, som ellers altid har været der.

Ejendomsmægler tydeliggør, at der ikke er tale om, at der skal laves rideskolelignende forhold men blot, at andre hesteejere kan leje de bokse, som ejer ikke selv bruger.

Ejendomsmægler bemærker, at da tidligere ejer etablerede ridebanen, var stort set alle boksene også udlejet og har været det lige siden, og ridebanen blev også dengang brugt af alle, der havde heste opstaldet. Naboerne har ikke på noget tidspunkt klaget, og alt fungerer ellers på samme vis. Faktisk har nuværende ejer fået sat vandingsanlæg på banen, så banen netop ikke skulle støve lige så meget.

Ejendomsmægler nævner, at tidligere ejers oplysning om, at ridebanen kun har været brugt til privat brug, ikke passer. Mægler har i den forbindelse vedhæftet flere udtalelser fra tidligere lejere af hestebokse, også fra dengang ridebanen blev etableret og efterfølgende. Lejerne fortæller, at ridebanen altid er blevet brugt flittigt af opstalderne/lejerne såvel som ejerne.

Ejendomsmægler gør opmærksom på, at det er en meget rolig stald, som altid har været der, ligesom der på de omkringliggende gårde også er heste. Der rides ikke på banen, når der er tørke, da hestene heller ikke kan tåle støv, og der tages hensyn til naboerne, hvis de sidder udenfor. Ejendomsmægler finder, at naboens forslag om at flytte banen er helt uacceptabelt, da en sådan flytning vil koste knap 500.000 kr.

Forvaltningen har bedt om en uddybning af økonomien i forbindelse med en eventuel flytning. Ejendomsmægler har hertil oplyst, at der skal graves ud til ridebanen, der skal etableres dræn under banen, og der skal laves hegn omkring banen. Den eksisterende bane er tilført gummigranulat, da den er blevet optimeret med henblik på, at det netop skulle støve mindre, når banen benyttes. Der er sat 2 store pæle op med belysning til banen. Der er også etableret vandingsanlæg netop for at kunne vande banen, så den ikke støver. Sælger har brugt penge på at omlægge foldene, og disse vil blive ødelagt, hvis arealet i stedet skal anvendes til ridebane. Endelig skal arealet med den eksisterende ridebane omlægges til nye græsfolde.

Ejendomsmægler bemærker, at hvis banen flyttes om på sydsiden af bygningssættet, kan det give både problemer og potentielt nye klager fra naboen mod vest, da man så vil skulle bruge naboens sti til at komme om til den nye ridebane, og ellers vil man skulle etablere en ny sti ned til ridebanen eller udenom den nye ridebane, så man stadig kan bruge foldene længere nede. Banen vil i givet fald bare støve deromme, hvor nabogården har have og har heste gående på fold lige ved siden af. Endelig vil ejendommen tabe noget herlighedsværdi ved at man så ikke har udsynet fra haven og køkkenet til ridebanen.

#### Supplerende naboorientering

Ejer er meget åben overfor at etablere tiltag, der kan mindske nabogenerne, blot ridebanen ikke skal flyttes. Disse tiltag kunne være etablering af plankeværk eller levende hegn ind mod skel, begrænsning af tidsrum, hvor ridebanen må benyttes og/eller begrænsning af antallet af hestebokse på ejendommen til f.eks. 15. Forvaltningen har forespurgt naboen på Hedegaardsvej 6, om naboen kunne være interesseret i nogle af ovenstående tiltag.

Naboen har hertil svaret, at de fastholder deres forbehold mod lovliggørelse af hestebokse på grund af brugen af den tilhørende ridebane, som giver støvproblemer og uro.

Naboen bemærker, at der allerede er et ca. 3 m højt levende hegn i det meste af skellet, og det giver skygge, men det kan ikke holde støvet væk, da støvet er meget finkornet og let flyver både over og igennem plankeværk og levende hegn. Naboen er meget hjemme hver dag og bruger meget tid udendørs, så det vil være svært at finde et fast tidspunkt, hvor brugen af ridebanen ikke vil kunne genere. Da ejer i ansøgningen har oplyst, at der normalt er mellem 10 og 18 heste opstaldet, finder naboen, at en reduktion i antallet af heste til f.eks. 15 ikke vil give nogen forbedring. Naboen bemærker, at der faktisk ikke er en dag, hvor der ikke er aktivitet på ridebanen, og det toppe i weekenderne.

Naboen foreslår, at hvis ejer ikke vil flytte ridebanen om på den sydlige side af gården, så kan ridebanen nedlægges, og hesteejerne kan i stedet leje sig ind på Hedegaardsvej 10, hvor der er 2 udendørs ridebaner og 2 indendørs ridebaner.

Ejer bemærker hertil, at ejer ikke ser flytning af ridebanen til ca. 500.000 kr. som en løsning. Også set ud fra, at naboen ikke tidligere har gjort indsigelse mod ridebanen. Ejer kan i øvrigt ikke basere et salg af ejendommen på, at man måske kan leje sig ind på ridebanefaciliteterne på naboejendommen. Ejer oplyser, at ridebanen ikke bruges meget, når det er

efterår og vinter, ej heller på varme, tørre og solrige dage, da hestene ikke tåler støv. Her vandes der, og der rides tidligt om morgenen disse dage.

Lys på ridebanen

Eftersom forvaltningen er blevet opmærksom på, at der er etableret belysning på ridebanen, har vi spurgt naboen på Hedegaardsvej 6, om naboen har nogen bemærkninger til en evt. lovliggørelse af belysningen, forudsat at det fastholdes, at ridebanen udelukkende må benyttes til hobbybrug.

Naboen er ikke interesseret i lovliggørelse af belysningen, selvom det evt. kun er til privat brug. Naboen bemærker, at det ikke så meget er selve lyset fra ridebanen, det er mere den sene tid, hvor ridebanen kan bruges. Naboen har værelse og soveværelse kun 17-18 m fra det nærmeste punkt på ridebanen. Naboen bemærker, at en af de ubekendte faktorer også er, at ejendommen er til salg, og det vides ikke, om ejendommen bliver solgt til nogen, der er meget entusiastiske med heste, og som måske særligt vil træne om aftenen, hvor man har fri fra arbejde.

Forvaltningens bemærkninger

Hestepensioner hører naturligt til på landet, og det er praksis, at der efter omstændighederne kan gives landzonetilladelse til en hestepension. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskabelige og planlægningsmæssige forhold samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling, ligesom det skal vurderes, om forholdet kan give urimelige gener for naboer. I vurderingen skal bl.a. indgå, hvilken trafik hestepensionen kan give anledning til, samt hvilke aktiviteter hestepensionen i øvrigt indebærer.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til hestepensionen med op til 20 heste, da hestepensionen i sig selv ikke medfører nævneværdige gener.

Derimod er det forvaltningens vurdering, at anvendelsen af ridebanen i forbindelse med driften af hestepensionen medfører så væsentlige nabogener, at der ikke er grundlag for at lovliggøre brugen af ridebanen i forbindelse med hestepensionen. Forvaltningen lægger i den forbindelse vægt på, at ridebanen er placeret kun ca. 3 m fra naboskel og ca. 15 m fra nabobeboelse.

Endelig er det forvaltningens vurdering, at en evt. lovliggørelse af belysningen på ridebanen vil medføre, at ridebanen kan benyttes i et større tidsrum, og dermed at nabogenerne vil kunne blive tilsvarende større. Forvaltningen finder derfor ikke grundlag for at lovliggøre den etablerede belysning på ridebanen uanset, at der er tale om et meget beskedent lysanlæg.

## **Økonomi**

Ingen.

## **Høring**

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

## **Bilag**

Luftfoto - Hedegaardsvej 8

Foto af ridebanen og den etablerede belysning

# Punkt 129: Endelig lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib og forslag til tillæg nr. 10, til Kommuneplan 2021 - 2033

2023-005551

## Beslutning

Indstilles til godkendelse.

Et mindretal ønsker en højere højde end 1.20 m (Allan Buch og Lasse Schmäcker).

Et mindretal (Allan Buch) ønsker ikke den foreslåede begrænsning af bycentrum.

## Præsentation

Byrådet vedtog den 7. november 2022 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og forslag til lokalplan nr. 210, for et boligområde i Strib, i 10 ugers offentlig høring.

Planforslagene har til formål at danne det planmæssige grundlag for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer, beliggende i udvalgte kvarterer i den østlige del af Strib.

Desuden er formålet at understøtte og fastholde kvarterernes karakteristika, der tilsammen udgør et bevaringsværdigt kulturmiljø. Herudover at fastholde den eksisterende anvendelse som boligområde, og Vestergades rolle som byens samlingspunkt for handel og byliv. Planerne skal samtidig sikre plads til udvikling.

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. 10 og forslag til lokalplan nr. 210 - for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib

## Forvaltningen foreslår

- At forslag til tillæg nr. 10 godkendes og vedtages endeligt.
- At forslag til besvarelse af høringssvar, indkommet i høring som beskrevet i hvidbog, godkendes.
- At forslag til lokalplan, nr. 210 godkendes og vedtages endeligt med følgende ændringer:
  - § 5, stk. 5.5  
Fra: I delområderne: B1, B2, B3, B4, må den enkelte ejendom maks. have en overkørsel som ikke overstige en bredde på 3.5 m.  
Til: I delområderne: B1, B2, B3 og B4, må den enkelte ejendom maks. have en overkørsel, med følgende bredde: - Ved ejendomme med bredde mod gaden op til 11 m. må overkørslen max. have en bredde på 3.5 m. - Ved ejendomme med bredde mod gaden mere end 11. m. må overkørslen max. have en bredde på 5 m.
  - § 5, stk. 5.8  
Fra: I delområdet B1 skal stiforbindelse A-A have et udlæg på min. 4 m og en stibredde på min. 2.50 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning, og med en markant grøn beplantning i kanterne.  
Til: I delområdet B1 skal stiforbindelse A-A have et udlæg på min. 3 m. og en stibredde på min. 1.50 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning, og med en markant grøn beplantning i kanterne.
  - § 5.9  
Fra: Stiforbindelse B-B skal have en bredde på min. 2.5 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning. Q  
Til:  
Stiforbindelse B-B skal have et udlæg på min. 2 m. og en stibredde på min. 1.20 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning.
  - § 5, stk. 5.10  
Fra: I delområderne B2 og C1 skal stiforbindelse C-C have et udlæg på min. 2 m og en bredde på min. 1.50 m. og skal fremtræde som trampet sti, eller med permeabel fast belægning.  
Til:  
I delområderne B2 og C1 skal stiforbindelse C-C have et udlæg på min. 1.50 m. og en bredde på min. 1.00 m. og skal fremtræde som trampet sti, eller med permeabel fast belægning.
  - § 6, stk. 6.4  
Fra: I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, skal antenner, paraboler og andre tekniske anlæg, som for eksempel varmepumper, placeres således, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.  
Til:  
I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, må antenner, paraboler og andre tekniske anlæg, som for eksempel varmepumper, ikke opsættes på facaden ud mod gade, og skal placeres med størst mulig afstand til naboer og stier og således, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier.
  - § 6, Stk. 6.8  
Udgår: I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, må varmepumper ikke placeres ud mod vej og skal placeres med størst mulig afstand til naboer.
  - Stk. 6.9  
Fra: I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, må der ikke opsættes varmepumpeanlæg udvendigt på bevaringsværdig bebyggelse, jf. kortbilag 3.  
Til:  
I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, må der kun opsættes varmepumpeanlæg udvendigt på bevaringsværdig bebyggelse jf. kortbilag 3. på den facade som vender længst væk fra gade og sti.
  - § 7 stk. 7.2  
Fra:  
I delområde B1, B2, B3, B4 og C1 skal den primære bebyggelse placeres med udgangspunkt i skæringspunktet mellem de to byggeinjer, når der bygges på hjørnegrunde med 2 byggeinjer, og sekundær bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. skal placeres enten med facade i, eller bag de på kortbilag 4 viste byggeinjer.  
Til:  
I delområde B2, B3, B4 og C1 skal mindst en facade af hovedhusets boligdel, placeres i byggeinjen.  
Dog er undtaget hjørnegrunde med 2 byggeinjer, hvor mindst en facade skal placeres i skæringspunktet mellem de to byggeinjer.  
Å
  - § 7 Stk. 7.6 Fra

Der må ikke placeres bebyggelse i områderne omfattet af retningslinje for oversvømmelse, matr. 1 ans og 1 ant, Strib Fårgegaard, Strib Råjleskov, som vist på kortbilag 4.

Til:

Der må ikke placeres bebyggelse i områderne omfattet af retningslinje for oversvømmelse, matr. 1 cl, Strib Fårgegaard, Strib Råjleskov, som vist på kortbilag 4.

- Ny bestemmelse: Å § 7 Stk. 7.8  
I delområderne B1, skal sekundære bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. placeres i en afstand, som ikke overstiger 5 m. fra vejskel, som vist med byggegrænse på kortbilag 4 byggegrænser.
- Ny bestemmelse: Å § 7 Stk. 7.9  
I delområderne: B2, B3, B4 og C1 skal sekundære bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. placeres enten med facade i, eller bag de viste kortbilag 4 viste byggegrænser.
- Å § 8. Stk. 8.1  
Fra: I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal bebyggelse opføres med enten symmetrisk saddeltag, hel- eller halvvalmet tag, pyramidetag eller mansardtag. Taghældningen skal være mellem 25-45 grader. Ændringer af eksisterende boligbebyggelse, skal opføres med samme tagtype som hovedhuset. Bebyggelse må ikke opføres med flade tage, tage med ensidig tag- hældning eller forskudte tage.  
Til: I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal den primære boligbebyggelse opføres med enten symmetrisk saddeltag, hel- eller halvvalmet tag, pyramidetag eller mansardtag. Taghældningen skal være mellem 25-45 grader. Ændringer af eksisterende boligbebyggelse, skal opføres med samme tagtype som hovedhuset. Bebyggelse må ikke opføres med flade tage, tage med ensidig tag- hældning eller forskudte tage.
- Å § 8. Stk. 8.5  
Fra: I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som den primære bebyggelse eller med fladt tag.  
Til:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som den primære bebyggelse eller med fladt tag, dog undtaget er drivhuse.
- Å § 8. Stk. 8.6 Fra: I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal tagmaterialet på sekundære bebyggelse, som garager, carporte, redskabsskure, o. lign. skal udføres enten med tagpap eller med samme materiale som den primære bebyggelse.  
Til:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1 skal tagmaterialet på sekundære bebyggelse, som garager, carporte, redskabsskure, o. lign. skal udføres enten med tagpap eller med samme materiale som den primære bebyggelse, dog undtaget er drivhuse som må have tag i glas.
- Å § 8. Stk. 8.17 Fra: I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal facader på sekundære bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udføres i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opføres i enten træ eller glas eller stål, og skal fremtræde i klassiske jordfarver eller hvide eller grå nuancer.  
Til:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal facader på sekundære bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udføres i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opføres i enten træ eller glas eller stål, og skal fremtræde i klassiske jordfarver eller hvide eller grå nuancer. Dog undtaget er drivhuse, som må have facader i glas.
- Å § 8. Stk. 8.37  
Fra: Facader på sekundære bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign skal enten udføres i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opføres som trækonstruktion, med facader i træ, hvor farven skal være klassiske jordfarver eller hvide eller grå nuancer.  
Til:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal facader på sekundære bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udføres i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opføres som trækonstruktion med facader i træ, hvor farven skal være klassiske jordfarver eller hvide eller grå nuancer. Dog undtaget, er drivhuse som må udføres i glas.
- Å § 8. Stk. 8.39  
Fra:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som boligbebyggelsen eller med fladt tag.  
Til:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1, skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som boligbebyggelsen eller med fladt tag. Dog undtaget er drivhuse.
- Å § 8. Stk. 8.40  
Fra:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1, skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som boligbebyggelsen eller med fladt tag.  
Til:  
I delområderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1, skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som boligbebyggelsen eller med fladt tag. Dog undtaget er drivhuse.

Å

Å

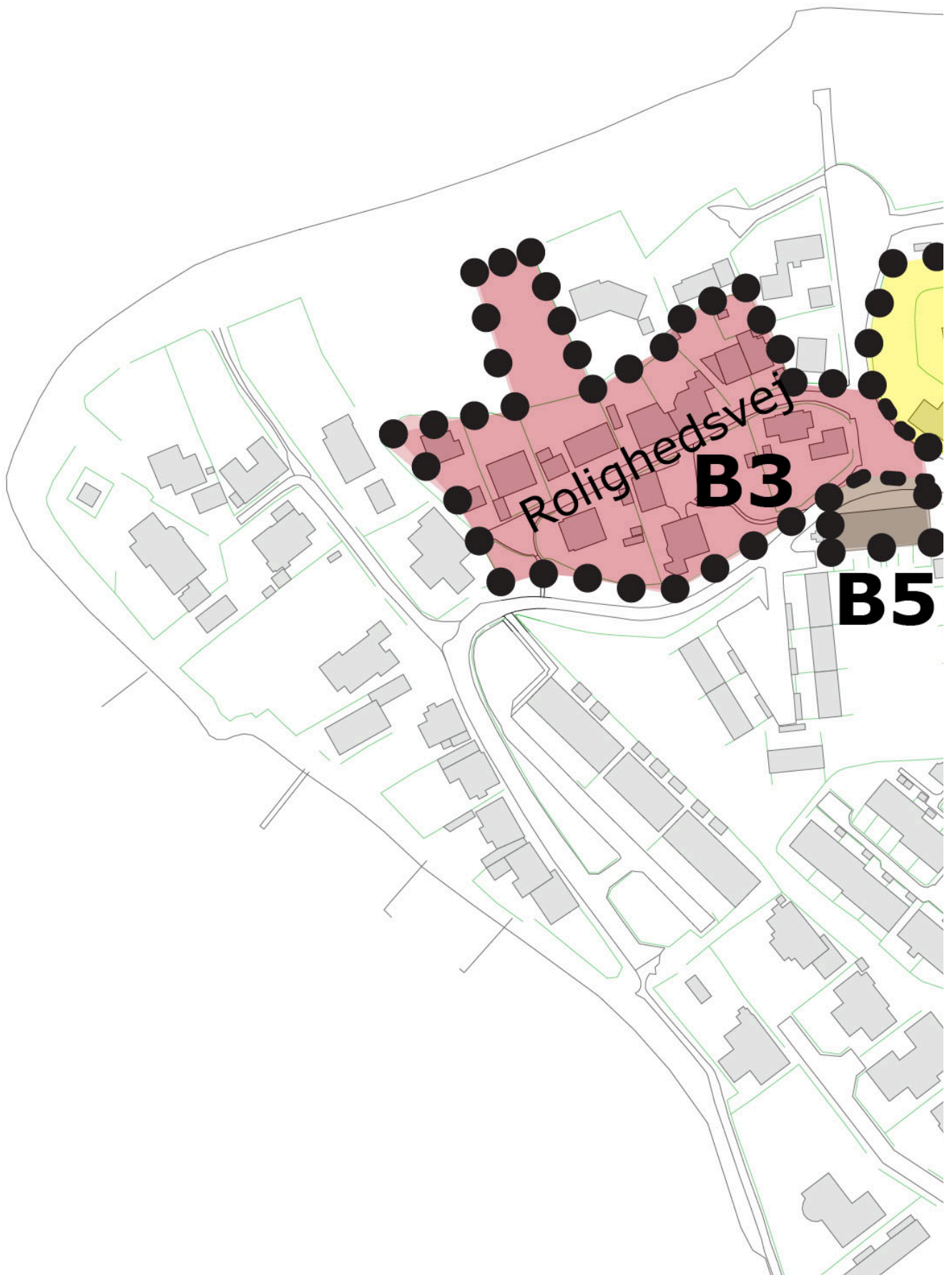
## Sagsbeskrivelse

### Baggrund

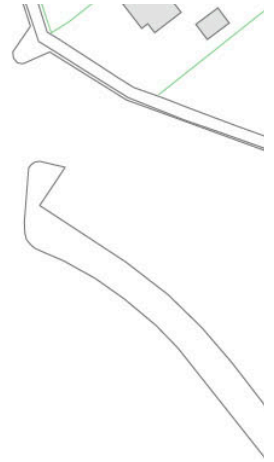
Lokalplanen er udarbejdet med afsigt til lokale beboeres ønske om at bevare kvaliteter og værdier i det kulturhistoriske udtryk for gl. Strib. På den baggrund vedtog Åkonomiudvalget den 16. juni 2020 at igangsætte en lokalplanproces og den 25. august 2020, vedtog Åkonomiudvalget og Teknisk Udvalg en proces, hvor borgere også blev involveret i udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanens formål er at sikre de bærende elementer i Gl. Strib som grænsehaveby. Områdets kvaliteter er båret af en stor samling fritliggende huse med arkitektoniske kvaliteter. Der er mange huse som er helt særegne for sin tid, og derfor er de udpeget som bevaringsværdige. Havebyen er kendetegnet af et gennemgående grønt udtryk, der består af vejtræer, grønne rabatter og transparens mellem havens og gadens rum. Derfor medtager lokalplanen bærende bestemmelser for ny bebyggelse, bevaringsværdige huse, husets udtryk til gaden og gadens inventar.





# Lillebælt



## Signaturforklaring:

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområdegrænse
- XX** Delområdebetegnelse
-  Delområde B1 - Skræntkvarteret/N
-  Delområde B2 - Havebykvarteret/A
-  Delområde B3 - Landsbykvarteret/F
-  Delområde B4 - Hovedgadekvarteret/E
-  Delområde B5 - Strib Færgegård
-  Delområde C1 - Hovedgadekvarteret/D

Kort med lokalplanens afgrænsning og delområder.

Bevaring af karakteristika i havebyen.

For at bevare en åben haveby-struktur, må den matrikulære struktur ikke ændres. Boliger må være i maksimalt 2 etager og op til 8,5 m. med en bebyggelsesprocent op til 30%. Undtagelsen er, når der ved nyopført bebyggelse er nabobygninger med en højde, der overstiger 8,5 m. På disse grunde kan der gives tilladelse til en højere bygningshøjde, der tilpasser sig husrækken, sådan at husrækken i gadebilledet fremstår harmonisk.

I Vestergades nordlige del, som er bydelens handelsområde og har en tættere og mere varieret bebyggelse, er bebyggelsesprocenten på 40%. Variationen i boligtyper fastholdes, og derfor kan der opføres boliger, både som enkeltstående villae i form af åben-lav, rækkehusbebyggelse som t-lav, dobbelthuse, rækkehuse og etageboliger.

Havebyen er karakteriseret ved åbenhed mellem gaden og havens rum, som fremstår med åbne forhaver langs gaden, som typisk har lav højde eller stakit. Derfor sikres det harmoniske billede af forhaverne, ved at ny bebyggelse skal opføres i en afstand fra vejskel som følger husrækken. Afstandene varierer mellem 4,5, 6 og 10 m. i de forskellige

delområder. Å...benhed og et aktivt gadeliv sikres også ved, at hække ikke må overstige 1,20 m.

Havebyens boliger har et åbent udtryk på den facade, der vender ud mod gaden. De har typisk flere arkitektoniske detaljer og en dominans af vinduer og døre. Dette karakteristika sikres i forslaget til lokalplanen, idet der stilles krav om, at facaden mod gaden, udføres som en åben facade, hvor vinduespartier og døre mindst skal udgøre 25 % af facadens areal.

Lokalplanen er i tråd med Middelfart Kommunes arkitektur politik ved at:

- Planlægning har fokus på helheder og kvaliteter, i området.
- Planen fastsætter principper, som bevarer og udvikler den fysiske kulturarv.
- Planlægning har indeholdt dialog og involvering.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2021- 2033

Formålet med tillægget er at danne det planmæssige grundlag for lokalplan nr. 210.

Derfor tilpasses afgrænsningerne til lokalplanen, så den bliver en ramme til boligområderne og en ramme til det område, hvor der både kan være boliger, butikker og erhverv.

Indenfor boligområdet tilføres muligheden for at anvende området til etageboliger. Dette indskrænkes dog i lokalplanens tre delområder, hvor der dels er flere store villaer, og derudover udgøres anvendelsen til tålt/lav og det maximale etageantal reguleres ikke, da bygningshøjden reguleres ved en maksimal højde.

For at tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bygningshøjder i gaden, giver lokalplanen mulighed for, at bygningshøjden tilpasses højden på husrækken ved huludfyldning. Indenfor lokalplanafgrænsningen justeres derfor den maximale højde fra 8,5 m til 14 m.

Indenfor boligområdet tilføres muligheden for at anvende området til etageboliger. Dette indskrænkes dog i lokalplanen til delområdet ved Nørreallé, hvor der er flere stier, veje, og delområdet i handelsgaden, hvor karakteren er bymæssig. Derudover udgøres anvendelsen til tålt/lav og det maximale etageantal reguleres ikke, men bygningshøjden reguleres ved en maksimal højde.

For at tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bygningshøjder i gaden, giver lokalplanen mulighed for, at bygningshøjden tilpasses højden på husrækken ved huludfyldning. Indenfor lokalplanafgrænsningen justeres derfor den maximale højde fra 8.5 til 14 m.

Et andet formål er at justere afgrænsningen af lokalcenter i Strib, således at de fremtidige muligheder for detailhandel kan ske inden for nordlige del af Vestergade. Formålet er at optimere synergieffekten ved at samle udvalgte butikker der, hvor koncentrationen er i dag, så der opnås et attraktivt handelsgademiljø.

Å Forslag til ændringer i lokalplanforslag 210

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

**Områdets anvendelse** Det ønskes, at der skal være mulighed for erhverv med flere ansatte i boligområderne, og det fremføres, at det er muligt i dag. Forvaltningen orienterer om, at det, med nuværende plangrundlag, ikke er muligt at drive erhverv med flere ansatte i boligområder, men udelukkende når den drives af ejer af ejendommen.

**Områdeafgrænsning:** Der foreses en udvidelse af lokalplanområdet, dels at inkludere Nørre Allé frem mod Gl. Slotsvej, og dels at medtage flere ejendomme ved og bagved Rolighedsvej. Forvaltningen vurderer, at afgrænsningen af planforslaget rummer et sammenhængende, arkitektonisk kulturmiljø, der kendetegner havebyen i Strib.

**Udstykning:** Det ønskes, at bestemmelser for udstykninger udelades. Forvaltningen vurderer, at eksisterende udstykning skal fastholdes for at understøtte lokalplanens formål om at sikre luft mellem husene i området.

**Veje, stier og parkering:** Det ønskes, at bredden på overkørsler kan udvides. Forvaltningen indstiller, at overkørsels bredde kan være op til 3.5 og op til 5 m ved ejendomme, der har et stier areal ud mod gaden.

**Bebyggelsens omfang og placering:** I nogle høringssvar fremføres, at bebyggelsesprocenten bør reduceres til 25 eller 10 %

Forvaltningen vurderer, at ejere i området skal have den samme ret, som der gives i andre boligområder og anbefaler derfor, at bebyggelsesprocent på 30 fastholdes.

**Bebyggelsens ydre fremtræden:** Det ønskes at tage højde for fremstillet sort, og at tage højde for sekundær bebyggelse, gavl- og tagkviste på flade, og der spærges, om drivhuse er tilladt.

Forvaltningen vurderer, at det overordnede udtryk af tagformer skal fastholdes. Derfor bør det fastholdes, at flade tag, tage med ensidig hældning og forskudte ikke tillades. Dette er bortset fra sekundær bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure og lign., hvor flade tage er tilladt.

Det indstilles, at præcisere bestemmelser ang. udformning af drivhuse, hvilket medfører forslag til ændringer for tage på sekundær bebyggelse.

**Ubebyggede arealer og beplantning:** Det fremføres, at hække ønskes højere end 1,20 meter, og der spærges til definitionen af stiernes bredde.

Forvaltningen vurderer, at Strib haveby understøttes af grønne gaderum med lave hække, og at bestemmelsen bør fastholdes.

Forvaltningen indstiller at, bredden på stierne bør justeres, så den tilpasses eksisterende bredder. Derfor indstilles til ændringsforslag jf. hvidbog.

Højringen giver anledning til at forvaltningen indstiller, at der foretages ændringer i lokalplanforslaget, som fremstillet herunder og uddybet i hvidbog: "FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 210 FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10, FOR BEVARING OG STYRET UDVIKLING I EN DEL AF STRIB.

Højringen giver anledning til at forvaltningen indstiller, at der foretages følgende ændringer i lokalplanforslaget:

- Å § 5, stk. 5.5 Fra: I delområderne: B1, B2, B3, B4, må den enkelte ejendom maks. have en overkørsel som ikke overstige en bredde på 3.5 m. Til: I delområderne: B1, B2, B3 og B4, må den enkelte ejendom maks. have en overkørsel, med følgende bredde: - Ved ejendomme med bredde mod gaden op til 11 m. må overkørslen max. have en bredde på 3.5 m. - Ved ejendomme med bredde mod gaden mere end 11 m. må overkørslen max. have en bredde på 5 m.
- Å § 5, stk. 5.8 Fra: I delområdet B1 skal stiftorbindelse A-A have et udlæg på min. 4 m og en stibredde på min. 2.50 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning, og med en markant grøn beplantning i kanterne. Til: I delområdet B1 skal stiftorbindelse A-A have et udlæg på min. 3 m. og en stibredde på min. 1.50 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning, og med en markant grøn beplantning i kanterne.
- Å § 5.9 fra: Stiftorbindelse B-B skal have en bredde på min. 2.5 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning. Q

Til:

Stiftorbindelse B-B skal have et stiudlæg på min. 2 m. og en stibredde på min. 1.20 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning.

- Å § 5, stk. 5.10 Fra: I delområderne B2 og C1 skal stiftorbindelse C-C have et udlæg på min. 2 m og en bredde på min. 1.50 m. og skal fremtræde som trampet sti, eller med permeabel fast belægning.

Til:

I delområderne B2 og C1 skal stiftorbindelse C-C have et udlæg på min. 1.50 m. og en bredde på min. 1.00 m. og skal fremtræde som trampet sti, eller med permeabel fast belægning.

- Å § 6. stk. 6.4 Fra: I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, skal antenner, parabler og andre tekniske anlæg, som for eksempel varmepumper, placeres således, at de er så lidt synlige som muligt fra naboer samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.

Til:

I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, må antenner, parabler og andre tekniske anlæg, som for eksempel varmepumper, ikke opsættes på facaden ud mod gade, og skal

- placeres med stÅ, rst mulig afstand til naboer og stier og sÅfledes, at de er sÅf lidt synlige som muligt fra naboomrÅfder samt veje og sti.
- Å. Å § 6. Stk. 6.8 UdgÅf: I delomrÅfderne B1, B2, B3, B4, C1, mÅf varmepumper ikke placeres ud mod vej og skal placeres med stÅ, rst mulig afstand til naboer.
  - Stk. 6.9 Fra: I delomrÅfderne B1, B2, B3, B4, C1, mÅf der ikke opsÅ, ttes varmepumpeanlÅ, g udvendigt pÅf bevaringsvÅ, rdig bebyggelse, jf. kortbilag 3.

Til:

I delomrÅfderne B1, B2, B3, B4, C1, mÅf der kun opsÅ, ttes varmepumpeanlÅ, g udvendigt pÅf bevaringsvÅ, rdig bebyggelse jf. kortbilag 3. pÅf den facade som vender lÅ, ngst vÅ, k fra gade og sti.

Å

Å

- Å § 7 stk. 7.2

Fra:

I delomrÅfde B1, B2, B3, B4 og C1 skal den primÅ, re bebyggelse placeres med udgangspunkt i skÅ, ringspunktet mellem de to byggelinjer, nÅf der bygges pÅf hjÅ, m Grunde med 2 byggelinjer, og sekundÅ, r bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. skal placeres enten med facade i, eller bag de pÅf kortbilag 4 viste byggelinjer.

Til:

I delomrÅfde B2, B3, B4 og C1 skal mindst en facade af hovedhusets boligdel, placeres i byggelinjen.

Dog er undtaget hjÅ, m Grunde med 2 byggelinjer, Å hvor mindst en facade skal placeres i skÅ, ringspunktet mellem de to byggelinjer.

Å

- Å § 7 Stk. 7.6 Fra

Der mÅf ikke placeres bebyggelse i omrÅfde omfattet af retningslinje for oversvÅ, mmelse, matr. 1 ans og 1 ant, Strib FÅ, rgegaard, Strib RÅ, jleskov, som vist pÅf kortbilag 4.

Til:

Der mÅf ikke placeres bebyggelse i omrÅfde omfattet af retningslinje for oversvÅ, mmelse, matr. 1 cl, Strib FÅ, rgegaard, Strib RÅ, jleskov, som vist pÅf kortbilag 4.

- Ny bestemmelse: Å § 7 Stk. 7.8
- I delomrÅfde B1, skal sekundÅ, r bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. placeres i en afstand, som ikke overstiger 5 m. fra vejskel, som vist med byggelinje pÅf kortbilag 4 byggelinjer.
- Ny bestemmelse: Å § 7 Stk. 7.9 I delomrÅfderne: B2, B3, B4 og C1 skal sekundÅ, r bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. placeres enten med facade i, eller bag de pÅf kortbilag 4 viste byggelinjer.
- Å. Å § 8. Stk. 8.1 Fra: I delomrÅfderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal bebyggelse opfÅ, res med enten symmetrisk saddeltag, hel- eller halvvalmet tag, pyramidetag eller mansardtag. TaghÅ, ldningen skal vÅ, re mellem 25-45 grader. Åfndringer af eksisterende boligbebyggelse, skal opfÅ, res med samme tagtype som hovedhuset. Bebyggelse mÅf ikke opfÅ, res med flade tage, tage med Å, nsidig tag- hÅ, ldning eller forskudte tage.

Til: I delomrÅfderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal den primÅ, re boligbebyggelse opfÅ, res med enten symmetrisk saddeltag, hel- eller halvvalmet tag, pyramidetag eller mansardtag. TaghÅ, ldningen skal vÅ, re mellem 25-45 grader. Åfndringer af eksisterende boligbebyggelse, skal opfÅ, res med samme tagtype som hovedhuset. Bebyggelse mÅf ikke opfÅ, res med flade tage, tage med Å, nsidig tag- hÅ, ldning eller forskudte tage.

- Å. Å § 8. Stk. 8.5 Fra: I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal taghÅ, ldning pÅf sekundÅ, re bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. OpfÅ, res med samme taghÅ, ldning som den primÅ, re bebyggelse eller med fladt tag.

Til:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal taghÅ, ldning pÅf sekundÅ, re bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. Å opfÅ, res med samme taghÅ, ldning som den primÅ, re bebyggelse eller med fladt tag, dog undtaget er drivhuse.

- Å. Å § 8. Stk. 8.6 Fra: I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal tagmaterialet pÅf sekundÅ, r bebyggelse, som garager, carporte, redskabsskure, o. lign. skal udfÅ, res enten med tagpap eller med samme materiale som den primÅ, re bebyggelse.

Til:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4 og C1 skal tagmaterialet pÅf sekundÅ, r bebyggelse, som garager, carporte, redskabsskure, o. lign. skal udfÅ, res enten med tagpap eller med samme materiale som den primÅ, re bebyggelse, dog undtaget er drivhuse som mÅf have tag i glas.

- Å. Å § 8. Stk. 8.17 Fra: I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal facader pÅf sekundÅ, r bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udfÅ, res i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opfÅ, res i enten trÅ, eller glas eller stÅ, f, og skal fremtrÅ, de i klassiske jordfarver eller hvide eller grÅ, f nuancer.

Til:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal facader pÅf sekundÅ, r bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udfÅ, res i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opfÅ, res i enten trÅ, eller glas eller stÅ, f, og skal fremtrÅ, de i klassiske jordfarver eller hvide eller grÅ, f nuancer. Dog undtaget er drivhuse, som mÅf have facader i glas.

- Å. Å § 8. Stk. 8.37 Fra: Facader pÅf sekundÅ, r bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. skal enten udfÅ, res i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opfÅ, res som trÅ, konstruktion, med facader i trÅ, , hvor farven skal vÅ, re klassiske jordfarver eller hvide eller grÅ, f nuancer.

Til:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal facader pÅf sekundÅ, r bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udfÅ, res i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opfÅ, res som trÅ, konstruktion med facader i trÅ, , hvor farven skal vÅ, re klassiske jordfarver eller hvide eller grÅ, f nuancer. Dog undtaget, er drivhuse som mÅf udfÅ, res i glas.

- Å. Å § 8. Stk. 8.39

Fra:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal taghÅ, ldning pÅf sekundÅ, re bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opfÅ, res med samme taghÅ, ldning som boligbebyggelsen eller med fladt tag.

Til:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1, skal taghÅ, ldning pÅf sekundÅ, re bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opfÅ, res med samme taghÅ, ldning som boligbebyggelsen eller med fladt tag. Dog undtaget er drivhuse.

Å § 8. Stk. 8.40

Fra:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1, skal taghÅ, ldning pÅf sekundÅ, re bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opfÅ, res med samme taghÅ, ldning som boligbebyggelsen eller med fladt tag.

Til:

I delomrÅfderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1, skal taghÅ, ldning pÅf sekundÅ, re bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opfÅ, res med samme taghÅ, ldning som boligbebyggelsen eller med fladt tag. Dog undtaget er drivhuse.

Å

Å

## Åkonomi

Ingen

### HÅ,ring

I hÅ,ringsperioden er der indkommet 11 hÅ,ringssvar, hvoraf to er identiske.

Forvaltningen har gennemgÅ,ret og vurderet alle indkomne hÅ,ringssvar. Forvaltningens vurdering er med afsÅ,t i de planforslag, der har vÅ,ret i offentlig hÅ,ring. Se Bilag: "HVIDBOG offentlig hÅ,ring vedr. forslag til tillÅ,g nr. nr. 10, til Kommuneplan 2021- 2033 og Lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljÅ,er i Strib.

## Klima & bÅ,redygtighed

Ved at have fokus pÅ, at bevare havebyens grÅ,ne elementer, som vejtrÅ,er og rabatter, sikres at der fortsat er mulighed for biodiversitet i omrÅ,det.

Desuden er der mange huse som skal bevares, hvilket giver mindre klimabelastning end nyt byggeri vil medfÅ,re.

### Bilag

Forslag til tillæg nr. 10 til kommuneplan

Forslag til Lokalplan 210 for bevaring og styret udvikling af kulturmiljÅ,er i Strib

Lokalplan nr. 210 For bevaring og styret udvikling af kulturmiljÅ,er i Strib

Hvidbog for forslag til lokalplan nr. 210 og forslag til kommuneplantillæg nr. 10

## **Punkt 130: Lukket: Sikring af budgetoverholdelse i 2023**

2023-005565

Godkendt.