

REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 09-06-2020

Mødedato Tirsdag d. 09. juni 2020 kl. 13:00

Mødested ML 1 – Hindsgavl

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

Indholdsfortegnelse

Orientering af TU vedr. vandhåndteringsplaner - Brev + folder til bygherre/udvikler.....	3
2. Budgetopfølgning pr. 31. maj 2020 for Teknisk Udvalg.....	4
Røgfri udearealer.....	5
Delegerings- og kompetencefordelingsplaner.....	7
Forslag til lokalplan 199 - boligområde ved Abelonelundvej i Strib.....	8
Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af hundekennel på Hønnerupvej 90, 5591 Gelsted.....	11
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 166 til etageantal og facadehøjde, Fænøsund Haven 9.....	13

Punkt 193: Orientering af TU vedr. vandhåndteringsplaner - Brev + folder til bygherre/udvikler

2019-004250

Beslutning

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

Præsentation

I Middelfart Kommune sker udviklingen med hastige skridt, befolkningstilvæksten er positiv og nye boligområder udvikles og skyder op mange steder. I takt med klimaforandringer, øget nedbør og fokus på miljøet stiller det store krav til udvikler/bygherre i forhold til vandhåndtering.

Derfor har Natur- og Miljøafdelingen i samarbejde med Plan- og Bygningsafdelingen udarbejdet et brev + en folder om vandhåndtering til nye udviklere/bygherrer. Brevet og folderen vil blive udleveret inden lokalplanarbejdet startes op, og er ment som en hjælp, men beskriver også krav til, en klima- og miljøtilpasset vandhåndtering i nye boligområder.

Forvaltningen foreslår

- At udvalget tager sagen til orientering

Sagsbeskrivelse

I takt med øget nedbør er der i hele Danmark fokus på håndtering af vand - herunder stigende havvand.

I vinteren 2019-2020 havde vi en af det vådeste vintre længe, hvilket gav anledning til oversvømmelser i både by og på land. Meget nedbør betyder fyldte dræn - fyldte vandløb og i fælleskloakerede områder fyldte klokker med overløb til følge.

For at imødekomme fremtidens vejr, er det vigtigt med fokus på vandhåndtering i nye boligområder - en vandhåndtering, som holder vandet tilbage der, hvor det falder, så vandet ikke giver anledning til oversvømmelse hos de "der ligger nederst" - enten for enden af bakken eller nederst i et vandløbssystem.

Udvikling af nye boligområder har et økonomisk aspekt for bygherren. Derfor vil vandhåndtering i et nyt boligområde, afhængig af topografi og geografi, potentielt have den indflydelse på et område, at der skal udtages og udlægges areal til vandhåndtering.

Samtidig med bæredygtig og klimatilpasset vandhåndtering er det et ønske fra forvaltningen, at vandet bruges i nye områder som rekreative elementer på en måde, som også bidrager til biodiversiteten i området.

Økonomi

Ingen

Høring

Ingen

Klima & bæredygtighed

Kontakt, dialog og udlevering af brev + folder til nye bygherrer/udviklere af nye boligområder, inden opstart af lokalplaner, skal være med til at håndtere de følger, som er af klimaforandringer og øget nedbør.

Bilag

A5 folder.pdf

Brev omkring vandhåndtering.docx

Punkt 194: 2. Budgetopfølgning pr. 31. maj 2020 for Teknisk Udvalg

2020-006714

Beslutning

Udvalget godkender budgetopfølgningen.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

Præsentation

Der er udarbejdet budgetopfølgning pr. 31. maj 2020 for områderne under Teknisk Udvalg.

Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg godkender 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2020 som forelagt.

Sagsbeskrivelse

Drift:

Det oprindelige 2020 budget for Teknisk Udvalg er på 73 mio. kr.

Det er forvaltningens forventning, at driften vil udvise et samlet mindreforbrug på 7,4 mio. kr.

- **Vej- og Trafik:** Det forventes, at driften på Vej- og Trafik området vil udvise et samlet mindreforbrug på 7,4 mio. kr. Mindreforbruget skyldes primært, at asfaltarbejdet er reduceret med henblik på at inddække de merudgifter der forventes på merarbejde på klimatilpasning af den vestlige bydel (Klimabyen). Det er derudover en medvirkende faktor, at Entreprenørgården laver et mindreforbrug som led i underskudsafvikling.

Derudover bør det nævnes, at der tegner sig et merforbrug på 1,7 mio. kr. på det kollektive trafikområde i 2020. Baggrunden er, at Fynbus afvikler underskud i 2020 via taksten. Overforbruget inddækkes ved at tilvejebringe et tilsvarende mindreforbrug på vejvedligeholdelse.

- **Rekreative områder:** På Rekreative områder forventes et lille mindreforbrug på 0,025 mio. kr. Det lille mindreforbrug skyldes primært merindtægterne fra forpagtningsafgifter på Galsklint Camping.
- **Jordforsyning:** Driften af jordforsyning har en afvigelse på 0,2 mio. kr. ift. budgettet. Dette skyldes primært en overvurdering af de forventede indtægter fra forpagtningsafgifter.

Anlæg:

Det oprindelige anlægsbudget for 2020 er på 10,4 mio. kr.

For 2020 forventes der at blive brugt 46,9 mio. kr. på anlæg, hvilket er et merforbrug på 36,5 mio. kr. Merforbruget skyldes blandt andet anvendelse af overførte anlægsmidler fra tidligere år, samt fremrykkede og ekstra anlægsprojekter i forbindelse med COVID-19

Budgetopfølgningen indgår i den samlede budgetopfølgning pr. 31. maj 2020 for Middelfart Kommune, som behandles i Økonomiudvalget og efterfølgende af Byrådet. Denne sagsfremstilling behandles derfor kun i fagudvalget.

Økonomi

Resultatet af 1. budgetopfølgning er uddybet i det vedlagte notat.

Høring

Ingen

Bilag

2-BO-2020 TEU

Punkt 195: Røgfri udearealer

2018-017899

Beslutning

Udvalget finder at røgfrie udearealer bør dække kommunale legepladser og arealer omkring idrætsanlæg.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

Præsentation

Oplæg til drøftelse om beslutning vedr. indførelse af røgfri udearealer

Forvaltningen foreslår

- At Teknisk Udvalg, Miljø- og Energiudvalget og Social- og Sundhedsudvalget indstiller, at Byrådet drøfter indførelse af røgfri udearealer med henblik på, at forvaltningerne hver især skal komme med forslag inden for eget område, hvor der kan indføres og arbejdes med røgfri udearealer

Sagsbeskrivelse

Det er velkendt, at rygning er den største enkeltstående faktor i forhold til en lang række sygdomme og tidlig død. Det er heller ikke ny viden, at vi de sidste par år har set en negativ udvikling i andelen af unge, der begynder at ryge (eller anvende anden form for tobak). Middelfart kommune har allerede indført røgfrie arbejdspladser i kommunen og røgfri skoletid for eleverne i folkeskolen, hvilket er blevet taget godt imod. Det næste, naturlige skridt vil være, at Middelfart tilslutter sig rækken af kommuner, der indfører røgfri udearealer.

Som partner i Røgfri Fremtid, arbejder Middelfart Kommunen sammen med de øvrige syddanske kommuner for en røgfri norm, hvor tobak ikke er synligt, let tilgængeligt eller attraktivt. Røgfri udearealer sender et tydeligt signal om, at børn, unge og tobak ikke hører sammen, og at kommunen aktivt skaber sunde rammer og tager ansvar for børn og unges sundhed. Samtidig kan røgfri udearealer betyde en reduceret udgift til oprydning af cigaretskod, mindre forurening og miljøpåvirkning efter cigaretskodder på jorden.

Røgfri udearealer kan med fordel indføres på tværs af forvaltningsområder, hvorfor forvaltningerne i høj grad selv kan pege på de områder, der bør indføres røgfri udearealer, f.eks. indføre røgfrie udearealer de mindst kontroversielle steder.

Som minimum bør røgfri udearealer dække kommunale legepladser (TU og MEU) og arealer omkring idrætsanlæg (TU og BKF), da børn, leg, idræt og tobak ikke går hånd i hånd. Det bør derudover overvejes, om der også bør henstilles til røgfrihed på andre offentlige arealer, f.eks. i gågaden, ved busstoppesteder (TU og MEU), og om man bør forbyde salg af tobak ved offentligt støttede arrangementer (BY). Forbuddet bør omfatte både cigaretter, vandpibe og e-cigaretter.

Til inspiration vedlægges oversigt over røgfri udearealer i Aarhus Kommune, foreslået af de enkelte fagforvaltninger, som bilag.

Høring

Såfremt Byrådet godkender indstillingen om en videre proces, vil Sundhedsafdelingen indsamle forslag til røgfri udearealer fra de fem forvaltningsområder, og sende forslagene i samlet høring i efteråret 2020.

Klima & bæredygtighed

Hvis antallet af cigaretskodder i naturen reduceres, vil der være mindre forurening af jorden.

Sagens forløb

04/06/2020 Social- og Sundhedsudvalget

Drøftelse af røgfrie udearealer.

Udvalget påpeger, at der ikke er tale om et forbud, men en anbefaling eller en henstilling.

Indstillingen efterfølges og udvalget bakker op om røgfrie legepladser.

Røgfrie udearealer kommer på til yderligere drøftelse i Byrådet.

Bilag

Bilag 1 Forslag til røgfrie udearealer

KL pjece Røgfri Udearealer hvor børn og unge færdes

Punkt 196: Delegerings- og kompetencefordelingsplaner

2017-016209

Beslutning

Anbefales.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

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 og borgere/virksomheder til hver en tid se, om en sag skal afgøres politisk eller administrativt.

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 en hver tid trække deres delegation af beslutningskompetence til det administrative niveau tilbage. Det administrative niveau er anført i delegations- og kompetencefordelingsplanen som direktør.

Direktionen har behandlet planen. For at sikre en mere ensartet detaljeringsgrad i fremtiden, er forvaltningen blevet bedt om, at der i den nye byrådsperiode laves et nyt koncept for kompetencefordelingsplanen, så de enkelte udvalgs delegerings- og kompetencefordelingsplaner får en mere ensartet karakter.

Der er følgende bemærkninger i forhold til den eksisterende delegerings- og kompetencefordelingsplan.

Under Teknisk Udvalgs område er der ikke foretaget nogen ændringer.

Økonomi

Ingen

Sagens forløb

26/05/2020 Økonomiudvalget

Godkendt.

04/06/2020 Social- og Sundhedsudvalget

Godkendt.

Bilag

Delegerings og Kompetencefordelingsplan 2020.docx

Punkt 197: Forslag til lokalplan 199 - boligområde ved Abelonelundvej i Strib

2019-009355

Beslutning

Udvalget anbefaler forvaltningens indstilling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

Præsentation

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan for et nyt boligområde ved Abelonelundvej 45 i Strib. Der skal træffes beslutning om planforslaget skal sendes i offentlig høring.

Forvaltningen foreslår

- at forslag til lokalplan anbefales godkendt og fremlægges i offentlig høring.
- at kommunen stiller krav til ejeren om sikkerhedsstillelse for udgifterne til overtagelse af arealet efter planlovens § 47A, medmindre ejeren fraskriver sig denne ret.

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget godkendte i sensommeren 2019, at igangsætte planlægningen for et nyt boligområde nord for Abelonelundvej i Strib.

Projektet, der var forelagt økonomiudvalget, bestod af en tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt et område med etageboliger op til 5 etager. Udvalget godkendte igangsætningen af planlægningen under forudsætning af, at områdets udnyttelse blev mindre intensiv.

Ansøger har efterfølgende ændret projektet, så det alene rummer mulighed for tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af dette ønske.

Lokalplanen fastlægger derfor områdets anvendelse til boligformål med en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse og med primær vejadgang fra Abelonelundvej. Mod øst afgrænses området af vejanlæg i form af en ny omfartsvej øst om Strib, og der er med lokalplanen åbnet mulighed for at den nordlige del af området, kan vejforsynes fra den nye omfartsvej.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for åben-lav bebyggelsen og 40 for tæt-lav bebyggelser. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Der er ikke mulighed for at etablere vandrette lejlighedsskel. Mindste grundstørrelser er fastsat til 700 m² (åben-lav) og 400 m² (tæt-lav). Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer for området.

Der er i bestemmelserne for tæt-lav bebyggelsen arbejdet med at sikre variation mellem de enkelte bebyggelser. Herudover er områdets naturlige terræn bragt i spil ifm. lokal afledning af regnvand (LAR) og udsigter fra de enkelte boliggrupper. Der er desuden medtaget bestemmelser, der skal sikre, at beplantningen på opholdsarealerne medvirker til en høj biologiske mangfoldighed ligesom der skal plantes træer langs vejene i området.



Lokalplanen er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Afgørelsen vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Når der med en lokalplan overføres et areal fra landzone til byzone på grundejerens begæring har ejeren mulighed for inden 4 år at forlange kommunes overtagelse af dette areal, såfremt arealet fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. planlovens § 47 A.

I henhold til planlovens § 13, stk. 4 kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at en ejer, der ønsker en lokalplan tilvejebragt, stiller en af kommunen godkendt sikkerhed dels for kommunens udgifter til udarbejdelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg, dels for kommunens udgifter til en eventuel overtagelse af ejendommen efter planlovens § 47 A. Ejeren kan i henhold til planlovens § 13, stk. 4 fraskrive sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Der bør tages stilling til, om kommunen skal stille krav om sikkerhedsstillelse for at undgå tab i forbindelse med krav om overtagelse. Sikkerhedsstillelse i forbindelse med planudgifterne er ikke aktuelt i dette tilfælde, da bygherre selv har fået udarbejdet lokalplanforslaget.

Økonomi

Ingen.

Høring

Lokalplan 199 sendes i offentlig høring i 4 uger. Handicap- og ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

Klima & bæredygtighed

Der er udarbejdet vandhåndteringsplan for at sikre at regnvand kan håndteres inden for lokalplanområdet via diverse LAR-løsninger. Der stilles desuden krav om at flade tage skal begrønnes med græstorv eller mos, da det bl.a kan være med til at forsinke regnvandet.

I lokalplanforslaget er der stillet krav til hvilke facadematerialer, der må anvendes til byggeri inden for området, men i henhold til planloven kan der ikke stilles krav til at byggematerialerne skal være bæredygtige eller til materialernes CO2 aftryk.

Bilag

Forslag til lokalplan 1999 - Boliger ved Abelonelundvej i Strib

Screening for miljøvurdering Lokalplan 199

Punkt 198: Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af hundekennel på Hønnerupvej 90, 5591 Gelsted

2019-015694

Beslutning

Udvalget godkendte en lovliggørelse af hundekennelen med max. 15 hunde, heraf max. 10 avlstæver. Bygning til hundekennel skal være etableret 1. januar 2021.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

Præsentation

Ejeren af Hønnerupvej 90, 5591 Gelsted søger om lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende hundekennel, der uden tilladelse har været på ejendommen i mange år.

Forvaltningen foreslår

- at der skal meddeles landzonetilladelse til hundekennelen med op til max. 20 hunde under forudsætning af:
- at bygninger og løbegårde til hundene overholder husdyrgødningsbekendtgørelsens afstandskrav på 100 meter til nabobeboelse, eller at der kan opnås dispensation fra afstandskravet, og
- at samtlige hunde holdes inde om natten i tidsrummet kl. 22-07 på hverdage og kl. 22-09 på lørdage, søn- og helligdage.

Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 4,5 ha. Ejendommens bebyggelse består af et stuehus, stald/lade på 175 m², carport på 45 m², et udhus på 32 m², 2 togvogne på hver ca. 20 m², der benyttes i forbindelse med hundegårde, samt et udhus på 13 m².

Ejendommen ligger i det åbne land lidt nordøst for Hønnerup og ca. 300 meter sydvest for motorvejen.

Hundekennelen har eksisteret på ejendommen siden 2007, hvor ejeren erhvervede ejendommen. Kennelen har i øjeblikket 15 voksne hunde i form af 8 Australian Shepherd, 3 Bichon Havanais og 4 Franske Bulldog. Antallet af hunde kan variere noget. Nogle af hundene er ved at være gamle, og ejeren ønsker at have mulighed for at have op til 20 voksne hunde. De 8 Australian Shepherd går i hundegård, hvorimod de små hunde bor inde i stuehuset.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos de nærmeste naboer. Den nærmeste nabo (Hønnerupvej 92) har bolig mindre end 100 meter øst for hundekennelen. Naboen finder, at en lovliggørelse af hundekennelen med mulighed for op til 20 hunde ikke vil være rimelig. Naboen nævner, at hundene høres meget tydeligt om aftenen/natten, og at lyden af hunde, der gør i stort antal, helt bestemt er en gene. Naboen foreslår, at hundene holdes indendørs. I de år, der er gået, har naboen fået det til at gå men ønsker ikke mere støj og larm.

Ejer har her til oplyst, at det kun er de 8 store hunde, der går ude i hundegård. Ejer bekræfter, at hundene gør, hvis der kommer fremmede, eller der render vildkatte rundt om natten, men det er ikke sådan, at hundene gør uafbrudt. Det vil ejer heller ikke selv have. Ejer har ikke mulighed for at lukke de store hunde ind om natten. Hundene kan gå ind og ud af eget hus, som det passer dem. Ejer vurderer, at det vil give mere larm, hvis hundene er lukket inde, for så vil hundene gøre, bare de hører noget.

Ansøgningen har ligeledes været i naboorientering hos ejeren og lejer af naboejendommen, der ligger ca. 175 meter mod syd (Hønnerupvej 83). Ejeren bor ikke selv på ejendommen men oplyser, at nuværende og tidligere lejer er meget berørte af hundenes glammen. Naboen ønsker derfor ikke en lovliggørelse af hundekennelen uanset antal hunde. Hvis hundekennelen alligevel lovliggøres, skal hundene holdes inde dag og nat og være bag et højt lukket hegn, så hundene ikke kan se, hvad der foregår på vejen. Lejeren har ikke indsendt bemærkninger.

Ejer bemærker her til, at hundene går i hundegård bagved staldbygningen, så hundene ser og hører mindst muligt. Ejer nævner, at om der er 4 eller 8 hunde er ligegyldigt, larmen er den samme. Hundene gør, når der kommer fremmede, og det skal de også, men selvfølgelig skal de ikke gøre hele tiden, hvilket de heller ikke gør. Ejer bemærker, at de bor ude på landet, hvor der er larm, også om natten.

Ejer nævner, at hundene af etiske grunde ikke kan holdes inde. Hundene skal ud at lege og tisse som andre hunde. Ejer har senere oplyst, at der fra 1. maj til ca. 1. november er mulighed for, at hundene om natten kan lukkes ind i hestestalden, da ejendommens 9 heste om sommeren er ude hele døgnet.

Ejer har efterfølgende søgt om byggetilladelse til at opføre et nyt maskinhus på 212 m², hvoraf cirka halvdelen ønskes indrettet til løsdriftsstald til hestene. Hvis den nye løsdriftsstald godkendes, vil hundene om natten kunne være i den nuværende hestestald hele året. Samtidig placeres det nye maskinhus, så hundene får mindre udsyn til vejen, hvilket også vil minimere deres gøen.

Ejer ønsker at fjerne de 2 togvogne med tilhørende hundegårde for i stedet at opføre et halvtag over hundegården langs den eksisterende stald.

Regelsættet

Planlovgivningen indeholder ikke regler om, hvornår et hundehold har et omfang, der kræver landzonetilladelse. Udgangspunktet er derfor efter praksis miljølovgivningens regler om dyrehold, hvorefter hundekenneler og andre hundehold med 5 eller flere voksne hunde over 18 uger betragtes som erhvervsmæssigt dyrehold.

I vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til etablering af en hundekennel, skal inddrages de sædvanlige hensyn efter landzonereglerne, herunder hensynet til at naboer ikke påføres urimelige gener.

Såfremt afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsen er overholdt, anses de nabohensyn, der varetages efter bekendtgørelsen, efter hidtidig praksis også som varetaget i forhold til landzonereglerne. Efter husdyrgødningsbekendtgørelsen gælder et afstandskrav på 100 meter fra nabobeboelse. Det er muligt at dispensere fra afstandskravet. Kompetencen ligger hos Miljø- og Energiudvalget.

Forvaltningens bemærkninger

Afstandskravet i husdyrgødningsbekendtgørelsen er ikke overholdt. Stuehuset, hvor de 7 af hundene opholder sig, ligger i en afstand af ca. 85 meter fra boligen på Hønnerupvej 92. Hundegården foran den nuværende hestestald ligger i en afstand af ca. 95 meter fra boligen på naboejendommen. Det vil således være en forudsætning for en evt. lovliggørelse af hundekennelen, at bygninger og løbegårde til hundene placeres minimum 100 meter fra nabobeboelse, eller at der opnås dispensation fra afstandskravet.

Hundekennel er en aktivitet, der naturligt hører til i landzone. Forvaltningen finder, at der er grundlag for at godkende den ansøgte hundekennel med op til max. 20 hunde som ansøgt under forudsætning af, at kennelen indrettes, så der tages størst mulige hensyn til naboerne. Forvaltningen finder derfor, at samtlige hunde skal være lukket inde om natten.

Økonomi

Ingen.

Høring

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

Bilag

Luftfoto

Nabobemærkninger

Oversigt over bygninger

Punkt 199: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 166 til etageantal og facadehøjde, Fænøsund Haven 9

2020-005882

Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

Afbud: Kaj Piilgaard Nielsen

Præsentation

Der er på ejendommen, Fænøsund Haven 9, ansøgt om byggetilladelse til udvidelse af boligarealet med en ekstra etage på 1. salen, bestående af 126 kvm bolig og en syd- eller vestvendt tagterrasse. Facadehøjde 7 m.

Tilladelsen er afhængig af at der gives dispensation fra lokalplan 166.

Forvaltningen foreslår

- at der meddeles afslag til den ansøgte 1. sal på ejendommen, Fænøsund Haven 9, med henvisning til at det vil danne præcedens og åbne op for at andre vil kunne få dispensation til det samme.

Sagsbeskrivelse

Ny køber af Fænøsund Haven 9, ansøger om at udvide boligarealet med en ekstra etage, for at familiens børn kan få hvert deres værelse. Første prioritet er at udvide med en ekstra etage, anden prioritet er at inddrage integreret carport til beboelsen. Det er intentionen at opføre den ekstra etage i samme byggestil som det eksisterende. Disponering af facader og placering af tagterrasse ligger ikke fast. Der er meddelt byggetilladelse til at inddrage den integrerede carport til beboelse.



Ejendommen er omfattet af lokalplan 166, institutions-, erhvervs- og boligområde i Teglgårdsparken og ligger indenfor delområde IV, byggefelt 5. I henhold til lokalplanens § 7.2 gælder "I byggefelt 5 må bebyggelse kun bygges i én etage og med en max. bygningshøjde på 4 meter, undtaget herfra er de to sydligste bebyggelser der må opføres i to etager og med en max bygningshøjde på 7 m." Det ansøgte kræver derfor en dispensation fra lokalplanen.

Bebyggelsesprocenten holdes på max 50, der er det tilladte i delområdet. Til sammenligning har de to sydlige bygninger (Fænøsund Haven 10 og 11) en bebyggelsesprocent på 32 og 38.

I forbindelse med det oprindelige byggeprojekt var det planen at flere af husene skulle opføres i to etager. I forbindelse med endelig godkendelse af bebyggelsesplanen ønskede bygherre at justere projektet, så det udelukkende var de to sydligste ejendomme, der kunne opføres i to etager, dels fordi der var stor efterspørgsel efter et-plans huse og dels for at færdiggøre hele området hurtigere (dette var i oktober 2016). Dette er i overensstemmelse med formuleringen i den endeligt vedtagne lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at det er ønskeligt at bibeholde og fremhæve kapellet som en central og væsentlig bygning for Teglgårdsparken og den historiske fortælling. Derudover er det ønskeligt at holde delområdet i så enkel en

arkitektur som muligt, for at bevare helhedsindtrykket og lade kapellet stå som den fremtrædende bygning, samt bevare lethed og områdets grønne karakter.

Sagen har været i nabohøring og der er indkommet 13 høringssvar (vedhæftet som bilag). Flertallet er imod en ekstra etage, de fleste påpeger at en dispensation givetvis vil danne præcedens og dermed åbne op for at andre på Fænøsund Haven kan bygge en ekstra etage på. Nogle henviser til, at man bør følge lokalplanen, der blev vedtaget sidste år og ønsker ikke en tættere bebyggelse, da det vil forringe områdets åbne parklignende karakter.

Nærmeste nabo mod nord påpeger at de vil få en væsentlig forringelse af lysforhold, herlighedsværdi og værdiforringelse af deres ejendom, hvis der bygges i en ekstra etage. Nærmeste nabo mod syd påpeger indbliksgener. Derudover påpeges det at det skrå højdegrænseplan mod nordskel overskrides med ca. 1,4 m, og at overskridelsen med en hel etage ikke kan betragtes som en mindre overskridelse, og derved vil kræve udarbejdelse af ny lokalplan.



Fænøsund Haven består af 11 ejendomme, det tidligere sygehuskapel samt 2 sydligt beliggende boliger i to etager og resterende 8 boliger i én etage. Bebyggelsen fremtræder som en arkitektonisk helhed, der i størrelse og udformning er tilpasset i forhold til især kapellet med også resten af Teglårdsparkens særlige landskabelige kvaliteter.

Økonomi

Ingen.

Høring

Dispensationsansøgningen har været i nabohøring fra d. 7. maj og 14 dage frem. Der er indkommet i alt 13 høringssvar (vedlægges som bilag).

Klima & bæredygtighed

Ingen.

Bilag

Bilag: fotos eksisterende forhold

Bilag høringssvar