

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-21 d. 28-05-2020

Mødedato Torsdag d. 28. maj 2020 kl. 13:00

Mødested Mødesalen i Ringe

Indholdsfortegnelse

Udeservering ved Gåsetorvet.....	3
Drøftelse af kriterier for lokalplanlægning på Dyreborgvej 55, Dyreborg.....	4

Punkt 109: Udeservering ved Gåsetorvet

01.02.05-P25-15-20

Resume

Der er søgt om dispensation til udeservering ved Gåsetorvets Gæstgiveri i Faaborg. Udvalget skal beslutte om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen anbefaler, at Teknik- og Miljøudvalget beslutter at meddele midlertidig dispensation til udeservering på Gåsetorvet til og med 30. september 2020 med henvisning til Corona-situationen.

Sagsfremstilling

Gåsetorvets Gæstgiveri ønsker at etablere udeservering på den brostensbelagte halvcirkel foran værtshuset ud mod Gåsetorvet. Gåsetorvets Gæstgiveri er beliggende i Østerbrokvarteret og er omfattet af Lokalplan 2010-3. Lokalplanen udlægger området som boligområde med mulighed for indpasning af erhverv, der ikke ændrer områdets karakter af boligområde. Ifølge lokalplanens anvendelsesbestemmelse er der ikke mulighed for at etablere caféer, værtshuse og lignende.

Gåsetorvets Gæstgiveri er indrettet på Østerbrogade 29 før lokalplanens vedtagelse. Der er derfor tale om en eksisterende anvendelse, som lovligt kan fortsætte. Udeservering på Gåsetorvet, som er et vejareal tilhørende kommunen, er imidlertid en udvidelse af denne anvendelse og forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen. Jf. Planloven kan der ikke meddeles varige dispensationer fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, men der er mulighed for at meddele midlertidige dispensationer i nogle situationer.

Ansøgningen om dispensation har været sendt i naboorientering til naboer inden for en radius af 100 m. Der er indkommet 17 høringssvar. Heraf er der 9 positive svar, som støtter tiltaget og 8 høringssvar, som er imod. De bekymringer, der går igen i de negative høringssvar, er:

- Uhensigtsmæssigt i et boligområde
- Larm og uro i gaden
- Problemer med personer, som får for meget at drikke
- Upassende lige overfor kirkegården
- Problemer med trafiksikkerheden

De samlede høringssvar er vedlagt som bilag.

Med hensyn til trafiksikkerheden har sagen været sendt til politiet, som har godkendt det ansøgte og stillet krav om, at der opstilles blomsterkummer eller lignende som afskærmning mod kørende trafik.

Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker understøtte det lokale erhvervsliv i form af restauranter, caféer og lignende, som grundet den nuværende situation med Covid-19 har begrænsede indtjeningsmuligheder. Derfor anbefales det, at der meddeles en midlertidig dispensation til udeservering til og med 30. september 2020 med henvisning til Corona-situationen.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Bilag

Høringssvar 1-17

Foto

Punkt 110: Drøftelse af kriterier for lokalplanlægning på Dyreborgvej 55, Dyreborg

01.02.05-P16-7-20

Resume

Der skal træffes beslutning om principper for lokalplanlægning til seniorboligfællesskab på Dyreborgvej 55 i Dyreborg

Indstilling

Forvaltningen indstiller at

1. der træffes beslutning om hvorvidt kampestenslængen skal bevares
2. beslutning om hvorvidt der skal gives mulighed for etageboliger afventer resultatet af foroffentlighedsperioden
3. der ikke gives mulighed for altaner
4. kviste og tagvinduer skal overholde de foreslåede principper A-E

Hvis der ønskes mulighed for altaner, indstiller forvaltningen at

5. altaner skal overholde de foreslåede principper A-E

Sagsfremstilling

MiljøBo A/S ønsker at omdanne den eksisterende gård på Dyreborgvej 55 i Dyreborg til et seniorbofællesskab med 14 individuelle helårsboliger og fællesfaciliteter. Projektet indeholder både udnyttelse af eksisterende bebyggelse, nedrivning og opførelse af nyt. Realiseringen af projektet er lokalplanpligtigt og Teknik- og Miljøudvalget har den 20.2.2020 besluttet at igangsætte planlægningen for et seniorboligfællesskab ved behandling af pkt. 27. Projektets omfang og form var ikke kendt på det tidspunkt, og derfor skal der nu træffes beslutningen om principper for lokalplanlægningen.

Projektet indeholder:

- indretning af fællesfaciliteter i hovedparten af nuværende stuehus, hvor del af tagetage også udnyttes til 1 bolig (etagebolig)
- Opførelse af ny bebyggelse til etager boliger med 4 boliger i stueetagen og 4 boliger i tagetagen (etageboliger). Adgang til boliger på 1. sal sker via udvendige trapper
- Opførelse af ny bebyggelse til 5 tæt-lav boliger i to plan

Illustration af det ønskede projekt samt billeder af ejendommen fremgår af bilag 1

PLANMÆSSIGE FORHOLD OG HENSYN

Dyreborgvej 55 er omfattet af kommuneplanramme Dyr.B.1 som udlægger området til åben-lav boligbebyggelse (enfamilieshuse) i maksimal 1,5 etage. For at kunne lokalplanlægge for det ønskede projekt med rækkehuse og lejligheder er det derfor nødvendigt med at ændre kommuneplanens rammebestemmelse for denne ejendom for at muliggøre denne boligtype. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Arealet ligger i beskyttet landskab ned til vandet i Dyreborg og er omfattet af kystnærhedszonen. En mindre del er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Der skal samlet set tages højde for bebyggelsens påvirkning af kystprofilen. Ejendommen er en del af det udpegede kystkulturmiljø i Gl. Dyreborg og bevaringsinteresserne er høje. Ny bebyggelse samt renovering og ombygning af eksisterende bygninger skal derfor indpasses i det udpegede kulturmiljø med respekt for områdets bærende værdier. Ved ny planlægning skal der jf. kommuneplanens retningslinje 6.3.7: (...) være opmærksomhed på det miljø, som projektet indgår i. Hvis et projekt indgår i sammenhæng med kulturhistoriske værdier og indebærer risiko for forringelser, skal bevaringsværdierne kortlægges og sikres. For Dyreborg specifikt gælder at der ved planlægning bør tages hensyn til områdets helhed - struktur og enkeltelementer. Ved ændring af eksisterende bebyggelse bør disse foretages med respekt for kulturmiljøets historie, oprindelige udtryk og detaljerigdom. Ny bebyggelse bør tilpasses den eksisterende bebyggelse i forhold til bygnings skala og arkitektur.

Hele arealet er omfattet af skovbyggelinje.

Den sydligste del af arealet er påvirket af vand ved stormflodshændelser. Ved lokalplanlægning skal det vurderes nærmere om og hvilke afværgeforanstaltninger, der er nødvendige.

VURDERING og ANBEFALING

Forvaltningen vurderer, at der vil kunne etableres attraktive boliger det pågældende sted. Ved udvalgets beslutning om igangsættelse af planlægning for et seniorboligfællesskab i februar var forudsætningen at ejendommens to gamle bygninger; stuehus og kampestenslade skulle indgå i projektet. Ansøger har gennem sagsforløbet sagt, at kampestenslængen fra 1866 var vigtig og skulle bevares og udnyttes til boliger. Derfor er der ikke foretaget konsekvensvurdering af nedrivning. Ansøger mener nu ikke at udnyttelse til bolig er mulig, og ønsker nedrivning og genopførelse af kampestenslængen. Det er pt. uvist om det er teknisk muligt. Genopførelse er ikke bevaring og kan derfor ikke anbefales uden yderligere vurdering. Forvaltningen vil foretage denne vurdering den 27. maj og resultatet heraf vil blive præsenteret på udvalgs mødet 28. maj.

Nuværende boliger i Dyreborg er fritliggende åben-lav boliger. Tilførsel af rækkehuse og lejligheder vil derfor adskille sig væsentligt fra, hvad der er sædvanligt i Gl. Dyreborg. Indretning af etageboliger i tagetager har nogle fysiske konsekvenser for bygningens udvendige fremtræden. I det ansøgte projekt ønskes udvendige trapper og altaner til brug for lejlighederne på 1. sal. Forvaltningen anbefaler, at spørgsmålet om, hvorvidt der åbnes op for etageboliger som ønsket gøres til en del af spørgsmålet i foroffentlighedsperioden.

Det er ikke tilladt at opsætte altaner og eller altankviste i den øvrige del af kulturmiljøet, da altaner og/eller altankviste er fremmede for bygningskulturen. Omvendt kan det ved opførelse af helt nye etageboliger være hensigtsmæssigt at give mulighed for altaner. Forvaltningen vurderer at tilladelse til altaner vil påvirke det samlede kulturmiljø negativt. Hvis der er politisk ønske om at åbne op for altaner på dette sted, anbefaler forvaltningen at

- A) altaner tillades alene på nyopførte bygninger, som ikke udgør en del af det eksisterende kulturmiljø i dag
- B) altaner og kviste skal integreres i tagfladen, så tagfod er ubrudt med mindst 2 tagsten over tagfod
- C) altaner, kviste og tagvinduer skal placeres rytmisk med en fast afstand og samme overkantshøjde for at opnå et roligt udtryk
- D) altaner og kviste skal udformes som saddeltagskviste eller pultkviste, uden glas i flunke (kvistens sider)
- E) altaner, kviste og tagvinduer må fylde max halvdelen af tagfladens længde (altså en lempelse ifht resten af Dyreborg, hvor kun 1/3 må være bestå af kviste).

Samlet set betyder ovenstående principper, at det ansøgte projekt skal tilpasses.

Beslutning

Udsat.

Bilag

Bilag 1 Dyreborgvej 55