

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 10-10-2022

Mødedato Mandag d. 10. oktober 2022 kl. 15:30

Mødested Nyborg Rådhus, mødelokale 3

Mødedeltagere Søren Svendsen, Ole Tyrsted Jørgensen, Rune Christensen, Michael Gertsen, Henrik Vestergård, Poul Erik Knudsen, Martin Huus

Indholdsfortegnelse

Introduktion til Ejendomme og Miljø.....	3
Beslutning om energibesparende tiltag grundet energikrise.....	4
Godkendelse af Helhedsplan for boligområde i Nyborg V til offentlig høring.....	6
Godkendelse af ansøgning om ændret planlægning for Sneverkilde 16, 5871 Frørup.....	8
Godkendelse af ansøgning om ny lokalplan for Sølystvej 18, 5800 Nyborg (Sølyst) for at muliggøre.....	10
Godkendelse af lokalplan nr. 332 for boliger ved Sentvedvej i Ørbæk - 1. etape efter offentlig høring.....	12
Godkendelse af udkast til tillæg nr. 3 til Spildevandsplanen 2018-24 - Boligområde ved Sentvedvej.....	14
Godkendelse af endelig vedtagelse af lokalplan nr. 334 inkl. kommuneplantillæg nr. 2 for boliger og.....	15
Beslutning om lovliggørende dispensation til opsætning af udsugning på facade i baggård.....	17
Beslutning om dispensation fra lokalplan 306 - Østervoldgade 64, Nyborg.....	19
Beslutning om dispensation - beklædning på trappetårn.....	21
Godkendelse af Sprossekasse for Nyborg Kommune.....	22
Beslutning om dispensation fra bestemmelse om facade i Lokalplan nr. 325, nyt boligområde ved A.....	24
Godkendelse af udskiftning af lille fejmaskine.....	25
Beslutning om godkendelse af skorstensfejergebyrer.....	26
Beslutning om fritagelse efter ejendomsskattelovens §8, for påligning af ejendomsskat - Lindholm.....	27
Godkendelse af overdragelse af areal til Nyborg Efterskole.....	28
Beslutning om forhåndsgodkendelse af projekt og grundkapital til AB Holmegaards almene boliger.....	29
Beslutning om frigivelse af beløb i forbindelse med renovering af bygværker i vestvolden ved Nyb.....	30
Godkendelse af mødeplan for 2023 i Teknik- og Miljøudvalget.....	31
Orientering fra teknisk direktør/teknik- og miljøchefen.....	33
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	34
Orienteringsager.....	35
Lukket: Beslutning om frigivelse af midler til hastighedsdæmpende foranstaltninger på Kerteminde.....	36
Lukket: Beslutning om kondemnering efter byfornyelsesloven kapitel 9, for sundhedsfarlige bolige.....	37
Lukket: Beslutning om kondemnering efter byfornyelsesloven kapitel 9, for sundhedsfarlige bolige.....	38
Lukket: Kommende punkter.....	39

Punkt 1: Introduktion til Ejendomme og Miljø

S2022-20965

Sagsfremstilling

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets introduktionsprogram, vil der i dag være en introduktion til Ejendomme og Miljø v. souschef Paw Degn.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Til orientering

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Til efterretning.

Punkt 2: Beslutning om energibesparende tiltag grundet energikrise

S2022-47041

Sagsfremstilling

Vi befinder os i en energimæssig udfordrende periode dels på grund af begrænsede tilgængelige ressourcer, men også rent økonomisk - både internationalt og i Nyborg Kommune. På baggrund af Regeringen, Danske Regioner og KL's anbefaler administrationen, at Nyborg Kommune foretager en række energibesparende tiltag.

Bygningsopvarmning

Ved hjælp af kommunens CTS-system er det muligt fra centralt hold at justere energiforbruget på en lang række af kommunens bygninger. CTS-systemet dækker ikke mindre kommunale klubhuse. Her skal der foretages direkte justeringer på lokationen.

Det er muligt at justere det kommunale energiforbrug på følgende overordnede parametre:

- Rumopvarmning og ventilation
- Varmt brugsvand
- Elforbrug

I CTS-systemet kan der centralt justeres for følgende typer af ejendomme:

- Administrationsbygninger
- Daginstitutioner
- Haller og idrætscentre
- Svømme- og badeland
- Kulturinstitutioner
- Plejecentre
- Skoler

Fjernvarmeopvarmede områder i Nyborg kommune

Fjernvarmeproduktionen i Nyborg Kommune sker ved overskudsvarme, som primært kommer fra Fortum og Koppers. Overskudsvarmen dækker på årsbasis 96% af fjernvarmeforbruget. Den sidste del kommer fra bio-oliefyrede centraler og en meget lille del fra gas-kedler under spidsbelastninger.

Hvis Nyborg kommune vælger at nedsætte temperaturen i de fjernvarmeopvarmede områder, på lige fod med de øvrige områder, vil det give en økonomisk besparelse. Temperaturnedsættelsen vil imidlertid ikke afhjælpe den igangværende energikrise, da overskudsvarmen ledes andre steder hen (ud i luften eller i Storebælt).

Nyborg Forsyning & Service (NFS) har varslet prisstigninger fra 2023 på ca. 14%, som skyldes generelle stigninger på energiområdet.

Rumopvarmning

Når bygningen er i brug i dagdrift, nedsættes rumtemperatur generelt til 19 grader. Tilsvarende vil ventilationen tilpasses samme temperatur.

For idrætshaller nedsættes temperaturen til 16 grader.

Det kan ikke anbefales at lave yderligere natsenkning af temperaturen. Hvis vi forsøger at holde en konstant temperatur på 19 grader i bygningerne, vil det mindske spidsbelastningen i opvarmningsperioden, som ikke vil belaste forsyningsselskaberne. Derudover vil det give en mere "behagelig" følelse for medarbejderne at møde ind til. Yderligere natsenkning kan give ubehag og trækfornemmelse, da bygningerne efter en weekend, mister meget af den akkumulerede varme, som tager tid at få genskabt.

Vuggestuer og plejecentret er ikke omfattet af nedsætningen til 19 grader.

Generelt vil en nedjustering af rumtemperaturen med 1 grad spare ca. 5% i energiforbrug.

Til orientering kan det nævnes, at Arbejdstilsynets krav til rumtemperatur for stillesiddende og stillestående arbejde, og arbejde med let legemlig anstrengelse, ikke bør komme under 18°C.

Varmt brugsvand

Det kan ikke anbefales, at nedsætte temperaturen for varmt brugsvand, da dette vil give risiko for legionellavækst, der kan være sygdomsfremkaldende.

Derimod gennemgås og optimeres alle driftstider for at undgå unødig opvarmning.

Særligt vedr. Svømme- og Badeland

Mulige ændringer:

- Slukke spa- boblebad
- Slukke sauna
- Sænke vandtemperaturen
- Vente med åbning af svømmebadeland

Elforbrug

Ved besparelser på vejbelysningsområdet skal der tages hensyn til gældende lovgivning, da der på visse områder stilles krav om særlig belysning.

Det er muligt at justere på driftstiden eller helt at slukke for visse belysningsanlæg. Der er dog en mindre risiko for, at anlægget ikke kan tændes igen pga. vejrpåvirkningen, såfremt anlægget slukkes helt.

Belysningsanlæg

- **Vejbelysning**
Administrationen foreslår, at vejbelysningen tilpasses mørkeperioden. Ved de lamper, hvor det er teknisk muligt, dæmpes lysstyrken til 50% mellem kl. 22 og 06. Det anbefales ikke at slukke helt for vejbelysningen, pga. den tryghedsskabende effekt for borgerne.
- **Digitale pyloner i Nyborg, Ullerslev og Ørbæk**
I dag lyser pylonerne hele døgnet. Det foreslås, at de fra 1. november slukkes mellem kl. 23 og 06
- **Springvand i Nyborg, Vandkunst på Torvet, Kongegade, Bladhuset, Ørbæk, Kilden og Kissendrup gadekær.** Disse anlæg foreslås slukket fra 1. november.
- **Effektbelysning på skulptur, uplight i træer mm.**
Administrationen foreslår, at disse anlæg slukkes mellem kl. 23 og 06.
- **Parkeringspladser ved skoler, institutioner, plejehjem, idrætsanlæg og kommunale bygninger.**
Administrationen foreslår, at denne belysning slukkes i tidsrummet kl. 23 - 05 eller bestemt af mødetider og aktiviteter.
- **Udendørs Idrætsanlæg.**
Disse foreslås tilpasset via dialog med trænerne om at slukke efter end træning.
- **Multibaner /skaterbaner.**
De fleste er styret af motion sensor, som automatisk skruer op for lyset ved aktivitet.
- **Julebelysning 2022.** Denne belysning beslutes af Erhvervs- og Udviklingsudvalget på næste møde.

Økonomiske konsekvenser

Der er ikke foretaget en endelig økonomisk beregning af de forskellige indsatser.

Beregningseksempel på lys i en idrætshal

For hver time lyset slukkes i idrætshallen, vil der spares 22 kr.

Hvis dette gøres 1 time om dagen, 7 dage om ugen, i 30 uger, vil der kunne spares 4.500 kr.

I en tilsvarende hal med traditionel belysning (lysstofrør) vil besparelsen være ca. 10.000 kr.

Beregningseksemplet er ved en El-pris på 5,00 kr./kWh.

Indstilling

Det indstilles, at Teknik- og Miljøudvalget godkender administrationens forslag til energibesparende tiltag.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Administrationen oplyste under mødet, at der var en fejl i sagsfremstillingen omkring overskudsvarme fra Koppers og Fortum.

Såfremt overskudsvarmen ikke overføres til fjernvarme bruges den i stedet til produktion af el, hvorfor det ikke blot ledes ud til luften og havet.

Godkendt, dog med følgende kommentarer:

- Der tages ingen beslutning vedr. svømme-badeland.

- Vær opmærksom på, at det kan være nødvendigt at differentiere yderligere ift. temperatur og belysning.

Punkt 3: Godkendelse af Helhedsplan for boligområde i Nyborg V til offentlig høring

S2021-34984

Sagsfremstilling

Nyborg Byråd besluttede 25. januar 2022 at starte arbejdet med en helhedsplan for et nyt boligområde i Nyborg vest for at sikre et fremtidigt udbud af arealer til boligudvikling på bar mark i Nyborg.

Administrationen har i samarbejde med tegnestuen LYTT architecture udarbejdet udkast til Helhedsplan for boligområde i Nyborg V (vedlagt). Planen omfatter et areal på 100 ha mellem Lindborgvej, Hjulbyvej, Fynsvej og Hjulby sø umiddelbart vest for boligområdet Jagtenborg i det vestlige Nyborg.

Helhedsplanen præsenterer, hvordan området kan udvikles til et grønt og attraktivt boligkvarter med op til 380 boliger i tæt forbindelse med nye grønne områder, herunder ny natur. Planen er baseret på bæredygtighedsprincipper med inspiration fra certificeringsordningen DGNB. De centrale principper bag planen er bæredygtig håndtering af vand, integration med stedets natur, understøttelse af fællesskaber og mobilitet.

Helhedsplanen præsenterer et nyt boligområde, hvor der vil være mulighed for variation i boligtyperne. Planforslaget indeholder en blanding af åben-lav og tæt-lav boligtyper med en fordeling svarende til ca. 40% åben-lav og 60% tæt-lav. Der arbejdes med forskellige typologier inden for hver hovedkategori. Planen rummer mulighed for fleksibilitet, så udviklingen af området kan tilpasses fremtidens efterspørgsel. Flexibiliteten inkluderer også mulighed for at indpasse offentlig service (fx en daginstitution) og privat service (fx en dagligvarebutik ved Fynsvej), hvis der opstår behov herfor. Udover områder til bebyggelse præsenterer helhedsplanen en ambitiøs plan for udvikling af nye naturområder, der skal bygge videre på de eksisterende naturkvaliteter i området og samtidig skabe attraktive grønne områder omkring den nye bebyggelse. Dette i sammenhæng med eksisterende natur udenfor planområdet.

Planen er blevet til i tæt dialog med Teknik- og Miljøudvalget med inddragelse af Klima- og Naturudvalget. Som grundlag for planarbejdet har der været politiske temadrøftelser om boligtyper og målgrupper og bæredygtig byudvikling. De to udvalg har desuden sammen med Teknik- og Miljøafdelingen m.fl. været på inspirationstur til boligområder på Fyn i maj 2022.

Størstedelen af planområdet er i privat eje, hvor to lodsejere tilsammen ejer godt 82% af området. Nyborg Kommune ejer knap 14% (Jagtenborg skov). I planudarbejdelsen har der været en løbende dialog med de to primære lodsejere.

Planudkastet er 15. september 2022 præsenteret for alle ejere og beboere i området.

Administrationen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger fra 19. oktober til 14. december 2022.

Afdelingen anbefaler, at der i høringsperioden afholdes et offentligt præsentationsmøde.

Miljøvurdering

Planforslaget er omfattet af krav om miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven. Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planen, der beskriver de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger af planen. Miljørapporten har fokus på temaerne: Biologisk mangfoldighed, flora og fauna, befolkningen og menneskers sundhed, vand, materielle goder, herunder arealforbrug og landskaber. Rapporten er vedlagt og offentliggøres sammen med planforslaget.

Videre proces

Restrummeligheden til boligudvikling på bar mark i Nyborg er næsten opbrugt. Nyborg Byråd vedtog 31. maj 2022 lokalplan nr. 329, der giver mulighed for ca. 30 boliger ved Lindborgvej i tilknytning til Jagtenborg-kvarteret.

Derudover arbejder en privat lodsejer med en udviklingsplan for et større byområde mellem Jagtenborg og Ladegårdsvej bestående af rækkehuse og etageboliger.

Administrationen vurderer, at der inden for en kortere årrække vil være behov for udlæg af nye arealer til byudvikling til parcel- og rækkehuse. Administrationen anbefaler derfor, at arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2021 for udlæg af det nye byområde sættes i gang. Tillægget skal sætte de formelle planlægningsmæssige rammer for fremtidens byudvikling inden for planområdet omfattet af udkastet til helhedsplanen.

En lokalplan for en etape 1 i Nyborg V vil ikke kunne vedtages førend et kommuneplantillæg, der udlægger området til fremtidig byzone er vedtaget.

Sagsbehandler Mikkel Ibsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen direkte omkostninger forbundet med godkendelsen af planforslaget til høring.

Indstilling

Det indstilles, at

1. udkast til Helhedsplan for boligområde i Nyborg V godkendes til offentlig høring i 8 uger.
2. der planlægges et offentligt præsentationsmøde i høringsperioden.
3. arbejdet med et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021 for et nyt boligområde i Nyborg V igangsættes.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Forslag til Helhedsplan for boligområde i Nyborg V - til politisk behandling

Miljørapport - miljøvurdering af Helhedsplan for byudvikling i Nyborg vest - endelig version

Bilag til miljørapport - Helhedsplan for boligområde i Nyborg V

Trafikale løsninger, Nyborg vest - vurdering udarbejdet af COWI - april 2022

Punkt 4: Godkendelse af ansøgning om ændret planlægning for Sneverkilde 16, 5871 Frørup

S2022-16659

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om ændring af plangrundlaget for Sneverkilde 16, 5871 Frørup fra ejer af en byggegrund (jordbrugsparcel).

Ejer ønsker, at det for ejendommen fastlagte byggefelt udvides, så en større del af grunden kan udnyttes til bebyggelse. Ejer argumenterer følgende vedr. den nuværende afgrænsning af byggefeltet: 1) at det ved byggeri vil medføre en uønsket og problematisk forstyrrelse af det naturlige terræn, 2) at baggrunden for afgrænsningen er forældet og 3) at ønsket med lokalplanen om at tiltrække familier med planer om hobbylandbrug og mindre dyrehold udfordres af afgrænsningen. Se vedlagte ansøgning fra ejer.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 11.3 for området ved Frørup Centralskole. Ejendommen ligger i landzone. Lokalplanen har bl.a. til formål at udlægge et område til såkaldte jordbrugsparceller (et begreb der siden er fjernet fra planloven).

Det fremgår af lokalplanen, at der kun må opføres bygninger inden for et i planen afgrænset byggefelt.

Administrationen bemærker, at der ikke kan gives dispensation til bebyggelse uden for byggefeltet, da byggefeltet er en del af planens principper.

Lokalplan nr. 11.3 er udarbejdet i 2001 af Gl. Ørbæk Kommune. Lokalplanens byggefelter blev tilføjet efter den offentlige høring af planen i efteråret 2001 på baggrund af høringssvar fra både naboer og det daværende statslige direktorat for fødevareerhverv. Byggefeltets grænse mod vest er fastlagt for at holde en afstand på 300 m til landbrugsejendommen Holebækvej 3, 5871 Frørup.

På grund af afgrænsningen af byggefeltet er området, hvor der kan bygges på netop Sneverkilde 16, særligt udfordret ift. fx naboejendommen Sneverkilde 14.

Administrationens vurdering og anbefaling

Administrationen er enig i vurderingen af, at terrænet besværliggør byggeri inden for byggefeltet. Inden for det udlagte byggefelt falder terrænet ca. 3 m over en strækning på ca. 30 m (sydligt skel) og ca. 5,5 m på ca. 60 m (nordligt skel).

Alene af denne grund bør det vurderes, hvorvidt byggefeltet kan udvides.

Om byggefeltets udstrækning kan ændres beror navnlig på en vurdering af påvirkningen af muligheden for at drive svinebrug på den nærliggende landbrugsejendom Holebækvej 3, 5871 Frørup.

Holebækvej 3's gældende produktionstilladelse er fra 2014. Der er i dag ikke svinebrug på ejendommen. I medfør af husdyrbrugloven bortfalder produktionsretten på en landbrugsejendom efter 3 år. Produktionen ophørte 25. oktober 2021, hvorfor der er en umiddelbar ret til at genoptage produktionen på ejendommen frem til 25. oktober 2024.

Baggrunden for fastlæggelsen af byggefeltet er derfor fortsat relevant. Det bemærkes i den forbindelse, at afstandskravet til boliger ved Sneverkilde og Frørup Centralskole i medfør af husdyrbruglovgivningen er større end til bebyggelsen ved Frørupvej 6-13, der ellers ligger nærmere landbrugsejendommen, da de to områder falder under forskellige betegnelser i lovgivningen.

Det er Administrationens vurdering, at udvidelsen af byggefeltets udstrækning, som ansøgt, ikke vil få indflydelse på husdyrbrugets nuværende produktionstilladelse. Med den gældende tilladelse skal der være mindst 92 m til nærmeste enkeltbolig og 163 m til nærmeste samlede bebyggelse. Med udvidelse af byggefeltet vil der være lidt over 200 m fra husdyrbruget til byggefeltets nærmeste hjørne og dermed er afstanden overholdt.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at ansøgningen om udvidelsen af byggefeltet imødekommes. En sådan ændring af byggefeltet vil også medføre en udvidelse af byggefeltet på naboejendommen Sneverkilde 14.

Det bemærkes dog, at en udvidelse af byggefeltet vil kunne få en påvirkning på mulighederne for eventuelle fremtidige driftsudvidelser på landbrugsejendommen.

Administrationen besluttede på møde 29. august 2022 at igangsætte et lokalplanarbejde for udvidelse af Frørup Andelskasse, der er omfattet af samme lokalplan som Sneverkilde 16. Hvis udvalget beslutter at igangsætte en ændring af byggefeltet for Sneverkilde 16, anbefaler administrationen at behandle de to sager i samme planrevision.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at

1. ansøgningen om udvidelsen af byggefeltet imødekommes og at det nødvendige planarbejde igangsættes.
2. ændringen af den gældende lokalplan nr. 11.3 sker i forbindelse med, at samme plan revideres med henblik på en udvidelsesmulighed for Frørup Andelskasse, som godkendt af udvalget 29. august 2022

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om at få en ny lokalplan

Oversigtskort - Sneverkilde 16

Punkt 5: Godkendelse af ansøgning om ny lokalplan for Sølystvej 18, 5800 Nyborg (Sølyst) for at muliggøre byggeri til boligformål

S2022-45916

Sagsfremstilling

Administrationen har 12. september 2022 modtaget en ansøgning om ændret planlægning for Sølystvej 18, 5800 Nyborg (Sølyst) for at muliggøre byggeri til boligformål.

Ansøger, lodsejer Bøg Madsen Ejendomme A/S, har fremsendt materiale udarbejdet af Juul Frost Arkitekter, der illustrerer et boligbyggeri på ejendommen med 65 boliger. Materialet er vedlagt som bilag.

Ansøger ønsker en planlægning, der muliggør etagebebyggelse i 2-5 etager med en bebyggelsesprocent på 60-65, svarende til ca. 5.380 m² bebyggelse. Ansøgers projekt forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvilket inkluderer den bevaringsværdige Sølyst-hovedbygning.

Ansøgers projekt placerer nye bygninger omtrentligt som eksisterende bygninger og friholder store dele af den eksisterende park, den eksisterende større beplantning og eksisterende stiforbindelser, herunder offentlig adgang til stranden. Med projektet forsøges det endvidere at friholde udsigt til vandet for bagvedliggende boliger og der tages hensyn til lavere bebyggelse mod øst med en nedtrapning af den foreslåede bebyggelse på grunden.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 250 fra 2014, der udlægger området til erhvervsformål i form af kontor, administration, service og wellness, møde- og hotelvirksomhed. Kommuneplanen udlægger på samme vis ejendommen til kontor, service, møde- og hotelvirksomhed med et max. etageareal på 2.800 m² og med bygninger på max. 2,5 etager og 12 m i højden.

Da projektet strider mod gældende lokalplan samt kommuneplanens rammer for ejendommen kan det kun muliggøres ved et tillæg til Kommuneplan 2021 og en ny lokalplan.

Det bemærkes, at der i 2019-2020 blev igangsat en planlægning for boligformål på ejendommen, men at planarbejdet blev sat i bero, da ansøger frafaldt sin ansøgning. Ansøger henviser i det vedlagte materiale til projektet fra 2019-2020.

Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Bygningen er registreret med en bevaringsværdi på 4 (SAVE-værdi) og er derfor i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdig. "Bevaringsværdige bygninger skal som hovedregel sikres blandt andet gennem planlægning", fremgår det af kommuneplanens retningslinjer. Bygningen er desuden omfattet af lokalplan nr. 250. Bygningen er omfattet af et nedrivningsforbud i lokalplanen, og der er fastlagt bestemmelser for vedligeholdelse samt om- og tilbygning af ejendommen.

Ansøger oplyser: "Bygningen fremstår i dag nedslidt, og uden stor arkitektonisk værdi. Den er pga. sin tilstand, byggeteknik og beskedne størrelse svær at renovere eller transformere økonomisk eller miljømæssigt bæredygtigt."

Administrationen har indhentet en udtalelse fra Østfyns Museer vedr. den bevaringsværdige bygning. Østfyns Museer kan ikke anbefale en nedrivning af bygningen. Se vedlagte udtalelse.

Administrationen vurderer, at bygningens registrerede bevaringsværdi fortsat er aktuel. Selve hovedbygningens arkitektur fremstår velbevaret, unik og markant i området særligt set fra kysten, hvor den hvide bygning står markant i det grønne parklandskab. Villaen er oprindeligt opført som lystvilla vendt mod vandet i sydlandsk præg med skodder ved vinduerne. Som tidligere rekreations- og plejehjem er bygningen desuden et vigtigt vidnesbyrd om Nyborgs historie som institutionsby og et af de sidste historiske spor i området foruden DSB's tidligere værksteder Holmens Boulevard 11-13, der i dag huser Nyborg Destilleri og Lokale- og Anlægsfonden.

Administrationen kan med henvisning til Kommuneplan 2021's retningslinjer for bevaring af bevaringsværdige bygninger samt Østfyns Museers udtalelse ikke anbefale, at der gives mulighed for nedrivning af den bevaringsværdige del af Sølyst-hovedbygningen.

Administrationens øvrige bemærkninger

Hvis Teknik- og Miljøudvalget beslutter at igangsætte en planlægning, der muliggør projektet enten i sin helhed, og dermed nedrivning af den bevaringsværdige bygning, eller delvist, så bygningen bevares, bemærker administrationen følgende:

Administrationen finder, at det fremsendte skitsemateriale illustrerer en bebyggelse, der er fint tilpasset området og nærheden til kysten, hvor grønne arealer, træer, stier og adgang til stranden bevares. Administrationen lægger endvidere vægt på, at bebyggelsens skitserede omfang er tilpasset skalaen af den fremtidige bebyggelse på Yderpiererne mod vest (4-5 etager) og den mindre skala af den eksisterende villabebyggelse øst for området (1½ plan).

Ansøger har illustreret et projekt med en bebyggelsesprocent på 60-65. Bygningsreglementets udgangspunkt for etageboligbebyggelse er en bebyggelsesprocent på 60. Ansøger har illustreret et parkeringsomfang på 1 p-plads pr. bolig. Administrationen bemærker, at kommuneplanens p-norm på 1½ p-plads pr. bolig som udgangspunkt anbefales fastholdt for et boligprojekt på ejendommen. I lyset af det ansøgte bebyggelsesomfang er det endvidere vigtigt, at der i planlægningen sikres tilstrækkelige private og fælles opholdsarealer til boligerne.

En stor del af området er udpeget som et område med risiko for oversvømmelse i forbindelse med fremtidige stormflodshændelser. Det forudsættes derfor, at boliger kan placeres med en gulvkote på min. +2,5 m DVR90. I forbindelse med et eventuelt projekt på ejendommen skal klimasikring koordineres med sikringstiltag på naboejendomme.

Sagsbehandler Mikkel Ibsen deltager under Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at

1. der igangsættes en planlægning for boligformål på ejendommen med udgangspunkt i det ansøgte, men uden mulighed for nedrivning af den bevaringsværdige bygning, og
2. der stilles krav om parkeringspladser svarende til parkeringsnormen i kommuneplanen, eller
3. den nuværende planlægning for området fastholdes uændret og at ansøgningen dermed afvises.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Udsættes

Bilag

Udtalelse fra Østfyns Museer vedrørende planer for boligprojekt på Sølyst_22-09-2022

Sølyst - Præsentationsmappe med nyt skitseforslag - september 2022

Punkt 6: Godkendelse af lokalplan nr. 332 for boliger ved Sentvedvej i Ørbæk - 1. etape efter offentlig høring

S2022-122

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 8. august 2022 at sende forslag til lokalplan nr. 332 for boliger ved Sentvedvej i Ørbæk - 1. etape i offentlig høring i perioden 17. august til 14. september 2022.

Nyborg Kommune har ikke modtaget høringssvar i høringsperioden.

Administrationen anbefaler derfor, at planen vedtages uden ændringer. Dog har administrationen i vedlagte forslag til endelig vedtagelse justeret redegørelsesteksten vedrørende spildevandsplanen for at afspejle, at den endelige løsning til håndtering af spildevand og regnvand fastlægges i et kommende tillæg til spildevandsplanen, der pt. er under udarbejdelse.

Planens formål og indhold

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5 ha i den østlige del af Ørbæk. Her planlægges et areal på godt 2 ha overført til byzone. Dette område udlægges til boliger, henholdsvis rækkehuse (tæt-lav) og parcelhuse (åben-lav). I alt muliggøres ca. 10 parcelhuse og otte rækkehuse.

Lokalplanen udlægger desuden et areal på ca. 2,5 ha til naturområde (eng) i tilknytning til Ørbæk å. Dette område fastholdes i landzone.

Miljøvurdering af planforslaget

Lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven. En miljørapport til planforslaget har derfor været offentliggjort sammen med planen i høringsperioden. Miljørapporten er vedlagt som bilag.

Efter høringsperiodens udløb er der som en del af miljøvurderingsprocessen udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der bl.a. beskriver, hvordan der i planlægningen er indarbejdet relevante miljöhensyn. Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag.

Trafik og infrastruktur

Planområdet ligger ved Sentvedvej i det østlige Ørbæk. Udlægget til ca. 20 boliger er første etape i en større byudvikling øst for byen.

Planen sikrer gode forbindelser for bløde trafikanter ved kobling til eksisterende stinet.

Administrationen har bedt rådgivningsvirksomheden COWI vurdere nødvendige tiltag på Sentvedvej for at sikre en sikker trafikafvikling. Det primære tiltag er en breddeudvidelse af vejen samt sikring af nødvendige sigtekurver.

Løsningsforslagene nødvendiggør arealovertagelser langs vejen. Se vedlagte supplerende sagsfremstilling og oversigtskort.

De samlede anlægsudgifter er pr. juni 2022 anslået til ca. 2,8 mio. kr. Administrationen vurderer, at tiltagene er en nødvendig forudsætning for at muliggøre byudvikling i området. Administrationen vurderer, at tiltagene med fordel kan implementeres efter byggemodning af området, dvs. tidligst i 2024.

Økonomiske konsekvenser

Efter planlovens § 47a stk. 1 kan en ejer af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, der overføres helt eller delvist til byzone inden for 4 år efter overførslen forlange (den overførte del af) ejendommen overtaget af kommunen. Nyborg Kommune kan altså blive påkrævet at overtage boligudviklingsområdet efter vedtagelsen af lokalplanen.

En udvikling af området forudsætter en kommunal investering i infrastrukturen (Sentvedvej). Det betyder, at vedtagelsen af lokalplanen samtidig forpligter kommunen til at foretage de nødvendige investeringer i infrastrukturen. De påkrævede anlægsudgifter i den forbindelse er i juni 2022 opgjort til ca. 2,8 mio. kr. Det anbefales, at et projekt herfor igangsættes i 2024 som opfølgning på en byggemodning af området.

Midler til projektet anbefales prioriteret inden for pulje til byggemodning og byudvikling i Ullerslev og Ørbæk, hvortil der årligt er afsat 5 mio. kr. i perioden 2023-2026.

Indstilling

Det indstilles, at

1. lokalplan nr. 332 for boliger ved Sentvedvej i Ørbæk - etape 1 vedtages endeligt som vedlagt, og
2. et projekt for opgradering af Sentvedvej igangsættes i 2024 som opfølgning på en byggemodning af området.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Beslutning

Udsættes.

Bilag

Oversigtskort - tiltag på Sentvedvej

Lokalplan nr 332 for boliger ved Sentvedvej i Ørbæk - etape 1 - til endelig vedtagelse

Sammenfattende redegørelse vedr. miljøvurdering af lokalplan nr. 332 for boligområde ved Sentvedvej i Ørbæk | etape 1

Miljørapport - lokalplan for byudvikling ved Sentvedvej i Ørbæk - til offentliggørelse

Supplerende sagsfremstilling vedr. trafik og infrastruktur

Punkt 7: Godkendelse af udkast til tillæg nr. 3 til Spildevandsplanen 2018-24 - Boligområde ved Sentvedvej

S2022-9662

Sagsfremstilling

Lokalplan 332 som omhandler byudvikling ved Sentvedvej i Ørbæk, har ikke været indarbejdet i den nugældende spildevandsplan 2018-24. Lokalplanområdet figurerer derfor i dag som åbent land i spildevandsplanen. Lokalplanområdet ønskes optaget i spildevandsplanen som et separatkloakeret kloakopland til Ørbæk Renseanlæg. Området er beskrevet i forbindelse med Kommuneplan 2021, efter at spildevandsplanen blev godkendt i 2018. Der kræves derfor et tillæg til spildevandsplanen, for at denne kan være i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Lokalplan 332 på ca. 5 Ha er udlagt til hhv. 10-11 parcelhuse og ca. otte rækkehuse i et eller to plan. Øvrigt område i den nordlige del udlægges som engareal. Spildevandsafledningen fra disse bebyggelser vil primært være husspildevand.

Tillæg til spildevandsplanen

Lokalplanområdet ligger delvist inden for Ørbæk vandværks boringsnære beskyttelsesområde, BNBO. Af hensyn til beskyttelsen af Ørbæk vandværks værdifulde drikkevandsressourcer ledes overfladevand fra veje, kørearealer, P-pladser direkte til offentlig regnvandsbassin med udløb til Ørbæk å. Tag- og overfladevand fra befæstede arealer ledes til nedsivning på hver matrikel i faskiner med mulighed for overløb til åbne render (waddi). Regnvandsbassin udføres med beskyttende tæt membran.

Spildevand fra området ledes til Ørbæk Renseanlæg.

Miljøscreening

Administrationen har miljøscreenet tillægget og udarbejdet et udkast til screeningsafgørelse, hvori det vurderes, at udkastet til tillægget, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet og derved ikke omfattes af miljøvurdering.

Offentlig høring

Udkast til spildevandstillæg og VVM screening sendes i hhv. otte og fire ugers offentlig høring, hvor borgere og virksomheder kan indsende bemærkninger eller spørgsmål til kommunen.

Høring af berørte myndigheder

Udkast til Tillæg og VVM screeningsafgørelsen har været i høring ved berørte myndigheder.

Screeningsafgørelse

Efter høringer af screeningen af plantillægget, træffer administrationen en screeningsafgørelse efter §10 i Miljøvurderingsloven, ved at inddrage de indkomne høringssvar, og klarlægger hvorvidt tillægget er omfattet af miljøvurdering.

Klagemuligheder

Der er fire ugers klagefrist på miljøscreeningsafgørelsen. Når tillægget til spildevandsplanen er godkendt endeligt i Byrådet, kan det ikke påklages anden administrativ myndighed.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at udkast til tillæg nr. 3 til Spildevandsplanen 2018-24 samt udkast til screeningsafgørelse sendes i offentlig høring iht. ovenstående.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Udkast til tillæg nr. 3 til Spildevandsplanen 2018-22 - Boligområde ved Sentvedvej

Udkast VVM - screening - afgørelse

Punkt 8: Godkendelse af endelig vedtagelse af lokalplan nr. 334 inkl. kommuneplantillæg nr. 2 for boliger og erhverv på Lystbådevej 2-12 i Nyborg efter offentlig høring

S2017-14492

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 31. maj 2022, at sende forslag til lokalplan nr. 334 inkl. kommuneplantillæg nr. 2 for boliger og erhverv på Lystbådevej 2-12 i Nyborg i offentlig høring i 12 uger fra 8. juni til 31. august 2022.

Nyborg Kommune har modtaget ét høringssvar i høringsperioden. Høringssvaret er indgivet af beboerne på Dyrehavevej nr. 15, 17, 19 og 21, der er vestlige naboer til planområdet. Høringssvaret er vedlagt.

Naboerne ønsker, at den nuværende planlægning for området fastholdes og at der ikke gives mulighed for beboelse eller en forøget bygningshøjde (9 m) ift. den nugældende planlægning (7 m). Beboerne argumenterer for, at den nye planlægning vil give anledning til gener samt begrænse deres ejendommers fysiske og visuelle tilknytning til marinaen. Beboerne har også vedlagt deres høringssvar fra fordebatperioden, der opridses deres ønsker til planlægningen. Dette høringssvar blev også behandlet i Byrådet 31. maj 2022 ifm. behandlingen af planforslagene før høringen.

Vurdering af høringssvar og anbefalede ændringer til planerne

Administrationen vurderer fortsat, at der kan indpasses beboelse på Lystbådevej 2-12 uden væsentlige gener for omkringboende. Det bemærkes i den forbindelse, at den nærmeste bolig langs Dyrehavevej ligger ca. 45 meter fra skel til Lystbådevej 2-12.

Administrationen vurderer også fortsat, at en maksimal bygningshøjde på 9 meter er passende i området. Højdegrænsen svarer til højden på flere af boligerne langs Dyrehavevej vest for, og etagebebyggelsen Fiskerivej 10-18 nord for, Lystbådevej 2-12. Boligerne Dyrehavevej 15-17, der ligger bag lokalplanområdet ift. havnebassinet, ligger desuden ca. i kote +4m mens lokalplanområdet ligger i kote +1,3-1,6m.

Siden lokalplanforslaget er udarbejdet har kommunen startet et arbejde med en plan for en fremtidig sikring mod oversvømmelser i inderhavnen til kote +1,8m. En sikringsløsning kan også komme på tale på tværs af lokalplanområdet. Administrationen anbefaler derfor en række tilføjelser til planens redegørelse og bestemmelser, for at sikre at det vil være muligt at indpasse en sådan løsning i området.

På baggrund af dialog med plantilsynet (Bolig- og Planstyrelsen) er der desuden redegjort yderligere for planens manglende påvirkning på nærliggende produktionsvirksomheder.

Administrationen anbefaler følgende ændringer og tilføjelser:

Redegørelse:

- Det præciseres i lokalplanen, at offentlige forarealer mellem Lystbådevej 2-12 og promenaden kan anvendes til flere forskellige formål og at der kan etableres kystsikring.
- Der er redegjort nærmere for, at nye boliger i planområdet ikke vil påvirke produktionsvirksomheders driftsvilkår i begge plandokumenter.

Bestemmelser i lokalplanen (understreget tekst er tilføjet efter høringen):

- 1.1, pkt. 2: *at sikre at ny bebyggelse beskyttes mod fremtidige oversvømmelser, hvis ikke der er etableret en fælles sikring for området,*
- 7.6 *Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må ikke etableres med en gulvkote på under +1,8m DVR90. Hvis et fælles sikringsanlæg til minimum kote +1,8m DVR90 er anlagt, under etablering eller godkendt til etablering nærmere kysten/kajanlægget end en fremtidig bebyggelse på Lystbådevej 2-12 på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse til byggeri inden for byggefelt A, vil kommunen dispensere fra lokalplanens krav til minimums gulvkote for nybyggeri.*
- 10.4 *Ubebyggede arealer inden for delområde 3 må kun disponeres som vist på kortbilag 3. Der må dog, på tværs af området, etableres kystsikringsanlæg.*

Planforslagene

Formålet med planlægningen er at give mulighed for indretning af boliger og publikumsorienterede erhverv på havnefronten i Nyborg og sikre, at nybyggeri tilpasses områdets arkitektur, navnlig klubhusbyggeriet syd for planområdet. Det er derudover et særskilt formål at tage hensyn til naboejendomme, så vidt det er proportionalt. Med den kystnære beliggenhed er det desuden et fokus at sikre nybyggeri mod fremtidige oversvømmelseshændelser.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021's rammebestemmelser for området. Med kommuneplantillæg nr. 2 oprettes et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv med mulighed for etage- eller rækkehusboliger og en række erhvervsformål, der er forenelige med området ved Nyborg Marina. Rammen erstatter en mindre del af gældende ramme nr. 1.R.19.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at lokalplan nr. 334 inkl. kommuneplantillæg nr. 2 for boliger og erhverv på Lystbådevej 2-12 i Nyborg vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen beskrevne ændringer.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Kommuneplantillæg nr 2 - Boliger og erhverv - Lystbådevej 2-12 Nyborg - til endelig vedtagelse

Lokalplan nr 334 - Boliger og erhverv - Lystbådevej 2-12 Nyborg - til endelig vedtagelse

Høringssvar fra Dyrehavevej 15_17_19_21 - samlet

Punkt 9: Beslutning om lovliggørende dispensation til opsætning af udsugning på facade i baggård

S2022-48465

Sagsfremstilling

Administrationen har den 10. marts 2022, modtaget en klage fra naboejendommen til Mammass Pizza. Baggrunden var opsætningen af et 20 cm udsugningsrør, på klagers gavlmur/ brandkarm, uden der forinden var indhentet en fuldmagt. Administrationen har den 15. marts. 2022, sendt klagen i partshøring hos Barfoed Group (BG), som ejer Mellemgade 19. BG har efterfølgende fremsendt en redegørelse, som fremgår af bilag "*Mail fra Barfoed - Svar på Partshøring fra Nyborg Kommune angående Mellemgade 19 -sagsnummer 450-2022-17821*". Administrationen har efterfølgende svaret på høringssvaret, hvor der henvises til at ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 306, samt at der kunne indgås dialog om andre løsningsforslag.

BG har i 2021, ansøgt om ændret anvendelse til restaurant. Ansøger oplyste ikke på ansøgningstidspunktet om, at der skulle opsættes udsugningsanlæg på facaden.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 306 - Nyborg bymidte og voldanlæg.

Forholdet er i strid med følgende bestemmelser:

- §7.19 Lednings- og kabelføringer på facaden skal undgås eller føres skjult med respekt for facaden.
- §7.20 Tekniske installationer, ventilationsanlæg, rør til aftræk og lignende må kun placeres mod gårdside, der ikke er offentligt synlige og skal placeres diskret på facaden. Placering af sådanne anlæg skal godkendes, så visuelle og miljømæssige gener undgås.

Torsdag den 7. april 2022, deltog administrationen i et fysisk møde med BG på ejendommen Mellemgade 19, for at besigtige forholdet. Administrationen deltog med miljø-, byggesags-, samt planteamet.

På mødet blev det besluttet, at afprøve en ændring af rørføringen således, at den ikke var nær så skæmmende for gårdmiljøet. Referat heraf fremgår af bilag "*Notat møde m. Nyborg kommune vedr. aftrækskanal.pdf*".

Administrationen gjorde hertil opmærksom på, at denne løsning kunne forstærke lugtgener, da udblæsningen ændres fra over tag til ud i gårdrummet.

Onsdag den 29. juni 2022, deltog administrationen igen i et møde med BG, da der var kommet klager over lugtgener, grundet den ændrede rørføring. Administrationen foreslog derfor, at udsugningsrøret kunne føres i den eksisterende gamle skorsten, da denne er beliggende i køkkenet ved Mammass og BG's lejlighed ovenover. Nyborg Kommunes miljøsagsbehandler nævnte, at denne løsning er brugt andre steder i samme lokalplanområde. BG mente ikke, at denne løsning kunne lade sig gøre, hvorfor de ville søge dispensation til at bevare den eksisterende rørføring langs taget, med fastgørelse i klagers gavlmur/ brandkarm. Det blev aftalt, at BG hurtigst muligt ændrer rørføringen tilbage til den tidligere ulovlige opsætning for at minimere lugtgener. Endvidere blev det aftalt, at BG skulle fremsende en dispensationsansøgning senest den 1. september 2022.

BG har den 31. august 2022, fremsendt en dispensationsansøgning, hvori de foreslår at malerbehandle anlægget i en sort farve. Desuden vil de inddække rørføringen langs taget, i en sort kasse, for at skæmme området mindst muligt. Ligeledes oplyser BG, at eksisterende skorsten er forsegleet i enden og fyldt op, hvorfor løsningen ikke er mulig. Da klager er på ferie har administrationen ikke modtaget fuldmagt herfra, men BG har været i kontakt med dem og oplyser, at de er samarbejdsvillige. Endvidere anfører BG, at der er 2 andre steder i byen, som har lignede udsugningsanlæg placeret i gårdrum. Administrationen har undersøgt disse 2 adresser og kan konstatere, at forholdene ikke er godkendte og har derfor oprettet lovliggørelsessager på dem.

Administrationen vurderer, at det opsatte anlæg med rørføring fremstår for dominerende på facaden og skygger for husets detaljer og historie. Anlægget, rørføringen og skorstenen på taget er yderst synlige, også fra de øvrige gårdrum, samt fra Mellemgade. Administrationen vurderer, at det skæmmer Mellemgade 19, samt nabohuset og medfører en byggeskik, samt præcedens, som ikke ønskes i indre by.

Sagen blev behandlet af Nyborg Facaderåd den 19. september 2022. Facaderådet anbefaler, at der meddeles afslag til ansøgte dispensationsansøgning, med krav om etablering af rørføring i eksisterende skorsten.

Administrationen vurderer, at det ikke kan kræves, at der etableres rørføring i eksisterende skorsten, hvorfor en fysisk lovliggørelse af forholdet, vil medføre at nuværende rørføring skal fjernes. BG skal så selv finde en alternativ løsning til deres afkast, fx ved etablering af rørføring i eksisterende skorsten eller ny indvendig rørføring.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles afslag til ansøgte dispensation, med krav om fysisk lovliggørelse af forholdet.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Godkendt.

Der ønskes en mere diskret løsning.

Bilag

Oversigt over Mellemgade 19

Mail fra Barfoed - Svar på Partshøring fra Nyborg Kommune angående Mellemgade 19 -sagsnummer 450-2022-17821

Mellemgade 19 - foto fra besigtigelse 2

Mellemgade 19 - foto fra besigtigelse 1

Notat møde m. Nyborg kommune vedr. aftrækskanal.pdf

Mail fra Barfoed: Dispensationsansøgning

Punkt 10: Beslutning om dispensation fra lokalplan 306 - Østervoldgade 64, Nyborg

S2022-47874

Sagsfremstilling

Administrationen modtog den 15. maj 2022, en dispensationsansøgning til flere forhold på ejendommen Østervoldgade 64, 5800 Nyborg.

Dispensation vedrørende ovenlysvinduer i taget, samt ændring af vindueshuller, blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 20. juni 2022.

Ansøger ønsker at ændre eksisterende bolig til to ejerlejligheder, med vandret lejlighedsskel. En ejerlejlighed beliggende i stueplan med intern kælder, samt en selvstændig ejerlejlighed.

Ansøger har søgt om dispensation til 4 forhold. 1) hævet opholdsareal på 30 m² i haven, 2) en tilbygning på 11 m², 3) nedgang til haven fra 1. salen, over eksisterende garage, samt en ny døråbning og et udhus på 30 m² i haven.

Lovgrundlag

Østervoldgade 64 er omfattet af lokalplan nr. 306 - Nyborg bykerne og voldanlæg, delområde III, med en middel bevaringsværdi. Ejendommen ligger udenfor de historiske områder. Ejendommen vurderes at være synlig fra offentlig areal - Havnegade. Dette til trods for, at de store træer i haven på nuværende tidspunkt, ikke giver indblik til huset. Alle ydre ændringer på ejendommen, herunder om- og tilbygninger, nybyggeri, samt opsætning af skilte, skal godkendes. jf. lokalplanens § 5.1.

De ansøgte forhold kræver alle dispensationer fra fortidsminde- og å-beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens §§18 og 16. Derfor skal der tages højde for projektets indflydelse i forhold til ind- og udsyn fra voldgraven/åen.

Terrasse - hævet opholdsareal

Ejendommen er beliggende på en skrående grund, ned mod voldgraven. Der er ansøgt om et vandret plateau på 30 m² ved bygningen. På grund af terrænet vil det medføre en stensætning på 0,5 m. mod haven, som afgrænses med kampesten.

Ansøger begrundet ansøgningen med, at højden begrænser trin fra boligen og ud på terrassen. Herudover mindskes sokkelhøjden på ny tilbygning, samt vil det være muligt at aflede tagvand til regnvandsledning og ikke til voldgraven.

Hvis opholdsarealet hæves mere end 30 cm over terræn, skal det placeres 2,5 m fra naboskel, jævnfør BR18. § 179.

Administrationen anbefaler, at det hævdede opholdsareal sænkes til 0,3 m. over terræn. Ændringen kan eksempelvis udføres, så der etableres 4 trin i stedet for 3 trin, ud for den ny terrassedør.

Det anbefalede hævdede opholdsareal på 0,3 m., vil kræve dispensationer fra naturbeskyttelsesloven, men administrationen vurderer, at kunne begrunde dem med mindre synlighed, set fra voldgraven af.

Tilbygning

Eksisterende udestue på 11 m², ønskes erstattet med en tilbygning på 11 m².

Ny bebyggelse skal opføres inden for kortlagte byggefeltet og bebyggelsen skal tilpasses husdybden på tilstødende ejendom, jf. lokalplanen.

Tilbygningen på 11 m² anbefales af administrationen, men vil stadig kræve en dispensation, som dog kan begrundes med, at der er tale om erstatning af en udtjent eksisterende udestue, i samme størrelse.

Nedgang til haven, fra 1.sal

I gavlen mod øst, over eksisterende garagetag, ønskes etableret dør fra 1. salen til haven. Murværket i gavlen på 1. salen ændres, da midterste vindue, ændres til en indgangsdør. Ændringen udføres i gamle mursten som eksisterende, med rundbue øverst, der mures ned til døren. Se vedhæftede bilag.

Lokalplanen tillader ikke tagaltaner eller tagterrasser jf. §12.2.

Facaderådet har anbefalet en nedgang til haven fra 1.sal. Det vurderes dog ikke at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, da tagaltaner eller tagterrasser ikke tillades. Nedgangsarealet over tag måler ca. 5,7 x 1,3 m og trappen 0,8 m.

Administrationen anbefaler derfor, at der meddeles afslag på ansøgte nedgang over garagetag, da en dispensation til en tagterrasse vurderes, at kunne danne præcedens i lignende sager. Adgangen til haven kan ske via garagen. Hvis der meddeles tilladelse, anbefales det, at der stilles et vilkår i tilladelsen, om at der ikke må tages ophold på gangarealet.

Udhus på 30 m²

Der ønskes opført et udhus på 30 m² og der er i forvejen en garage på grunden. Den samlede længde i skel, af garage og nyt udhus vil blive 18,2 m.

Der må maksimalt opføres et udhus på 6 m² i hver gård, jf. lokalplanen. Hvis der er flere lejemaal, kan der ud fra en konkret vurdering tillades et større udhus. Samlede længde af småbygninger i skel, må max. være 12 m jf. BR18.

Det kræver dispensation fra lokalplanens § 6.8, samt en helhedsvurdering i henhold til BR18, §181, nr. 3.

Administrationen anbefaler at arealet af nyt udhus, reduceres til 6 m², samt at det skal tjene som opbevaringsrum for den nye bolig på 1.sal. Desuden anbefales det, at udhuset placeres i forlængelse af eksisterende garage, i forhold til det arkitektoniske udtryk og for mindske ind- og udsyn fra voldgraven/ åen.

Facaderådets anbefaling

Facaderådet behandlede den 20. juni 2022 ansøgningen første gang, se vedhæftede bilag. Ansøger har efterfølgende indsendt revideret materiale i henhold til Facaderådets udtalelse.

Facaderådet behandlede den 19. september 2022 ansøgningen igen og anbefalede etablering af trappe og indgang til 1.salen i gavlfacaden, i respekt for husets arkitektur. Der blev også anbefalet en glastilbygning mod haven, på 11 m² som eksisterende udestue.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at

1. der meddeles afslag på dispensation til opholdsareal/ terrasse hævet 0,5 m over eksisterende terræn.
2. der meddeles dispensation til en tilbygning på 11 m².
3. der meddeles afslag på dispensation til nedgang over garagetag fra 1. sal.
4. der meddeles afslag på dispensation til et udhus på 30 m².

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Pkt. 1 og 3 godkendes ikke

Pkt. 2 og 4 godkendes

Bilag

Oversigt over Østervoldgave 64

19-09-2022 Facaderådet

20-06-2022 Facaderådet

10_Situationsplan rev. 4.9.2022

Mål på tagterrasse

25_stueetage rev. 4.9.2022

44_Facader rev. 4.9.2022

45_Facader rev. 4.9.2022

Punkt 11: Beslutning om dispensation - beklædning på trappetårn

S2022-48688

Sagsfremstilling

I forbindelse med byggeriet på Dronningensvej 4, er trappetårnet i baggården til Dronningensvej 2, forhøjet med to etager. Den nyopførte forlængelse af trappetårnet, er blevet beklædt med metalplader, uden forudgående tilladelse eller dispensation. Trappetårnet er synlig fra gården, byens gader, samt fra Kongens Skibsbro mod syd, som er et yndet turistmål og en indgang til bymidten.

Der er 4. august 2021, indgivet klage over disse forhold, da det i den oprindelige byggetilladelse fra den 1. april 2019 fremgår, at overbygningen skal pudses.

Der er fra bygherre indgivet byggeansøgning den 27. december 2021, om dispensation til ovennævnte forhold. Administrationen vurderer, at trappetårnet skal fremstå som blank mur eller som pudsede, malede, berappede eller vandskurede mure i henhold til §6, pkt. 6.5 i lokalplan nr. 142, Bykernen i Nyborg, som var gældende i Nyborg bymidte inden vedtagelse af Lokalplan 306, Nyborg bymidte og voldanlæg i december 2019.

Det er samtidig administrationens vurdering, at pladebeklædning er i strid med lokalplanens § 6, pkt. 6.6, som bestemmer, at der ikke må opsættes pladebeklædning. Der lægges vægt på, at pladebeklædningen på trappetårnet, er meget synlig på så stort et bygningselement i gårdrummet. Endvidere vil beklædningen være et fremmedelement, i forhold til de eksisterende overflader i gårdrummet, der mest fremstår i blank eller pudset mur.

På baggrund af overstående, vurderer administrationen, at der bør meddeles afslag på ansøgningen om dispensation, med hjemmel i planlovens § 19: Kommunen kan i medfør af planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Kommunens afgørelse i medfør af planlovens § 19 er en skønmæssig afgørelse.

Det ansøgte er i strid med lokalplan nr. 142:

- § 6, pkt. 6.4: "*Facader skal fremstå som blank mur eller som pudsede, malede, berappede eller vandskurede mure*".
- § 6, pkt. 6.6: "*Facadebeklædning i form af klinker, træ, metalplader og plastik må ikke opsættes*".
- § 6, pkt. 6.7: "*Ny bebyggelse og ombygning af de på kortbilag 4 viste bygninger uden bevaringsværdi kan tillades udført i andre materialer, hvis det gøres med respekt for nabobebyggelsen og de historiske områder, således at den ny bygnings materialevalg, vinduesstørrelser og placering samt dens taghældning og øvrige dimensioner er tilpasset omkringliggende bebyggelse*".

Det ansøgte er også i strid med tilsvarende bestemmelser Lokalplan nr. 306, Nyborg bykerne og voldanlæg som er gældende lokalplan for Nyborg bymidte.

Der er tidligere meddelt afslag til lignende løsninger på baghuse i bymidten, der ikke er synlige fra gaden.

Sagen er behandlet i Nyborg Facaderåd den 19. september 2022. Facaderådet anbefaler, at give afslag til dispensation om, at beklæde trappetårnet med stålplader. Administrationen anbefaler, at lokalplanens bestemmelser overholdes.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles afslag til dispensation, om beklædning af trappetårn med stålplader

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Dronningensvej 2 foto fra Kongens Skibsbro

Dronningensvej 2 Byggetilladelse 1. april 2019

Dronningensvej 2 Redegørelse fra arkitekten ifbm. lovliggørelse

Dronningensvej 2 foto fra gården

Punkt 12: Godkendelse af Sprosskasse for Nyborg Kommune

S2022-31195

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte 7. marts 2022 at afsætte 120.000 kr. hvert år fra 2022 - 2025 i alt 480.000 kr. til en sprosskasse for Nyborg Kommune. Sprosskassen gør det muligt for husejere i Nyborg Kommune at søge om midler til renovering af facader på deres bevaringsværdige huse herunder vinduer, døre, porte, trapper, gesimser og facadedetaljer. Støtten kan dække differencen mellem et almindeligt produkt og et produkt rettet til bevaringsværdige bygninger. Administrationen har udarbejdet en liste hvor priser på standardvinduer og vinduer til bevaringsværdige bygninger herunder vinduer med koblede rammer er vist, se bilag.

Hvem kan søge

Der er særligt fokus på husene i Nyborg bykerne men også husejere andre steder i kommunen kan søge om støtte. Der er i Kulturarvsmasterplanen for Nyborg og Kongernes Østfyn redegjort for bygningsarven i Nyborg og ønskerne til bevaringen af denne, og i Lokalplan nr. 306 for Nyborg bykerne og voldanlæg er der opstillet bestemmelser for udseende af Nyborgs bygningsfacader. Ud fra dette opstilles der i sprosskassen retningslinjer og kriterier for at søge om støtte. Huse med særligt fokus i Nyborg bykerne er:

- Klassicistiske huse fra genopbygningen efter branden i 1796. Genopbygningen efter branden i 1797 er en vigtig del af byens historie, og medvirker til byens udpræget klassicistiske udtryk. Klassicismen betragtes som et højdepunkt i Danmarks arkitekturhistorie, og Nyborg har mange fine repræsentanter for den.
- Nyklassicistiske og historicistiske huse fra 18- og 1900-tallet
- Modernistiske huse fra 20. århundrede
- Andre huse, der er gode eksempler på deres tid og bygningstradition

Retningslinjer

Bygningsejere kan i første kvartal 2023 sende ansøgning til Nyborg Facaderåd om støtte til renovering af facade på deres hus. Der vil blive annonceret i lokalavisen og på kommunes hjemmeside og Facebook. Ansøgningen skal indeholde dokumentation for håndværksmetode og konstruktion samt overslag.

Der vil blive lagt vægt på at arbejderne udføres byggeteknisk korrekt og på en måde, der understøtter husets alder og arkitektur. Tilskud kan søges til bevaringsmæssige korrekte elementer, og Facaderådet vurderer om projektet er tilskudsberettiget udefra nedenstående kriterier.

- Maling af facade i historisk korrekt farve og materialer
- Vinduer, eksempelvis vinduer med kitfals, enkelt glas og indvendig forsatsramme.
- Vinduer med kitfals yderst med koblede rammer
- Restaurering af oprindelige hoveddøre og porte eller nye hoveddøre eller porte, der er udført som oprindelige
- Skorsten udført historisk korrekt.
- Til andre facaderenoveringer, der bringer bygningen tilbage til oprindeligt udtryk, herunder gesimser, trapper og smedjersdetaljer

Der kan i hver ansøgning søges om støtte på højst kr. 20.000,-.

For at en ansøgning om tilskud kan optages til vurdering af Facaderådet, skal der fremsendes tegning, beskrivelse og tilbud/overslag af det arbejde, der ønskes gennemført. Der skal fremsendes priser for et almindeligt produkt og et produkt rettet til bevaringsværdige bygninger, så differencen kan dokumenteres. Er det fremsendte materiale ikke fyldestgørende, kan Facaderådet kræve yderligere tegningsmateriale eller dokumentation fremsendt.

På baggrund af de ovenstående retningslinjer indstiller Facaderådet til Teknik- og Miljøudvalget, hvilke ansøgninger der prioriteres højest. Husejere kan søge i første kvartal af 2023, og tilsagn om støtte vil blive sendt i foråret 2023.

Der uddeles midler én gang om året, første gang i april måned 2023. Når midlerne for uddeling er opbrugt henvises ansøgerne til næste pulje. Ubrugte midler overføres til næste pulje.

Sagen blev behandlet af Nyborg Facaderåd på møderne 4. april, 20. juni 19. september 2022. Rådet har anbefalet, at der uddeles midler to gange om året. Administrationen mener, at der af ressourcemæssige grunde skal uddeles midler én gang om året, i foråret,

Økonomiske konsekvenser

I årene 2023 - 2026 uddeles midlerne, i alt 120.000,- kr. om året.

Indstilling

Det indstilles, at

1. der i årene 2023 - 2026 uddeles midler, i alt 120.000,- kr. om året.
2. der uddeles midler én gang om året, første gang i april 2023.

3. Teknik- og Miljøudvalget godkender sagen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Sammenligning over priser på vinduestyper fra to danske vinduesfabrikanter

Sprosskasse - Skjern vinduer Scan 16758

Sprosskasse - Bøjsø Tilbud_27132_20220907_1520

Punkt 13: Beslutning om dispensation fra bestemmelse om facade i Lokalplan nr. 325, nyt boligområde ved Avlsgårdsvænget

S2020-57141

Sagsfremstilling

Administrationen har den 19. september 2022, modtaget en dispensationsansøgning fra Rex Skov Arkitekter, til et forhold på rækkehusbyggeriet ved Avlsgårdsvænget, Skaboeshusevej i Nyborg. Rex Skov Arkitekter projekterer byggeriet og ønsker dispensation fra Lokalplan nr. 325, nyt boligområde ved Avlsgårdsvænget, så der ikke skal udføres murstik over vindueshuller men kun over dørhuller. Link til lokalplan: https://www.nyborg.dk/media/v2enzfrt/lp-325-vedtaget_adlegacy.pdf

Lokalplanen bestemmer i §9.2 at: *Facade- og gavlparterier på boliger må ikke etableres uden vandrette teglstensbånd/gesims mellem tag og facade og mellem etager. Vindues- og dørhuller må ikke etableres uden muret stik over hullet.*

Arkitekterne har fra starten af projektet ønsket, at murværket skulle have murstik både ved vinduer og døre, for at bevare en høj kvalitet i projektet. Det fremgår af alle illustrationer, som administrationen har modtaget fra arkitekterne, se vedhæftede bilag. Det er administrationens bedømmelse at murstikkene er en væsentlig del af kvaliteten i byggeriet, og at kvaliteten forringes betydeligt uden dem.

Bygherre skriver som begrundelse:

- Som et resultat af den fremskredne projektering og derved konkretisering af budgetramme på Avlsgårdsvænget, har vi erfaret, at vi grundet verdensøkonomien, bliver nødt til at genoverveje og modificere forslag fremsat i fremsendte konkurrenceprojekt og nedenstående formulering i lokalplanen.
- For at sikre projektets arkitektoniske integritet og kvalitet ønsker vi at arbejde med stik/standerskifte over indgangsdørene på boligerne i stedet for over alle åbninger i projektet. Derved markerer vi indgangen på boligerne og skaber en detaljering i facaden, som over den samlede facade på husene vil give en fin variation.

Administrationen er af den opfattelse, at bygherre helt fra starten af projektet har ønsket, at murværket skulle have murstik både ved vinduer og døre, for at bevare en høj kvalitet i projektet. Det er administrationens bedømmelse, at murstikkene er en væsentlig del af kvaliteten i facade udtrykket i byggeriet, og at dette forringes betydeligt uden dem. Det er administrationens vurdering, at en dispensation vil medvirke til at byggeriet, væsentligt forringes arkitektonisk, mod lokalplanens intentioner.

Sagen har været forelagt Facaderådet, som anbefaler at der meddeles afslag på dispensationsansøgningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles afslag på dispensationsansøgningen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Ikke godkendt.

Den meddeles dispensation.

Bilag

Oversigt over Avlsgårdsvænget 1

Avlsgårdsvænget - Illustrationer udarbejdet af Rex Skov Arkitekter

Dispensationsnotat vedr. LP 325_RSA

Punkt 14: Godkendelse af udskiftning af lille fejmaskine

S2022-47251

Sagsfremstilling

Vej og Park ønsker at udskifte nuværende Hako fejmaskine årgang 2008 samt en ældre Hako redskabsbærer fra 2011, som anvendes i vintertjenesten.

Fejmaskinen har de seneste tre år, været underlagt en del reparationer, som fordeler sig således

År	Kr
2020	98.000
2021	102.000
2022	97.000 (foreløbig)
Total	297.000

Udover udgiften for reparationerne, er fejmaskinen i en stor del af sæsonen på værksted. Fejmaskinen er ligeledes af en årgang, hvor det allerede er svært at skaffe reservedele.

Redskabsbæreren, som benyttes i vintertjenesten på klasse II sti, er i relativt dårlig stand, især i rør og slanger.

Afsætning af fejmaskine og redskabsbære

Administrationen har fået et tilbud på 100.000 kr. for køb af fejmaskinen. Derimod har det ikke været muligt, at finde en interesseret køber til redskabsbæreren.

Fremtidig løsning

Administrationen foreslår, at begge maskiner erstattes af én ny, som kan dække Vej & Parks behov hele året. En ny maskine vil kunne køre feje-suge om sommeren og ombygges til saltspreder om vinteren. Derved får driften udnyttet maskinen hele året, hvor i mod to maskiner vil udlede at de hver i sær stod stille halvdelen af tiden, da de ikke kunne dække flere behov. Det er endvidere administrationens vurdering, at maskinerne har bedst af at blive brugt året rundt, fremfor at stå stille.

Der er lavet en markedsundersøgelse, hvor prisen er omkring de 860.000 kr. Det skal i den forbindelse nævnes, at der forventes prisstigninger på foreløbig 6 %. Der er igangsat tilbudsindhentning via indkøbskontoret.

Økonomiske konsekvenser

I forhold til tilbudsindhentning forventes det at kunne købe en redskabsbærer til ca. 700-800.000 kr. med mulig bytte/salgpris af nuværende fejmaskine.

Finansiering af redskabsbæreren foreslås at ske via praksis om intern finansiering af driftsanskaffelser, godkendt i Økonomiudvalget pr.16. november 2015.

Redskabsbæreren foreslås delvist finansieret af vinterkontoen (50% vinterkonto og 50% driftsbudgettet i Vej og Park).

Indstilling

Det indstilles, at

1. Vej og Park indkøber en ny redskabsbærer, som kan feje, suge og indgå i vintertjenesten.
2. Redskabsbæreren finansieres via Nyborg Kommunes interne leasing ordning via en 5 årig periode.
3. Redskabsbæreren finansieres 50% via vinterkontoen og 50% via driftsbudget i Vej og Park.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning

Godkendt.

Punkt 15: Beslutning om godkendelse af skorstensfejergebyrer

S2022-44110

Sagsfremstilling

Jf. bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder, er det Byrådet som fastsætter beregningsmåden, for blandt andet gebyr og gebyrstørrelse. Det er aftalt, ifølge kontrakt med skorstensfejermestrene, at vejledende gebyr, som er aftalt mellem Skorstensfejerlauget og KL, kan anvendes.

Endvidere kan Byrådet beslutte, at gebyrerne for skorstensfejerarbejdet, opkræves sammen med de kommunale ejendomsskatter. Ydelsen skal da fremgå særskilt på ejendomsskattebilletten. Skorstensfejermestrene betaler et gebyr til kommunen for denne opkrævningsservice. Der er indgået aftale med Skorstensfejer Torben Hviid, Kerteminde og Skorstensfejer Michelsen I/S, Nyborg, om opkrævning af skorstensfejergebyr via ejendomsskattebilletten.

Sodposer, samt bortskaffelse af sod, er ikke indeholdt i de vejledende gebyrer på skorstensfejerområdet, som aftales mellem KL og Skorstensfejerlauget. Jf. de vejledende gebyrtakster, kan der tillægges 3 % til gebyrerne, hvis skorstensfejermesteren står for indkøb af sodposer, og soden anbringes i henhold til kommunes renovationsregulativ. Den skorstensfejermester, som har det største geografiske område i Nyborg Kommune, har oplyst, at sodposer indvejes ved genbrugsstationen.

Herudover ønsker skorstensfejermestrene, at gebyrerne bliver tillagt 4 % til dækning af øgede udgifter i forbindelse med øgede krav til foreningsbegrænsende foranstaltninger ved rensning, samt krav i forhold til arbejdsmiljø.

Der foreligger vejledende gebyrer for 2023, hvor det fremgår, at taksterne er fremskrevet med 2,43 %, i forhold til gebyrerne for 2022. Reguleringen sker efter Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks og DA's lønstatistik, som det fremgår af vedhæftede gebyrbilag.

Vejledende gebyrer for 2022 og 2023, vedlægges som bilag. Det er fra Skorstensfejerlauget og offentliggjort af KL. Endvidere vedlægges bilag, med beregning af ydelsesart 1. - 4. tillagt 3 % og 4 %.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at

1. de vejledende gebyrer for 2023 godkendes.
 2. gebyrerne tillægges 3 %, til dækning af skorstensfejernes indkøb af sodposer og bortskaffelse heraf.
 3. gebyrerne tillægges 4 %, til dækning af skorstensfejernes udgifter til miljømæssige foranstaltninger.
- (Tillæggene er beregnet som et tillæg på 7 % i alt)

Sagen afgøres i

Byrådet.

Beslutning

Udsættes.

Bilag

NYBORG TAKSTER MED SODPOSER

vejledende-takster-for-lovpligtigt-skorstensfejerarbejde-2023

Punkt 16: Beslutning om fritagelse efter ejendomsskattelovens §8, for påligning af ejendomsskat - Lindholm Havnevej 33

S2022-45811

Sagsfremstilling

FGU FYN for Assens, Kerteminde, Nordfyn, Nyborg og Odense Kommuner ansøger om fritagelse for påligning af ejendomsskat på grunden Lindholm Havnevej 33, 5800 Nyborg (matr.nr. 34 L Nyborg Markjorde), jf. ejendomsskatteloven § 8, stk. 1.

FGU FYN har overtaget ejendommen, den 31. maj 2022.

Hvorvidt denne type selvejende institutions ejendom, er omfattet af ejendomsskattelovens § 7 (fritagelse for påligning af grundskyld), samt § 23 (påligning af dækningsafgift af off. ejendomme) og § 8 (se nedenfor), har været forelagt Indenrigsministeriet til udtalelse. Indenrigsministeriet udtaler (skrivelse til KL af 8. november 2010), at deres opfattelse er, at disse ejendomme er omfattet af ejendomsskattelovens § 8.

FGU oplyser i ansøgningen, at ejendommen alene skal anvendes til undervisning af FGU FYNs elever.

Ejendomsskattelovens § 8:

"Kommunalbestyrelsen kan, meddele hel eller delvis fritagelse for grundskyld af:

a) Skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, biblioteker under offentligt tilsyn og offentligt tilgængelige museer. Fritagelsen kan dog alene omfatte den bebyggede grund, gårdsplads og have. Ansøgning kan omfattes af lovens § 8, stk. 1 litra a).

Grundareal, hvortil der ansøges om fritagelse, er på 4.197 m².

Økonomiske konsekvenser

Der forventes en mistet årlig skatteindtægt, estimeret til ca. 23.000 kr. (beregnet ud fra sidst offentliggjorte ejendomsvurdering, fra 2018).

Indstilling

Det indstilles, at der bevilges fritagelse for påligning af ejendomsskat efter ejendomsskattelovens § 8, indtil eventuel lovændring eller ejendommen ændrer anvendelse.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

FGU FYNs ansøgning om fritagelse for påligning af ejendomsskat (grundskyld) - Lindholm Havnevej 33, Nyborg

Vejl. udt. §§ 7, 8 og 23 selvejende udd.inst 081110 fra IM

Kortbilag - Lindholm Havnevej 33

Punkt 17: Godkendelse af overdragelse af areal til Nyborg Efterskole

S2022-47567

Sagsfremstilling

Efterskolen ved Nyborg arbejder på et udvidelsesprojekt på skolen, idet der er stor søgning til skolens idrætslinjer med basketball og fodbold og det nye tiltag med en håndboldlinje. Efterskolens planer er at bruge arealet på 16.792 m², som er lejet af Nyborg Kommune. Der er på nuværende tidspunkt etableret en kunststofbane, og resten anvendes p.t. til friareal. Efterskolen forespørger, om Nyborg Kommune vil bidrage til projektet i form af anlægstilskud.

Der er en venteliste til basketball- og fodboldlinjerne, og der er stor efterspørgsel efter en håndboldlinje, og efterskolen ønsker i den forbindelse at opføre en hal på friarealet samt forøge værelseskapaciteten, hvorved de står overfor en større investering.

Det er efterskolens intention, at skolen i forbindelse med byggeriet skal øge elevtallet fra 180 til 220 elever.

Efterskolen anmoder Nyborg Kommune om at se velvilligt på skolens positive udvikling og bidrage med anlægstilskud i form af det lejede areal.

Administrationen anbefaler, blandt andet på baggrund af den store interesse for skolen og da det er en arbejdsplads på 45 medarbejdere, at Nyborg Kommune overdrager arealet til efterskolen som et anlægstilskud.

I forbindelse med anlægstilskuddet tinglyser Nyborg Kommune en spekulationsdeklaration. Nyborg Kommune vil på baggrund heraf i en 20 årig periode kunne kræve et eventuelt overskud i forbindelse med salg til andet formål udbetalt.

I forhold til "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme" og "Bekendtgørelse af lov om efterskoler og frie fagskoler" kan kommunen yde anlægstilskud til efterskoler, og overdragelsen skal derfor ikke i udbud.

I forbindelse med udarbejdelse af projektet er Efterskolen ved Nyborg indstillet på en drøftelse af, om Kultur- og Fritidsafdelingen ønsker et nærmere samarbejde om kommunal leje af hallen og indflydelse på faciliteterne i det færdige byggeri.

Økonomiske konsekvenser

Manglende lejeindtægt af arealet 10.000 kr./p.a.

Indstilling

Det indstilles, at:

1. arealet overdrages vederlagsfrit til Efterskolen for Nyborg i form af et anlægstilskud,
2. der udarbejdes en spekulationsdeklaration i forbindelse med anlægstilskuddet. Nyborg Kommune vil på baggrund heraf i en 20 årig periode kunne kræve et eventuelt overskud i forbindelse med salg til andet formål udbetalt.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Kortbilag - Areal ved Ringvej 5

Punkt 18: Beslutning om forhåndsgodkendelse af projekt og grundkapital til AB Holmegaards almene boliger i Ullerslev

S2022-47571

Sagsfremstilling

Forhåndsgodkendelse af at AB Holmegaarden fortsætter arbejdet med projektet og godkendelse af grundkapital til 41 boliger i forbindelse med AB Holmegaardens arbejde med et nyt delegeret bygherreprojekt på arealet, hvor Ullerslev-Centret ligger. Hans Jørgensen & Søn har forkøbsret på arealerne tilhørende den primære bygningsejer, og der skal opkøbes en del matrikler, hvorfor projektet gennemføres med Hans Jørgensen & Søn som et delegeret bygherreprojekt. Der er forventning om, at flere af centerets ejere vil sælge, så projektet kan rumme 46 boliger. Bebyggelsens samlede anskaffelsessum for 41 boliger bliver ca. 81.922.920 kr. inkl. moms, og den kommunale grundkapital vil udgøre 6.553.600 kr. (2022 niveau). I budget 2025 er der afsat 5.5 mio. kr. til et projekt på Ullerslev-Centrets areal. Anskaffelsessummen andrager 22.450 kr./m² svarende til maksimumsbeløb for almene familieboliger. Eventuel udvidelse til 46 boliger vil kræve tilsvarende højere grundkapital.

Kommunegaranti i forhold til almenboliglovens regler for pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi på belåningstidspunktet.

Projektet søger at udnytte områdets potentiale gennem en omdannelse af dele af Ullerslev-Centret og tilhørende parkeringsplads i rækker med 4-6 boliger i hver. Bebyggelsen kommer til at bestå af 2, 3 og 4 værelses lejligheder og rækkehuse i størrelser varierende fra ca. 65-95 m². Boligernes størrelse holdes inden for et boligennemsnit under 90 m², hvilket medfører en kommunal grundkapital på 8%. Se beskrivelse af området og projektet i ansøgningen, som ligger som bilag.

Huslejeniveauet forventes at blive omkring 993 kr./m²/år ekskl. forbrug, svarende til en husleje på 7.366 kr./mdr. for en bolig på 89 m² (2022 niveau).

Byrådet har 13. september 2022 godkendt igangsætning af planlægning for omdannelse af Ullerslev-Centret med inddragelse af omkringliggende offentlige arealer/parkeringspladser.

Administrationen anbefaler projektet for at få Ullerslev-Centrets område løftet og indpasset i Ullerslev midtby.

Økonomiske konsekvenser

Udgift til den kommunale grundkapital jævnfør sagsfremstilling 6.553.600 kr., hvilket er en merudgift på 1.053.600 kr. i forhold til det i budget 2025 afsatte beløb på 5,5 mio. kr.

Merudgiften på 1.053.600 kr. foreslås finansieret af den afsatte pulje til Strategisk byudvikling i Ørbæk og Ullerslev, hvor der i budget 2025 er afsat 5,0 mio. kr. Jævnfør den politiske aftale er beløbet reserveret til det år hvor projektet bliver gennemført.

Kommunegaranti i forhold til almenboliglovens regler for pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi på belåningstidspunktet.

Indstilling

Det indstilles, at

1. Nyborg Kommune har i sinde at yde grundkapital på 6.553.600 kr.
2. beløbet finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 5,5 mio. kr. i budget 2025, samt at restbeløbet på 1.053.600 finansieres af den afsatte pulje til Strategisk byudvikling i Ørbæk og Ullerslev, hvor der i budget 2025 er afsat 5,0 mio. kr.
3. AB Holmegaarden fortsætter arbejdet med det delegerede bygherreprojekt.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning

Udsættes.

udvalget er positivt indstillet, men afventer høringssvar.

Bilag

Ansøgning om stillingtagen til grundkapital - 22 september 2022

Punkt 19: Beslutning om frigivelse af beløb i forbindelse med renovering af bygværker i vestvolden ved Nyborg Slot

S2022-42789

Sagsfremstilling

I september 2021 blev der truffet en politisk aftale om budget 2022, og her blev der afsat et beløb til gennemførelse af skitse- og detailprojektering, udbud, samt myndighedsbehandling i forbindelse med renovering af bro og tunnel, der er beliggende i det vestlige voldanlæg ved Nyborg Slot

Det afsatte budget for de indledende aktiviteter udgør 0,461 mio. kr.

Bygværker ved Nyborg Slot

Broen og tennellen er beliggende i det vestlige voldanlæg, som omkranser Nyborg slot og kan dateres tilbage til år 1784. Bygværkerne indgår i den samlede fredning af voldanlægget ved Nyborg Slot.

Tunnellen i volden er opført som selv bærende bukonstruktion i munkesten med kalk/puds. Brodækket er udført i egeplanker på tværbjælker og fløjvæggene er udført i granitkvadre. Portene ved tunnelåbningerne er udført i rødmalet træ.

Renovering af bygværker og fredet fortidsminde

Der er ved gennemgang af bygværket konstateret, at vedligeholdelsestilstanden er dårlig. Nyborg Kommune har igennem nogle år forsøgt at reparere diverse skader med bl.a. plader på egetræsbrodækket, således almindelig færdsel fortsat er en mulighed.

Bygværket indgår som en del af voldanlægget omkring Nyborg Slot, der er kategoriseret som fredet fortidsminde og er beskyttet af museumsloven som en del af Nyborg Bybefæstning. Det betyder, at der ikke må ske ændringer af fortidsmindets tilstand uden dispensation fra Center for Kulturarv, Fortidsminder. Der skal dispenseres til alle aktiviteter, der foregår over og under jorden, hvorfor planlægningen af renoveringsarbejderne vil foregå i tæt samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen.

Administrationen anbefaler, at aktiviteterne med skitse- og detailprojektering samt myndighedsbehandling påbegyndes.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til rådgivningsydelse samt myndighedsbehandling er beregnet til 0,461 mio. kr., som indstillet finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i budget 2022 til renovering af bro ved Nyborg Vold. Der er ikke finansiering til udførelsen af renoveringsarbejderne. Omfanget af arbejderne er på nuværende tidspunkt er ukendt.

Indstilling

Det indstilles, at

1. skitse- og detailprojekteringen samt myndighedsbehandlingen, igangsættes,
2. der frigives i alt 0,461 mio. kr. rådgivningsydelse,
3. beløbet indstillet finansieres af det afsatte rådighedsbeløb i budget 2022 på 0,461 mio. kr. til renovering af bro ved Nyborg Vold.
4. projektets anlægsudgifter indgår som et administrativt ønske i forbindelse med budgetforhandlingerne i 2023.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning

Udsættes.

Bilag

Bilag 1_Oversigtskort

Bilag 2_Bro_47_Besigtigelsesnotat_

Punkt 20: Godkendelse af mødeplan for 2023 i Teknik- og Miljøudvalget

S2022-31818

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet udkast til mødeplan for 2023 til godkendelse. Teknik- og Miljøudvalgets møder er som udgangspunkt planlagt efter samme princip som i 2022 mandag eftermiddag kl. 15.30.

Der er dog få undtagelser, da der er sammenfald med enkelte helligdage, hvorfor mødet afvikles om tirsdagen. Ved to møder er tidspunktet ændret, grundet sammenfald med andre udvalg. Dette er ligeledes præciseret herunder.

Møderne afvikles på følgende datoer i 2023

- Mandag 9. januar
- Tirsdag 24. januar
- Mandag 6. februar
- Mandag 27. februar
- Mandag 13. marts
- Mandag 27. marts
- Tirsdag 11. april
- Mandag 24. april
- Mandag 8. maj
- Mandag 22. maj
- Tirsdag 6. juni - kl.13
- Mandag 19. juni

- Mandag 14. august
- Mandag 28. august - kl. 14
- Mandag 11. september
- Mandag 25. september
- Mandag 23. oktober
- Mandag 13. november
- Mandag 27 november
- Mandag 11. december

Der er planlagt byrådsseminar 23. og 24. marts 2023 på DSB Knudshoved Kursuscenter for byråd og chefgruppe.

Mødeafholdelse:

Det følger af styrelseslovens § 20, at Økonomiudvalg og fagudvalg udøver deres virksomhed i møder. Udvalgs møder vil kunne afholdes virtuelt, og de kan også afholdes sådan, at nogle deltagere er fysisk samlet, mens andre deltager virtuelt (hybridmøder).

Udvalgets flertal kan i mødeplanen beslutte, at et møde helt eller delvis skal afholdes virtuelt og i den forbindelse fastsætte saglige kriterier for, hvornår et medlem kan deltage virtuelt i et ellers fysisk møde.

Hvis det fremgår af mødeplanen, at et møde kan afholdes helt eller delvist virtuelt, kan udvalgsformanden træffe beslutning herom.

Hvis det ikke fremgår af mødeplanen, at et møde kan afholdes virtuelt, kræver det enighed i udvalget for at afholde mødet helt eller delvist virtuelt.

Det skyldes, at mødeplanens angivelse af tid og sted er bindende. En fravigelse af udvalgets godkendte mødeplan kræver derfor enighed i udvalget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at

- Mødeplan for 2023 godkendes,
- udvalgets møder som udgangspunkt afholdes som fysiske møder, men efter omstændighederne kan møder afholdes helt eller delvist virtuelt,
- udvalgsmedlemmer kan deltage virtuelt i det ellers fysiske møde i tilfælde af, at udvalgsmedlemmet ellers ville få forfald, idet medlemmet er forhindret i at møde fysisk. Kriterierne svarer til kriterierne for stedfortræderindkaldelse i den kommunale styrelseslovs § 15.
- udvalgsformanden i særlige tilfælde kan beslutte, at et udvalgs møde helt skal afholdes virtuel

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Udkast mødeplan 2023 (version 1), 23.9.2022

Punkt 21: Orientering fra teknisk direktør/teknik- og miljøchefen

S2021-37473

Sagsfremstilling

- Oplæg om almene boliger primo 2023 v. BL

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

-

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

- Ved udsendelse af dagsorden må store bilag gerne sendes tidligere.
- Ekstraordinært udvalgsmøde vedr. varmeplanen den 25. oktober over teams er vedtaget.
- Ret kalenderbooking til for udvalgsmødet den 28. november.
- Beslutning om kondemnering - mailhøring.

Punkt 22: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

S2021-37472

Sagsfremstilling

-

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

-

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

- Rykkes for skiltning v. udstykninger.
- Info vedr. anvendelse af eksterne konsulenter ifm. Politisk forespørgsel.
- Fartdæmpende foranstaltninger Glorupvej.
- Uddybende information omkring orienteringssagen S2022-42679 (SSP)
- Vejbump Øksendrup.
- Generel sag vedr. hæk og hegning i Sommerbyen.
- Kystsikringsprojekt v. Taarup
- Hjemmeside hvor alle kan se fremtidige varmekilder.

Punkt 23: Orienteringsager

S2021-36968

Sagsfremstilling

Til Teknik- og Miljøudvalgets orientering vedlægges administrative afgørelser med videre som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Til Orientering

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Til orientering.

Bilag

Meddelelse om afslag på bibeholdelse og varsling om påbud - S2022-200829 - (DFNIVH)

Landzonetilladelse udstykning Nederbyvej 9, 5800 Nyborg - S2022-201602 - (SPV)

W - Landzonetilladelse nyt hus Fasanvej 12, 5800 Nyborg - S2022-202636 - (SPV)

Landzonetilladelse til B&B Lersey Alle 22, 5871 Frørup - S2022-203088 (SPV)

Landzonetilladelse nyt stuehus Gl. Langeskov 47, 5550 Langeskov - S2022-204210 - (SPV)

Landzonetilladelse sø Bredemistevej 4, 5853 Ørbæk - S2022-206766 - (SPV)

Landzonetilladelse sø Kullerup Byvej 6, 5853 Ørbæk - S2021-207092 - (SPV)

Afgørelse i klagesag om Nyborg Kommunes forbud om indretning af bolig - Nymarksvej 12, 5800 Nyborg - Sagsnr. 2022-42679 (SSP)

Landzonetilladelse solceller Kragelundvej 14, 5853 Ørbæk - S2021-36968 - (SPV)

Påbud om lovliggørelse af ulovlig boligenhed - S2022-212444 - (NIVH)

Påbud - lovliggørelse af ulovligt hegn i skel - S2022-217600 - (NIVH)

Påbud - lovliggørelse af ulovligt hegn i skel - S2022-218088 - (NIVH)

Høring - Udkast til landsplandirektiv - Sagsnr. 2022-84668 (MARB)

Punkt 24: Lukket: Beslutning om frigivelse af midler til hastighedsdæmpende foranstaltninger på Kertemindevej, Skalkendrup (Lukket pga. fortrolige oplysninger)

S2022-47210

Punkt 25: Lukket: Beslutning om kondemnering efter byfornyelsesloven kapitel 9, for sundhedsfarlige boliger (Lukket pga. fortrolige oplysninger)

S2022-49821

Punkt 26: Lukket: Beslutning om kondemnering efter byfornyelsesloven kapitel 9, for sundhedsfarlige boliger (Lukket pga. fortrolige oplysninger)

S2022-48366

Punkt 27: Lukket: Kommende punkter

S2022-9668