

# **REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 17-11-2014**

**Mødedato** Mandag d. 17. november 2014 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 2

## Indholdsfortegnelse

Orientering - Dispensationer fra spildevandsplanen 2009-2016.....	3
Gebyr for byggesagsbehandling 2015.....	6
Nedlæggelse af erhverv i stueplan og indretning af lejlighed i baghus - Nørregade 34, Nyborg.....	12
Lukket: Proces for delvis revision af masterplan for DSB's færgelejearealer.....	17
Orientering om Statens Vandplan for Storebælt for perioden 2009-2015.....	18
Anmodning om lovliggørelse af støjvold mellem Juelsbergskoven og Skovparken, Nyborg.....	21
Forslag til lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk - recycling- upcycling valley....	25
Forespørgsel om plads til udlejningsjoller i Østerhavnen og forslag om fri liggeplads for bevaringsv	28
Bevaringsværdige bygninger på Ørbæk gamle mejeri - Hulvejen 12, Ørbæk.....	31
Kongshøj Strand - projekt for etablering af ny badebro og badehus mm. på offentligt fællesareal.....	36
Optagelse af lån i forbindelse med udskiftning af skure i AB Holmegaarden afd. 21 - Gillestofte 1-1	39
Orientering - Kommunal andel af kapitaltilførsel (1/5-delsordning) til almene boligforeninger.....	42
Dispensation til cykelskur fra byggelinje mod Kastanievej, Nyborg, samt dispensation til taghældni	45
Dispensation til det skrå højdegrænseplan - Humlevænget 20, Nyborg.....	48
Godkendelse af love og vedtægter for haveforeningen Grejsdalen.....	51
Folkemøde 2015.....	53
Orienteringssager.....	56
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	58
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	60

# **Punkt 1: Orientering - Dispensationer fra spildevandsplanen 2009-2016**

## **Bilag**

Dispensationer fra spildevandsplanen 2009-2016

# Orientering - Dispensationer fra spildevandsplanen 2009-2016

## Sagsfremstilling

### 1. Orientering - Dispensationer fra spildevandsplanen 2009-2016

Sagsnr. 450-2010-92486

Initialer BJK

Åbent

---

## Sagsfremstilling

Teknik og Miljøafdelingen indstillede tilbage i 2010 retningslinjerne for dispensationer fra spildevandsplanen 2009-2016. Sagen blev godkendt på Teknik- og Miljøudvalgets møde 1. februar 2010. Retningslinjerne blev udarbejdet på baggrund af en del modtagne ansøgninger om dispensation fra kravene i spildevandsplanen, begrundet i blandt andet dårlig økonomi, salg af ejendom, renovering af ejendom, ægteskabelige forhold (skilsmisser) o. lign.

Sagen er sat på som orientering, da der konkret er forespurgt om dispensation fra bestemmelserne i spildevandsplanen.

Retningslinjerne er Teknik- og Miljøafdelingens administrationsgrundlag, hvor der kun meddeles dispensation i helt særlige tilfælde, hvor alvorlige personlige hændelser kan lægges til grund, som for eksempel alvorlig sygdom.

Der har siden planperiodens start 2009 til dags dato meddelt:

- påbud om forbedret spildevandsrensning til 95 ejendomme.
- påbud om kloaktilslutning til 510 ejendomme.
- påbud om kloakseparering til 249 ejendomme.

Dispensationsmuligheden er indtil nu anvendt 2 gange.

Der er ført 7 håndhævelsessager om manglende forbedret spildevandsrensning siden 2009, hvoraf 4 stadig i dag ikke er løst.

Tilsvarende er der ført 7 håndhævelsessager om manglende tilslutning til offentlig kloak, hvoraf 3 stadig i dag ikke er løst. Teknik- og Miljøafdelingen mangler opfølgning på sidste fase af kloaktilslutningerne i 2014 i åbent land med 26 ejendomme. Her mangler 3 ejendomme at blive tilsluttet offentlig kloak.

Der er indtil nu ikke ført håndhævelsessager ved påbud om kloaksepareringer.

Teknik- og Miljøafdelingen har fulgt retningslinjerne for dispensationer, og har meddelt mindre tidsfristforlængelser i forhold til tidsfristerne i spildevandsplanen, hvor borgere har haft gode grunde som for eksempel nedbrændt hus, større renovering af hus, ønske om nedrivning og genopførelse af nyt hus.

Spildevandsplanen 2009-2016 er praktisk taget gennemført, for så vidt angår forbedret spildevandsrensning og kloaktilslutninger i åbent land og stort set til tiden. Dette tillægges de retningslinjer, der har været udmeldt af Teknik- og Miljøudvalget.

Nyborg Kommune opfylder nu Fyns Amts Regionplan 2005 med hensyn til spildevandsrensning i det åbne land.

Spildevandsplanen 2009-2016 arbejder videre med kloaksepareringer, og der skal meddeles påbud om kloakseparering til 57 ejendomme i 2015 og ca. 130 i 2016.

Borgere henvender sig stadig til Teknik- og Miljøafdelingen om mulighed for dispensationer blandt andet begrundet i

dårlig økonomi, og Teknik- og Miljøafdelingen spørger udvalget om retningslinjerne for dispensation skal fastholdes.

Ændres retningslinjerne for dispensation, vurderer Teknik- Miljøafdelingen, at miljømål i spildevandsplanen, fastsat af Byrådet, ikke opnås rettidigt.

Sagsbehandler Bjarne Kristoffersen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Indstilling**

Orientering til efterretning:

- retningslinjerne for dispensation fastholdes, således at der kun meddeles dispensation fra Spildevandsplanen 2009-2016 i særlige tilfælde, hvor alvorlige personlige hændelser, så som alvorlig sygdom ligger til grund.
- Teknik- og Miljøafdelingen afgør fortsat ansøgninger om dispensation.

### **Sagen afgøres i**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Bilag**

450-2010-476637

Dispensationer fra spildevandsplanen 2009-2016

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Sagen behandles igen, hvor det kommunale råderum beskrives.

## **Punkt 2: Gebyr for byggesagsbehandling 2015**

### **Bilag**

Bilag - Gebyrvejledning 6. januar 2014 - byggesagsgebyr

Revideret gebyrbestemmelser for byggesagsbehandling 2014

Notat om hvad kan medregnes i timeprisen vedrørende byggesagsbehandling 2015

Gebyrbestemmelser for byggesagsbehandling i Nyborg Kommune 2015

Nyborg Kommune - Foreløbig takstberegning byggesagsgebyr - version 03.11.2014

# Gebyr for byggesagsbehandling 2015

## Sagsfremstilling

### 2. Gebyr for byggesagsbehandling 2015

Sagsnr. 450-2013-38015

Initialer FPE

Åbent

---

#### Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget vedtog 3. november 2014 at udsætte behandlingen af sagen.

Alle kommuner skal fra 1. januar 2015 opkræve byggesagsgebyr efter medgået tid på basis af timeregistrering, såfremt den enkelte kommune beslutter at opkræve gebyr for behandling af byggesager. Gebyret opkræves desuden til en timepris, som fastsættes på nærmere vilkår. Dog kan helt simpelt byggeri undtages og gebyrberegnes efter faste takster.

Der skal tages stilling til, hvilken takstmodel der skal anvendes for 2015, samt om en del af byggesagsbehandlingen skal undtages fra gebyropkrævning. Det er tidligere besluttet, at alt erhvervsbyggeri skal være undtaget for byggesagsgebyr.

Det bemærkes, at et af indsatsområderne i såvel Regeringens Vækstplan, som i regeringens og kommunernes økonomiaftale, vedrører harmonisering af byggesagsgebyrerne. Det vides ikke på nuværende tidspunkt, hvilken betydning dette vil få for gebyrberegningen.

Folketinget har med lov nr. 640 af 12. juni 2013 vedtaget, at kommunerne pr. 1. januar 2015 skal opkræve byggesagsgebyr i forhold til den faktiske anvendte tid. Således skal alt byggeri faktureres efter medgået tid baseret på timeregistrering. Undtaget for dette krav er mindre byggeri (udhuse, carporte, garager, overdækninger), som kan faktureres efter faste gebyrtakster.

Det er op til kommunen at fastlægge gebyrniveauet. Således danner lovgivningen alene en øvre ramme for gebyrpolitikken. Det er et krav, at omkostninger knyttet til selve byggesagsbehandlingen kan dokumenteres, og at gebyrindtægterne ikke overstiger de samlede omkostninger.

Kommunen skal opkræve samme timepris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter tidsforbrug, og samme faste pris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter fast pris. Der må ikke opkræves "grundgebyr" eller "opstartsgebyr". Gebyrvejledning af 6. januar 2014 fra Energistyrelsen vedlægges som bilag 1.

I dag opkræver kommunerne efter gældende lovgivning særskilte gebyrer for 5 forskellige kategorier. Dette vil ikke længere være muligt. Nuværende takstblad vedlægges som bilag 2.

Lovens intentioner er at sikre, at ansøger betaler for den ydelse, som ansøgeren modtager. Herudover skal gebyrstrukturen virke befordrende for, at ansøger udarbejder fyldestgørende ansøgninger, som mindsker sagsbehandlingstiden. Omvendt betyder dette, at den ansøger, som vælger at bidrage til at vanskeliggøre en sag, reelt også bærer økonomien herfor.

Dette vil dog ikke helt kunne indfries. Der er således alene hjemmel til at opkræve gebyr for sagsbehandling, der tager afsæt i byggeloven. Således må sagsbehandlingstid, der anvendes til at sagsbehandle efter anden lovgivning, ikke indregnes i gebyropgørelsen. Det er ofte plangrundlaget, herunder lokalplaner og landzonebestemmelser samt naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer, som udfordres i byggesager. Notat om, hvad der kan medregnes, vedlægges som bilag 3.

Udover at sagsbehandlingstid ved behandling efter anden lovgivning ikke kan medregnes, betyder ændringerne i

lovgrundlaget (byggelov, bygningsreglement og gebyrvejledning) endvidere, at:

- Oplevelsen af, hvad der betales gebyr for vil kunne ændre sig, idet det tydeliggøres, hvilke sagsbehandlingsskridt, der faktureres. Det kan for eksempel være tid, der medgår til sagsbehandling af indsigelserne ved en partshøring. Det har ikke været synligt, at dette indgår i fastsættelsen af m<sup>2</sup>-priserne.
- Der fremover vil kunne være nye sagstyper, som der med de nye bestemmelser vil kunne opkræves gebyr for. Det gælder for eksempel gebyr for afslag, samt for sager hvor ansøger trækker ansøgningen tilbage.

Der skal i forbindelse med beslutning om den fremtidige gebyrmodel tages stilling til følgende 5 punkter, idet det bemærkes, at punkterne 2, 3, 4, og 5 ikke er relevante, såfremt det helt undlades at opkræve gebyr.

1. Skal kommunen opkræve en mindre andel af gebyrindtægter, end der er dækkende for de faktiske omkostninger?

I det omfang, at gebyrindtægterne ikke dækker de faktiske omkostninger, sker finansieringen gennem skatteopkrævningen. Vælges for eksempel at lade gebyrindtægterne dække 70 % af de faktiske omkostninger, vil de resterende 30 % således skulle dækkes gennem skatteopkrævningen.

Det er også muligt at beslutte at undlade at opkræve byggesagsgebyrer. På Fyn har Odense Kommune, Faaborg-Midtfyn Kommune og Nordfyns Kommune valgt at lade byggesagsbehandlingen ske gebyrfrit og dermed være rent skattefinansieret. En række yderligere kommuner enten overvejer eller har allerede besluttet hel eller delvis gebyrfrihed i forbindelse med den nye gebyrmodel.

2. Valg af gebyrmodel og tidspunkt for opstart

Teknik- og Miljøafdelingen peger på følgende modeller:

- Opkrævning af gebyr alene efter medgået sagsbehandlingstid.
- Opkrævning af fast gebyr ved mindre byggeri og gebyr efter medgået tid ved øvrige byggerier.

Uanset hvilken model, der besluttes, må det forventes, at indførelse af gebyr efter tidsforbrug i 2015 vil reducere de samlede gebyrindtægter. Erfaringerne fra de kommuner, som allerede har indført timepris er, at gebyrindtægterne er faldet. Dette tilskrives først og fremmest, at kommunerne oftest har beregnet gebyrtakster ud fra den samlede byggesagsbehandling, herunder sagsbehandling af eksempelvis dispensation fra lokalplan.

Ved de mindre sager opkræves i dag 1.468,00 kr., som også er minimumsgebyret på alle sager med gebyr. Med de nye timebaserede priser vil det være vanskeligt at dokumentere et timeforbrug på knapt 3 timer for at behandle en lille carportsag eller en overdækket terrasse. Det foreslås derfor, at det faste gebyr nedsættes til 1.000,00 kr. pr. sag, så det mere svarer til det reelle tidsforbrug.

-

3. Skal dele af byggesagsbehandlingen undtages fra gebyropkrævning?

Der kan være særlige forhold ved dele af byggesagsbehandlingen, hvor der kan argumenteres for at undtage disse dele for gebyropkrævning. Særlige forhold kan være for eksempel, hvor gebyropkrævningen vil hæmme en fremgang i sagsbehandlingen, og hvor gebyret ellers vil udgøre en uforholdsmæssig stor del af byggeriets samlede omkostninger. Punktet er således kun relevant for den del af sagsbehandlingen, hvor der opkræves

byggesagsgebyr efter tidsforbrug.

Afdelingen peger på følgende dele af byggesagsbehandlingen, hvor der kan argumenteres for undtagelse fra gebyropkrævning:

- Forhåndsdialog. Det foreslås, at det første møde, uanset hvilke sagsbehandlingstrin, der foretages, er gebyrfrit. Herefter starter tidsregistreringen som grundlag for gebyropkrævning. Forslaget er begrundet med, at det er ønskeligt at bistå ansøgere med at afklare forholdet omkring deres ønskede byggearbejde. Såfremt der skal betales for et sådant møde, risikeres at forhåndsdialogen fravælges med en efterfølgende længere sagsbehandlingstid til følge på grund af manglende dokumentation, at projektet strider mod anden lovgivning og lignende.
- Sagsbehandling i forbindelse med nabo- og andre klager ud over sagsbehandling af eventuelle indsigelser i forbindelse med en partshøring. Forslaget begrundes med et demokratisk hensyn, idet gebyret i sådanne sager – helt eller delvist uforskyldt – kan give meget stor forskel på gebyret i de enkelte sager, hvis bygherre skal betale for medgået tid til sagsbehandling af vedvarende klager.

Den del af byggesagsbehandlingen, som der eventuelt besluttet ikke at opkræve gebyr for, skal skattefinansieres. Det betyder endvidere, at den medgåede tid til denne del af sagsbehandlingen heller ikke kan medregnes ved beregning af fremtidig timepris.

#### 4. Skal visse bygningstyper undtages fra gebyropkrævning?

Der kan være politisk ønske og vilje til at undtage visse bygningstyper fra gebyropkrævning. Det kan eksempelvis være nye enfamiliehuse for at tiltrække nye borgere, og det kan være virksomheder, som ønsker at etablere sig og at udvide. Dette er udelukkende en politisk afvejning. Såfremt visse bygningstyper undtages, skal der foretages en entydig afgrænsning.

Byggesagsgebyret til erhverv (industri og landbrug) blev afskaffet i 2014. I budgetaftalen for 2015 er forligspartierne enige om at afskaffelsen af byggesagsgebyret gælder alt erhvervsmæssig bebyggelse inklusive detailhandel fra 2015.

De bygningskategorier, som der eventuelt besluttet ikke at opkræve gebyr for, skal skattefinansieres. Dette betyder samtidig, at den medgåede tid til sagsbehandlingen af disse bygninger heller ikke kan medregnes ved beregning af fremtidig timepris.

#### 5. Skal opkrævning foretages i én eller to rater?

De nye bestemmelser fastlægger, at gebyr fastsat efter tidsforbrug tidligst forfalder til betaling, når bygningen lovligt kan tages i brug. Kommunen kan dog vælge at opkræve gebyret i to rater. Her vil første rate forfalde til betaling, når byggetilladelsen eller dispensationen meddeles, og anden rate vil forfalde til betaling, når bygningen endeligt og lovligt kan tages i brug.

Nogle byggesager kan kræve meget opfølgning efter byggetilladelse er udstedt. Med dette menes revision af tegningsmateriale fra ansøger, spørgsmål til myndighedskrav, tilsyn, færdigsyn, med videre. Overslag på tid til dette kan ikke pålægges gebyret ved udstedt byggetilladelse, da der kun er tale om medgået tid, der kan faktureres.

Efter nugældende regler er det praksis at opkræve gebyr, når der meddeles byggetilladelse eller anmeldelse.

Der må forventes nedgang i gebyrindtægt de første 1-2 år på grund af forskydning i

tidspunkt for opkrævning.

Med henblik på at minimere konflikter mellem budgetteret og faktisk indtægt, foreslås det, at der kan opkræves gebyr for medgået tid i to rater – den første rate beregnes og opkræves for medgået tid ved tidspunktet for byggetilladelse eller anmeldelse, og anden rate beregnes og opkræves for medgået tid i forbindelse med endelig lovlig færdigmelding eller ibrugtagningstilladelse.

-

Gruppenleder Felix B. Pedersen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

### **Økonomiske konsekvenser**

Af bilag 5 fremgår den af Økonomiafdelingen beregnede timepris. Som det fremgår, vil timeprisen for 2015 beløbe sig til 529 kr. De foreslåede gebyrer for 2015 vil give en mindre indtægt i forhold til tidligere år, da alle erhvervsbyggerier er gjort gebyrfrige, og at der alene kan opkræves gebyr for sager omfattet af byggeloven. Sager omfattet af planloven vil fremover også være gebyrfrige. De nye gebyrregler skønnes at give en mindre indtægt på ca. 200.000 kr.

### **Indstilling**

Det indstilles, at:

- a) der fra 1. januar 2015 opkræves et fast gebyr ved mindre byggeri og gebyr efter medgået tid ved øvrige byggerier, bortset fra erhvervsbyggeri, der undtages fra gebyr jævnfør dog nr. 2) og 3),
- b) det faste gebyr på mindre byggerier fastsættes til 1.000,00 kr.,
- c) der ved beregning/opgørelse af medgået tid friholdes den første forhåndsdialog,
- d) der ved beregning/opgørelse af medgået tid friholdes medgået tid til behandling af klager ud over sagsbehandling af indsigelser i forbindelse med en partshøring,
- e) gebyret opkræves i to rater; ved henholdsvis byggetilladelse/anmeldelse samt ved endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding,
- f) timeprisen fastsættes til 529 kr.,
- g) Gebyrbestemmelser for byggesagsbehandling pr. 1. januar 2015 godkendes (bilag 4).

### **Sagen afgøres i**

Byrådet

### **Bilag**

450-2014-3331	Bilag - Gebyrvejledning 6. januar 2014 - byggesagsgebyr
450-2013-191230	Revideret gebyrbestemmelser for byggesagsbehandling 2014
450-2014-152619	Notat om hvad kan medregnes i timeprisen vedrørende byggesagsbehandling 2015
450-2014-150061	Gebyrbestemmelser for byggesagsbehandling i Nyborg Kommune 2015
450-2014-161642	Nyborg Kommune - Foreløbig takstberegning byggesagsgebyr - version 03.11.2014

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

## **Punkt 3: Nedlæggelse af erhverv i stueplan og indretning af lejlighed i baghus - Nørregade 34, Nyborg**

### **Bilag**

Luftfoto Nørregade 34, 5800 Nyborg

Revideret plansnit Nørregade 34 (3.sal), 5800 Nyborg

Helhedsvurdering etablering af en ny lejlighed på 102 m<sup>2</sup> på 3. sal - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Facadefoto af Nørregade 34, 5800 Nyborg

Byggeansøgning nedlæggelse af erhverv og indretning af to bilger Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - Eksist. 2.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - Eksist.1.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - eksist.facader baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - Rev.snit baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - eksist.snit baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - Rev.facader baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - Rev.1.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Bilag - Rev.2.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

Helhedsvurdering ny lejlighed i baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

# Nedlæggelse af erhverv i stueplan og indretning af lejlighed i baghus - Nørregade 34, Nyborg

## Sagsfremstilling

### 3. Nedlæggelse af erhverv i stueplan og indretning af lejlighed i baghus - Nørregade 34, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-27031

Initialer SPV

Åbent

---

## Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget havde sagen på 3. november 2014 som et lukket punkt til drøftelse.

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget følgende ansøgninger på ejendommen Nørregade 34, 5800 Nyborg:

- Indretning af en ny lejlighed på 102 m<sup>2</sup> på 3 sal.
- Nedlæggelse af 2 erhvervslokaler i stueplan og ombygge dem til to lejligheder på henholdsvis 45 m<sup>2</sup> og 52 m<sup>2</sup>.
- Indretning af en ny lejlighed på 81 m<sup>2</sup> i eksisterende baghus/udhus.

Ejendommen Nørregade 34 har et grundareal på 261 m<sup>2</sup>, og er bebygget med en etageboligbebyggelse med 2 erhvervslejemål i stueplan på henholdsvis 53 m<sup>2</sup> og 62 m<sup>2</sup>, en lejlighed på 1. sal på 142 m<sup>2</sup> samt en lejlighed på 2 sal på 143 m<sup>2</sup>. Derudover er der fire småbygninger (udhus i to etager/baghus på 35 m<sup>2</sup>, udhus/tidligere kølehus på 10 m<sup>2</sup>, udhus/ cykelrum 12 m<sup>2</sup> og en garage på 10 m<sup>2</sup>).

Bebyggelsesprocenten er inden ændringer på 216 %.

I henhold til bygningsreglement BR10, kap. 2.2.1, stk. 1, nr. 1, kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bebyggelsesprocent på 60 % for etageboligbebyggelse. (Byggeret).

Det ansøgte overholder ikke byggeretten, og der skal derfor foretages en helhedsvurdering. Ligeledes skal betingelserne i lokalplan nr. 142, Bykernen i Nyborg, overholdes vedrørende bygninger med middel bevaringsværdi.

#### Ny lejlighed på 3. sal:

Ud fra en helhedsvurdering vurderes den ansøgte bolig at kunne godkendes, da der etableres en tidssvarende bolig med tilfredsstillende lysforhold, opholdsareal, opbevaringsareal og parkering og vil være uden væsentlige gener for naboerne. (Helhedsvurderingen vedlægges).

#### Nedlæggelse af erhvervslokaler:

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 142, Bykernen i Nyborg, delområde III, og ligger i handelsstrøget.

Jævnfør § 3.3 må forretningerne i stueetagen i handelsstrøget kun anvendes til butikformål, restauranter, cafeer, frisør, gallerier eller lignende publikumsorienterede funktioner med aktive facader.

I den side af Nørregade, hvor erhvervslokalerne ønskes nedlagt, er der i dag følgende erhverv: smykkeforretning, genbrugsbutik, skomager, frisør, it-service og cafe. På modsatte side ligger Fakta, cafe og to klinikker samt 4 boliger.

Indretning af beboelse i erhvervslokalerne i stueplan kræver dispensation fra lokalplanen.

En dispensation vil kunne danne præcedens for hele handelsstrøget, som omfatter Nørregade, Mellemgade, Kongegade, Vægtergade, Nygade og Lille Kongegade.

Der gøres dog opmærksom på, at der 16. juli 2013 er givet dispensationen til indretning af bolig i stueetagen på Vægtergade 4, 5800 Nyborg, med begrundelse i, at der ikke er tale om en typisk forretningsejendom med butiksfacade og udstillingsvinduer.

Nørregade 34 har en typisk butiksfacade (foto vedlagt), og kan derfor ikke umiddelbart sammenlignes med dispensationen på Vægtergade 4.

Jævnfør supplement til lokalplan nr. 142 fra 2011 er formålet, "at handelsstrøget skal styrkes med aktive forretningsfacader, udstilling og udeservering, der kan fremme det aktive byliv."

Det er afdelingens vurdering, at der for at sikre et aktiv handelsstrøg og sikre de allerede eksisterende forretninger i Nørregade, skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

De ansøgte lejligheder på henholdsvis 45 og 52 m<sup>2</sup> lever op til bygningsreglementets regler vedrørende indretning, men vil efter afdelingens vurdering være to små mørke lejligheder med nordvendte vinduer. Der er ikke redegjort for opholds- og opbevaringsareal.

Der kunne eventuelt tages kontakt til naboforretninger og handelsstandsforeningen for at hører deres mening om nedlæggelse af erhvervslokaler i handelsstrøget.

#### Ny lejlighed i baghus/udhus:

Ejer har oplyst, at der tidligere har være indrettet beboelse på 1. sal. Den nye lejlighed indrettes i to plan på 1. og 2. sal. Da tagkonstruktionen ændres/hæves for at kunne udnytte arealet over trappeopgangen til beboelse, vil der fremkomme en ekstra etage.

Bebyggelsesprocenten vil blive på 286 %, hvis der gives tilladelse til indretning af bolig på 3. sal i forhuset.

Jævnfør lokalplanens § 9.3 skal baghusets tage være symmetriske. Ændring af tagkonstruktionen kræver dispensation.

Afdelingen har foretaget en helhedsvurdering og vurderer umiddelbart, at den ansøgte bolig ikke at kan godkendes. Begrundelsen er, at der ikke etableres tilfredsstillende lysforhold, da der isættes østvendt terrassedør med udgang til altan, og da baghuset ligger op ad en meget høj mur, som skygger ind i ejendommens gård. Ligeledes vil en godkendelse belaste ejendommens bebyggelsesprocent med 286 %, hvilket må siges at være voldsomt. (Helhedsvurderingen vedlægges).

Afdelingen gør opmærksom på, at en tilladelse til indretning af beboelse i baghuset vil danne præcedens.

Der gøres endvidere opmærksom på, at der er flere karreer Kongegade/ Mellemgade/ Nørregade-Kirkegade, som endnu ikke er saneret.

Derudover kan det oplyses, at i forbindelse med byfornyelsen af de øvrige karreer blev baghusbeboelser nedlagt/ fjernet og omdannet til gårdrum for ejendommens beboere.

Gruppenleder Felix B. Pedersen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.  
eer, frisører

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

#### **Indstilling**

Der indstilles, at

- lejlighed på 3. sal i forhuset godkendes, og
- der meddeles afslag til nedlæggelse af erhvervsarealet i stueplan og herved også til indretning af de to lejligheder, og
- der meddeles afslag på indretning af lejlighed i baghuset eller alternativt at der meddeles afslag på det ansøgte projekt med bemærkning om, at ejer kan fremsende fornyet ansøgning om et projekt, hvor der etableres lejlighed uden ændring af tagkonstruktionen, og hvor problemet med lysforholdene søges løst.

### **Sagen afgøres i**

Teknik- og Miljøudvalget

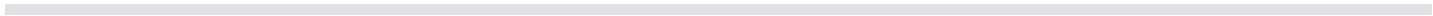
### **Bilag**

450-2014-152629	Luffoto Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-108679	Revideret plansnit Nørregade 34 (3.sal), 5800 Nyborg
450-2014-150982	Helhedsvurdering etablering af en ny lejlighed på 102 m <sup>2</sup> på 3. sal - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-151889	Facadefoto af Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143824	Byggeansøgning nedlæggelse af erhverv og indretning af to bilger Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143110	Bilag - Eksist. 2.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143111	Bilag - Eksist.1.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143112	Bilag - eksist.facader baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143117	Bilag - Rev.snit baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143113	Bilag - eksist.snit baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143116	Bilag - Rev.facader baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143114	Bilag - Rev.1.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-143115	Bilag - Rev.2.sal baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg
450-2014-152017	Helhedsvurdering ny lejlighed i baghus - Nørregade 34, 5800 Nyborg

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

- Lejlighed på 3. sal godkendt.
  - Nedlæggelse af "Forretningsareal" udsættes og de handlende inden for lokalplanområdet høres.
  - Lejlighed i baghuset godkendt som ansøgt.
- S ønsker ikke at give dispensation for taghældning.



**Punkt 4: Lukket: Proces for delvis revision af masterplan for DSB's færgeljearealer**

## **Punkt 5: Orientering om Statens Vandplan for Storebælt for perioden 2009-2015**

# Orientering om Statens Vandplan for Storebælt for perioden 2009-2015

## Sagsfremstilling

### 5. Orientering om Statens Vandplan for Storebælt for perioden 2009-2015

Sagsnr. 450-2014-30019

Initialer AGP

Åbent

---

#### Sagsfremstilling

Denne sag er en orientering om status for statens vandplan samt det videre arbejde for Nyborg Kommune med udarbejdelse af vandhandleplaner. Sagens sættes på nu, da Miljøministeren netop har offentliggjort de endelige vandplaner for første planperiode.

Nyborg Kommune har i overensstemmelse med statens vandplan opgaven med at få vedtaget en handleplan, som prioriterer og beslutter, hvornår de enkelte indsatser skal påbegyndes.

De første vandplaner gælder frem til udgangen af 2015, hvor de bliver fulgt op af nye vandområdeplaner, der gælder for perioden 2016 frem til og med 2021.

Statens vandplaner 2009-2015 har været ændret væsentligt i forhold til den oprindelige version, som har været i høring i flere omgange. Nyborg Kommune har tidligere haft udarbejdet og politisk vedtaget en vandhandleplan (vedtaget i Byrådet 20. november 2012).

Nyborg Kommune vil med udgangspunkt i den tidligere vandhandleplan og i overensstemmelse med statens vandplan - udarbejde en fornyet vandhandleplan. Den vil inden sommer 2015 blive sendt i høring, sådan at planen vil kunne blive endelig vedtaget først på efteråret 2015. Da staten har fastsat indsatsprogrammet, er omfanget og typen af indsatser ikke til debat. Høringen omfatter alene prioritering af indsatsen og tidspunktet for, hvornår de enkelte indsatser skal påbegyndes.

Da vandhandleplanen skal være implementeret inden udgangen af 2015, har de høringsberettede reelt ikke særlig stor indflydelse på planen.

#### Økonomiske konsekvenser

Økonomien er helt overordnet fastlagt i Aftalen om Grøn Vækst, som Folketinget vedtog i 2009.

Der er vedtaget statslig ordning vedrørende vandløbsrestaurering, fjernelse af spærringer og åbning af rørlagte strækninger, hvor kommunen skal søge om tilskud. Den består af to trin: 1. Forundersøgelser og 2. Gennemførelse. Modellen ligner modellen fra vådområdeindsatsen.

Især implementering af vandhandleplanen kræver en betydelig administrativ indsats på især vandløbsområdet. Der er afsat DUT midler til den administrative indsats i perioden frem til og med 2015.

#### Indstilling

Det indstilles, at sagen tages til efterretning

#### Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Til efterretning.

## **Punkt 6: Anmodning om lovliggørelse af støjvold mellem Juelsbergskoven og Skovparken, Nyborg**

### **Bilag**

Kort - Ny plan suppleret med koter langs kanten af støjvolden

Lokalplan nr. 146 - Støjvold ved Skovparken

Koter ved top og motorvej

Henvendelse om lovliggørelse af støjvold mellem Juelsberg og Skovparken

# Anmodning om lovliggørelse af støjvold mellem Juelsbergskoven og Skovparken, Nyborg

## Sagsfremstilling

### 6. Anmodning om lovliggørelse af støjvold mellem Juelsbergskoven og Skovparken, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-451

Initialer CMA

Åbent

#### Sagsfremstilling

Kommunen har etableret støjvolden på Gregers Juels areal efter lokalplanlægning i 2007, Gregers Juel har efterfølgende klaget over flere forhold. Senest har Gregers Juel i december 2013 anmodet om en lovliggørelse af støjvolden placeret ud mod motorvej E20 mellem boligområdet Skovparken og Juelsbergskoven. Der er anmodet om en fysisk lovliggørelse. Det anføres, at der er indbygget for meget lettere forurenede jord i volden, og at højde, bredde, længde og hældning fastlagt i lokalplan nr. 146 skal efterleves.

Lokalplanen fastlægger følgende bestemmelser om støjvoldens omfang og placering:

- Støjvolden kan etableres i en højde af max. 10,5 m, med en forventet færdig højde på 7 - 10 m over motorvejen.
- Bunden af støjvolden må ikke overstige en bredde af 40 m, den anlægges med en hældning på max. 1:2 med en 4 m bred krone.
- Den eksisterende støjvold skal indbygges i den forøgede støjvold således som vist i tværsnit på side 5.

Lokalplanen er vedlagt.

For at få klarlagt omfanget af overskridelserne har kommunen fået indtegnet højde- og breddemål på den opmålte støjvold af en landinspektør. Landinspektørens koteplan er vedlagt, hvor den stiplede linje er udformningen i lokalplanen.

Resultatet heraf er:

- At støjvolden og stien overholder lokalplanens afgrænsning.
- At bredden er overskredet fra ca. 3-22 % på en tredjedel af voldens længde, hvilket primært hænger sammen med overholdelse af de øvrige designvilkår.
- Kronebredden varierer fra ca. 1 m og udvides til et plateau ved "hælen", grundet voldens udformning. Variationen af kronebredden vurderes også at hænge sammen med designvilkårene på højde og hældning.
- At højden, der skal måles fra kørebanens niveau på motorvejen, ikke har overskredet max. højden på 10,5 m. Støjvolden har sat sig, således at de 7- 10 m er nået på nær midten af plateauet, som fortsat er ca. 10 cm over de 10 m, se kortbilag med koter for top og motorvej.
- Det kan herudover ikke udelukkes, at volden fortsat vil sætte sig i højden, hvilket er helt normalt.

Generelt skyldes overskridelsen af bredde og kronebredde, de øvrige designvilkår om højde og hældning. Vejdirektoratet har sat et vilkår om, at støjvolden maksimalt må have en hældning på 1:2 ud mod motorvejen for at minimere risikoen for udskridninger. Højden af støjvolden er fastsat i forhold til motorvejen, og da den vestlige del af arealet, hvorpå støjvolden er bygget, skråner kraftigt, er det nødvendigt at kompensere for dette ved at støjvolden bygges højere, og dermed også bliver bredere. Herudover er der lavet en anden udformning på støjvoldens "hæl" i

det sydvestlige hjørne.

Ved meddelelse af miljøgodkendelse til RGS90 A/S har kommunen ikke indarbejdet kortbilag fra lokalplan nr. 146. RGS 90 A/S har derfor udført støjvolden med de nuværende proportioner i overensstemmelse med miljøgodkendelsen på nær de ovennævnte overskridelser. Kommunen har ikke været opmærksom på foranstående ved de førte tilsyn.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at en fysisk lovliggørelse vil overskride proportionalitetsprincippet.

Omkostninger og miljømæssige gener ved at rømme den rene muld, rekonstruere en ny støjvold, bortkøre den lettere forurenede jord og herefter dække med ren muld igen skønnes at ligge langt over de gener, der måtte være ved overskridelsen i forhold til lokalplanen.

Afdelingen anbefaler, at der afholdes en naboorientering i henhold til Planlovens § 20 med henblik på at meddele en lovliggørende dispensation jævnfør § 19 stk. 1. Det vurderes ikke, at en lovliggørende dispensation vil være i strid med formålet og principperne i lokalplanen. Den anderledes udformning af støjvolden er ikke skæmmende i området eller af væsentlig betydning for det visuelle udtryk.

### **Økonomiske konsekvenser**

En fysisk lovliggørelse vurderes omkostningsmæssigt at koste som minimum svarende til, hvad opførelse af en ny støjvold vil koste. En lovliggørende dispensation er uden omkostninger for kommunen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at der holdes naboorientering, forinden der træffes endelig beslutning om en retslig lovliggørelse.

### **Sagen afgøres i**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Bilag**

450-2014-60984	Kort - Ny plan suppleret med koter langs kanten af støjvolden
450-2014-142264	Lokalplan nr. 146 - Støjvold ved Skovparken
450-2014-160810	Koter ved top og motorvej
450-2014-2077	Henvendelse om lovliggørelse af støjvold mellem Juelsberg og Skovparken

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Sagen udsat.

## **Punkt 7: Forslag til lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk - recycling- upcycling valley**

### **Bilag**

Forslag til lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk - Recycling-, upcycling erhverv

# Forslag til lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk - recycling-upcycling valley

## Sagsfremstilling

### 7. Forslag til lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk - recycling-upcycling valley

Sagsnr. 450-2014-27788

Initialer CMA

Åbent

---

#### Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet (NMKN) har 16. juli 2014 truffet afgørelse om, at der ifølge lokalplan nr. 239 for erhvervsområdet i Ørbæk kun kan etableres virksomheder, der foretager affaldsbehandling i lokalplanens delområde III. NMKN begrundet dette med, at aktiviteten "affaldsbehandling" kun er anført som virksomhedstype i lokalplanens bestemmelser for delområde III og ikke for lokalplanens øvrige områder. Der kan dermed ikke etableres affaldsbehandlende virksomheder i delområde I og II.

For at kunne imødekomme ønske om en udvidelse af NC Miljø A/S og etablering af lignende recycling og upcycling virksomheder, er lokalplanens bestemmelser tilføjet aktiviteten "affaldsbehandling" i form af recycling- og upcyclingvirksomheder. Det vil muliggøre realisering af flere af de virksomheder, der har forespurgt på lokalisering i området. Opdelingen af området er uændret, og lokalisering af virksomheder skal fortsat ske på baggrund af en virksomheds indpasning i miljøklasse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 og offentliggøres fra 25. november 2014 til 20. januar 2015 og sendes til orientering i Byrådet 25. november 2014 i overensstemmelse med delegationen af beslutningskompetencen på lokalplanforslag.

#### Økonomiske konsekvenser

Ingen.

#### Indstilling

Det indstilles, at forslag til lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk – Recycling-, upcycling erhverv - godkendes til offentliggørelse.

#### Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

#### Bilag

450-2014-157182

Forslag til lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk - Recycling-, upcycling erhverv

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Godkendt.

## **Punkt 8: Forespørgsel om plads til udlejningsjoller i Østerhavnen og forslag om fri liggeplads for bevaringsværdige træskibe**

### **Bilag**

Principper for liggepladser for fartøjer i turistmæssige erhverv

# Forespørgsel om plads til udlejningsjoller i Østerhavnen og forslag om fri liggeplads for bevaringsværdige træskibe

## Sagsfremstilling

### 8. Forespørgsel om plads til udlejningsjoller i Østerhavnen og forslag om fri liggeplads for bevaringsværdige træskibe

Sagsnr. 450-2014-28801

Initialer CMA

Åbent

## Sagsfremstilling

### Jolleudlejning

J. Therkelsen og S. Andersen, ejere af henholdsvis Knasten og Thyra, som ligger i Østerhavnen og sejler ud med lystfiskere, har forespurgt om liggeplads til 4 udlejningsjoller i Østerhavnen.

Ansøgerne anmoder samtidig om en favorabel aftale om pladsleje, da den almene takst ville beløbe sig til ca. 5.000 kr. årligt. Endvidere er det en forudsætning, at jollerne kan ligge i Østerhavnen eller i kanalen, da det er her deres erhvervsfartøjer ligger, og de har mulighed for opsyn med jollerne.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at jolleudlejning vil være et turisterhvervsmæssigt tiltag, som kan medvirke til at skabe en større attraktionsværdi i havneområdet. Østerhavnen vil være velegnet til fremover at samle de turismæssige havneerhverv. I forvejen ligger her lystfiskerfartøjerne, gæstesejlere, der ønsker at være tæt på byen, og her kan etableres jolle, vandcykeludlejning og lignende.

### Bevaringsværdige træskibe

I sagsforløbet er samtidig overvejet, om de bevaringsværdige træskibe fremover skal tilbydes fri liggeplads og kun opkræves for forbrug på en udpeget kajstrækning. Det vil kunne styrke den turismæssige attraktionsværdi i havnen og dermed flere turistindtægter i byen. Det kan annonceres i træskibsfonden, på messer osv. uden yderligere annonceudgifter.

Der er vedlagt notat inklusiv kortbilag, som blandt andet redegør for takst og vilkår for tilladelse til jolleudlejning.

### **Økonomiske konsekvenser**

At der fastsættes samme erhvervsmæssige takst som ADPs Lindholm Havn p.t 17,12 kr. pr. bruttoton pr. år svarende til ca. 1000 kr. årligt for 4 joller på vilkår af, at det er en turismæssig udlejning m.v.

De to udlejningslystbåde i lystbådehavnen tilbydes en lignende aftale på samme vilkår, dog således at mindste taksten 2.200 kr. årligt fastholdes. Det kan betyde en mindre indtægt på ca. 2000 kr. pr. båd årligt.

At der mistes eventuel gæstesejlerindtægter på bevaringsværdige træskibe, som ikke direkte kan anslås, da vi på grund af den hidtidige prispolitik ikke har været en særlig attraktiv gæstehavn for de gamle træskibe.

## Indstilling

Det indstilles, at der meddeles tilsagn om plads til jolleudlejning på nævnte vilkår:

- At det er turismeerhvervsmæssig udlejning.
- At der er tale om en registreret virksomhed med en årlig omsætning på mindst 25.000 kr.
- At bådene (eller andre fartøjer som for eksempel vandcykler og kajaker) er under 2 bruttoton, og  
At der langs Vesterhavnen nordlige kaj gives fri liggeplads for bevaringsværdige træskibe.

## Sagen afgøres i

**Bilag**

450-2014-153713

Principper for liggepladser for fartøjer i turistmæssige erhverv

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Godkendt.

## **Punkt 9: Bevaringsværdige bygninger på Ørbæk gamle mejeri - Hulvejen 12, Ørbæk**

### **Bilag**

Lokalplan nr. 246 Boliger på Hulvejen 12 Ørbæk (tilrettet efter Teknik- og Miljøudvalgets møde 30.09.2013)

Udtalelse vedrørende Ørbæk Mejeri fra Østfynske Museer

NJ-Gruppens kommentarer til bevaringsværdige bygninger og ønske til ny lokalplan for Ørbæk gl. mejeri.pdf

Forslag fra NJ-Gruppen til ny situationsplan for Hulvejen 12 i Ørbæk.pdf

# Bevaringsværdige bygninger på Ørbæk gamle mejeri - Hulvejen 12, Ørbæk

## Sagsfremstilling

### 9. Bevaringsværdige bygninger på Ørbæk gamle mejeri - Hulvejen 12, Ørbæk

Sagsnr. 450-2012-46601

Initialer JLU

Åbent

---

## Sagsfremstilling

### Historik

I forbindelse med realisering af et projekt for nye boliger på Hulvejen 12, 5853 Ørbæk, har bygherren NJ-Gruppen nedrevet dele af de gamle mejeribygninger, som den gældende lokalplan nr. 246, har udpeget som bevaringsværdige.

Det blev således vurderet at være i strid med lokalplanen, da Teknik- og Miljøafdelingen ved besigtigelse på området 13. juni 2014 meddelte NJ-Gruppen en standsningsmeddelelse for forbud mod yderligere nedbrydning af de bevaringsværdige bygninger.

### NJ-Gruppens kommentarer hertil

NJ-Gruppen sendte på baggrund af standsningsmeddelelsen et juridisk notat, der konkluderede at bestemmelsen i lokalplanens § 6.1 er uklar, hvorfor en eventuel overtrædelse er sket i god tro, og at der ikke kan kræves fysisk lovliggørelse i form af genopbygning. Endvidere argumenterede NJ. Gruppens juridiske notat med, at bygningerne, der er udpeget i lokalplan 246, ikke er de oprindelige gamle mejeribygninger, og derfor ikke kan betragtes som bevaringsværdige.

### Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 22. september 2014

Kommunen valgte, at indhente juridisk bistand for at få præciseret dels om lokalplan 246 er uklar i beskrivelse af afgrænsning af de bevaringsværdige bygninger i såvel lokalplanbestemmelser og på de tilhørende kortbilag. Endvidere for en juridisk vurdering, der præciserer, hvad kommunen kan pålægge bygherren i forhold til lokalplan 246.

Konklusionen i advokatens notat er, at der vurderes:

- at Nyborg Kommune ved udarbejdelse af lokalplanen har antaget, at den eksisterende mejeribygning bestod af den oprindelige skummesals-bygning, med to samtidigt opførte lige store sidebygninger,
- at denne antagelse har vist sig at være ukorrekt,
- at lokalplanen havde til formål at bevare det oprindelige bygningskompleks,
- at den sydlige sidebygning, eller dele af denne må antages at være opført betydeligt senere end centralhallen, og den nordlige sidebygning,
- at planens afgrænsning af de bygninger, som skal bevares, således ikke stemmer med de faktiske forhold, og at der således er uklarhed om, hvilke bygningsdele, der i realiteten er bevaringsværdige,
- at planens afgrænsning af de bevaringsværdige bygninger i øvrigt ikke er entydig,
- at ejeren derfor i god tro kan have antaget, at sidebygningen ikke var omfattet af nedrivningsforbuddet.

Som følge heraf vurderer advokaten, at det er usikkert, om ejeren kan tilpligtes at genopføre bygningen.

Advokaten anbefaler derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan, der præcis i tekst og bilag fastlægger de bevaringsværdige bygninger og de krav, som stilles til ombygning og anvendelse af disse bygninger. Endvidere at det nedlagte standsningspåbud opretholdes, indtil Nyborg Kommune og eventuelle andre relevante myndigheder har haft mulighed for at gennemføre supplerende undersøgelser af, i hvilket omfang de tilbageværende dele af sidebygningen, og det til denne hørende areal har bevaringsværdi.

Beslutningen på Teknik- og Miljøudvalgets møde 22. september blev:

- at der udarbejdes en ny lokalplan, der præciserer de bevaringsværdige gl. mejeribygninger, og hvad lokalplanen vil opnå.
- standsningspåbud opretholdes til Nyborg Kommune og eventuelt andre myndigheder (museum osv.) har haft mulighed for at gennemføre supplerende undersøgelser af i hvilket omfang, de tilbageværende dele af sidebygningen (sydvestfløjen), og det tilhørende areal har bevaringsværdi

#### *Østfynske Museers udtalelse og vurdering af de bevaringsværdige bygninger (vedlagt)*

Museet konkluderer, at mejeriet er udvidet mod vest i årene mellem 1940 og 1952, og at der er foretaget ændringer i forhold til det oprindelige symmetriske mejerianlæg, som det fremstod i 1913. Museet er i tvivl om, hvor meget der er ændret i forhold til de oprindelige mejeribygninger, men at ombygningerne i givet fald skete med respekt for symmetrien omkring skummesalen, hvorfor den sydvestlige fløj fortsat blev anset for at være bevaringsværdig før nedrivningen tidligere på året.

Museet finder, at på trods af nedrivningen af den sydvestlige sidebygning, hvorved den resterende bygningsmasse af mejeriet har fået et noget "amputeret" udseende, er det stadig muligt at genkende "mejeriet" i bygningen, og at den har en miljømæssig værdi, da den indgår i en fin sammenhæng med bestyrerboligen. Museets konklusion er derfor at den del af mejeribygningen, der ikke er berørt af nedrivningen, stadig er bevaringsværdig.

#### *NJ-Gruppens kommentarer til Museets udtalelse om bevaringsværdi af mejeribygninger*

NJ-Gruppen har i mail af 5. november 2014 fremsendt bemærkninger til Museets udtalelse (vedlagt).

I det fremsendte notat bemærker NJ-Gruppen, at hensigten med lokalplan 246 i sin tid var at bevare de symmetriske længebygninger omkring skummesalen, men at denne forudsætning er gået tabt i forbindelse med nedrivningen af den sydvestlige sidebygning.

Videre skriver NJ-Gruppen, at de, bortset fra den gamle mejeribestyrerbolig, på ingen måde længere opfatter de resterende gamle mejeribygninger som bevaringsværdige, og at de på ingen måde kan medvirke til at genskabe et historisk miljø. Det er endvidere ifølge notatet gået tabt i og med der etableres nye boliger omkring de eksisterende mejeribygninger, og i og med at en væsentlig del af bygningskomplekset er nedrevet (sydvestfløjen).

Endvidere finder NJ-Gruppen ingen som helst anvendelse af disse gamle mejeribygninger, der ud fra en realøkonomisk betragtning, ikke er realistisk at ombygge og opfylde byggelovens bestemmelser.

Såfremt mejeribygningerne fortsat måtte blive registreret som bevaringsværdige i en ny lokalplan, må man forudse, at disse i de kommende år vil henstå ubenyttede og uistandsatte og med det resultat, at mejeribygningerne blot vil blive et emne for "nedrivningspuljen".

#### *Teknik- og Miljøafdelingens vurdering på baggrund af Museets og NJ-Gruppens bemærkninger*

Afdelingen er enig i Museets grundlæggende vurdering af, at de gamle mejeribygninger har en miljømæssig og kulturhistorisk værdi for Ørbæk. Meget af byen er vokset op omkring mejeriet, der med de første mejeribygninger blev grundlagt i 1880, hvor bysamfundet lå ved kirken og åen. Som de oprindelige skitser viser, hvordan hovedbygningen så ud fra 1913, har mejeriet været et fuldgældigt eksempel på tidens klassiske mejeri, bygget op

med to længdebygninger omkring skummesalen.

Den tidligere mejeribestyrerbolig og den sydøstlige sidefløj til skummesalen med gavl står stort set, som det blev opført i 1913, selv om en del af komplekset, blandt andet den sydvestlige gavl, er forsvundet ved talrige ombygninger.

Afdelingen vurderede i forbindelse med lokalplanarbejdet for Hulvejen 12, at de gamle mejeribygninger på trods af talrige ombygninger var bevaringsværdige, da der blev foretaget en såkaldt SAVE-registrering.

SAVE-registreringen er en registrering, der ifølge praksis, foretages som en vurdering udefra ved besigtigelse i forhold til kulturhistorisk værdi, miljø, arkitektonisk, originalitet osv.

Afdelingen må dog medgive NJ-Gruppen at med lokalplanens tilladelse til at bygge boliger på ejendommen, har man for altid forhindret et intakt historisk miljø, hvilket også spiller ind på afdelingens helhedsvurdering og indstilling.

Endvidere har de efterfølgende detaljerede vurderinger af Museet, ligesom den efterfølgende nedrivning af sydvestfløjen har vist og anskueliggjort, at de SAVE-vurderinger, der er foretaget i forbindelse med sydvestfløjen før tilvejebringelse af lokalplan 246, ikke har påvist, at bygningsdelene er de oprindelige, men opført i forbindelse med en ombygning, som Museet påviser i årene mellem 1940 og 1952, hvor mejeriet blev udvidet mod vest.

Lokalplan 246 beskriver i redegørelsen at praksis ved kommunens udpegning af bevaringsværdige bygninger, er bygninger fra før 1940, og som kan være interessante som bygninger, der har en arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi.

I forhold til at der har været rejst tvivl fra bygherren - NJ-Gruppen, til hvad lokalplanen har udpeget som bevaringsværdigt af de gamle mejeribygninger, erkender afdelingen, at lokalplan 246 ikke i tilstrækkelig grad har været præcis nok for udpegning af de bevaringsværdige bygninger, og anvist hvor og hvordan sydvestfløjen bliver afsluttet i forhold til senere tilbygninger.

Afdelingen er herefter af den opfattelse, at såfremt bygherren ikke er interesseret i at bevare og istandsætte de gamle mejeribygninger, som var hensigten med lokalplan 246, kan det frygtes, at bygningerne henstår og gradvis forfalder, og som NJ-Gruppen skriver, alligevel ender med at blive nedrevet. I så fald må det måske erkendes, at bygningerne hellere bør nedrives, så området, der er meget centralt beliggende ved Ørbæk hovedgade fremstår pænt i bybilledet.

Afdelingen ser herefter to alternativer indhold i en kommende lokalplan, for det areal hvor de gamle mejeribygninger er beliggende:

1. Der udarbejdes en ny lokalplan for det areal, hvor de gamle mejeribygninger ligger, der præciserer, at mejeribestyrerboligen, sydøstfløjen og skummesalen er bevaringsværdigt og ikke må nedrives. Endvidere skal lokalplanen anvise et byggefelt, hvis der senere kan tilbygges en ny sydvestfløj (den der nu er næsten nedrevet), så symmetrien omkring skummesalen genoprettes. Lokalplanen skal anvise, hvordan udseende af denne fløj skal fremtræde.

2. Der udarbejdes en ny lokalplan for det areal, hvor de gamle mejeribygninger ligger, der ikke udpeger disse som bevaringsværdige med undtagelse af den gamle mejeribestyrerbolig. Lokalplanen skal anvise, hvordan arealet kan anvendes – for eksempel som fremsendte forslag (bilag) fra NJ-Gruppen til ny situationsplan for hele ejendommen Hulvejen 12.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at

· der udarbejdes en ny lokalplan for Hulvejen 12, Ørbæk for det areal, hvor de gamle mejeribygninger ligger, der ikke udpeger disse som bevaringsværdige, med undtagelse af den gamle mejeribestyrerbolig.

Lokalplanen skal anvise, hvordan den gamle mejeribestyrerbolig og arealet kan anvendes (med en anvendelsesbestemmelse for bolig, lettere erhverv som kontorer, klinikker eller foreningsaktiviteter), og skal indgå i sammenhæng med boligerne på ejendommen. Der tillades ikke nybyggeri på arealet ud over carport, skur etc. til mejeribestyrerboligen.

· standsningsmeddelelse for nedrivning af bygningsrester på sydvestfløjen (betondæk og murrester) ophæves, da disse bygningsrester ikke vurderes at have bevaringsværdi.

Nedrivningsforbud for de resterende gamle mejeribygninger (skummesal, sydøstfløj og mejeribestyrerbolig) opretholdes til en ny lokalplan har afklaret fremtidig indhold og anvendelse.

### **Sagen afgøres i**

Teknik- og Miljøudvalget.

### **Bilag**

450-2013-160549	Lokalplan nr. 246 Boliger på Hulvejen 12 Ørbæk (tilrettet efter Teknik- og Miljøudvalgets møde 30.09.2013)
450-2014-161998	Udtalelse vedrørende Ørbæk Mejeri fra Østfynske Museer
450-2014-163874	NJ-Gruppens kommentarer til bevaringsværdige bygninger og ønske til ny lokalplan for Ørbæk gl. mejeri.pdf
450-2014-164024	Forslag fra NJ-Gruppen til ny situationsplan for Hulvejen 12 i Ørbæk.pdf

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Godkendt.

# **Punkt 10: Kongshøj Strand - projekt for etablering af ny badebro og badehus mm. på offentligt fællesareal**

## **Bilag**

Tilskud fra Tips- og Lottomidler til friluftslivet ved Kongshøj Strand

Ansøgning om støtte til etablering af helårsbadebro, badehuse, grillplads og sauna - Kongshøj Strand, Boholtvej 1, 5871 Frørup

Oversigtskort for placering af badebro og badehuse ved Kongshøj Strand, Boholtvej 1, 5871 Frørup

Udtalelse fra Nyborg Kommune til ansøgning om ny helårsbadebro, badehuse/sauna grillplads ved Kongshøj Strand, Bolholtvej 1, 5871 Frørup

# Kongshøj Strand - projekt for etablering af ny badebro og badehus mm. på offentligt fællesareal

## Sagsfremstilling

### 10. Kongshøj Strand - projekt for etablering af ny badebro og badehus mm. på offentligt fællesareal

Sagsnr. 450-2014-29708

Initialer JLU

Åbent

---

## Sagsfremstilling

Tårup Landsbyråd har forespurgt kommunen om en udtalelse i forbindelse med en ansøgning for helårsbadebro, badehus, sauna og grillplads mm. ved Kongshøj Strand.

Ansøgningen skal sendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters Landdistriktspulje for 2015 (ansøgning vedlagt) inden 12. december 2014. Ansøgningen skal vedlægges en udtalelse fra Nyborg Kommune, der er ejer af det offentlige friareal ved Kongshøj Strand.

Ansøgningen fra landsbyrådet indeholder projektbeskrivelse for etablering af en handicapvenlig helårsbadebro som erstatning for den eksisterende sommersæsonopsat badebro (vist på oversigtskort).

Endvidere søges om midler til opstilling af nyt badehus til omklædning for helårsbader med sauna på det offentlige grønne område ved Kongshøj Strand. Ligeledes ønskes opsat grillpladser mm.

Landsbyrådet har skønnet projektet til et samlet beløb på 355.000 kr., og har fået tilsagn om 50 % heraf fra Tips- og Lottomidlerne, midler til Friluftslivet, som Friluftsrådet administrerer.

Det offentlige grønne område ved Kongshøj Strand er omfattet af strandbeskyttelse, der administreres af Naturstyrelsen. Teknik- og Miljøafdelingen har forespurgt Naturstyrelsen om mulighed for dispensation til etablering af badehus. Styrelsen svarer, at der ikke umiddelbart er dispensationsmulighed hertil. Det afhænger dog af en vurdering ved en konkret projektansøgning. Forbedring af offentlighedens friluftsmuligheder og bedre bedefaciliteter ved offentlige badestrand er dog et væsentligt argument for en dispensation herfor.

Det vurderes af afdelingen, at såfremt udskiftning af badebroen ikke medfører væsentlige ændringer i størrelse og omfang, vil Nyborg Kommune kunne tillade dette. Kun hvis badebroen har karakter af bådebro, skal Kystdirektoratet give tilladelse.

Afdelingen er positiv overfor en tilladelse til projektet, og at der stilles et areal til rådighed for projektet under forudsætning af, at ansøgere selv sørger for den efterfølgende drift af området med renholdelse, reparation, græsslåning m.v. ud fra en nærmere forhandling.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Indstilling

Det indstilles, at vedlagte udtalelse godkendes, som bilag for Nyborg Kommunes udtalelse til Tårup Landsbyråds ansøgning om ny helårsbadebro, badehuse/sauna grillplads mm. ved Kongshøj Strand.

## Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

## Bilag

450-2014-159101	Tilskud fra Tips- og Lottomidler til friluftslivet ved Kongshøj Strand
450-2014-158844	Ansøgning om støtte til etablering af helårsbadebro, badehuse, grillplads og sauna - Kongshøj Strand, Boholtvej 1, 5871 Frørup
450-2014-159018	Oversigtskort for placering af badebro og badehuse ved Kongshøj Strand, Boholtvej 1, 5871 Frørup
450-2014-160427	Udtalelse fra Nyborg Kommune til ansøgning om ny helårsbadebro, badehuse/sauna grillplads ved Kongshøj Strand, Bolholtvej 1, 5871 Frørup

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Godkendt.

# **Punkt 11: Optagelse af lån i forbindelse med udskiftning af skure i AB Holmegaarden afd. 21 - Gillestofte 1-19 ulige nr. og 2-34 lige nr., Aunslev**

## **Bilag**

Kortbilag på Gilletoft 1-19 og 2-34, 5800 Nyborg

# Optagelse af lån i forbindelse med udskiftning af skure i AB Holmegaarden afd. 21 - Gillestofte 1-19 ulige nr. og 2-34 lige nr., Aunslev

## Sagsfremstilling

### 11. Optagelse af lån i forbindelse med udskiftning af skure i AB Holmegaarden afd. 21 - Gillestofte 1-19 ulige nr. og 2-34 lige nr., Aunslev

Sagsnr. 450-2014-14203

Initialer HTO

Åbent

## Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget vedtog 1. september 2014 at udsætte behandlingen af sagen, idet der ønskes en nærmere redegørelse i sagen.

AB Holmegaarden anmodede 24. april 2014 om godkendelse af optagelse af lån, kommunegaranti og huslejestigning i afdeling 21 i forbindelse med udskiftning af skure. Afdeling 21 omfatter ejendommene Gillestofte 1-19 (ulige nr.) og Gillestofte 2-34 (lige nr.) i Aunslev.

Ifølge "Bekendtgørelse om drift af almene boliger" § 76, stk. 4 (huslejestigninger over 5 %) og § 116, stk. 1, pkt. 4 og 6 skal låneoptagelse og huslejestigninger godkendes af kommunen.

Håndværkerudgifter	1.044.894	kr.
Øvrige omkostninger	165.169	kr.
Anskaffelsessum i alt	1.210.063	kr.

Holmegaarden ønsker udgiften finansieret med optagelse af et 30-årigt realkreditlån og egne midler/langtidsplanlægning af restfinansieringen.

Nykredit havde givet tilbud på lånet, og krævet 100 % kommunegaranti, ydelsesstigningen ville overstige 5 %, som kræver godkendelse af kommunen.

AB Holmegaarden har efter udsættelsen på Teknik- og Miljøudvalget kontaktet Realkredit Danmark, som vil yde lånet uden kommunegaranti. Stigningen i ydelsen på det nye tilbud forventes at udgøre 3,9 %. Der søges derfor alene om godkendelse af låneoptagelse.

Etableringen af de nye skure har været drøftet på en fælles "markvandring", hvor afdelingsbestyrelsen, varmemester og driftschef deltog. I forbindelse med godkendelse af afdelingens budgetter 5. marts 2013, blev der foretaget afstemning om etablering af skure med en vedligeholdelsesfri facadebeklædning og en huslejestigning i forbindelse hermed. Huslejestigningen blev godkendt med 145 kr., og da etableringen blev dyrere end forventet, blev en lejestigningen på 195 kr. godkendt. Organisationsbestyrelsen har ligeledes godkendt projektet.

Skurene er etableret, og AB Holmegaarden ønsker dem finansieret med et realkreditlån, hvor ydelsen er kendt. Såfremt der optages et banklån vil ydelsen være variabel. Gillestofte er en lille afdeling med 22 familieboliger og 5 ældreboliger (hvoraf de 4 p.t. udlejes af kommunen til flygtninge). Huslejeniveauet er højt, hvorfor landsbyggefonden har fritaget afdelingen for 50 % indbetaling til både lands- og den lokale dispositionsfond. Holmegaarden og Landsbyggefonden arbejder på en løsning når fritagelsen udløber. På baggrund af ovennævnte ønsker Holmegaarden ikke at have risikoen ved en variabel ydelse. Forretningsfører Jette Egebjerg oplyser, at det beror på en administrativ fejl, at anmodningen først er fremsendt til Nyborg Kommune efter etableringen, hvilket beklages.

## Økonomiske konsekvenser

Lejestigning kan medføre udgifter til boligstøtte.

## Indstilling

Det indstilles, at låneoptagelse af et 30 årigt realkreditlån (ikke afdragsfrit) godkendes.

**Sagen afgøres i**  
Økonomiudvalget

**Bilag**

450-2014-77608

Kortbilag på Gilletoft 1-19 og 2-34, 5800 Nyborg

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Anbefales.

**Punkt 12: Orientering - Kommunal andel af kapitaltilførsel (1/5-delsordning) til almene boligforeninger**

# Orientering - Kommunal andel af kapitaltilførsel (1/5-delsordning) til almene boligforeninger

## Sagsfremstilling

### 12. Orientering - Kommunal andel af kapitaltilførsel (1/5-delsordning) til almene boligforeninger

Sagsnr. 450-2014-29323

Initialer HTO

Åbent

## Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget ønsker oplyst, hvilke kapitaltilførsler kommunen har ydet.

Kapitaltilførsel ydes som delvis lån og støtte:

1/5 - (tilskud) fra boligorganisationen

1/5 – (lån) fra kommunen

1/5 – (lån) fra realkreditinstitutioner

2/5 – fra Landsbyggefonden (1/5 lån, 1/5-tilskud)

Landsbyggefonden udsteder pantebrevet på de 3/5, der ydes som lån og administrerer dette. Hvis afdelingen oparbejder en økonomi, der giver mulighed for at påbegynde afvikling af lånet, udarbejder Landsbyggefonden et afdragsforløb.

Aktuelt overblik over lån som Nyborg Kommune har ydet som kapitaltilførsel:

Almen boligforening	Bevilget Byrådet	Lån
AB Holmegaarden afd. 11, Møllervej 1-87	1999	348.000
AB Holmegaarden afd. 25, Banemarken 21 A-D og 25 AD, 5853 Ørbæk	11.06.2002	120.000
Andelsboligforeningen Sprotøften (afd. 2) afd. 1, Sprotøften 17-24	26.02.2008	1.600.000
AB Holmegaarden afd. 16, Holmegårdsvej 1-9 ulige nr.	26.02.2008	360.000
AB Holmegaarden afd. 15, Møllerpaken 1-42	Forventet 25.11.2014	100.000

Landsbyggefonden har indgået aftale med AB Holmegaarden om tilbagebetaling af lånet til afd. 11 på 348.000 kr. over en 4 årig periode. Sidste rate betales ultimo 2014. Pengene tilfalder Nyborg Kommune.

## Indstilling

Til orientering.

## Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Til orientering.

Der stilles spørgsmål ved, hvornår afdrag på yderligere lån kan påbegyndes.

## **Punkt 13: Dispensation til cykelskur fra byggelinje mod Kastanievej, Nyborg, samt dispensation til taghældning og placering på bålhytte**

### **Bilag**

Bilag - Byggesag Bålhytte 2006 - Kastanievej 1, 5800 Nyborg

Bilag - Matrikelkort - Kastanievej, 5800 Nyborg

Bilag - Deklaration

# Dispensation til cykelskur fra byggelinje mod Kastanievej, Nyborg, samt dispensation til taghældning og placering på bålhytte

## Sagsfremstilling

### 13. Dispensation til cykelskur fra byggelinje mod Kastanievej, Nyborg, samt dispensation til taghældning og placering på bålhytte

Sagsnr. 450-2014-18215

Initialer COI

Åbent

## Sagsfremstilling

23. maj 2014 modtog Teknik- og Miljøafdelingen en klage fra en borger angående børnehaven Kastaniehuset i Nyborg. Klagen gik på, at der var flere forhold, som var i strid med en deklaration lyst 1. september 1971 på en række ejendomme i området, herunder børnehavens matrikel.

Denne deklaration foreskriver blandt andet, at der kun må opføres fritliggende parcelhuse i villastil til beboelse for én familie, og at tagenes fald ikke må overstige 30 grader. Det fremgår endvidere, at matr. nr. 1-ki udlægges til friareal med legeplads for børnehaven, således at matriklen ingensinde må bebygges. Derudover foreskriver deklarationen, at der er en byggelinje på 10 m fra Kastanievejs midte. Det følger af deklarationen, at påtaleberettiget er Fyns Amtsråd. Påtaleretten er nu overtaget af Nyborg Kommune.

Klagen lyder på, at der er opført en bålhytte på den tidligere matrikel 1-ki (den er nu sammenlagt med 1-kh), som ifølge deklarationen ikke må bebygges. Desuden er anført, at hyttens taghældning er over 30 grader. Klager anfører endvidere på, at børnehaven har bygget et cykelskur, som overskrider den i deklarationen fastlagte byggelinje på 10 m mod Kastanievejens vejmidte.

Teknik- og Miljøafdelingen har meddelt byggetilladelse til bålhytten i 2007, hvor børnehaven var en privat børnehave.

Teknik- og Miljøafdelingen undersøger ikke, om der foreligger private servitutter i forbindelse med byggesagsbehandling. Det er ejers ansvar at undersøge dette.

Teknik- og Miljøafdelingen har aldrig meddelt byggetilladelse til cykelskuret. Cykelskuret blev opført i tidsrummet 1988 – 1992. På daværende tidspunkt var børnehaven en privat børnehave. Da halvtaget blev udskiftet og bygget dobbelt så stort i 2011, var det en kommunal institution. Cykelskuret er placeret helt ud til skel mod Kastanievej.

Kastaniehuset søger om lovliggørelse af cykelskuret, hvilket vil kræve en dispensation fra deklarationens byggelinje. Kastaniehuset ansøger endvidere om dispensation til den opførte bålhytte i forhold til deklarationens krav til taghældningen, og at den er opført i et område, som ikke må bebygges.

Afdelingen vurderer, at der skal meddeles lovliggørende dispensation til cykelskuret. Deklarationens bestemmelse om en byggelinje på 10 meter mod Kastanievejens vejmidte blev oprettet af Fyns Amt i 1971 med henblik på at sikre mulighed for senere udvidelse af Kastanievej. Der er i dag ikke sandsynlighed for, at vejen skal udvides, og deklarationens beskyttelseshensyn er dermed ikke længere til stede.

Afdelingen vurderer endvidere, at der skal meddeles lovliggørende dispensation til bålhytten. Deklarationens bestemmelse om, at børnehavens legeplads ikke må bebygges hænger sammen med bestemmelsen om, at matriklen udlægges til friareal med legeplads. Hensigten med deklarationen har været at sikre, at matriklen aldrig vil blive benyttet til andet end legeplads. Det kan næppe tænkes, at man med bestemmelsen har haft til formål at sikre, at der ikke må opføres en bålhytte på legepladsen. Formuleringen sikrer, at der ikke kan bygges et parcelhus på matriklen.

Deklarationens bestemmelse om, at taghældninger ikke må være over 30 grader hænger sammen med

bestemmelsen om, at der kun må opføres fritliggende parcelhuse i villastil til beboelse for én familie. Bestemmelsen har således haft til formål at regulere taghældningen på parcelhusene.

### **Økonomiske konsekvenser**

Et eventuelt afslag på dispensation vil betyde omkostninger til nedrivning og eventuelt omkostninger til opførelse af et nyt cykelskur et andet sted på grunden.

### **Indstilling**

Det indstilles, at der meddeles lovliggørende dispensation til opførelse af cykelskur og bålhytte.

### **Sagen afgøres i**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Bilag**

450-2014-130152	Bilag - Byggesag Bålhytte 2006 - Kastanievej 1, 5800 Nyborg
450-2014-130100	Bilag - Matrikelkort - Kastanievej, 5800 Nyborg
450-2014-164554	Bilag - Deklaration

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Godkendt.

## **Punkt 14: Dispensation til det skrå højdegrænseplan - Humlevænget 20, Nyborg**

### **Bilag**

Helhedsvurdering - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

Bilag - facadeforslag-2 - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

Bilag - Kommuneplanrammer - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

# Dispensation til det skrå højdegrænseplan - Humlevænget 20, Nyborg

## Sagsfremstilling

### 14. Dispensation til det skrå højdegrænseplan - Humlevænget 20, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-28632

Initialer COI

Åbent

---

## Sagsfremstilling

Ejeren af Humlevænget 20, 5800 Nyborg, har ansøgt om at ombygge deres hus fra 1½ etage til 2 etager.

I henhold til BBR er grundarealet 545 m<sup>2</sup>, etagearealet 144 m<sup>2</sup> (58 m<sup>2</sup> på 1.sal).

Ved den ønskede ombygning vil arealet af første salen blive på cirka 86 m<sup>2</sup>, samme areal som nuværende stueplan. ( Overdækket tagterrasse vil ikke blive medregnet i etagearealet, men medregnes her, da arealet ikke er oplyst ).

Humlevænget 20 er ikke omfattet af en lokalplan. Derfor er det Bygningsreglementet (BR10) og Kommuneplanen 2013, der sætter rammerne for byggeri i området.

Med henvisning til byggeretten i BR10 kap. 2.2.

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.
- Mindste afstand til naboskel, vej og sti 2,5 m.
- Byggehøjde må maksimal være 8,5 m (vandret højdegrænseplan).
- Byggehøjde må maksimal være 1,4 x afstand til naboskel og sti (skrå højdegrænseplan).
- Maksimal 2 etager.

Kommuneplan 2013 ramme 1.B.5 Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m.

- Bebyggelsesprocent 30 %.
- Byggehøjde må maksimal være 8,5 m (vandret højdegrænseplan).
- Maksimal 1½ etage.

Etagearealet vil øges fra 144 m<sup>2</sup> til 172 m<sup>2</sup>, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 31,6%, hvilket er mere end bygningsreglement BR10 og Kommuneplan 2013 tillader.

Ligeledes vil det ikke være muligt at overholde det skråhøjde grænseplan, da huset, jævnfør tegninger fra vores byggesagsarkiv, er placeret henholdsvis 1,4 og 1,9 m fra naboskel.

Det ansøgte projekt overholder ikke byggeretten i BR10, og der skal derfor foretages en helhedsvurdering.

Ud fra en helhedsvurdering vurderes det ansøgte byggeri med en ekstra fuld etage ikke at kunne godkendes, da indbliksgenerne/skyggevirksomheden til naboerne vil blive forøget.  
(Helhedsvurderingen vedlægges)

En eventuel tilladelse vil danne præcedens for ikke lokalplanlagte områder.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Indstilling

Det indstilles, at der meddeles afslag, idet byggeriet ligger udenfor byggeretten jævnfør BR10 Kap. 2.2.

## Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

## Bilag

450-2014-160841	Helhedsvurdering - Humlevænget 20, 5800 Nyborg
450-2014-147879	Bilag - facadeforslag-2 - Humlevænget 20, 5800 Nyborg
450-2014-161806	Bilag - Kommuneplanrammer - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Der foretages nabohøring.

# **Punkt 15: Godkendelse af love og vedtægter for haveforeningen Grejsdalen**

## **Bilag**

Love og vedtægter Haveforeningen Grejsdalen

Grejsdalen - vedtægter 2014 i forhold til 2006

# Godkendelse af love og vedtægter for haveforeningen Grejsdalen

## Sagsfremstilling

### 15. Godkendelse af love og vedtægter for haveforeningen Grejsdalen

Sagsnr. 450-2014-29915

Initialer KSH

Åbent

---

#### Sagsfremstilling

I lejekontrakt mellem Haveforeningen Grejsdalen og Nyborg Kommune står anført, at Teknik- og Miljøudvalget skal godkende haveforeningens love. I den anledning har foreningen fremsendt deres reviderede love og vedtægter til godkendelse. På vedlagte dokument er markeret med rødt, hvad der er tilføjet i forhold til de tidligere love. Foreningen har haft forslaget til godkendelse hos en jurist i Kolonihaveforbundet.

#### Økonomiske konsekvenser

Ingen.

#### Indstilling

Det indstilles, at forslaget godkendes.

#### Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

#### Bilag

450-2014-160719	Love og vedtægter Haveforeningen Grejsdalen
450-2014-159966	Grejsdalen - vedtægter 2014 i forhold til 2006

#### Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:

*Fraværende: Ingen*

Godkendt.

## **Punkt 16: Folkemøde 2015**

### **Bilag**

Kommissorium vedrørende Folkemøde 2015

# Folkemøde 2015

## Sagsfremstilling

### 16. Folkemøde 2015

Sagsnr. 450-2014-21282

Initialer TKE

Åbent

---

#### Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 26. august 2014 strategien "Sammen om Nyborg". Strategien er blevet til i en dialog, hvor borgere, foreninger, virksomheder, kommunale ledere, og Byrådet har givet deres input til nye måder at samarbejde på.

I strategien "Sammen om Nyborg" er et af målene, at der afholdes et Folkemøde i 2015.

En borgergruppe bestående af Judy Egholm, Sanne Hoffensetz Andresen og Anne Gram har stiftet foreningen Nyborg Folkemøde og påtaget sig opgaven med at planlægge og gennemføre Folkemødet i et samarbejde med Nyborg Kommune. Sundhedschef Mette Bill Ladegaard, frivillighedskonsulent Jannie Nørregaard Rasmussen og sundhedskonsulent Trine Ulf Enslev er repræsenteret i arbejdsgruppen og bistår borgergruppen med proces, planlægning og gennemførelse af Folkemødet 2015.

Borgergruppen præsenterede deres foreløbige tanker og idéer med et folkemøde for Økonomiudvalget 29. september 2014. Økonomiudvalget godkendte kommissoriet (vedhæftet) og bevilgede en budgetramme på kr. 100.000 som tilskud til afholdelse af Folkemødet i 2015. Endvidere ønskede Økonomiudvalget, at andre borgere, foreninger og virksomheder skal have mulighed for at indgå i arbejdsgruppen.

Formålet med Folkemødet 2015 er, at skabe nye rammer for dialog, en forståelse af sammenhørighed i kommunen og udvikling af kommunen i fællesskab.

Afholdelsen af et folkemøde skal fremme borgerinddragelsen i Nyborg Kommune og dermed

- forbinde borgere og politikere i Nyborg Kommune
- stimulere interessen for borgerinddragelse blandt borgerne i Nyborg Kommune
- fremtidssikre en platform til dialog mellem Nyborg Kommunes borgere og politikere

Arbejdsgruppen har planlagt et idémøde 24. november 2014, hvor borgere, foreninger og virksomheder inviteres til at bidrage med idéer og aktiviteter til Folkemødet 2015, ligesom det vil være muligt for interesserede at indgå i arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppen inviterer tillige alle fagudvalg til at prioritere tre emner, som forslag til de debatter, der planlægges til Folkemødet 2015. Arbejdsgruppen vil i den videre planlægning samle alle forslag fra både borgere, foreninger og virksomhed og de politiske udvalg med henblik på at udarbejde et udkast til program for dagen.

#### Økonomiske konsekvenser

Økonomiudvalget har bevilget en ramme på kr. 100.000 som tilskud til Folkemødet i 2015. Midlerne finansieres af puljen til borgerinddragelse afsat i Budget 2015-18. Borgergruppen vil tillige søge støtte i forskellige fonde og puljer.

#### Indstilling

Det indstilles, at udvalget tager orienteringen til efterretning samt drøfter og prioriterer tre emner, som forslag til debat på Folkemødet 2015.

#### Sagen afgøres i

**Bilag**

450-2014-132988

Kommissorium vedrørende Folkemøde 2015

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

Til orientering.

- Havnen
  - Fæstningsarealet
  - Velkommen til Nyborg
  - Ungeindsats
- foreslås som emner.

## **Punkt 17: Orienteringssager**

### **Bilag**

Bilag - Afgørelse om lovliggørelse af hytte på Bøgebjerg 10, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2013-50569

Bilag - Afgørelse i sag om læskur, shelter og hytte Lundevej 7, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2014-6651

Orientering - omlægning af realkreditlån i Andelsboligforeningen Steensager 40-58, Nyborg - Sagsnr. 450- 2014-29392

Badevandskvaliteten 2014 - Sagsnr. 450-8253

Landzonetilladelse til lovliggørelse af flytbart læskur - Bøjdenvej 96, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2013-16226

Klage over landzonetilladelse samt dispensation til opførelse af nyt stuehus, etablering af maskinstation mm. - Bredemistevej 4, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2014-12533

# Orienteringssager

## Sagsfremstilling

### 17. Orienteringssager

Sagsnr. 450-2013-52626

Initialer LEH

Åbent

---

## Sagsfremstilling

Til Teknik- og Miljøudvalgets orientering vedlægges som bilag administrative afgørelser m.v.

### Bilag

450-2014-156673	Bilag - Afgørelse om lovliggørelse af hytte på Bøgebjerg 10, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2013-50569
450-2014-156682	Bilag - Afgørelse i sag om læskur, shelter og hytte Lundevej 7, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2014-6651
450-2014-157848	Orientering - omlægning af realkreditlån i Andelsboligforeningen Steensager 40-58, Nyborg - Sagsnr. 450- 2014-29392
450-2014-159288	Badevandskvaliteten 2014 - Sagsnr. 450-8253
450-2014-159859	Landzonetilladelse til lovliggørelse af flytbart læskur - Bøjdenevej 96, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2013-16226
450-2014-160525	Klage over landzonetilladelse samt dispensation til opførelse af nyt stuehus, etablering af maskinstation mm. - Bredemistevej 4, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2014-12533

### Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:

*Fraværende: Ingen*

Til orientering.

## **Punkt 18: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer**

# Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

## Sagsfremstilling

### 18. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr. 450-2013-52621

Initialer LEH

Åbent

---

**Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

-

## **Punkt 19: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen**

### **Bilag**

Resume - lejeaftale vedr. Vestervoldgade 11 - 23, 5800 Nyborg

# Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

## Sagsfremstilling

### 19. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr. 450-2013-52622

Initialer LEH

Åbent

---

## Bilag

450-2014-167483

Resume - lejeaftale vedr. Vestervoldgade 11 - 23, 5800 Nyborg

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 17. november 2014:**

*Fraværende: Ingen*

- Vestervoldgade 11-13 - presse.