

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 20-01-2020

Mødedato Mandag d. 20. januar 2020 kl. 12:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Boligprojekt ved Sølyst i Nyborg - revideret projektmateriale fra ansøger.....	3
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	6
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	7
Orienteringssager.....	8
Lukket: Lukkede orienteringssager - 2 sager om ulovlig beboelse i sommerhuse (lukket af hensyn t	11
Høring af projektforslag for etablering af ny 7 MW spids- og reservelastkedel på varmecentral Ulle	12
Lukket: Etablering af marina i Tømmergraven, Nyborg Marina (lukket af hensyn til fortrolige priso	15
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 en ændret detailhandelsstruktur og Lokalplan nr. 302 for et a	16
Endelig vedtagelse af Planstrategi 2019 og igangsætning af revision af kommuneplanen.....	25
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 305 inklusive Kommuneplantillæg 15 for lagerhaller på Lindhc	28
Forespørgsel om nyt plangrundlag for muliggørelse af opførelse af 6 mindre boliger, Knudshovedv	34
Frigivelse af midler til rådgivning til udarbejdelse af Lokalplan nr. 313 for Hovedgaden i Ørbæk.....	36
Lukket: Lukket bilag - Frigivelse af midler til rådgivning til udarbejdelse af Lokalplan nr. 313 for F	38
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 304 og Kommuneplantillæg nr. 14 - Mejerivænget, Ørbæk.....	39
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 310 - tillæg til lokalplaner nr. 278, 286, 287, 292 og 298 - somr	44
Revideret forslag til Lokalplan nr. 307 - Kissendrup Maskinservice og Kommuneplantillæg nr. 17 f	46
Anmodning om anvendelsesændring - Pilsgårdvej 8 og Pilsgårdvej 10, Nyborg.....	50
Forpagtning af naturarealer i Hjulby Mose.....	52
Lukket: Etablering af fast køreunderlag på kommunens areal for renovationsafhentning af affaldsbe	54
Lukket: Køb af areal til parkeringsområde ved Strandhøjen, Skaboeshusevej, Nyborg (lukket af her	55
Forespørgsel om overtagelse af 4 offentlige parkeringspladser i baggården Kongegade 12, Nyborg..	56
Nedrivning af bevaringsværdig enfamiliehus - Strandskovvej 41, Nyborg.....	58
Dispensationsansøgning til støjvæg og afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og La	60
Dispensationsansøgning til målestation - Langelandsvej 20B, Nyborg.....	63
Lukket: Tilsyn efter byfornyelseslovens kapitel 9 for sundhedsfarlig bolig - kondemnering af bolig	64
Evalueringsrapport om fritagelse for tildeling af hver 4. ledige bolig.....	65
Frigivelse af anlægsbevilling til bygningsvedligeholdelse 2020.....	66
Anmodning om fleksibel udlejning i Fyns almene Boligselskab - FAB's familieboliger i Nyborg Ko	68
Regnskab 2018-2019 - Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg.....	70
Orientering - Asfalt 2020.....	72
Orientering - Kortlægning af kulturmiljøer i Nyborg Kommune.....	74
Orientering om kommunal støtte til modtagere af tilskud fra bredbåndspulje 2019 i Nyborg Kommu	76

Punkt 1: Boligprojekt ved Sølyst i Nyborg - revideret projektmateriale fra ansøger

Sagsfremstilling

1. Boligprojekt ved Sølyst i Nyborg - revideret projektmateriale fra ansøger

Sagsnr.	450-2019-20833	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 8. oktober 2019 at igangsætte et planarbejde for at muliggøre boliger på Sølyst-grunden i Nyborg efter ansøgning fra projektudvikler. I perioden 15. oktober til 12. november 2019 er der afholdt forhøring efter planlovens § 23c, hvor Nyborg Kommune har bedt offentligheden om ideer og bemærkninger til det forestående planarbejde.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede 2. december 2019 de indkomne bemærkninger fra foroffentlighedsfasen samt et revideret boligprojekt fra ansøger. Teknik- og Miljøudvalget besluttede på baggrund af en drøftelse af forslag og det reviderede projekt, at det fremsendte projekt ikke kunne godkendes.

Teknik- og Miljøafdelingen har 7. januar 2020 modtaget et revideret boligprojekt fra ansøger. På vedlagte visualisering og plantegning er det reviderede projekt vist. På plantegningen er også indtegnet byggefelterne i den [gældende lokalplan for området](#), vist med blå-stiplet linje, og byggefelterne i det tidligere projektforslag fra ansøger, vist med rød-stiplet linje.

Projektforslaget er ændret som følger:

- ? Det vestligste punkthus er reduceret i omfang fra 3 til 2 etager.
- ? Det samlede etageareal for bebyggelsen (inklusive eksisterende bygninger der bevares) er 3200 m² mod 3250 m² i det oprindelige forslag og 3360 m² i det seneste forslag.
- ? Det midterste punkthus er rykket tættere på Færgevej 3 (den røde teglstens bygning med sadeltag) og længere væk fra den bevaringsværdige hovedbygning, Sølyst.
- ? De to vestlige bygninger er gjort smallere samt drejet lidt mod øst for at give større mulighed for ind- og udkig gennem området for beboerne bag nord-nordøst for grunden.

Ansøger oplyser, at etagearealet ikke kan reduceres yderligere, hvis projektet skal være rentabelt i forhold til de pågældende parametre som antal boliger, antal etagemeter i forhold til eksisterende samt i forhold til grundens størrelse.

Ansøger oplyser endvidere, at det arkitektoniske udtryk fastholdes stort set uændret. Nye bygninger udføres med flade tage, da man ønsker en differencering i bygestil fra eksisterende bebyggelse på grunden. De flade tage medvirker ligeledes til mindre bygningshøjder og nedtoner dermed det generelle billede af nye bygninger på grunden. Sammenhængen til det omkringliggende bebyggelse skabes ved bygningernes nedtonede farvevalg i jordfarveskalaen, hvori en blivende sammenkobling mellem eksisterende og nyt kan ske ved at benytte samme farve som røde murbånd på eksisterende Sølyst-hovedbygning.

Teknik- og Miljøafdelingen er enig i ansøgers betragtninger om integrationen af bebyggelsen i området. Bygningernes flade tage og større vinduespartier viser, at bygningerne er en senere tilføjelse til området. Bygningernes facader i dæmpede, røde teglsten med detaljer i murværket skaber den fornødne reference til de omkringliggende bygninger. Sølyst står samtidig tydeligt frem med sine lyse facader i kontrast til de mere 'jordbundne' tilføjelser i form af det ansøgte.

Med bygningernes placering skabes udkig fra alle bagvedliggende bygninger, hvilket ikke er tilfældet med byggefelterne i den [gældende lokalplan for området](#). Desuden sikres et stort sammenhængende grønt område foran og vest for Sølyst-hovedbygningen.

Byggehøjden op til kote 10 er lavere end i den gældende lokalplan. Med den fremtidige boligudvikling på Yderpier, hvor der kan bygges op til 5 etager, umiddelbart vest for Sølyst-grunden som vist på vedlagt illustration, vurderer Teknik- og Miljøafdelingen, at byggeriets volumen, herunder højde, indpasser sig fint som en overgang mellem bebyggelsen ved Sølyst og den store skala på Yderpier.

Slutteligt lægger Teknik- og Miljøafdelingen vægt på, at der med projektet sikres en højvandssikring af boligerne i området, samt i de bagvedliggende områder, op til kote 3.

Samlet set er det fortsat Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at det reviderede projekt udgør et væsentligt forbedret boligprojekt for Sølyst-grunden.

Teknik- og Miljøafdelingen bemærker, at en eventuel ny lokalplan vil, udover at sikre ovenstående, kunne sikre offentlighedens adgang til strandarealet, bevaringen af den bevaringsværdige hovedbygning Sølyst, erstatningstræer for eventuelt fældede træer og tilstrækkelig parkeringskapacitet i forhold til antallet af boliger på grunden.

Med den store offentlige interesse for området anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen, at der afholdes et offentligt borgermøde om planerne i høringsperioden for planforslagene, hvis det besluttes at udarbejde forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for et boligprojekt på grunden. Dato og format for et borgermøde fastlægges i forbindelse med udvalgets behandling af udkast til planforslag.

Bemærkninger og hvidbog fra foroffentlighedsfasen er vedlagt som bilag.

Sagsbehandler Mikkel Ibsen og repræsentanter fra investor og arkitekt deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at udkast til lokalplan og kommuneplantillæg for et boligprojekt som vedlagt udarbejdes.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- | | |
|-----------------|---|
| 450-2020-4889 | Revideret projektskitse - Sølyst - 060120 |
| 450-2019-234287 | Hvidbog - Bemærkninger til forhøring om planlægning for boligformål på Sølyst, Nyborg |
| 450-2019-229698 | Forslag og bemærkninger til Sølyst planlægning (32 sider) |

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A)

A anbefaler ikke indstillingen og ønsker sagen i Byrådet.
V + DF anbefaler indstillingen.

V + A + DF anbefaler, at bygherre arbejder inden for rammerne i kodex for bæredygtigt byggeri.

Bilag

Revideret projektskitse - Sølyst - 060120

Hvidbog - Bemærkninger til forhøring om planlægning for boligformål på Sølyst, Nyborg

Forslag og bemærkninger til Sølyst planlægning (32 sider)

Punkt 2: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

2. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr.	450-2019-29320	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A)

- Vandværket Langå.
- Byggeri Bjergbakken.

Punkt 3: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

3. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr.	450-2019-29321	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

BG Store.

Punkt 4: Orienteringssager

Sagsfremstilling

4. Orienteringssager

Sagsnr.	450-2019-28214	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

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

Bilag

- 450-2020-4213 Landzonetilladelse til indretning af opholdssted/botilbud til 8 beboere i alderen 17-25 år med et personale på 6 i eksisterende stuehus - Møllegårdsvej 25, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-20776 (SPV)
- 450-2019-263792 w-Landzonetilladelse til toiletbygning på ca. 1 m2 ved shelterplads samt lovliggørelse af p-plads på 100 m2 - Fynsvej 40, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2018-6320 (SPV)
- 450-2019-259297 Landzonetilladelse ændret anvendelse af kontorbygning på 71 m2 - bygning nr. 3 i BBR til privat beboelse - Krogyden 19, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2019-28673 (SPV)
- 450-2019-237267 w-Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus - Holsmosevej 9, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-22511 (SPV)
- 450-2019-250137 w-Landzonetilladelse (ridebane) Åløkkevej 41, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-27465 (SPV)
- 450-2019-236907 Landzonetilladelse til etablering af sø - Polen 1, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2019-24858 (SPV)
- 450-2019-201098 Landzonetilladelse til flytning af knaldstation med 15 meter og opførelse af et skydeskur på 6 m2 - Fyrvej 10, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-3498 (SPV)
- 450-2019-246211 w-Landzonetilladelse til lovliggørelse af drivhus på 28 m2 - Odensevej 151, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-17420 (SPV)
- 450-2019-238944 w-Afslag og varling af påbud - havepavillon - flyttes eller nedrives - Vormark Alle 4, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2019-13127 (SPV)
- 450-2019-238540 w-Afslag på shelter - afslag på ansøgning om landzonetilladelse til 2 shelters - Vorkmark Alle 4, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2019-13127 (SPV)
- 450-2020-12883 Orientering angående blomstersalg - Skiftemose 1, 5550 Langeskov - Sagsnr. 450-2019-9763 (TASL)
- 450-2020-1424 Planklagenævnets afgørelse: Kan ikke give medhold i klagen over afslag på dispensation fra lokalplan til etablering af to kviste med franske altaner samt

udskiftning af vinduer,klagenr:1004201 - Kirkegade 13 5800 Nyborg -
Sagsnr.450-2019-28214 (SSP)

450- Afgørelse fra NMKN om hjemvisning af godkendelsessag om eksisterende
2020- støjvold ved Skovparken i Nyborg til fornyet behandling - Sagsnr.: 450-2016-
1200 21272 (PJU)

450- Orientering - Fælles fynsk oplysningskampagne om vildtfodring på
2020- naturarealer - Sagsnr. 450-2019-29504 (RERE)
3295

450- Orientering - LIFE-projekt klokkefrø (LIFE AMPHICON) - Sagsnr. 450-
2020- 2018-7711 (HJE)
3126

450- Orientering om 3 nye knudepunkter for Plusture - FynBus har tilføjet
2020- stoppestedet i Herrested, i Vindinge og ved Holckenhavn - Sagsnr. 450-2019-
5441 2219 (LOLA)

450- Orientering om Flextures stoppesteder i Nyborg by - Sagsnr. 450-2019-2219
2020- (LOLA)
5401

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Til orientering.

Bilag

Landzonetilladelse til indretning af opholdssted/botilbud til 8 beboere i alderen 17-25 år med et personale på 6 i eksisterende stuehus - Møllegårdsvej 25, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-20776 (SPV)

w-Landzonetilladelse til toiletbygning på ca. 1 m2 ved shelterplads samt lovliggørelse af p-plads på 100 m2 - Fynsvej 40, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2018-6320 (SPV)

Landzonetilladelse ændret anvendelse af kontorbygning på 71 m2 - bygning nr. 3 i BBR til privat beboelse - Krogyden 19, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2019-28673 (SPV)

w-Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus - Holsmosevej 9, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-22511 (SPV)

w-Landzonetilladelse (ridebane) Åløkkevej 41, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-27465 (SPV)

Landzonetilladelse til etablering af sø - Polen 1, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2019-24858 (SPV)

Landzonetilladelse til flytning af knaldstation med 15 meter og opførelse af et skydeskur på 6 m2 - Fyrvej 10, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-3498 (SPV)

w-Landzonetilladelse til lovliggørelse af drivhus på 28 m2 - Odensevej 151, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-17420 (SPV)

w-Afslag og varling af påbud - havepavillon - flyttes eller nedrives - Vormark Alle 4, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2019-13127 (SPV)

w-Afslag på shelter - afslag på ansøgning om landzonetilladelse til 2 shelters - Vorkmark Alle 4, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2019-13127 (SPV)

Orientering angående blomstersalg - Skiftemose 1, 5550 Langeskov - Sagsnr. 450-2019-9763 (TASL)

Planklagenævnets afgørelse: Kan ikke give medhold i klagen over afslag på dispensation fra lokalplan til etablering af to kviste med franske altaner samt udskiftning af vinduer, klagenr: 1004201 - Kirkegade 13 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2019-28214 (SSP)

Afgørelse fra NMKN om hjemvisning af godkendelsessag om eksisterende støjvold ved Skovparken i Nyborg til fornyet behandling - Sagsnr.: 450-2016-21272 (PJU)

Orientering - Fælles fynsk oplysningskampagne om vildtfodring på naturarealer - Sagsnr. 450-2019-29504 (RERE)

Orientering - LIFE-projekt klokkefrø (LIFE AMPHICON) - Sagsnr. 450-2018-7711 (HJE)

Orientering om 3 nye knudepunkter for Plusture - FynBus har tilføjet stoppestedet i Herrested, i Vindinge og ved Holckenhavn - Sagsnr. 450-2019-2219 (LOLA)

Orientering om Flextures stoppesteder i Nyborg by - Sagsnr. 450-2019-2219 (LOLA)

Punkt 5: Lukket: Lukkede orienteringssager - 2 sager om ulovlig beboelse i sommerhuse (lukket af hensyn til følsomme oplysninger)

Punkt 6: Høring af projektforslag for etablering af ny 7 MW spids- og reservelastkedel på varmecentral Ullerslev

Sagsfremstilling

6. Høring af projektforslag for etablering af ny 7 MW spids- og reservelastkedel på varmecentral Ullerslev

Sagsnr.	450-2019-29618	Initialer	PJU	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Nyborg Kommune har 9. december 2019 fra Nyborg Forsyning og Service (NFS) modtaget projektforslag for etablering af ny 7 MW spids- og reservelastkedel på varmecentral Ullerslev til erstatning for varmecentralens gasmotoranlæg. Projektforslaget er udarbejdet af det rådgivende firma COWI.

Projektet

NFS har, på baggrund af deres forsyningsikkerhedsstrategi, besluttet at øge forsyningsikkerheden for fjernvarmeforsyningen i deres forsyningsområde. Et element i strategien er, at man på sigt ønsker, at de 2 største forsyningsenheder i et forsyningsområde skal kunne være ude af drift samtidig med, at der skal være fuld kapacitet til produktion af den nødvendige varme fra de resterende varmekilder.

For fjernvarmeområdet Ullerslev betyder dette, at transmissionsledningen og den største kedel på Ullerslev centralen skal kunne falde ud. Derfor blev den ene af de to gamle naturgasfyrede kedler på Ullerslev centralen udskiftet i 2017 med en ny gaskedel, som har en varmeeffekt på 7 MW.

Foruden den nye gaskedel består varmekilderne i Ullerslev varmecentral af en ældre gaskedel, et gasmotoranlæg og en transmissionsledning til fjernvarme.

Gasmotoranlægget har ca. 4 MW varmeeffekt, og den ældste naturgaskedel har ca. 3 MW varmeeffekt som indgår i dag. Transmissionsledningen, der forbinder fjernvarmeforsyningen Nyborg og Ullerslev, har en overført varmeeffekt, som i praksis er begrænset af fysiske forhold i Nyborg. Ledningens varmeeffekt har ikke været over 5,5 MW.

Gasmotoranlægget står foran en større opgradering på grund af øgede miljøkrav. Tilsvarende er de faste indtægter fra grundbeløbsordningen reduceret, og indtægterne herfra bortfalder helt med udgangen af 2019. NFS' bestyrelse har derfor besluttet at nedlægge gasmotoranlægget og erstatte gasmotoranlæggets varmeproduktion med en gaskedel.

Den teoretiske spidslasteffekt, beregnet på baggrund af det nuværende forbrug i Ullerslev by, er 10 MW. Der har således ikke været fuld dækning efter forsyningsikkerhedsprincipperne hidtil.

Dette løses ved at opstille en 7 MW gaskedel. Derved sikres at det er ligegyldigt, hvilke 2 produktionsanlæg der svigter, idet der altid vil være tilstrækkelig kapacitet til varmeproduktioner på varmecentralen.

Projektforslaget omfatter derfor ansøgning om tilladelse til nedlæggelse af gasmotoranlægget, og etablering af en ny naturgasfyret spids- og reservelastkedel med en varmekapacitet på ca. 7 MW.

Baggrunden for at NFS ønsker etablering af en gaskedel er, at en gaskedel er det billigste produktionsanlæg pr. MW varme i indkøb. Den producerede varme er dyrere end varme produceret på en varmepumpe. Men idet gaskedel kun fungerer som spids- og reservelast, vil den kun have få driftstimer pr. år. Det betyder, at den producerede varme på gaskedlen vil være signifikant billigere, end hvis varmen blev produceret på en varmepumpe, når der tages hensyn til indkøbspris, vedligeholdelse og levetid. Miljømæssigt forventes, at naturgassen i gasdistributionsledningerne bliver erstattet af bionaturgas indenfor en overskuelig fremtid. I 2023 vil 30 % af gassen i ledningerne bestå af bionaturgas.

Da den nye kedel kun skal anvendes som spids- og reservelast, er der i henhold til projektbekendtgørelsen ikke krav om produktion af kraftvarme. Det er derfor kun nødvendigt at installere en kedlen, der producerer varme.

Idet varmecentral Ullerslev, efter nedlæggelse af gasmotoren, i henhold til projektbekendtgørelsen har status som tidligere decentralt naturgasbaseret kraftvarmeanlæg, må der kun anvendes fossile brændsler (olie eller naturgas) i det nye varmeproduktionsanlæg. Der må derfor ikke installeres for eksempel en biomassekedel.

Projektforslaget er derfor udarbejdet med baggrund i, at der installeres en ny 7 MW naturgaskedel med referencesituationen, hvor gasmotoranlægget renoveres og fortsætter driften.

Projektforslaget viser, at projektet med en naturgasfyret kedel er en fordel samfundsøkonomisk i forhold til fortsat drift af gasmotoranlægget. Projektet vil over en 20-årig periode have en samfundsøkonomisk fordel på ca. 4,5 millioner kr. eksklusiv moms.

I projektforslaget er der udført følsomhedsanalyser på kalkulationsrenten, investeringer i alt, varmebehov og brændselspriser. Alle følsomhedsanalyser er positive for projektet, som derved kan karakteriseres som værende robust.

Selskabsøkonomisk betyder ønsket om nedlæggelse af gasmotoranlægget og etablering af en ny gaskedel en merinvestering på ca. 1,5 millioner kr. set i forhold til reovering af gasmotoranlægget. Finansieringen af denne investering vil indgå i den samlede selskabsøkonomi og dermed også i taksterne for fjernvarme hos NFS Varme A/S. Investeringen vil have en marginal indflydelse på taksten.

Teknik- og Miljøafdelingen finder, at NFS har fremlagt et projekt, som er robust jævnfør følsomhedsanalyserne samt samfundsmæssigt har en væsentlig positiv værdi og derfor bør realiseres. Afdelingen finder endvidere, at NFS har begrundet ønsket om nedlæggelse af gasmotoranlægget og udvidelsen af kapaciteten for spids og reservelast i tilstrækkelig grad, og at nedlæggelse af gasmotoranlægget og udvidelsen af varmekapaciteten kan ske i overensstemmelse med gældende lovgivning for kollektiv varmforsyning.

Såfremt Teknik- og Miljøudvalget godkender projektforslaget, skal dette i høring ved selskabet Evida A/S i 4 uger. Efterfølgende sagsbehandling afhænger af høringssvar fra Evida A/S og NFS. På baggrund af projektforslaget og eventuelle høringssvar udarbejder afdelingen et forslag til projektkodkendelsen. Det er Byrådet, der godkender projektkodkendelsen.

Ifølge NFS vil projektet blive igangsat, når NFS har modtaget projektkodkendelsen fra kommunen. NFS forventer, at den nye naturgasfyrede kedel kan være klar til drift omkring oktober 2021.

Sagsbehandler Per Jürgensen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Teknik- og Miljøudvalgsmedlem Søren Svendsen er formand for NFS' bestyrelse og er dermed inhabil i behandling af dagsordenpunktet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen. Omkostninger afholdes af NFS.

Indstilling

Det indstilles, at projektet sendes i høring ved naturgasselskabet Evida A/S.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2019-255333 Projektansøgning fra NFS om etablering af ny reservelastkedel på Central Ullerslev (50 sider)

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

Søren Svendsen (V) inhabil og forlod mødet under punktets behandling.

Bilag

Projektansøgning fra NFS om etablering af ny reservelastkedel på Central Ullerslev (50 sider)

**Punkt 7: Lukket: Etablering af marina i Tømmergraven, Nyborg Marina
(lukket af hensyn til fortrolige prisoplysninger)**

Punkt 8: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 en ændret detailhandelsstruktur og Lokalplan nr. 302 for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 til offentlig høring

Sagsfremstilling

8. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 en ændret detailhandelsstruktur og Lokalplan nr. 302 for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 til offentlig høring

Sagsnr.	450-2017-15021	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 26. marts 2019, at der skulle udarbejdes et forslag til en ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur med formål om at modernisere rammerne for detailhandlen samt for at udlægge et aflastningsområde på Storebæltsvej 10.

Byrådet besluttede endvidere, at der sideløbende skulle udarbejdes et forslag til en lokalplan for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, med mulighed for op til 15.000 m² detailhandel.

Teknik- og Miljøafdelingen har nu udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 for detailhandel i Nyborg Kommune, herunder aflastningsområde Storebæltsvej 10 og forslag til Lokalplan nr. 302 for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10. Der er desuden udarbejdet redegørelser for de forventede effekter af planerne for den eksisterende handel i Nyborg by, kommunen og nabokommunerne.

Indledning

Med de fremlagte planer forventes samlet set en (netto) vækst i omsætningen i handlen i Nyborg by på 26-28 %, svarende til 105-112 mio. kr. pr. år. Denne vækst dækker blandt andet over, at halvdelen af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker på Storebæltsvej 10 henter deres omsætning uden for Nyborg Kommune, hovedsageligt i butikkerne i Odense SØ (Rosengårdscetret med videre). Med en udbygning på Storebæltsvej 10 vil en stor del af handlen, som borgere i Nyborg Kommune i dag lægger i butikker i Odense, altså blive trukket tilbage til kommunen.

Den anden halvdel af udvalgswareomsætningen i butikkerne på Storebæltsvej 10 hentes i de eksisterende butikker i Nyborg by – altså en intern flytning af omsætning - hvilket forventes at medføre en (brutto) omsætningsnedgang på ca. 26-28 % i de nuværende butikker i byen. I alt forventes ca. 30 % af udvalgswareomsætningen i de nye butikker på Storebæltsvej 10 at komme fra butikker i bykernen.

Dagligvarer handles som hovedregel lokalt, og det forventes, at 85 % af dagligvareomsætningen i butikker på Storebæltsvej 10 hentes fra andre dagligvarebutikker i Nyborg by, herunder særligt de nærmeste butikker. De resterende 15 % hentes fra dagligvarebutikker i Ullerslev, Ørbæk og nabokommunerne.

Der forventes således udelukkende væsentlige ændringer i omsætning for eksisterende butikker som følge af planerne om et handelsområde på Storebæltsvej 10. Ændringerne vedrørende Nyborgs bykerne, ”Nyborg Jern”-området, Ørbæk eller Ullerslev forventes ikke at have nogen væsentlig påvirkning.

Det er vigtigt at understrege, at de beregnede effekter udtrykker en gennemsnitsbetragtning. De faktiske effekter vil blandt andet afhænge af, hvordan de planlægningsmæssige rammer udnyttes, det vil sige hvilke butikker der kommer. En måde at anskueliggøre usikkerheden i beregningerne kan være at kigge på effekterne af en konkret blanding af kæder, hvor overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker er lavt.

Etableres der udelukkende eller næsten udelukkende kædebutikker, der mangler i Nyborg i dag, som for eksempel Harald Nyborg, Biltema, Sport24, Maxi Zoo, Invita, Kvik Køkken, Skousen, Punkt 1 med videre, så bliver konkurrencen med detailhandlen i Nyborg mindre og konkurrencen med detailhandlen i især Odense bliver større end antaget. Med en sådan butikssammensætning vurderes det, at den beregnede omsætningsnedgang for udvalgswarebutikkerne i Nyborg reduceres fra ca. 26 % til ca. 18 %.

Det er ikke kun de generelle rammebetingelser, der påvirker detailhandlen. Lokale aktører og udviklinger påvirker også rammebetingelserne, heriblandt offentlige investeringer i bymiljøet. Som opfølgning på strategiplanen ”En samlet by” er

der udarbejdet en handleplan for bykernen, der opstiller 23 konkrete indsatser og anlægsprojekter til udvikling af byens rum med mere. Handleplanen skal altså sikre, at der fortsat investeres i Nyborgs bykerne til gavn for bymiljø og handel, så den fastholdes og videreudvikles om det vigtigste handelscentrum i Nyborg by og kommune i tråd med den strategiske plans vision.

I budget 2020 er der afsat 20 mio. kr. til udvikling af Nyborgs bykerne i 2020 og 2021.

En helhedsplan for stationsområdet og Svanedammen er desuden under udarbejdelse, hvilket blandt andet vil betyde flere beboere i området. Dette kan være med til at understøtte butikslivet i bykernen såvel som på Storebæltsvej 10.

Storebæltsvej 10 er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 og har været omfattet af offentlig indsats. Region Syddanmark har på baggrund af de frivillige undersøgelser og beregninger fra grundejer vurderet, at der ikke længere er en risiko for spredning af forureningen til Storebælt, herunder Nyborg Fjord. Afgørelsen er 10. december 2019 sendt i høring i 4 uger hos ejerne. Den endelige afgørelse er fremsendt til ejerne 9. januar 2020.

Regionen afgør, at der ikke længere vil være en offentlig indsats på lokaliteten i forhold til overfladevand. Det betyder, at de ikke foretager yderligere undersøgelser i forhold til overfladevand.

Grunden kan bruges som i dag, men der skal søges tilladelse hos kommunen, hvis ejer ønsker at anvende grunden på en af følgende måder: Bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund (jævnfør Jordforureningslovens § 8). Udenomsarealerne til et butiksområde er et alment tilgængeligt område.

Nyborg Kommune vil således stadig skulle sikre, at der ikke er kontaktrisiko via en § 8-tilladelse på de arealer, der er alment tilgængelige (udenomsarealer). § 8-tilladelsen vil skulle gives med vilkår, der blandt andet sikrer en korrekt jordhåndtering, og at mennesker ikke kan få kontakt med den forurenede jord.

I lighed med andre byggerier indenfor den forurenede lokalitet vil kommunen i forbindelse med byggetilladelsen også skulle sikre indeklimaet i bygningerne. Der vil her blive stillet vilkår om afværgeforanstaltninger med det formål at eliminere påvirkningerne i indeklimaet som følge af jordforureningen.

Kommuneplantillæg nr. 10

Dette tillæg reviderer Kommuneplan 2017's opslag om detailhandel i Nyborg Kommune. Med tillægget ændres således både kommuneplanens [generelle opslag om detailhandel](#), de enkelte opslag for [Nyborg](#), [Ullerslev](#) og [Ørbæk](#) samt en række rammeområder. Slutteligt udlægges med tillægget et nyt rammeområde for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg, hvorved den hidtil gældende ramme for området aflyses.

Et "aflastningsområde" er et begreb i planloven, der dækker over et område til store butikskoncepter, der ikke hensigtsmæssigt kan indpasses i de historiske bymidter på grund af butiksstørrelser, trafikale forhold og lignende.

De væsentligste ændringer med tillægget er:

- ? Udlæg af et aflastningsområde på Storebæltsvej 10, den tidligere Lynfrost-grund, med mulighed for op til 15.000 m² detailhandel, herunder op til 2.600 m² dagligvarebutikker.
- ? Forøgelse af den maksimale tilladte butiksstørrelse for dagligvarebutikker til lokalområdernes daglige forsyning fra 1.000 m² til 1.200 m².
- ? Forøgelse af den maksimale tilladte størrelse for dagligvarebutikker i bymidterne i Ørbæk og Ullerslev til 3.500 m².
- ? Tilpasning af arealrammen til butikksformål i bymidterne i Ørbæk og Ullerslev, dog således, at der fortsat er udviklingsmuligheder.
- ? Opdatering af mål for kommunens detailhandelsstruktur på baggrund af Byrådets ønske om at skabe plads til større butikskoncepter i de udlagte aflastningsområder i Nyborg by.
- ? Nedskrivning af arealrammen til butikksformål i butiksområdet ved Vestergade og Frisengårdsvej ('Nyborg Jern'), så der udelukkende er en mindre udvidelsesmulighed

på 500 m² til udvalgswarebutikker.

- ? Teknisk ændring af butiksområdet ved Vestergade og Frisengårdsvej ('Nyborg Jern') fra at være en del af bymidten til at være et aflastningsområde, hvilket bringer reguleringen i overensstemmelse med virkeligheden.
- ? Flytning af ramme til dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning (Aldi) fra Vestergade 35E til Vestergade 41/Nydamsvej 12, 5800 Nyborg, efter Byrådets beslutning 27. august 2019.

Ovenstående, sammen med øvrige rettelselser og præciseringer, udmøntes med tillægget i kommuneplanens hovedstruktur: retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplan nr. 302

Lokalplanen har til formål at muliggøre et aflastningsområde på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, den tidligere Lynfrostgrund, med mulighed for op til 15.000 m² detailhandel, herunder op til 2.600 m² dagligvarebutikker, og udelukkende med butikker, der ikke naturligt kan indpasses i bymidten på grund af størrelse, trafikale forhold med videre, til at supplere den eksisterende handel i byen.

Det er endvidere særskilte formål med planen at sikre, at bebyggelse i placering, udformning og materialer udtrykker bymæssighed og derved understøtter omdannelsen af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade; at fastlægge principper for beplantning og skulpturelle elementer langs veje; og at fastlægge retningslinjer for skiltning.

Lokalplanen muliggør en anvendelse af grunden til centerformål i form af et aflastningsområde til detailhandel. Specifikt gives der mulighed for følgende anvendelser:

- ? Centerformål og butikker i form af dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper, publikumsorienterede serviceerhverv og restaurationserhverv.
- ? Erhvervsformål i form kontor- og serviceerhverv, herunder hoteller og liberale erhverv såsom kontorer, klinikker og andre administrative funktioner.
- ? Offentlige formål i form af kulturelle institutioner og offentlig administration.

Planen fastsætter, at der i alt må etableres op til 20.700 m² etageareal på grunden, hvoraf højst 15.000 m² etageareal må etableres som detailhandel. De resterende 5.700 m² kan for eksempel benyttes til servicefunktioner, restauranter, kontor, klinikker, hotel med videre som beskrevet ovenfor. Det reguleres endvidere, at der ikke må etableres mere end 2.600 m² etageareal til dagligvarehandel.

For at sikre, at butikkerne i området adskiller sig væsentligt fra butikker i bykernen fastsættes høje minimumsbutiksstørrelser: Som hovedregel må butikker ikke være mindre end 750 m². Til sammenligning er størstedelen af butikkerne i bykernen 200 m² og kun to er 600 m² eller derover: Den nuværende H&M-butik er 1.500 m² og den nuværende Botex-butik er 600 m².

Der gives enkelte undtagelser for de minimumsbutiksstørrelsen på 750 m² nemlig:

- ? Én bager med drive-in funktion, der må være ned til 300 m². En sådan vil ikke naturligt kunne indpasses i bykernen.
- ? Butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper må være ned til 500 m² pr. enhed. Det skyldes, at sådanne butikker, der blandt andet tæller bil- og bådforhandlere, normalt ikke vil kunne indpasses i bykernen på grund af dårlige tilkørselsforhold. Samtidig bidrager sådanne butikker normalt ikke til bymiljøet på grund af lille kundestrøm og inaktive facader.
- ? Køkkenbutikker må være ned til 500 m² pr. enhed. Det skyldes, at sådanne butikker normalt ikke vil skabe værdi i bymiljøet på grund af lille kundestrøm og inaktive

facader.

For at sikre, at bykernen fastholdes som Nyborg by og kommunes handelscentrum reguleres det også, at der ikke må etableres dagligvarebutikker på mere end 1.200 m² på Storebæltsvej 10. Det svarer til en typisk discountbutik, for eksempel en Netto, Fakta eller Rema1000.

Store dagligvarebutikker, som for eksempel Føtex, Kvickly og Meny, tiltrækker mange kunder, der på samme indkøbstur også kan benytte sig af et områdes andre butikker. Det er derfor vigtigt, at sådanne store dagligvarebutikker fastholdes i bykernen og begrænses i andre dele af byen for at understøtte et levende handelsmiljø i den historiske bykerne.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan bygges tæt på Storebæltsvej for at skabe en et mere bymæssigt forløb langs Storebæltsvej. Bygninger på op til 5 meter i højden kan placeres ned til 2,5 meter fra skel mod Storebæltsvej, hvis der skabes adgang til bygningen fra facaden mod vejen, og højere bygninger kan placeres ned til 5 meter fra vejskel. For at give mulighed for variation i bebyggelsen på den aflange grund er der ikke krav om, at bebyggelse skal etableres i byggelinjen langs Storebæltsvej. Planen fastsætter derimod, at der skal etableres beplantning og lignende langs Storebæltsvej, der hvor der ikke bygges.

Planen sikrer desuden, at der skabes en kile igennem grunden, hvor der ikke må bygges, fra Banegårdsalléen til Gormsvej, som det er beskrevet i strategiplanen En samlet by. Kilen skal fungere som samlende byrum i området og samtidig skabe kig gennem området til det bagvedliggende boligområde og længere væk: Nyborg Fjord.

Der etableres en ny stiadgang igennem området fra eksisterende sti sydvest om Storebæltsvej 10 med direkte adgang til Knudshovedkvarteret via Gormsvej ved Vognmandsvej.

Ved en fuld udbygning af området dikterer Nyborg Kommunes parkeringsnorm, at der skal etableres 426 parkeringspladser. Ved en større udbygning som den planlagte giver det imidlertid mening, at indtænke en grad af dobbeltudnyttelse af pladserne. Det betyder, at bilister ved centre med flere butikker kan handle i flere butikker i forbindelse med én parkering. Det samlede parkeringsbehov er derfor mindre end det ville være, hvis butikkerne lå hver for sig. Effekten forstærkes af, at der på den modsatte side af Storebæltsvej ligger funktioner med p-pladser (McDonald's med videre). Erfaringsmæssigt kan parkeringsbehovet reduceres med op til 25 % på grund af dobbeltudnyttelse. Lokalplanen fastsætter dermed et parkeringskrav på ca. 320 parkeringspladser ved fuld udbygning og ca. 350, hvis der etableres liberalt erhverv i form af kontor herudover.

Der gives mulighed for variation i bygningshøjden, idet der i byggefeltene længst mod henholdsvis øst og vest må bygges op til ca. 15 meter over terræn, mens der i det midterste byggefelt må bygges op til 12,5 meter. Højden inden for det midterste byggefelt svarer nogenlunde til højden til tagryg på den eksisterende bebyggelse i dag. Der gives mulighed for en større højde mod vest for at understrege en øget intensitet/bymæssighed og dermed skabe en kobling mellem bykernen og Storebæltsvej 10. Den øgede højde mod øst skal være med til at markere ankomsten til byen fra motorvejsafkørslen til Storebæltsvej. Generelt gælder det, at bygningerne skal være minimum 5 meter høje. Dette for at sikre, at skalaen af bebyggelsen kan modsvare de store trafikarealer i form af Storebæltsvej og parkeringsområderne langs hermed.

Lokalplanen fastsætter, at facader skal variere minimum for hver 15 meter – enten i materialevalg eller frem-/tilbagespring – samt at 40-50 % skal være ”aktive”, forstået som, at der skal være elementer, som en beskuer kan forholde sig til – for eksempel vinduer, indgangspartier eller plakattrammer med indhold.

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres støjafskærmning, hvis støjfølsomme nabogrunde kommer til at blive påvirket af støj fra for eksempel varelevering med videre, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det kan blive nødvendigt med forskellige typer tiltag for at mindske støjen fra varelevering, hvis der ønskes mulighed for aften- og nattelevering. I så fald kræver lokalplanen yderligere tiltag.

Der hvor der ikke etableres støjskærm kræves der afskærmning af oplagsarealer med tætte hegn, så også bagsiden af området får et ordentligt udtryk.

Vurderede effekter for den eksisterende detailhandel, bymiljøet med videre

For planer, der udlægger detailhandel gælder særlige og omfattende redegørelseskrav efter planloven. Det gælder i særlig grad planer, der udlægger nye aflastningsområder. Der er derfor udarbejdet en række redegørelser til belysning af konsekvenserne ved udmøntning af de fremlagte planer for blandt andet det eksisterende handelsliv og bymiljøet.

Der er derudover foretaget en opdatering af den behovsberegning, der ligger til grund for udlæg af detailhandelskvadratmeter. Den seneste behovsberegning blev udarbejdet i 2017 og præsenteredes i Detailhandelsanalyse

2017. Siden er der sket ændringer i både Nyborg Kommunes befolkningsprognose og udviklingen inden for detailhandelssektoren, der taler for en fornyet beregning.

Rådgivningsvirksomheden COWI har for Nyborg Kommune beregnet det forventede behov for nye detailhandelskvadratmeter frem til 2031. Behovet er beregnet til op til 15.400 m² til udvalgswarebutikker og 2.600 m² til dagligvarebutikker i, hvad der kan kaldes maksimumssceneriet, hvor blandt andet strukturudviklingen og investeringer i Nyborg by skaber behov for ekstra detailhandelskvadratmeter. I et minimumsscenerie, der kan siges at repræsentere den modsatte udvikling, vil der i 2031 være behov for færre etagemeter til detailhandel, end der er i 2019. Beregningerne kan ses i vedlagte notat: *Opdatering af beregning af behov for detailhandel i Nyborg Kommune*, der er et bilag til kommuneplantillæg nr. 10.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer fortsat, at maksimumssceneriet repræsenterer en realistisk udvikling i behovet for detailhandel i kommunen. Her lægges blandt andet vægt på den positive udvikling Nyborg by er inde i med store offentlige og private investeringer i byudvikling, kulturarv og bymiljø i det centrale Nyborg og boligudbygning centralt i byen.

Det planlagte udlæg af detailhandel på Storebæltsvej 10 på i alt 15.000 m² dækker altså størstedelen af Nyborg Kommunes behov for nye detailhandelskvadratmeter frem til 2031.

Der er udført separate redegørelser for udlæg af aflastningsområderne henholdsvis ved 'Nyborg Jern' og Storebæltsvej 10. Derudover er der redegjort for de enkelte ændringer af maksimale butiksstørrelser med videre med kommuneplantillæg nr. 10 i selve plandokumentet.

Der vurderes udelukkende at være væsentlige effekter for den eksisterende detailhandel og bymiljøet ved udlægget af aflastningsområdet Storebæltsvej 10.

COWI har for Nyborg Kommune udarbejdet redegørelsen for effekterne af udlægget af 'Nyborg Jern' som aflastningsområde. Da udlægget af aflastningsområdet ved 'Nyborg Jern' udelukkende er en teknisk tilretning, og der ikke gives nye muligheder for detailhandel i området, da arealrammen nedskrives, vurderes ændringen ikke at få betydning for den eksisterende detailhandel i Nyborg by, kommune eller for handlen i nabokommuner. Se nærmere i vedlagte redegørelse: *Detailhandelsredegørelse for udlæg af aflastningsområde på Nyborg Jern*, der er et bilag til kommuneplantillæg nr. 10.

COWI har også udarbejdet redegørelsen for effekterne af udlægget aflastningsområde på Storebæltsvej 10. Denne er vedlagt som bilag; *Nyt aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg* som bilag til kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan nr. 302. Resultaterne præsenteres i hovedpunkter herunder:

I beregningerne er der taget udgangspunkt i et scenarie, hvor 2.600 m² udnyttes til dagligvarer, og hvor 12.400 m² udnyttes til en blanding af udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Det vurderes, at den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 90-105 mio. kr. pr. år, og at de nye udvalgswarebutikker vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 210-225 mio. kr. pr. år.

De nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil medføre en samlet (netto) vækst i udvalgswareomsætningen i Nyborg by på i størrelsesordenen 105-112 mio. kr. om året, svarende til en vækst på i ca. 26-28 %.

Resultatet af beregningen for udvalgswaresegmentet er, at 12.400 m² udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i aflastningsområdet vil hente i størrelsesordenen 50 % af omsætningen fra eksisterende butikker i Nyborg by og 50 % fra butikker uden for Nyborg by. De ca. 50 %, der hentes fra Nyborg by, svarer til ca. 105-112 mio. kr., og vil medføre et fald i udvalgswareomsætningen i de eksisterende butikker under ét på ca. 26-28 %. Ud af den samlede udvalgswareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at ca. 30 % eller ca. 63-67 mio. kr. pr. år hentes fra Nyborg bymidte.

Ændringen i bymidten vil blive skabt af større butikker i aflastningsområdet, der sælger de samme varetyper som bymidtens butikker. Hvor store overlap, der vil blive, afhænger af det endelige mix af butikker.

De ca. 50 %, der hentes uden for Nyborg by og svarer til ca. 105-112 mio. kr. pr. år, vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg Kommune, da der kun er få udvalgswarebutikker tilbage i Ullerslev og Ørbæk at hente omsætning fra. Det vurderes, at 40 % af den samlede omsætning i aflastningsområdet hentes fra butikker i Odense, hovedsageligt Aflastningscenter SØ (Rosengårdcentret med videre).

Det vurderes, at 2.600 m² dagligvarebutikker ved Storebæltsvej vil hente i størrelsesordenen 85 % af deres omsætning fra eksisterende butikker i Nyborg by, svarende til 77-88 mio. kr. pr. år, der hovedsageligt hentes fra de nærmeste dagligvarebutikker.

Det vurderes, at de resterende ca. 15 % af de nye dagligvarebutikkers omsætning, svarende til ca. 14-16 mio. kr. pr. år, vil blive hentet fra eksisterende dagligvarebutikker uden for Nyborg by. Her forventes 5 % at komme fra butikker i Ørbæk, 5 % fra butikker i Ullerslev og 5 % fra butikker i andre kommuner. De ca. 14-16 mio. kr. pr. år, der kommer til udefra, vil skabe en vækst i dagligvareomsætningen i Nyborg by på omkring 2-3 %.

Det er vigtigt at understrege, at de beregnede effekter udtrykker en gennemsnitsbetragtning. De faktiske effekter vil blandt andet afhænge af, hvordan de planlægningsmæssige rammer udnyttes. Planlægningen vil sætte de overordnede rammer for hvilken ny detailhandel, der kan etableres, men kan ikke definere butiksmikset, det vil sige de konkrete kæder og butikskoncepter. Flere forhold vil påvirke de faktiske effekter. Det vurderes for eksempel, at hvis der etableres et moderne bilhus på 2.500 m² - der ikke sælger varegrupper, der overlapper med butikker i Nyborgs bymidte - som en del af de 15.000 m², så reduceres den beregnede omsætningsnedgang for udvalgs varebutikkerne i Nyborg by fra ca. 26 % til ca. 21 %.

En anden måde at ansueliggøre usikkerheden i beregningerne kan være at kigge på effekterne af en konkret blanding af kæder, hvor overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker er lavt. Etableres udelukkende eller næsten udelukkende kædebutikker, der mangler i Nyborg i dag, som for eksempel Harald Nyborg, Biltema, Sport24, Maxi Zoo, Invita, Kvik Køkken, Skousen, Punkt 1 med videre, så bliver konkurrencen med detailhandlen i Nyborg mindre og konkurrencen med detailhandlen i især Odense bliver større end antaget. Med en sådan butikssammensætning vurderes det, at den beregnede omsætningsnedgang for udvalgs varebutikkerne i Nyborg reduceres fra ca. 26 % til ca. 18 %.

Jordforurening

Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, er kortlagt på vidensniveau 2, jævnfør jordforureningsloven, hvilket betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der indikerer, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Forureningen kan især henføres til aktiviteterne i relation til Tjærekompagniets virke på grunden.

Dansk Miljørådgivning A/S (DMR) har i 2019 gennemført en supplerende miljøteknisk undersøgelse med det formål at udarbejde en risikovurdering overfor recipienter, det vil sige Storebælt og Nyborg Fjord. Undersøgelsens omfang er forhåndsgodkendt af Region Syddanmark. Med baggrund i den udførte undersøgelse vurderes de påviste kortlagte forureninger på grunden ikke at udgøre en risiko overfor recipienten ved kyststrækningen. Risikovurderingen er godkendt af Region Syddanmark.

Med baggrund i seneste undersøgelse fra DMR har Region Syddanmark meddelt grundejer, at de kortlagte forureninger ikke længere er omfattet af offentlig indsats. Kravet til forudgående § 8 tilladelse til bygge- og anlægsarbejderne bortfalder herved. Grunden er dog forsat kortlagt som forurenede.

Med regionens afgørelse om offentlig indsats er der ikke med udgangspunkt i jordforureningen nogle saglige argumenter for at begrænse lokalplanens byggefelter i forhold til den kendte jordforurenings udbredelse.

Centerformål har karakter af et større område med offentlig adgang, hvorfor områdets udearealer kan have karakter af et alment tilgængeligt område i henhold til Jordforureningsloven. Der kan derfor stilles vilkår om foranstaltninger til eliminering af kontaktrisiko for områder med terrænnær jordforurening.

Nyborg Kommune vil således stadig skulle sikre, at der ikke er kontaktrisiko via en § 8-tilladelse på de arealer, der er alment tilgængelige (udenomsarealer). § 8-tilladelsen vil skulle gives med vilkår, der blandt andet sikrer en korrekt jordhåndtering og at mennesker ikke kan få kontakt med den forurenede jord.

På ubefæstede udearealer kan der foretages udskiftning af forurenede jord med dokumenteret ren jord. Øvrige arealer med påvist forurening kan befæstes med fast belægning, hvorved kontaktrisikoen elimineres.

I lighed med andre byggerier indenfor den forurenede lokalitet vil kommunen i forbindelse med byggetilladelsen også skulle sikre indeklimaet i bygningerne. Der vil her blive stillet vilkår om afværgeforanstaltninger med det formål at eliminere påvirkningerne i indeklimaet som følge af jordforureningen.

For sikring af indeklimaet kan der foretages tekniske foranstaltninger, der eliminerer risikoen. Typisk vil disse være et tilstrækkeligt luftskifte i bygningen for at sikre et godt indeklima.

Se udbredelsen af forureningen på grunden på vedlagte kort.

Udbygningsaftale

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan nr. 302 er der udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem Nyborg Kommune og ejeren af Storebæltsvej 10, Storebæltsvej 10 Nyborg ApS, efter planlovens § 21 b.

Aftalen vedrører dels ombygning af krydset Storebæltsvej-Banegårdsalleen, hvortil vejadgangen til lokalplanområdet er. Dels etablering af stiadgange til lokalplanområdet.

Bæredygtighed

Med den politiske beslutning om udarbejdelse af planerne blev der lagt vægt på, at planområdet ved Storebæltsvej 10 skulle udvikles med fokus på bæredygtighed.

Der er begrænsede muligheder for at fastsætte bestemmelser om bæredygtige tiltag i lokalplaner, for eksempel krav om brug af bæredygtige materialer. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer, at der skabes gode forhold for bløde trafikanter internt i området, samt til og fra området med stikoblinger mod nord, øst, vest og syd. Lokalplanen fastsætter endvidere et parkeringskrav til cykelparkeringspladser, igen for at understøtte en bæredygtig transport til området.

Slutteligt fastsætter lokalplanen krav til fast belægning på de jordforurenede arealer.

Bygherre har fremsendt notat med beskrivelse af bæredygtige initiativer, der påtænkes i selve udførelsesfasen.

Bygherre oplyser, at der i udviklingen af projektet vil være fokus på bæredygtighed, blandt andet gennem materialevalg i henhold til Nyborg Kommunes kodeks for bæredygtigt byggeri, etablering af ladestandere til elbiler, gode forhold for bløde trafikanter, håndtering af byggeaffald med mere.

Miljørapport

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, da det er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, og da de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg (lovens bilag 2, pkt. 10, litra b).

Der er derfor udarbejdet en miljørapport samtidig med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Miljørapporten beskriver de sandsynlige væsentlige miljømæssige påvirkninger inden for temaerne: Biologisk mangfoldighed, fauna og flora, befolkningen og menneskers sundhed, vand og materielle goder, herunder arealforbrug.

Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget og offentliggøres sammen med denne.

Forhold til anden planlægning

Byrådet vedtog 17. december 2019 Kommuneplantillæg nr. 16 sammen med Lokalplan nr. 306 for bykernen i Nyborg. Kommuneplantillægget ændrede flere rammeområder i bykernen for at muliggøre større butikslokaler og udvidede samtidig bymidtens udstrækning til også at omfatte den nordlige side af Torvet. De områder, der er ændret ved tillæg nr. 16, er ikke omfattet af kommuneplantillæg nr. 10.

Byrådet besluttede 27. august 2019 at igangsætte et planarbejde for en ændret placering af en dagligvarebutik på Vestergade i Nyborg samt opdaterede bestemmelser for hele erhvervsområdet ved Vestergade. Lokalplanen muliggør blandt andet, at den eksisterende ALDI butik kan flytte til hjørnet af Vestergade og Ladegårdsvej. Teknik- og Miljøafdelingen forventer at fremlægge et udkast til en lokalplan i februar 2020. Lokalplanens godkendelse og endelige vedtagelse er imidlertid betinget af, at de dele af Kommuneplantillæg nr. 10, der omhandler [rammeområde 1.E.8](#), vedtages.

Offentlighedsperiode

Planerne inklusive miljørapporten skal offentliggøres i minimum 8 uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 3, hvor offentligheden kan fremsætte indsigelser med videre mod planforslaget. Offentlighedsperioden anbefales afholdt i perioden 4. februar til 31. marts 2020.

I perioden anbefales det at afholde inddragelsesmøder. Det anbefales at afholde et åbent borgermøde 27. februar 2020, hvor planforslagene og miljørapporten fremlægges, og offentligheden kan stille spørgsmål, og et orienteringsmøde for naboer til grunden 18. februar 2020. Et særskilt nabomøde foreslås afholdt for at sikre, at naboer kan få svar på eventuelle spørgsmål i relation til den planlagte anvendelse på grunden.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 og Lokalplan nr. 302 godkendes til offentlig høring i 8 uger i perioden 4. februar til 31. marts 2020.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- 450-2020-5680 Forslag til Lokalplan nr. 302 for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10 - udkast til politisk behandling - inklusive bilag (102 sider)
- 450-2020-5935 Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 for Detailhandel i Nyborg Kommune herunder aflastningsområde Storebæltsvej 10 - udkast til politisk behandling - inklusive bilag (149 sider)
- 450-2020-5681 Miljørapport til planer for aflastningsområde på Storebæltsvej i Nyborg - til politisk behandling - inklusive bilag (171 sider)
- 450-2019-136220 Bæredygtighedsnotat fra Philipsen Gruppen dateret 4. juli 2019 - EXIT 45 - Aflastningscenter med detailhandel i Nyborg - Storebæltsvej 10
- 450-2020-10608 Udbredelse totalkulbrinter - total, samt benzinforurening - kort fra DMR 2019 - Storebæltsvej 10
- 450-2020-12686 Region Syddanmarks afgørelse - offentlig indsats i forhold til jordforurening - Storebæltsvej 10 - 20200109
- 450-2020-17285 Slides om detailhandel i Nyborg Kommune og Lynfrosten, Storebæltsvej 10, præsenteret for Teknik- og Miljøudvalget 20.1.2020

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Slides vedlægges referatet.

DF anbefaler i bilag 4 under punkt 1.3, side 4, følgende tilføjelse:

Bitumen

Bitumen i tagdækningsmaterialer er pt. svær at undgå, men hvor det er muligt, skal der bruges genanvendelig bitumen eller miljøvenlige erstatningsstoffer.

V+DF anbefaler indstillingen.

S anbefaler ikke indstillingen.

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 302 for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10 - udkast til politisk behandling - inklusive bilag (102 sider)

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 for Detailhandel i Nyborg Kommune herunder aflastningsområde Storebæltsvej 10 - udkast til politisk behandling - inklusive bilag (149 sider)

Miljørapport til planer for aflastningsområde på Storebæltsvej i Nyborg - til politisk behandling - inklusive bilag (171 sider)

Bæredygtighedsnotat fra Philipsen Gruppen dateret 4. juli 2019 - EXIT 45 - Aflastningscenter med detailhandel i Nyborg - Storebæltsvej 10

Udbredelse totalkulbrinter - total, samt benzinforurening - kort fra DMR 2019 - Storebæltsvej 10

Region Syddanmarks afgørelse - offentlig indsats i forhold til jordforurening - Storebæltsvej 10 - 20200109

Slides om detailhandel i Nyborg Kommune og Lynfrost, Storebæltsvej 10, præsenteret for Teknik- og Miljøudvalget 20.1.2020

Punkt 9: Endelig vedtagelse af Planstrategi 2019 og igangsætning af revision af kommuneplanen

Sagsfremstilling

9. Endelig vedtagelse af Planstrategi 2019 og igangsætning af revision af kommuneplanen

Sagsnr.	450-2018-16154	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 17. september 2019 at sende Planstrategi 2019 i offentlig høring i 8 uger i perioden 1. oktober til 26. november 2019. Planstrategien er Byrådets vision for den fysiske planlægning i kommunen og danner baggrund for revisionen af kommuneplanen. Den hidtil gældende planstrategi er [Planstrategi 2016](#).

I høringsperioden er rettidigt indkommet i alt 14 høringssvar fra borgere (7), foreninger og politiske partier (3), myndigheder (3) og fra en institution (1). Alle høringssvarene er vedlagt.

Høringssvarene omhandler et bredt spektrum af emner, men enkelte hovedtræk kan fremhæves:

- ? Flere borgere og Enhedslisten er bekymrede for perspektiverne om, at Storebæltsvej 10 i Nyborg, den tidligere Lynfrost-grund, udvikles til butiksmål uden forudgående oprensning af forureningen på grunden. Der stilles også spørgsmål ved, hvordan formuleringen om begrænsning af ”unødvendigt strenge miljøkrav” til produktionsvirksomheder (s. 21) skal tolkes.
- ? Flere borgere og Enhedslisten sætter fokus på attraktive by- og boligområder, og at kommunen bør have en mere aktiv strategi for, hvordan der skabes kvalitets nye byområder. Både i forhold til nye og blandede boligtyper, begrænsning af inddragelse af jomfruelige arealer til byudvikling, flere almene boliger og større fokus på arkitektonisk kvalitet i nybyggeri.
- ? Flere høringssvar omhandler balancen mellem natur, produktion og rekreation i det åbne land og repræsenterer forskellige synspunkter. Nogle fremhæver, at skovrejsning med videre skal begrænses til kommunale arealer, og flere har fokus på, at der skal skabes større sammenhængende naturområder til gavn for biodiversiteten (også i byerne).
- ? Svindinge Landsbyråd og en borger fokuserer i deres høringssvar blandt andet på, hvordan der skabes gode rammer for attraktive landdistrikter og landsbyer. Landsbyrådet ønsker generelt en mere aktiv kommune i udviklingen af lokalsamfundene. Borgeren savner generelt en politisk vision for udviklingen af kommunens landsbyer og landdistrikter, og stiller spørgsmål ved det formålstjenlige ved at tillade nogle typer erhverv i tiloversblevne landbrugsbygninger.
- ? Både Vejdirektoratet og Fyens Stift opfordrer til en tidlig dialog med kommunen om emner såsom udlæg af nye skovrejsningsområder, byudviklingsområder og områder til energiproduktion i det åbne land. Region Syddanmark ser frem til et fortsat godt samarbejde med udgangspunkt i planstrategien og den regionale udviklingsstrategi.

I vedlagte hvidbog er indholdet af høringssvarene opsummeret, og Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger og indstillinger til hvert høringssvar præsenteret. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler på baggrund af høringssvarene følgende ændringer til Planstrategi 2019 i forhold til høringsversionen:

- ? Formuleringen om begrænsning af miljøkrav til virksomheder (side 21) præciseres, så det tydeliggøres, at formålet er at undgå miljøkonflikter mellem

produktionsvirksomheder og miljøfølsomme anvendelser.

- ? Det tilføjes som en handling under opslaget Nyborg, at der skal arbejdes for udarbejdelse af rammer for kvalitet i nybyggeriet i Nyborg by og kommune, forstået som retningslinjer for udvikling af gode byområder.
- ? Det tydeliggøres i strategiens afsnit om Nyborg (side 20), hvad der menes med attraktive boligområder.

Strategiens indhold

Planen tager afsæt i en vision om at udvikle Nyborg Kommune på bæredygtig vis med udgangspunkt i FN's Verdensmål, og at udviklingen skal basere sig på forpligtende fællesskaber, hvor kommunen understøtter borgere og virksomheders muligheder for at udfolde deres potentiale.

FN's Verdensmål sætter sammen med det fælles fynske samarbejde i Byregion Fyn den planstrategiske ramme for udviklingen af Nyborg Kommune. Det er derfor også udgangspunktet for planstrategiens mål og handlinger, der præsenteres inden for en række temaer: Nyborg, Ullerslev og Ørbæk, landsbyer og landdistrikter og natur og friluftsliv.

Initiativer i høringsfasen

Under høringsperioden 1. oktober til 26. november 2019 blev der indrettet udstillinger om strategien i Nyborg (rådhuset ved Borgerservice samt Nyborg Bibliotek), Ullerslev (Ullerslev Bibliotek) og Ørbæk (Ørbæk Bibliotek). Udstillingerne vurderes generelt at have været en succes, da bibliotekerne har meldt tilbage, at mange har besøgt udstillingen i forbindelse med en tur på biblioteket. Dette bekræftes også af antallet af eksemplarer af strategien, der er uddelt.

Som et forsøg blev der i stedet for de vanlige borgermøder arrangeret åbent hus arrangementer om planstrategien i de tre byer en hverdagsaften mellem klokken 19-21 med deltagelse fra såvel administrationen og Byrådet. Ideen var, at der kunne opnås en mere direkte dialog med interesserede borgere om strategien. Åbent hus arrangementerne blev annonceret i Lokalavisen, på nyborg.dk og gennem en serie af opslag på kommunens Facebook-side.

Åbent hus arrangementerne viste sig ikke at tiltrække mange interesserede. I Nyborg var der 2-3 fremmødte, i Ullerslev knap 10 og i Ørbæk godt 10, fraregnet fremmødte fra administration og byråd. Formatet virkede imidlertid godt til en mere uformel dialog om strategiens indhold. Disse erfaringer tages til efterretning i planlægningen af den kommende kommuneplanproces og i næste planstrategi-proces.

De input der blev modtaget til hvert arrangement vurderes ikke at medføre behov for ændringer i Planstrategi 2019, men vil blive inddraget i forbindelse med de igangværende byudviklingsarbejder, særligt i centerbyerne, hvor der kom en række input.

Kommuneplanrevision

Med vedtagelsen af Planstrategi 2019 træffer Byrådet den formelle beslutning om revision af kommuneplanen. Planstrategi 2019 lægger op til en delvis revision af kommuneplanen. Hvilke temaer der foreslås revideret kan ses på side 37 i planforslaget.

Teknik- og Miljøafdelingen forventer at fremlægge et forslag til Kommuneplan 2021 til politisk behandling i første halvår af 2021.

Den nugældende Kommuneplan 2017 er en digital plan, der kan ses på kommuneplan2017.nyborg.dk.

Miljøvurdering

Planstrategi 2019 er omfattet af miljøvurderingslovens krav om miljøvurdering. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, der beskriver de væsentlige miljøpåvirkninger af planen. Miljørapporten er vedlagt som bilag og offentliggøres sammen med den vedtagne strategi. Der er efter offentlighedsperiodens udløb udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der blandt andet beskriver, hvordan strategien indarbejder relevante miljøhensyn. Redegørelsen er også vedlagt.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at Planstrategi 2019 vedtages endeligt som vedlagt med de anbefalede ændringer indarbejdet, og at revision af kommuneplanen igangsættes.

Sagen afgøres i
Byrådet

Bilag

450-2019-265601	Planstrategi 2019 - til endelig vedtagelse (40 sider)
450-2019-265589	Alle høringssvar - Planstrategi 2019 (54 sider)
450-2019-157100	Bilag til Planstrategi 2019 - Bæredygtighedsvurdering
450-2019-258133	Høringssvar til Planstrategi 2019 - Hvidbog
450-2019-157080	Bilag til Planstrategi 2019 - Miljøvurdering af Kommuneplanstrategi 2019 (34 sider)
450-2019-157076	Bilag til Planstrategi 2019 - Oversigt over vedtagne planer
450-2020-2952	Sammenfattende redegørelse miljøvurdering Nyborg Planstrategi dec 2019

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Anbefales.

Bilag

Planstrategi 2019 - til endelig vedtagelse (40 sider)
Alle høringssvar - Planstrategi 2019 (54 sider)
Bilag til Planstrategi 2019 - Bæredygtighedsvurdering
Høringssvar til Planstrategi 2019 - Hvidbog
Bilag til Planstrategi 2019 - Miljøvurdering af Kommuneplanstrategi 2019 (34 sider)
Bilag til Planstrategi 2019 - Oversigt over vedtagne planer
Sammenfattende redegørelse miljøvurdering Nyborg Planstrategi dec 2019

Punkt 10: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 305 inklusive Kommuneplantillæg 15 for lagerhaller på Lindholm Havn, Nyborg, efter offentlig høring

Sagsfremstilling

10. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 305 inklusive Kommuneplantillæg 15 for lagerhaller på Lindholm Havn, Nyborg, efter offentlig høring

Sagsnr.	450-2019-5512	Initialer	MII	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 23. september 2019 at sende forslag til Lokalplan nr. 305 for lagerhaller på Lindholm Havn, Nyborg, inklusive Kommuneplantillæg nr. 15 i offentlig høring i 4 uger i perioden 1. oktober til 29. oktober 2019.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 2. december 2019 at udsætte den endelige vedtagelse af planen, og at lokalplanens byggefelt skal tilrettes i den vestlige del af området for at øge afstanden mellem boligområderne vest for havnen og bygninger over 12,5 meter i højden.

Planerne har til formål at give mulighed for en større højde på lagerbygninger placeret centralt på havnearealerne. Lokalplanen supplerer gældende [Lokalplan nr. 222 for Lindholm Havn, Nyborg](#) med en bestemmelse om placering af bygninger på op til 20 meter i højden. Bygninger over 12,5 meter i højden skal således placeres inden for et byggefelt, der sikrer, at høje bygninger placeres minimum 25 meter fra lokalplangrænsen, fra kajkant, fra skel mod naboarealer mod øst og en afstand varierende mellem 40 og 90 meter mod basen til volden i den vestlige del af området.

Med den nye lokalplan kan bygninger altså etableres i op til 20 meters højde inden for en stor del af havnens område i stedet for den nuværende grænse på 12,5 meter. Siloer, tankanlæg og lignende må fortsat etableres i op til 40 meters højde som muliggjort af den gældende lokalplan.

Lokalplanen fastsætter endvidere, at ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse op til kote +2,10 m DVR90. Det svarer til en 100-års hændelse i 2050. Den gældende lokalplan fastsætter en minimum sokkelkote på +1,39 m DVR90.

I høringsperioden er der indkommet fire bemærkninger til planforslagene. Bemærkningerne er vedlagt. Nedenfor præsenteres en sammenfatning af de enkelte høringssvar og Teknik- og Miljøafdelingens kommentarer og indstilling til ændringer i planforslagene.

Høringspart	Høringssvar	Teknik- og Miljøafdelingens kommentar og indstilling
Erhvervsstyrelsen	Der gøres opmærksom på, at kommuneplantillægget ikke indeholder den lovpligtige redegørelse vedrørende høring af risikomyndigheder.	Høringen er udført og redegørelsen fremgår af lokalplanforslaget. Redegørelsen fremgår fejlagtigt ikke af kommuneplantillægget. <i>Indstilling:</i> Redegørelsen indarbejdes i forslag til kommuneplantillægget i forbindelse med den endelige vedtagelse.
Grundejerforeningen – Kystvej Søværts	Der stilles spørgsmål ved formuleringen af redegørelsen hvad angår baggrunden for planarbejdet, valget af positioner til visualiseringer af	ADP A/S har oplyst, at ønsket om lokalplanlægningen ikke relaterer direkte til Elysium-projektet. Ændringen har til formål at fremtidssikre havnen

nye lagerhaller anfægtes, da der ikke er vist en illustration set fra grundene langs vandet på Kystvej og der stilles spørgsmålstegn ved, hvorfor lokalplanen ikke forholder sig til ATEX-reglerne.

med arealoptimerende løsvarehaller/pakhuse. Ændringen har indirekte relation til Elysium-projektet ved at muliggøre en optimering af lagerkapaciteten i nye lagerhaller og dermed frigøre plads i eksisterende. De højere lagerhaller vil ikke være synlige fra beboelseskvarteret ved Knudshovedvej, Provst Hjortvej og Kystvej, som visualiseringerne viser. De vil kunne ses fra kysten fra boliger i forreste række ligesom de eksisterende aktiviteter ved havnen, og i nogle tilfælde over den eksisterende vold. Sidstnævnte tilfælde er illustreret på en visualisering ADP A/S har fået udarbejdet på baggrund af høringssvaret. Denne er vedlagt. Det er et centralt princip for området, at høje bygninger skal placeres centralt på havneområdet. Nyborg Kommune vil forstærke udmøntningen af dette princip ved i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 305, at reducere byggefeltet til bygninger på mellem 12,5 m og 20 m i højden, så der skabes større afstand til boligområdet ved Kystvej. Teknik- og Miljøafdelingen lægger fortsat vægt på, at lagerhallerne ikke vil medføre en væsentlig visuel påvirkning af kysten med den større højde, samt det forhold, at de placeres i et aktivt havneområde, hvor hensynet til at sikre fortsat velfungerende erhvervs- og havnearealer er tungtvejende. ATEX reglerne vedrører virksomheder med områder, hvor antændelige dampe mv. kan forekomme i en blanding med luftens ilt, som kan antændes og skabe en eksplosion. Det er regler, der er relevante for konkrete projekter, hvor beredskabet kan stille krav for sikring af sådanne områder. Det er imidlertid ikke relevant at stille krav om i en lokalplan, der opstiller de

		<p>bebyggelsesregulerende bestemmelser for bygninger i området generelt.</p> <p><i>Indstilling:</i> Lokalplanens redegørelse suppleres med en visualisering af lagerhaller set fra kysten ved Kystvej. Lokalplanens byggefelt tilrettes.</p>
Sund & Bælt A/S	<p>Der gøres opmærksom på, at Lindholm Havn i nødsituationer skal kunne benyttes som færgehavn mellem Fyn og Sjælland, og der henstilles til, at Sund & Bælt får mulighed for i samråd med Nyborg Kommune at vurdere konsekvenserne af lagerhallernes opførelse for selskabets adgang til arealerne.</p>	<p>Med tillægget til Lokalplan nr. 222 bliver der ikke givet større bebyggelsesmuligheder, hvad angår andelen af arealer, der kan bebygges. Lokalplan nr. 305 giver kun mulighed for, at disse bebyggelser i særlige områder kan etableres i en større højde.</p> <p>Nyborg Kommune er opmærksom på Lindholm Havns status som nødhavn, hvilket skal indtænkes i disponeringen af bebyggelsen i området. Dette vurderes dog ikke at skulle håndteres i forbindelse med lokalplanlægningen, men i en dialog mellem ADP A/S, Sund og Bælt A/S og Nyborg Kommune.</p> <p><i>Indstilling:</i> Lokalplanens redegørelse suppleres med en beskrivelse af Lindholm Havns status som nødhavn.</p>
Borger, Holmen 5, 5800 Nyborg	<p>Der stilles spørgsmål ved nødvendigheden af, at de højere haller kan placeres i den vestlige del af lokalplanområdet, der ligger nærmest boligområdet ved Kystvej, Provst Hjortsvej mv. Borgeren anfægter valget af positioner til visualisering af nye lagerhaller og opfordrer til, at kommunen sikrer, at de nye haller sløres med beplantning. Borgeren kommenterer desuden på urimeligheden af, at miljøtunge virksomheder såsom det bebudede pyrolyseanlæg placeres så tæt på boligområder, der i forvejen generes af eksisterende virksomheder i området.</p>	<p>Lokalplanen sikrer, at haller/bygninger over 12,5 m i højden skal placeres centralt på havneområdet med en væsentlig respektafstand til kajkant, naboområder og den eksisterende vold mod boligområderne ved Kystvej, Provst Hjortsvej mv. Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at planen hermed begrænser den visuelle påvirkning af naboområderne samtidig med, at havnen får tilstrækkelig fleksibilitet i udviklingsmulighederne. De højere lagerhaller vil ikke være synlige fra beboelseskvarteret ved Knudshovedvej, Provst Hjortvej og Kystvej, som visualiseringerne viser. De vil kunne ses fra kysten fra boliger i forreste række ligesom de eksisterende aktiviteter ved havnen, og i nogle tilfælde</p>

over den eksisterende vold. Sidstnævnte tilfælde er illustreret på en visualisering ADP A/S har fået udarbejdet på baggrund af høringsvaret. Denne er vedlagt.

Det er et centralt princip for området, at høje bygninger skal placeres centralt på havneområdet. Nyborg Kommune vil forstærke udmøntningen af dette princip ved i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 305 at reducere byggefeltet til bygninger på mellem 12,5 m og 20 m i højden, så der skabes større afstand til boligområdet ved Kystvej.

Teknik- og Miljøafdelingen lægger fortsat vægt på, at lagerhallerne ikke vil medføre en væsentlig visuel påvirkning af kysten med den større højde, samt det forhold, at de placeres i et aktivt havneområde, hvor hensynet til at sikre fortsat velfungerende erhvervs- og havnearealer er tungtvejende. Teknik- og Miljøafdelingen oplyser, at havneområdet er planlagt til at skulle håndtere virksomheder i høje miljøklasser, hvorfor der også er etableret afskærmende foranstaltninger i form af en vold mod boligområderne.

Indstilling: Lokalplanens redegørelse suppleres med en visualisering af lagerhaller set fra kysten ved Kystvej. Lokalplanens byggefelt tilrettes.

Det er vurderet, at tilretningen af byggefeltet kan påvirke ADP A/S som ejer af havnen væsentligt, hvorfor virksomheden har været hørt om den påtænkte ændring i perioden 3. december 2019 til 3 januar 2020.

ADP A/S har meddelt i svar af 3. december 2019, at de ikke har bemærkninger til ændringen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at Lokalplan nr. 305 for lagerhaller på Lindholm Havn, Nyborg inklusive Kommuneplantillæg nr. 15 vedtages endeligt som vedlagt, hvor følgende ændringer er indarbejdet efter høringsfasen:

- Redegørelsesdelen i Kommuneplantillæg nr. 15 suppleres med en redegørelse for høringen af risikomyndighederne.

- Lokalplanens redegørelse suppleres med en visualisering af lagerhaller set fra kysten ved Kystvej.
- Lokalplanens redegørelse suppleres med en beskrivelse af Lindholm Havns status som nødhavn.
- Lokalplanens byggefelt tilrettes, så bygninger over 12,5 meter skal placeres længere væk fra volden i den vestlige del af området (mellem 40 og 90 meter).

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- | | |
|-----------------|--|
| 450-2020-18480 | Forslag til vedtagelse Lokalplan nr. 305 - Lagerhaller på Lindholm Havn - Tillæg til Lokalplan nr. 22 for Nyborg Havn - med præcisering af baggrund jævnfør Teknik- og Miljøudvalget 20.1.2020 |
| 450-2019-250565 | ADP har ingen bemærkninger til partshøring - lokalplan for lagerhaller på Lindholm Havn |
| 450-2020-5712 | Forslag til vedtagelse kommuneplantillæg nr. 15 - lagerhaller på Lindholm Havn |
| 450-2019-233015 | Bilag - Supplerende visualiseringer af haller på op til 20 meter på Lindholm Havn til brug ved lokalplanlægning |
| 450-2019-232862 | Høringssvar fra Sund og Bælt - Forslag til lokalplan nr. 305 og kommuneplantillæg nr. 15 - Lagerhaller på Lindholm Havn |
| 450-2019-174726 | Bilag - Visualiseringer af haller på op til 20 meter på Lindholm Havn til brug ved lokalplanlægning |
| 450-2019-232861 | Høringssvar fra Grundejerforeningen Kystvej Søværts - Forslag til lokalplan nr. 305 og kommuneplantillæg nr. 5 - Lagerhaller på Lindholm Havn |
| 450-2019-232860 | Erhvervsstyrelsen - bemærkninger til planarbejde - lagerhaller på Lindholm Havn |
| 450-2019-245075 | Partshøringsbrev - ADP (Nyborg Havn A/S) i forbindelse med ændring af byggefelt i forslag til lokalplan nr. 305 - lagerhaller på Lindholm Havn |
| 450-2019-232859 | Høringssvar fra borger, Holmen 5, 5800 Nyborg - Forslag til lokalplan nr. 305 og kommuneplantillæg nr. 15 - Lagerhaller på Lindholm Havn |

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Baggrunden præciseres i lokalplanen.

Anbefales.

Bilag

Forslag til vedtagelse Lokalplan nr. 305 - Lagerhaller på Lindholm Havn - Tillæg til Lokalplan nr. 22 for Nyborg Havn - med præcisering af baggrund jævnfør Teknik- og Miljøudvalget 20.1.2020

ADP har ingen bemærkninger til partshøring - lokalplan for lagerhaller på Lindholm Havn

Forslag til vedtagelse kommuneplantillæg nr. 15 - lagerhaller på Lindholm Havn

Bilag - Supplerende visualiseringer af haller på op til 20 meter på Lindholm Havn til brug ved lokalplanlægning

Høringssvar fra Sund og Bælt - Forslag til lokalplan nr. 305 og kommuneplantillæg nr. 15 - Lagerhaller på Lindholm Havn

Bilag - Visualiseringer af haller på op til 20 meter på Lindholm Havn til brug ved lokalplanlægning

Høringssvar fra Grundejerforeningen Kystvej Søværts - Forslag til lokalplan nr. 305 og kommuneplantillæg nr. 5 - Lagerhaller på Lindholm Havn

Erhvervsstyrelsen - bemærkninger til planarbejde - lagerhaller på Lindholm Havn

Partshøringsbrev - ADP (Nyborg Havn A/S) i forbindelse med ændring af byggefelt i forslag til lokalplan nr. 305 - lagerhaller på Lindholm Havn

Høringssvar fra borger, Holmen 5, 5800 Nyborg - Forslag til lokalplan nr. 305 og kommuneplantillæg nr. 15 - Lagerhaller på Lindholm Havn

Punkt 11: Forespørgsel om nyt plangrundlag for muliggørelse af opførelse af 6 mindre boliger, Knudshovedvej 57, Nyborg

Sagsfremstilling

11. Forespørgsel om nyt plangrundlag for muliggørelse af opførelse af 6 mindre boliger, Knudshovedvej 57, Nyborg

Sagsnr.	450-2019-21162	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en forespørgsel om et projekt for opførelse af 6 mindre boliger på Knudshovedvej 57, 5800 Nyborg.

Projektet omfatter en huludfyldning ud til Vognmandsvej bag ejendommen Knudshovedvej 57 med 6 mindre boliger (ca. 30-40 m² – i alt ca. 210 m² boligareal) i etagebebyggelse i to etager. De fremsendte facadetegninger viser et projekt med facader i mursten, sadeltag i vingetagsten og altaner/byhave til alle boliger. (Bemærk, at facadetegningerne viser et eksempel med 8 boliger.)

Situationsplanen viser, at der ønskes indrettet 9 parkeringspladser og et fælles friareal på ejendommen. De 9 parkeringspladser svarer til 1 pr. bolig i den eksisterende bygning, Knudshovedvej 57, og ½ pr. bolig i nybyggeriet.

Projektet er vedlagt.

Ejendommen er omfattet af [Lokalplan nr. 87 for Knudshovedvejskvarteret](#) (1996). Lokalplanen giver mulighed for etagebebyggelse i op til 2 etager og 10 meters højde langs størstedelen af Knudshovedvej, herunder Knudshovedvej 57, der ligger på samme ejendom, som det ansøgte byggeri.

Lokalplanen giver kun mulighed for byggeri inden for nærmere angivne byggefelter, der er udlagt langs områdets veje. Der er ikke udlagt et byggefelt på den ansøgte placering. Da ejendommen ikke er omfattet af et byggefelt i lokalplanen, er projektet ikke i overensstemmelse med [Lokalplan nr. 87 for Knudshovedvejskvarteret](#).

Ejendommen er omfattet af [Kommuneplanens ramme for lokalplanlægning 1.B.11](#), der udlægger området til boligformål i form af parcel-, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Der fastsættes en maksimal højde på 8,5 meter, maksimalt etageantal på 2 og maksimal bebyggelsesprocent på 60 for etageboligbebyggelse. Rammen fastsætter endvidere, at nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.

I det ansøgte projekt opgives en samlet bebyggelsesprocent på ca. 90 inklusive en eksisterende bygning. Dette er ikke i overensstemmelse med ramme 1.B.11, der fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for etageboligbebyggelse. Afdelingen oplyser, at der er konstateret fejl i beregningen, som rettelig giver en bebyggelsesprocent på 125,1 inklusive en eksisterende bygning.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, ud fra det nuværende detaljeringsniveau, at projektet vil kunne indpasses i området både funktionelt og arkitektonisk.

Afdelingen vurderer blandt andet, at ½ p-plads pr. bolig i nybyggeriet er tilstrækkeligt med tanke på de små boligeres målgruppe, for eksempel studerende. Til sammenligning er der fastsat et p-krav på ¼ p-plads pr. bolig i Campushave byggeriet.

Teknik- og Miljøafdelingen bemærker endvidere, at det er en målsætning i forslag til Planstrategi 2019, der behandles på dette mødes dagsorden, at der gives mulighed for flere små og billige boliger i kommunen. Det er afdelingens vurdering, at dette projekt kan understøtte denne målsætning.

Hvis projektet skal muliggøres skal der udarbejdes et forslag til en lokalplan for ejendommen samt et tillæg til kommuneplanen, der reviderer ramme 1.B.11, hvad angår bebyggelsesprocenten for etageboligbebyggelse på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der udarbejdes forslag til lokalplan inklusive kommuneplantillæg for muliggørelse af opførelse af 6 mindre boliger, Knudshovedvej 57, 5800 Nyborg.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2020-3891 Situationsplan - 6 mindre boliger - Knudshovedvej 57

450-2019-175985 04 Facader - 6 mindre boliger - Knudshovedvej 57

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstilling godkendt.

Bebyggelsesprocenten rettes til faktiske forhold til den videre behandling i administrationen af ansøger.

Bilag

Situationsplan - 6 mindre boliger - Knudshovedvej 57

04 Facader - 6 mindre boliger - Knudshovedvej 57

Punkt 12: Frigivelse af midler til rådgivning til udarbejdelse af Lokalplan nr. 313 for Hovedgaden i Ørbæk

Sagsfremstilling

12. Frigivelse af midler til rådgivning til udarbejdelse af Lokalplan nr. 313 for Hovedgaden i Ørbæk

Sagsnr.	450-2019-26642	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede med vedtagelsen af [Helhedsplan for Ørbæk](#) 4. december 2017, at der skal udarbejdes en lokalplan for Hovedgaden i Ørbæk. Lokalplanen skal sikre bevaring af de bebyggelsesmæssige hovedstrukturer på Ørbæks hovedgade samtidig med, at planen muliggør tidssvarende anvendelse og ombygninger i området.

Der er 14. februar 2018 givet en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, stk. 1, fra [byplanvedtægt nr. 2 \(Ørbæk\)](#) til opførelse af etagebolig med fire lejligheder på Hovedgaden 18, 5853 Ørbæk. Der blev dispenseret fra byplanvedtægtens krav om, at der kun må indrettes åben-lav boligbebyggelse på ejendommen, og fra krav om, at bygninger højest må opføres med 1½ etage. Dispensationen blev givet efter den tidligere bygning på ejendommen nedbrændte, og på baggrund af Helhedsplan for Ørbæks mål om at bevare det bymæssige udtryk af Hovedgaden med den sammenhængende etagebebyggelse.

Dispensationen fra kravet om åben-lav bebyggelse er en midlertidig dispensation, der kræver, at der vedtages en ny lokalplan inden 3 år (14. februar 2021). Det skyldes, at dispensationen omhandler en del af byplanvedtægt nr. 2's principper (anvendelsen), hvilket der kun midlertidigt kan dispenseres fra.

Teknik- og Miljøafdelingen vil igangsætte arbejdet med et lokalplanforslag for Hovedgaden i Ørbæk i starten af 2020, så planen kan vedtages inden februar 2021.

For at udarbejde en robust lokalplan, der sikrer den rette balance mellem bevaring af områdets værdier og fremtidige udviklingsmuligheder med tidssvarende anvendelse og ombygninger i området inden for tidshorisonten, vurderer afdelingen, at der skal indhentes rådgivning til kortlægning af arkitektoniske værdier samt inddragelse af ejere og beboere på Hovedgaden. En rådgiver vil også skulle forholde sig til, hvor der kan indrettes aktive kantzoner (som kan benyttes af beboere langs gaden til potter, bæk med videre) samt små pladsdannelser på Hovedgadeforløbet, som skitseret i Helhedsplan for Ørbæk.

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget et tilbud på rådgivning fra arkitekt- og planrådgiveren Planværkstedet, som afdelingen vurderer vil kunne løse opgaven. Tilbuddet lyder på i alt 98.800 kr. eksklusiv moms, transport og optioner. Tilbuddet er på lukket bilag.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der også bør sikres økonomi i form af en ramme til optioner om rådgivning til sparring om formulering af lokalplanbestemmelser, revision af illustrationsmateriale og eventuelt opsætning af plan. En ramme på 20.000 kr. vurderes nødvendig.

Samlet set vil rådgiveromkostningerne derfor beløbe sig til 120.000 kr. eksklusive moms inklusive transport og ramme til optioner.

Byrådet godkendte 26. februar 2019 en prioriteringsplan for udmøntningen af Helhedsplan for Ørbæk. Et af de prioriterede projekter omhandler Hovedgaden i Ørbæk med en estimeret økonomi på 2 mio. kr. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at midlerne disponeres her fra.

En lokalplan vil skulle følges af et tillæg til Kommuneplan 2017, der ændrer den gældende [ramme for lokalplanlægning 3.C.1](#), hvad angår bygningshøjde og etageantal, for at muliggøre nybyggeri i tilsvarende højder som de eksisterende bygninger langs særligt den vestlige side af Hovedgaden.

En overordnet tidsplan for planarbejdet vil være som følger:

Februar-marts 2020: Analysearbejde

April 2020:	Inddragelse, byvandring med ejere og beboere
Maj 2020:	Rådgiver afleverer anbefalinger og illustrationer
August 2020:	Politisk behandling af planforslag
September-oktober 2020:	Offentlig høringsfase
December 2020:	Endelig vedtagelse af planer

Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser er på 120.000 kr. eksklusiv moms inklusive transport og ramme til optioner, som beskrevet i tilbud på lukket bilag fra arkitekt-rådgiver Planværkstedet og ovenfor.

Midlerne indstilles frigivet fra pulje til byggemodning og byudvikling, herunder forskønnelse af centerbyerne Ørbæk og Ullerslev, hvor der i 2020 er afsat 5 mio. kr.

Indstilling

Det indstilles, at planarbejdet for Hovedgaden i Ørbæk igangsættes, og at der frigives 120.000 kr. fra pulje til byggemodning og byudvikling i Ullerslev og Ørbæk.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Anbefales.

A er bekymret for den stigende udlicitering af opgaver.

Punkt 13: Lukket: Lukket bilag - Frigivelse af midler til rådgivning til udarbejdelse af Lokalplan nr. 313 for Hovedgaden i Ørbæk (bilaget er lukket på grund af fortrolige prisoplysninger)

Punkt 14: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 304 og Kommuneplantillæg nr. 14 - Mejerivænget, Ørbæk

Sagsfremstilling

14. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 304 og Kommuneplantillæg nr. 14 - Mejerivænget, Ørbæk

Sagsnr.	450-2018-11966	Initialer	TRI	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 17. september 2019 at offentliggøre Lokalplan nr. 304 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk samt Kommuneplantillæg nr. 14 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej med mere.

Lokalplanen og kommuneplantillægget har været i høring i perioden 24. september til 19. november 2019.

Lokalplan nr. 304 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk erstatter dele af gældende [Lokalplan nr. B.51.18.01](#) for Ørbæk by.

Lokalplan nr. 304 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk

Lokalplan nr. 304 har til formål at sikre muligheden for at opføre 17 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse eller rækkehuse, samt at sikre at bebyggelsen holdes i samme højde og arkitektoniske udtryk som det omkringliggende byggeri.

Lokalplanen fastlægger adgangsforhold til ny boligbebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at stier inden for lokalplanområdet kobles på de omkringliggende stiforbindelser.

Teknik- og Miljøudvalget har 12. august 2019 besluttet at give tilladelse til, at der for tæt-lav boligbebyggelse skal etableres 1,5 p-plads pr. bolig, hvoraf 1,5 må ligge på fællesarealerne.

Kommuneplantillæg nr. 14 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej m.m.
Kommuneplanramme [3.B.4](#) er gældende for lokalplanområdet i dag.

Kommuneplan 2017 muliggør kun åben-lav boligbebyggelse indenfor ramme 3.B.4. Der er derfor sammen med lokalplanforslaget fremlagt forslag til kommuneplantillæg nr. 14.

Forslaget fastsætter følgende bebyggelsesmuligheder:

- ? Bebyggelsen må max. opføres i 1,5 etage, med en bygningshøjde på 8,5 meter.
- ? Bebyggelsesprocenten for tæt-lav fastsættes til 40 for den enkelte ejendom.

Indkomne indsigelser

I forbindelse med høringen er der indkommet fire indsigelser.

Nedenfor redegøres der for, hvad indsigelserne omhandler samt Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger hertil:

Erhvervsstyrelsen

1. At der inden for en afstand af 500 meter fra planområdet, som kommuneplantillægget omfatter, ligger to risikovirksomheder, og at der ikke ses at være foretaget høring af risikomyndighederne, jævnfør bekendtgørelse nr. 371 af 21/04/2016 om planlægning omkring risikovirksomheder.

- Svar: Nyborg Kommune har foretaget høring af risikomyndighederne, der ikke har bemærkninger til planforslaget. Afsnit omkring høring af risikomyndigheder er efter aftale med Erhvervsstyrelsen blevet indarbejdet i kommuneplantillægget.

Rådgivende ingeniørfirma Ole Jacobsen

1. At der på side 5 i lokalplanforslaget står 14 boliger tæt-lav, hvor der skal stå 17 boliger tæt-lav.

Svar: Side 5 i lokalplanen er blevet tilrettet, således at antallet af boliger stemmer overens med det faktisk planlagte antal boliger. Det faktiske antal er 17.

2. At der på side 13 i lokalplanforslaget skal stå, at der etableres vendeplads inden for området. "For enden af blind vej" skal udgå.

Svar: Side 13 i lokalplanen er blevet tilrettet så der står, at der skal etableres vendeplads inden for området. "For enden af blind vej" udgår.

3. At der på side 15 § 8.2 i lokalplanforslaget står, at der ikke må foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,25 meter i forhold til eksisterende terræn. Dette ønskes ændret til +/- 0,50 meter efter byggemodning, da de eksisterende terrænforhold ikke muliggør byggeriet med mindre dette tillades.

Svar: § 8.2 i lokalplanen er blevet tilrettet således, at der kan ske terrænreguleringer op til +/- 0,50 meter efter byggemodning.

Borgere, Assensvej 13, 5853 Ørbæk

1. At stiforbindelsen mellem lokalplanområdet og Assensvej ikke har noget formål, da den hverken fører til busforbindelse eller forretninger.

Svar: Det er lokalplanens formål at sikre, at stier inden for lokalplanområdet kobles på det omkringliggende stinet. Det vurderes, at stien har sin berettigelse i og med, at den er med til at skabe forbindelser på tværs i byen og således skabe en variation af ruter i byen.

2. At der på side 5 i lokalplanforslaget står, at det drejer sig om 14 boliger, mens der på kortbilag 2 er indtegnet 17 boliger.

Svar: Side 5 i lokalplanen er blevet tilrettet, således at antallet af boliger stemmer overens med det faktisk planlagte antal boliger. Det faktiske antal er 17.

3. At der på side 7-8 står, at Nyborg Kommune ikke har kendskab til forekomster af flagermus i området.

Svar: Som beskrevet på lokalplanens side 8 tages der hensyn til mulige forekomster af flagermus. Det er et krav, at eksisterende træbeplantning undersøges for flagermus inden fældning og indgreb.

4. At indsigere forventer, at der vil blive plantet en hæk på minimum 1,75 meter, da byggeriet ligger op til indsigers have.

Svar: Plantning af hæk i skel aftales mellem ejere/beboere af jordstykkerne. Jævnfør lokalplanens § 8.3 må hegn i skel kun bestå af levende hegn i form af hæk. Der må opsættes trådhegn i 1 meters højde på indersiden af hækken.

Borgere, Assensvej 15, 5853 Ørbæk

1. At der ikke er behov for stiforbindelsen mellem lokalplanområdet og Assensvej, da den hverken giver adgang til busstop eller forretninger.

Svar: Det er lokalplanens formål at sikre, at stier inden for lokalplanområdet kobles på det omkringliggende stinet. Det vurderes, at stien har sin berettigelse i og med, at den er med til at skabe forbindelser på tværs i byen og således skabe en variation af ruter i byen.

2. At stiforbindelsen ligger meget tæt på indsigers bolig, nemlig 1,20 m fra bygningen.

Svar: Stien er udlagt som en eksisterende adgang i matrikelkortet. Det formodes, at afstande til skel er overholdt ved matrikeludlægningen. Kommunens opmålinger viser en afstand på 1,70 m til skel og med et udhæng herudover, formodes det, at bygningsreglementets afstand til skel overholdes.

3. At indsiger forventer, at der vil blive plantet en hæk på min. 1,75 m, da stiforbindelsen ligger meget tæt på indsigers bolig.

Svar: Plantning af hæk i skel aftales mellem ejere/beboere af jordstykkerne. Jævnfør lokalplanens § 8.3 må hegn i skel kun bestå af levende hegn i form af hæk. Der må opsættes trådhegn i 1 meters højde på indersiden af hækken.

Indsigelserne har givet anledning til følgende fire rettelser:

Lokalplan nr. 304

- ? Side 5 i lokalplanen er blevet tilrettet, således at antallet af boliger stemmer overens med det faktisk planlagte antal boliger. Det faktiske antal er 17.
- ? Side 13 i lokalplanen er blevet tilrettet, så der står, at der skal etableres vendeplads inden for området. "For enden af blind vej" udgår.
- ? § 8.2 i lokalplanen er blevet tilrettet således, at der kan ske terrænreguleringer op til +/- 0,50 meter efter byggemodning.

Kommuneplantillæg nr. 14

Følgende afsnit er indarbejdet i kommuneplantillægget:

"Høring af risikomyndigheder

Af bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder § 3 fremgår det, at planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser.

Risikomyndighederne for risikovirksomhederne Danrice/Ebrofrost og Orskov Foods i Ørbæk er Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi.

Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 8. oktober – 5. november 2019. Myndighederne har oplyst, at de ikke har bemærkninger til planarbejdet."

Desuden er der i lokalplanen tilføjet følgende afsnit om klimatilpasning og boringsnært beskyttelsesområde:

"Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser om klimatilpasning, da lokalplanområdet ikke er i risiko for oversvømmelser som følge af klimaforandringer.

Området ligger desuden inden for et boringsnært beskyttelsesområde omkring boringen ved Hulvejen 30c, 5853 Ørbæk. Det betyder, at lokalplanen ikke må udlægge området til en anvendelse, der giver en øget fare for forurening af grundvandet med mindre der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse herfor. Da anvendelsen med

denne lokalplan ændres fra åben-lav boligbebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse vurderes det ikke, at lokalplanen giver anledning til væsentlig øget fare for forurening af grundvandet.”

Lokalplan nr. 304 og kommuneplantillæg nr. 14 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk samt indsigelser, er vedlagt dagsordenspunktet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at Lokalplan nr. 304 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk og kommuneplantillæg nr. 14 – Boligbebyggelse ved Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej mm. vedtages endeligt med ovenstående fem rettelser.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2020-5204	Bilag - Lokalplan nr. 304 - Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk
450-2020-5247	Bilag - Rådg. ingeniørfirma Ole Jacobsens indsigelse til Lokalplan nr. 304
450-2020-5241	Bilag - Assensvej 15 - indsigelse mod Lokalplan nr. 304
450-2020-5238	Bilag - Assensvej 13 - indsigelse mod Lokalplan nr. 304
450-2020-5845	Bilag - Kommuneplantillæg nr. 14 - Boligbebyggelse ved Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej m.m.
450-2020-7047	Bilag - Erhvervsstyrelsens indsigelse til Lokalplan nr. 304

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Anbefales.

Bilag

Bilag - Lokalplan nr. 304 - Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk

Bilag - Rådg. ingeniørfirma Ole Jacobsens indsigelse til Lokalplan nr. 304

Bilag - Assensvej 15 - indsigelse mod Lokalplan nr. 304

Bilag - Assensvej 13 - indsigelse mod Lokalplan nr. 304

Bilag - Kommuneplantillæg nr. 14 - Boligbebyggelse ved Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej m.m.

Bilag - Erhvervsstyrelsens indsigelse til Lokalplan nr. 304

Punkt 15: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 310 - tillæg til lokalplaner nr. 278, 286, 287, 292 og 298 - sommerhusområder ved Brændeskovvej, Kabinettet, Drejet-sydlig del, Nordenhuse og Andkær Strand - ændring af formålsparagraf - efter høring

Sagsfremstilling

15. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 310 - tillæg til lokalplaner nr. 278, 286, 287, 292 og 298 - sommerhusområder ved Brændeskovvej, Kabinettet, Drejet-sydlig del, Nordenhuse og Andkær Strand - ændring af formålsparagraf - efter høring

Sagsnr.	450-2019-24503	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte 11. november 2019 forslag til lokalplan nr. 310 - tillæg til lokalplaner nr. 278, 286, 287, 292 og 298 – sommerhusområderne Drejet (sydlige del), Brændeskovvej, Kabinettet, Nordenhuse og Andkær Strand - ændring af formålsparagraf til offentlig høring i perioden 19. november til 17. december 2019.

Der er ikke indkommet bemærkninger i forbindelse med høringen. Planen anbefales derfor vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen har udelukkende til formål at ændre formålsparagraffen i gældende lokalplaner nr. 278 (Brændeskovvej), 286 (Kabinettet), 287 (Drejet – sydlige del), 292 (Nordenhuse) og 298 (Andkær Strand). Derved åbnes der mulighed for at dispensere fra planernes krav om at bevare bevaringsværdige bygninger i de enkelte områder. Formålet med denne ændring er at give kommunen mulighed for at meddele dispensation til nedrivning af et bevaringsværdigt hus, hvis det byggeteknisk vurderes, at huset er i en sådan stand, at det ikke er til at redde.

Lokalplanen præciserer herudover bestemmelser for om- og tilbygning til bevaringsværdige bygninger, så det sikres, at disse udføres i samme stil, arkitektur og i samme materialer som de bevaringsværdige bygninger.

Planen er altså et tillæg til de lokalplaner, der gælder for de enkelte sommerhusområder. Disse planer vil fortsat være gældende efter vedtagelsen af lokalplan nr. 310.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at Lokalplan nr. 310 - tillæg til lokalplaner nr. 278, 286, 287, 292 og 298 – sommerhusområderne Drejet (sydlige del), Brændeskovvej, Kabinettet, Nordenhuse og Andkær Strand - ændring af formålsparagraf vedtages endeligt som vedlagt.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2019-265611 Lokalplan nr. 310 - tillæg til sommerhuslokalplaner - lokalplan nr. 278, 286, 287, 292 og 293 - ændring af formålsparagraf - til endelig vedtagelse (21 sider)

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlersen (A)

Anbefales.

Bilag

Lokalplan nr. 310 - tillæg til sommerhuslokalplaner - lokalplan nr. 278, 286, 287, 292 og 293 - ændring af formålsparagraf
- til endelig vedtagelse (21 sider)

Punkt 16: Revideret forslag til Lokalplan nr. 307 - Kissendrup Maskinservice og Kommuneplantillæg nr. 17 for Kissendrup by - Kissendrup Maskinstation

Sagsfremstilling

16. Revideret forslag til Lokalplan nr. 307 - Kissendrup Maskinservice og Kommuneplantillæg nr. 17 for Kissendrup by - Kissendrup Maskinstation

Sagsnr.	450-2019-19500	Initialer	TRI	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Nyborg Byråd besluttede 11. november 2019 at offentliggøre forslaget til lokalplan nr. 307 – Kissendrup Maskinservice og Kommuneplantillæg nr. 17 for Kissendrup by – Kissendrup Maskinservice. Lokalplanen og kommuneplanen har været i høring fra 19. november til 17. december 2019.

På baggrund af en indkommen indsigelse 13. december 2019 fra Energinet er det besluttet at flytte skellinjen mellem matrikel 8f og 8aq, Kissendrup by, Flødstrup, fem meter yderligere mod matrikel 8aq. Den nye placering af skellinjen vil ikke give anledning til væsentlige ændringer af planforslaget.

Ændringen af skellets placering medfører, at der reelt foreligger et nyt planforslag, hvilket medfører, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal i høring igen.

Lokalplan nr. 307 - Kissendrup Maskinservice - erstatter dele af den gældende Lokalplan nr. 44 - For et blandet bolig- og erhvervsområde i Kissendrup.

Lokalplan nr. 307 – Kissendrup Maskinservice

Lokalplan nr. 307 har til formål at sikre virksomhedens muligheder for udvikling under hensyntagen til naboejendommene og det åbne land. Lokalplanen sikrer muligheden for at opføre en udstillingshal i tilknytning til den eksisterende virksomhed på ejendommen.

Lokalplanen fastlægger lokalplanområdet anvendelse til erhvervsformål med én tilknyttet bolig. Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom, en maksimal bygningshøjde på 10 meter og bestemmelser vedrørende facader og tage samt bestemmelser vedrørende skiltning og reklamer, som viser hensyn til det omkringliggende landsbymiljø. Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om placering og udformning af beplantning mod det åbne land.

Kommuneplantillæg nr. 17 – Kissendrup by – Kissendrup Maskinservice

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 22.BL.1. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen må have max. 1½ etage og opføres i en højde på max. 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde og rammeafgrænsning. Derudover er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje: Landsbyafgrænsningen for Kissendrup. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 17 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Kommuneplantillæg nr. 17 fastsætter bebyggelsesprocenten til 40 for erhverv og 30 for bolig for den enkelte ejendom. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter for bolig og 10 meter for erhverv. Med vedtagelsen af kommuneplantillægget oprettes rammen og landsbyens afgrænsning, således at den forløber parallelt med eksisterende skel mellem matrikel 8f og 8aq.

Indkomne indsigelser

I forbindelse med høringen 19. november – 17. december 2019 er der indkommet tre indsigelser. Nedenfor redegøres der for, hvad indsigelserne omhandler samt Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger hertil:

Energinet

1. At Eltransmission ejer og driver et fiberkabelanlæg, som er tinglyst på ejendommen. Planens formål med at muliggøre byggeri i byggefeltet er ikke forenelig med fiberkablets tilstedeværelse.

- Svar: Beskrivelse af Eltransmissions fiberkabelanlæg er blevet indarbejdet i lokalplanens redegørelse på side 7. Fiberkabelanlæggets placering er blevet indtegnet på kortbilag 2, side 21. Byggefeltet er blevet tilrettet, så det ikke længere er muligt at bygge indenfor en fastsat respektafstand til fiberkabelanlægget. Bestemmelser om byggefeltet er beskrevet på side 16 i lokalplanen og fremgår af kortbilag 2.

Borgere, flere adresser, Kissendrup, 5540 Ullerslev

1. At forslaget vil skabe en virksomhed, der definitivt ikke kan kategoriseres efter miljøklasse 2.

- Svar: Udvidelsen af virksomheden indebærer opførelsen af en udstillingshal, hvilket ikke vil påvirke virksomhedens miljøklasse.

2. At virksomheden i fremtiden ikke vil være i harmoni med kommunens tidligere og nuværende planer for landsbyzoner, hvor man blander mindre erhvervsdrivende med boliger.

- Svar: Planerne for udvidelsens omfang og dimensioner er udarbejdet med udgangspunkt i den hidtil gældende Lokalplan nr. 44 – For et blandet bolig- og erhvervsområde i Kissendrup, hvor der i § 8.8 er fastsat særlige bestemmelser for den pågældende virksomheds bebyggelse, omfang og placering. Her tillades en bygningshøjde på op til 10 meter, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det. Udarbejdelsen af Lokalplan nr. 307 er i overensstemmelse hermed samt med Nyborg Kommunes prioritering om at understøtte udvikling af erhverv i kommunens landsbyer.

3. At Nyborg Kommunes vurdering af, at udvidelsen ikke vil have nogen effekt på de trafikale forhold i byen er fejlvurderet.

- Svar: Opførelsen af en udstillingshal vil ikke foranledige en øget trafik i området. Den generelle udvikling medfører, at maskinerne bliver større, hvilket leder til en tungere trafik. Denne udvikling vil dog ske, uanset om udstillingshallen opføres.

4. At lokalplanen ikke vurderer hensynet til de omkringliggende naboer.

- Svar: Byggefeltet er blevet ændret for at sikre, at fremtidig bebyggelse ikke placeres i umiddelbar nærhed til matrikel 13c eller øvrige naboer.

5. At lokalplanen tilsidesætter gældende regler og retningslinjer for landsbyen uden at konsekvenserne er gennemtænkt og vurderet for andre end den pågældende

virksomhed.

- Svar: Nyborg Kommune vurderer, at der i lokalplanen er taget hensyn til de forskellige interesser i planlægningen. Både virksomhedens ønske om udvikling, samt hensyn til naboer og det omkringliggende åbne land ved at placere byggefeltet tilbagetrukket på grunden, samt ved krav om beplantningsbælte mellem bebyggelse og det åbne land.

Borgere, Skovgyden 3, Kissendrup, 5540 Ullerslev

1. At Nyborg Kommunes vurdering af, at overfladevand potentielt kan tilsluttes det eksisterende dræn er forkert og uden belæg i de faktiske omstændigheder.
 - Svar: Det fremgår af lokalplanens redegørelse, side 9, at bortledning/nedsivning af overfladevand kræver særskilte tilladelser. Der er planer om at opsamle og forsinke overfladevand på egen grund, der fastsættes dog ikke bestemmelser herom i lokalplanen. Afsnit om håndtering af overfladevand er blevet indarbejdet i lokalplanens redegørelsesdel under klimatilpasning.
2. At Nyborg Kommunes vurdering af, at bygningen ikke får væsentlig visuel påvirkning af omgivelserne er mangelfuld og ikke tager de nødvendige hensyn til naboerne.
 - Svar: Byggefeltet er blevet ændret for at sikre, at fremtidig bebyggelse ikke placeres i umiddelbar nærhed til matrikel 13c eller øvrige naboer.
3. At lokalplan nr. 307 ensidigt tilgodeser virksomheden på bekostning af de omkringliggende boliger.
 - Svar: Nyborg Kommune vurderer, at der i lokalplanen er taget hensyn til de forskellige interesser i planlægningen. Både virksomhedens ønske om udvikling, samt hensyn til naboer og det omkringliggende åbne land ved at placere byggefeltet tilbagetrukket på grunden, samt ved krav om beplantningsbælte mellem bebyggelse og det åbne land.

Indsigelserne har givet anledning til følgende fire rettelser:

Lokalplan nr. 307

- ? Beskrivelse af Eltransmissions fiberkabelanlæg er blevet indarbejdet i lokalplanens redegørelse på side 7.
- ? Skellinjen mellem matrikel 8f og 8aq er blevet rykket 5 meter yderligere mod matrikel 8aq.
- ? Byggefeltet er blevet ændret for at sikre, at fremtidig bebyggelse ikke placeres i umiddelbar nærhed til matrikel 13c eller øvrige naboer samt for at sikre, at bebyggelse ikke placeres ovenpå Eltransmissions fiberkabelanlæg.
- ? Afsnit om håndtering af overfladevand er blevet indarbejdet i lokalplanens redegørelsesdel under klimatilpasning.

Forslag til revideret lokalplan og kommuneplantillæg med ovennævnte rettelser samt indkomne indsigelser i høringsperioden 19. november til 17. december 2019 vedlægges.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at de reviderede forslag til Lokalplan nr. 307 og Kommuneplantillæg nr. 17 – Kissendrup Maskinservice - godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2020-5671 Bilag - Borgere i Kissendrup - Indsigelse til Lokalplan 307 samt forslag til Kommuneplan 2017 tillæg 17
- 450-2020-5669 Bilag - Energinets indsigelse til lokalplan 307 og kommuneplantillæg nr. 17 - Kissendrup Maskinservice
- 450-2020-5667 Bilag - Skovgyden 3 - indsigelse til lokalplan 307 og kommuneplantillæg nr. 17 - Kissendrup Maskinservice
- 450-2020-9387 Revideret forslag efter 1. høring - forslag til Lokalplan nr. 307 for Kissendrup Maskinservice
- 450-2020-9378 Bilag - Revideret forslag efter 1. høring - Kommuneplantillæg nr. 17 - Kissendrup by - Kissendrup Maskinservice

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Godkendt.

Regnvand skal håndteres på egen grund.

Bilag

Bilag - Borgere i Kissendrup - Indsigelse til Lokalplan 307 samt forslag til Kommuneplan 2017 tillæg 17

Bilag - Energinets indsigelse til lokalplan 307 og kommuneplantillæg nr. 17 - Kissendrup Maskinservice

Bilag - Skovgyden 3 - indsigelse til lokalplan 307 og kommuneplantillæg nr. 17 - Kissendrup Maskinservice

Revideret forslag efter 1. høring - forslag til Lokalplan nr. 307 for Kissendrup Maskinservice

Bilag - Revideret forslag efter 1. høring - Kommuneplantillæg nr. 17 - Kissendrup by - Kissendrup Maskinservice

Punkt 17: Anmodning om anvendelsesændring - Pilsgårdvej 8 og Pilsgårdvej 10, Nyborg

Sagsfremstilling

17. Anmodning om anvendelsesændring - Pilsgårdvej 8 og Pilsgårdvej 10, Nyborg

Sagsnr.	450-2019-23752	Initialer	CMA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Ejeren af Pilsgårdvej 8-10 i Nyborg har anmodet om ændring af anvendelsen af de to grunde Pilsgårdvej 8 og Pilsgårdvej 10 fra lettere fremstillingsvirksomhed til boligformål.

Grundene langs Pilsgårdvej er i [Lokalplan nr. 53](#) for Erhvervsområde Vest, delområde I i pkt. 3.2 fastlagt til lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt engroshandel og lignende. Der må for hver enkelt virksomhed indrettes en bolig for en enkelt familie med tilknytning til virksomheden.

Bestemmelsen er fastlagt i anvendelsesbestemmelserne, hvorfra der ikke kan meddeles dispensation, hvorfor en ændring forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

I bagskel ligger grundene op til delområde V, som er fastlagt til industri og større virksomhed (de tungeste erhverv i Erhvervsområde Vest).

Den nuværende fastlagte anvendelse for delområde I betyder støjgrænser på 55/45/40 dB og i delområde V 60/60/60 dB. For boliger gælder støjgrænsen 45/40/35 dB. Området langs Pilsgårdvej med sin funktion af blandet bolig og erhverv ligger som en buffer mellem erhvervsområdet og boligområdet.

Ændring af anvendelsen til boligformål kan betyde øgede miljøkrav til virksomhederne for beskyttelse af boliger, der planlægges tættere på. Området er omfattet af konsekvenszone 500 meter fastlagt i kommuneplantillæg nr. 6 Gode drifts- og udviklingsvilkår for produktionsvirksomheder. I kommuneplantillægget er fastlagt følgende retningslinjer:

- ? De udpegede erhvervsområder for produktionsvirksomheder skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og erhvervshavnedrift, og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder. Der kan imidlertid etableres virksomheder i samme eller højere miljøklasse, hvis de ikke medfører skærpede miljøkrav til de eksisterende virksomheder i erhvervsområdet.
- ? Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, der endnu ikke er bebyggede, skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens indvirkning på placeringsmuligheder for fremtidige virksomheder i det pågældende erhvervsområde.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at der ikke i tilstrækkeligt omfang vil kunne redegøres for, at det kan ske uden konsekvenser for eksisterende og fremtidige virksomheder i Erhvervsområde Vest, da de to anvendelsestyper deler skel. Der er en begrundet frygt for, at det vil betyde krav om øgede støjbeskyttelsesforanstaltninger for Tenax.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles afslag på udarbejdelse af ny lokalplan for at alene muliggøre boligformål, da det ikke vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- | | |
|----------------|--|
| 450-2020-415 | Forespørgsel om anvendelsesændring - Pilsgårdsvej 8 og Pilsgårdvej 10, 5800 Nyborg |
| 450-2019-56136 | Kommuneplantillæg nr. 6 - Gode drifts- og udviklingsvilkår for produktionsvirksomheder |
| 450-2020-595 | Kort - Pilsgårdvej 8 og Pilsgårdvej 10, Nyborg |

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

Bilag

- Forespørgsel om anvendelsesændring - Pilsgårdsvej 8 og Pilsgårdvej 10, 5800 Nyborg
- Kommuneplantillæg nr. 6 - Gode drifts- og udviklingsvilkår for produktionsvirksomheder
- Kort - Pilsgårdvej 8 og Pilsgårdvej 10, Nyborg

Punkt 18: Forpagtning af naturarealer i Hjulby Mose

Sagsfremstilling

18. Forpagtning af naturarealer i Hjulby Mose

Sagsnr.	450-2020-332	Initialer	LOS	Åbent
---------	--------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

De kommunale arealer i Hjulby Mose, som fremgår af kortbilag, har de sidste mange år været bortforpagtet.

En stor del af arealerne i Hjulby Mose er beskyttet natur (§ 3 natur), og kommunen er dermed forpligtet til at pleje arealerne. Plejen har bestået i, at der er taget høslæt, da det ikke tidligere har været muligt at få arealerne plejet ved afgræsning.

I slutningen af 2019 blev arealerne igen budt ud til høslæt, men det viste sig, at der nu er stor interesse for at forpagte arealerne til afgræsning i stedet.

Teknik- og Miljøafdelingen trak derfor udbuddet tilbage lige før jul 2019 for i større grad at kunne imødekomme interessen for at afgræsse arealerne. Udbuddet skal derfor tilpasses.

Der er en række forhold, som taler for at udbyde de kommunale arealer i Hjulby Mose til afgræsning. Hjulby Mose er specifikt fremhævet i Nyborg Kommunes Naturpolitik, blandt andet fordi det er et af de få store sammenhængende naturområder, vi har i kommunen.

Et græsningsprojekt i Hjulby Mose vil understøtte Naturpolitikens tre fokusområder: formidling, friluftsliv og biodiversitet.

Projektet vil understøtte formidlingen af blandt andet Nyborg Kommunes kulturhistorie, idet afgræsning siden bondestenalderen har været en driftsform af det åbne land og dermed været med til at forme vores kulturlandskab. Der vil også kunne udføres bred naturformidling i området, ligesom projektet vil kunne fortælle om kommunens forvaltning af naturen.

På arealerne drives der i dag jagt ved Hjulby Mose Jagtselskab. Da det ikke er sikkert, at afgræsningen kan forenes med jagtinteresserne forelægges ønsket om afgræsning for Teknik- og Miljøudvalget. Teknik- og Miljøafdelingen har holdt møde med Hjulby Mose Jagtselskab, for at drøfte udfordringerne, der kan være mellem jagt og afgræsning i området. Dette møde afholdes 16. januar 2020.

Erfaring viser, at græsning og jagt godt kan foregå på samme areal, uden at nogle af aktiviteterne påvirkes væsentligt negativt. Det er for eksempel praktisk muligt at frahegne husdyrene i delområder i forbindelse med afholdelse af jagter og lignende. Desuden er det i mange tilfælde en fordel for vildtet, at et areal bliver plejet ved afgræsning, da afgræsning skaber bedre fødegrundlag for mange af de jagtbare arter.

Hvis Hjulby Mose bliver plejet ved afgræsning, vil borgerne sikres adgang til områderne, og friluftslivet vil blive styrket, da afgræsningen vil forhindre områderne i at gro til i krat. Dermed sikres det, at børnefamilier og andre borgere har god adgang til et stort, sammenhængende naturområde tæt på byen.

Naturpleje ved græsning vil være med til at sikre de lysåbne naturtyper i Hjulby Mose mod tilgroning og beskytte arter, der er tilknyttet disse naturtyper. Især afgræsning med kvæg, skaber stor variation i både jordbunden og plantearterne, hvilket er grundlaget for øget biodiversitet. Omkring 50 ha i Hjulby Mose egner sig til græsning. Den optimale pleje af arealerne vil være helårsgræsning, da området er så stort. Helårsgræsning vil kunne øge biodiversiteten markant i området, da det i højere grad end sommergræsning medfører naturlige dynamikker til gavn for planter og dyr. Desuden er det for mange dyreholdere mere attraktivt med helårsgræsning, da man i naturplejen ofte bruger robuste racer, som kan gå ude hele året.

Projektet understøtter et godt og forpligtende samarbejde mellem kommunen og forpagteren/kvægholderen.

Hvis Hjulby Mose skal plejes ved afgræsning, vil der være en overgangsperiode, hvor det fortsat kun vil være muligt at tage høslæt på arealerne, indtil hegn, vandforsyning og læskure er etableret.

Forpagteren har mulighed for at søge tilskud fra Landbrugsstyrelsen til hegning af arealerne.

Nyborg Kommune vil sørge for vand til dyrene, opsætning af læskure samt et effektivt hegn ud mod motorvejen, så det sikres, at dyrene ikke kan komme i nærheden af denne.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at ca. 65,5 ha udbydes til afgræsning med robuste kødkvægs racer, og at der fortsat kan drives jagt på de øvrige ca. 40 ha.

Økonomiske konsekvenser

Udgifterne til opsætning af forstærket hegn langs motorvejen samt vandforsyning og læskure til kvæget vil kunne dækkes af administrationens driftskonto til naturforvaltning.

Indstilling

Det indstilles, at ca. 65,5 ha af arealerne i Hjulby Mose udbydes til græsning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2020-7388 Bilag - Verdensmålshjul - naturarealer Hjulby Mose

450-2020-7090 Oversigt - areal til nyt udbud græsning - Hjulby Mose

450-2020-7089 Oversigt - arealer udbudt til høslæt - Hjulby Mose

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

A ønsker, at jægerne var hørt skriftligt forinden.

Anja Kongsdal (V) og Jens Kimer-Jørgensen (rådgiver) inhabile og forlod mødet under punktets behandling.

Bilag

Bilag - Verdensmålshjul - naturarealer Hjulby Mose

Oversigt - areal til nyt udbud græsning - Hjulby Mose

Oversigt - arealer udbudt til høslæt - Hjulby Mose

Punkt 19: Lukket: Etablering af fast køreunderlag på kommunens areal for renovationsafhentning af affaldsbeholdere ved ejendommene på Strandalleen, Nyborg (lukket af hensyn til fortrolige prisoplysninger)

Punkt 20: Lukket: Køb af areal til parkeringsområde ved Strandhøjen, Skaboeshusevej, Nyborg (lukket af hensyn til at handler ifølge lovgivningen er fortrolige)

Punkt 21: Forespørgsel om overtagelse af 4 offentlige parkeringspladser i baggården Kongegade 12, Nyborg

Sagsfremstilling

21. Forespørgsel om overtagelse af 4 offentlige parkeringspladser i baggården Kongegade 12, Nyborg

Sagsnr.	450-2019-27807	Initialer	MCR	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Nyborg Kommune har i baggården bag Kongegade 12, 5800 Nyborg, en tinglyst ret til 4 offentlige parkeringspladser.

I forbindelse med en renovering af ejendommen har ejendommens rådgiver henvendt sig til Teknik- og Miljøafdelingen angående de 4 offentlige pladser i dag ikke er vedligeholdt. Ejendommen ønsker at overtage pladserne, eller hvis dette ikke er muligt, at pladserne vedligeholdes.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at afhænde de 4 pladser, idet disse er placeret helt inde i en baggård med dårlige adgangsforhold henover en bro. Desuden kan der ikke føres normal parkeringskontrol på pladserne, idet disse er på et privat areal.

Det foreslås på ovenstående baggrund, at pladserne afhændes til ejendommen, ved at deklarationens pkt. 1 aflyses. Det foreslås, at pladserne afhændes til en pris på 27.020 kr. pr. stk., hvilket svarer til den pris, som skal indbetales til Parkeringsfonden ved etablering af butikker og lignende uden parkeringsmuligheder.

Teknik- og Miljøafdelingen vil samtidig opsætte bedre skiltning af den offentlige passage fra Kongegade til Vestervoldgade.

Supplerende sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget udsatte sagen 20. december 2020, idet det ønskes belyst, om de 4 pladser kunne omdannes til offentlige handicapparkeringspladser tæt på handalgaderne.

Pladserne er beliggende i en baggård, hvor den nuværende belægning er toppede brosten. Der er tale om en meget fin belægning, som i den nye lokalplan for indre by er udpeget som bevaringsværdig. Desuden er der adgang gennem en forholdsvis smal port mod Kongegade.

Såfremt der etableres offentlige handicapparkeringspladser, vil der skulle etableres ny handicapvenlig belægning på pladserne og frem til porten. Desuden vil man skulle kigge på at få en større åbning i den nuværende port (eller hele porten skal åbnes).

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler på baggrund af ovenstående, at der ikke etableres handicapparkeringspladser det pågældende sted. Det er endvidere uhensigtsmæssigt, at der ikke kan føres kontrol med, om bilister uden handicapskilt benytter pladserne.

Økonomiske konsekvenser

En indtægt på 108.080 kr. fra afhændelse af parkeringspladserne. Midlerne benyttes til at forbedre parkeringsforholdene i Nyborg by.

Indstilling

Det indstilles, at parkeringspladserne afhændes til en pris på 27.020 kr. pr. stk. til ejerforeningen.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2019-235145 Deklaration med vist placering af p-pladser - Kongegade 12, Nyborg

450-2019-235144 Kortbilag - parkeringspladser - Kongegade 12, Nyborg

- 450-2020-8314 Billede - Pladser - Kongegade 12, Nyborg
- 450-2020-6603 Billede - Baggård - Kongegade 12
- 450-2020-6597 Billede - Belægning - Kongegade 12, Nyborg
- 450-2020-6592 Billede - Port - Kongegade 12, Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Oversendes til Handicaprådet til udtalelse.

Bilag

Deklaration med vist placering af p-pladser - Kongegade 12, Nyborg

Kortbilag - parkeringspladser - Kongegade 12, Nyborg

Billede - Pladser - Kongegade 12, Nyborg

Billede - Baggård - Kongegade 12

Billede - Belægning - Kongegade 12, Nyborg

Billede - Port - Kongegade 12, Nyborg

Punkt 22: Nedrivning af bevaringsværdig enfamiliehus - Strandskovvej 41, Nyborg

Sagsfremstilling

22. Nedrivning af bevaringsværdig enfamiliehus - Strandskovvej 41, Nyborg

Sagsnr.	450-2019-23278	Initialer	SPV	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har 1. oktober 2019 modtaget en ansøgning om nedrivning af bygning nr. 1 i BBR på 89 m² - enfamiliehus - på ejendommen Strandskovvej 41, 5800 Nyborg, matr. nr. 3b Strandskovgård, Bovense.

I henhold til Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside er bygningen registreret med en [SAVE-værdi på 4](#).

De bygninger, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdige med SAVE-værdi 1, 2, 3 og 4 må ikke nedrives, før nedrivningsansøgningen har været offentligt bekendtgjort, og Byrådet har meddelt ejeren, om der nedlægges forbud mod nedrivningen efter Planlovens § 14, jævnfør Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, § 18, stk. 1 og 2.

Ansøgningen har været offentligt annonceret med indsigelsesfrist 27. november 2019.

Der indkom en indsigelse fra Østfyns Museer:

Museet har foretaget en besigtigelse 14. november 2019.

Strandskovvej 41 fremstår flot med sine røde tavler og sorte opstregninger. Som den ligger der midt imellem markerne, fortæller den tydeligt historien om de husmandssteder, som efter udflytningen fik tildelt jord udenfor byen.

Ejendommen rummer store kulturhistoriske værdier, som Østfyns Museer meget gerne ser bevaret. Men den rummer desværre også en del udfordringer i forhold til bygningens tilstand.

Hvis ejendommen ikke står til at redde, vil museet gerne indgå i en dialog om, hvordan en eventuel ny bygning kan opføres i respekt for den gamle bygningens historie, udformning og proportioner.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger til Østfyns Museer indsigelse:

Museets ønske om dialog om hvordan nyt hus skal udformes kan formidles videre, men ejer har allerede fremsendt en konkret landzone-/byggeansøgning.

Teknik- og Miljøafdelingen kan ikke bestemme bygningens udseende/udformning, når der ingen lokalplan ligger for området.

Ansøgers planer:

Ansøger ønsker huset nedrevet med begrundelse i, at huset er placeret meget tæt på vejen, lige i et sving til stor gene både for trafik og husets beboer samt husets dårlige stand på grund af råd og svamp, ingen isolering, faldefærdig stråtag, gammel elinstallation, ingen isolering i gulv med videre.

Huset er utidssvarende og vil være alt for dyr og istandsætte.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at der meddeles nedrivningstilladelse.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2019-234224	Østfyns Museers bemærkning ifht. nedrivningshøring vedr. Strandskovvej 41
450-2019-211835	Nedrivning begrundelse - Strandskovvej 41
450-2019-195810	Nedrivningshus - foto - Strandskovvej 41
450-2019-211837	Nedrivning situationsplan - Strandskovvej 41
450-2019-195761	Nyt hus - N7373 Situationsplan - Strandskovvej 41
450-2019-195762	Nyt hus - N7373 Facader - Strandsskovvej 41

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

Bilag

Østfyns Museers bemærkning ifht. nedrivningshøring vedr. Strandskovvej 41

Nedrivning begrundelse - Strandskovvej 41

Nedrivningshus - foto - Strandskovvej 41

Nedrivning situationsplan - Strandskovvej 41

Nyt hus - N7373 Situationsplan - Strandskovvej 41

Nyt hus - N7373 Facader - Strandsskovvej 41

Punkt 23: Dispensationsansøgning til støjvæg og afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22, Nyborg

Sagsfremstilling

23. Dispensationsansøgning til støjvæg og afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22, Nyborg

Sagsnr.	450-2019-8896	Initialer	KHM	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning fra Scrap-Solution om opsætning af støjvæg og afskærmning på Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22, 5800 Nyborg.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 53 Erhvervsområde Vest. Lokalplanen indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

- 6.6. Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet og skal placeres med gavl eller facade parallelt med byggefeltets afgrænsning.
- 7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinjer: Skiltning ved hovedindgangen til en ejendom fastlægges og udføres på kommunens foranstaltning. Herudover må der på bygningsfacaden skiltes med firmanavn og eventuelt produktnavne, såfremt disse oplysninger indgår som en integreret del af facaden. Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.2 Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn. På arealerne mellem byggefeltet og vej må der kun beplantes efter byrådets anvisninger i hvert enkelt tilfælde.

Produktionen på ejendommen gør, at der skal opstilles en form for støjafskærmning mod naboejendommene, der indeholder boliger. Noget af støjskærm ønskes placeret mellem byggefeltet og Fynsvej i henhold til tegningsmateriale. Opstillingen her kræver dispensation fra Lokalplanens § 6.6.

Der ønskes ligeledes opsat en afskærmning på eksisterende trådhegn for at hindre plastflugt. Afskærmningen udføres med en gennemsigtig dug med trykt logo som vist på billede materialet. Trykket gentages 4 gange langs Langelandsvej. Opsætningen kræver dispensation fra Lokalplanens § 7.1 og 9.2.

Der er på ejendommen Langelandsvej 20A mod dele af Langelandsvej opsat et træhegn i strid med Lokalplan 53. Dette søges lovliggjort.

Ansøgningen har været sendt ud i naboorientering ved nærmeste naboer, og der er modtaget 2 tilbagemeldinger, som er vedlagt som bilag.

Tilbagemeldingerne går primært på støjskærmene midt på grunden, som ikke kræver dispensation til Lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at:

- ? der dispenseres til opstilling af støjafskærmning uden for byggefeltene.
- ? der dispenseres til opsætning af afskærmning med logoer på eksisterende trådhegn.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450- Bilag - Projektmateriale - Scrap-Solution - støjvæg og afskærmning -
2020- Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22, Nyborg
5623
- 450- Bilag - Bemærkninger fra Langelandsvej 16 til støjvæg og afskærmning -
2020- Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22, Nyborg
5616
- 450- Bilag - Bemærkninger fra Pilsgårdvænget 2 til støjvæg og afskærmning -
2020- Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22, Nyborg
5615
- 450- Bilag - Ansøgers bemærkninger - Scrap-Solution - til støjvæg og
2020- afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22,
5650 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

Bilag

- Bilag - Projektmateriale - Scrap-Solution - støjvæg og afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og
Langelandsvej 22, Nyborg
- Bilag - Bemærkninger fra Langelandsvej 16 til støjvæg og afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og
Langelandsvej 22, Nyborg
- Bilag - Bemærkninger fra Pilsgårdvænget 2 til støjvæg og afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og
Langelandsvej 22, Nyborg

Bilag - Ansøgers bemærkninger - Scrap-Solution - til støjvæg og afskærmning - Langelandsvej 20, Langelandsvej 20A og Langelandsvej 22, Nyborg

Punkt 24: Dispensationsansøgning til målestation - Langelandsvej 20B, Nyborg

Sagsfremstilling

24. Dispensationsansøgning til målestation - Langelandsvej 20B, Nyborg

Å

Sagsnr.	450-2019-27950	Initialer	KHM	Å...bent
---------	----------------	-----------	-----	----------

Å

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning fra NFS om opstilling af ny målestation på Langelandsvej 20B, 5800 Nyborg. Opstillingen kræver ikke byggetilladelse, men dispensation fra Lokalplan 53 Erhvervsområde Vest. Lokalplanen indeholder blandt andet følgende bestemmelse:

Å

6.6. *Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, og skal placeres med gavl eller facade parallelt med byggefeltets afgrænsning.*

Å

Det 3 m² mælkerhus er 2 meter i højden over sokkel og placeres mellem byggelinje og Langelandsvej.

Å

Ansøgningen har været i naboorientering, og Teknik- og Miljøafdelingen har ikke modtaget nogen bemærkninger til projektet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Å

Indstilling

Det indstilles, at der dispenseres til opførelse af mælkerhus uden for Lokalplanens byggefelt.

Å

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Å

Bilag

450-2020-5517 Bilag - Projektmateriale målestation - Langelandsvej 20B, 5800 Nyborg

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Å

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Å Per Jespersen (A), Vibeke Ejlersen (A)

Å

Godkendt.

Bilag

Bilag - Projektmateriale målestation - Langelandsvej 20B, 5800 Nyborg

Punkt 25: Lukket: Tilsyn efter byfornyelseslovens kapitel 9 for sundhedsfarlig bolig - kondemnering af bolig (lukket af hensyn til følsomme personoplysninger og billeder)

Punkt 26: Evaluering af fritagelse for tildeling af hver 4. ledige bolig

Sagsfremstilling

26. Evaluering af fritagelse for tildeling af hver 4. ledige bolig

Sagsnr.	450-2016-26533	Initialer	TIK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 28. november 2017, at boligforeningerne tilbydes en samarbejdsaftale, hvor kommunen ikke automatisk skal have stillet hver 4. ledige lejemål til rådighed, men hvor kommunen til gengæld får stillet de nødvendige lejemål til rådighed efter behov. Det blev samtidig besluttet, at ordningen skulle evalueres efter 1 år.

Den 7. januar 2019 besluttede Teknik- og Miljøudvalget, at ordningen fortsætter uændret og evalueres på lignende måde efter 1 år.

Der blev indgået samarbejdsaftaler med AB Sprotoften, AB Holmegaarden og Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB).

Lejerbo ønskede at fortsætte ordningen med tildeling af hver 4. ledige lejemål.

Teknik- og Miljøafdelingen har løbende holdt møder med Socialafdelingen for at drøfte, hvordan ordningen fungerer, og alle er enige om, at den fungerer tilfredsstillende.

Boligforeningerne, som har indgået aftalerne, ønsker at fortsætte aftalen.

Der har i 2019 været bestilt 12 boliger (nogen boliger bestilles ved flere boligforeninger samtidig). Der er blevet tilbudt 8 boliger, hvoraf de 3 er blevet begæret, og 5 er frasagt. Årsagen til frasingerne er som regel, at huslejen er for høj.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at ordningen fortsætter uændret.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

Punkt 27: Frigivelse af anlægsbevilling til bygningsvedligeholdelse 2020

Sagsfremstilling

27. Frigivelse af anlægsbevilling til bygningsvedligeholdelse 2020

Sagsnr.	450-2020-479	Initialer	KSH	Åbent
---------	--------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Der er i budget 2020 afsat 7 mio. kr. til bygningsvedligeholdelse. Heraf er der tidligere frigivet 660.000 kr. til energimærkning. Der søges frigivet 2,460 mio. kr. til bygningsvedligeholdelse til nedenstående projekter i 2020:

Nyborgværkstederne	Belægning, rensbrønd og udskiftning af vinduer	Tilbud	121.000 kr.
Plejecenter Rosengården	Separation af overfladevand ved køkkenafdeling og udskiftning af fedtudskillere	Tilbud	406.000 kr.
Vibeskolens, afd. Aunslev	Asfaltering af skolegård	Licitation	350.000 kr.
Birkhovedskolen	Tagrenovering og udskiftning af ventilationsanlæg på tidligere 10. klassecenter	Licitation	970.000 kr.
Socialafdelingen	Udskiftning af vinduer, reparation af murværk og udvendigt malerarbejde	Licitation/tilbud	126.000 kr.
Nyborg Rådhus	Reparation af skorstene og rygninger	Licitation	102.000 kr.
Vej, Park og Natur	Konvertering fra gas til fjernvarme	Tilbud	245.000 kr.
Nyborgværkstederne	Konvertering fra gas til fjernvarme	Tilbud	140.000 kr.
I alt			2.460.000 kr.

Det resterende beløb på 3,880 mio. kr. søges frigivet senere på året.

Økonomiske konsekvenser

Fremgår af sagsfremstillingen.

Indstilling

Det indstilles, at der frigives 2,460 mio. kr. til gennemførelse af ovennævnte vedligeholdelsesarbejder.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Anbefales.

Punkt 28: Anmodning om fleksibel udlejning i Fyns almene Boligselskab - FAB's familieboliger i Nyborg Kommune

Sagsfremstilling

28. Anmodning om fleksibel udlejning i Fyns almene Boligselskab - FAB's familieboliger i Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2019-28926	Initialer	HTO	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

FAB har anmodet om godkendelse af fleksibel udlejning i deres familieboliger beliggende i Nyborg Kommune. Afdelingerne i Nyborg Kommune er følgende: Afd. 06 Lervadparken, afd. 46 Nyborg, afd. 47 Langtved/Ullerslev, afd. 72 Hindemævej, afd. 77 Grivesholm, afd. 80 Kirsebærhaven og afd. 81 Kirkebakken. Afdelingerne er beliggende under 5540 Ullerslev og 5800 Nyborg.

Det ønskes, at boligsøgende, som samtidig afgiver en bolig i samme boligafdeling, går forud for andre boligsøgende. FAB ønsker, at dette fortrin indtræder som det højeste rangerende af alle fortrin. Det vil sige, at i de afdelinger, hvor der er indgået aftaler om andre særlige udlejningsaftaler, fastholdes disse aftaler, men de placeres under fortrinsret til afdelingsinterne ansøger.

Udlejningsbekendtgørelsen er ændret pr. 1. juli 2019, herefter kan kun hver anden ledige bolig gå til den interne venteliste, resten til den eksterne venteliste, jævnfør udlejningsbekendtgørelsen § 7, (fortrinsretten til anden bolig, i den afdeling ansøger bor i, er faldet ud/fjernet i forbindelse med lovændringen). Ifølge almenlovens § 60 gives kommunen og boligorganisationen mulighed for at aftale andre udlejningskriterier.

Fastholdelsen af den hidtidige udlejningsform begrundes blandt andet i, at den boligsøgende, som får fortrin til en ledig bolig i sin egen afdeling, frigiver ved sin flytning en anden bolig i samme afdeling. Denne bolig kan udlejes til en boligsøgende på den eksisterende venteliste eller på oprykningsventelisten. Der frigives altså det samme antal boliger til ordinær udlejning. Herudover fastholder afdelingens beboere et særligt fortrin til at bevare deres lokalmiljø, selvom de har et behov for at flytte til en anden boligtype.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at anmodningen om fastholdelse af fortrinsret for afdelingens interne venteliste godkendes.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

Punkt 29: Regnskab 2018-2019 - Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg

Sagsfremstilling

29. Regnskab 2018-2019 - Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg

Sagsnr.	450-2019-25097	Initialer	TIK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har gennemgået årsregnskabet for perioden 1. august 2018 – 31. juli 2019 for den selvejende institution Ungdomsboligerne i Centerkollegiet, Havnegade 26, Nyborg.

Af regnskabet fremgår det, at årets resultat udgør et overskud på 21.228 kr., hvoraf de 21.000 kr. er overført til yderligere henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse.

Centerkollegiet har i de kommende år et ønske og behov for at renovere Centerkollegiets boliger i det omfang, det er økonomisk muligt, så boligerne fremstår tidssvarende samt for at imødegå eventuelle udlejningsproblemer.

Der er i 2019 udført en større facaderenovering på ejendommen, som nu er afsluttet. Renoveringen har kostet 350.846 kr. Beløbet er taget fra restbeløbet fra lånoptagelsen i forbindelse med udskiftning af tag i august 2016. Herefter henstår et restprovenu på 65.400 kr., som skal bruges i kommende regnskabsår til køkkenrenovering.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at regnskabet for perioden 1. august 2018 – 31. juli 2019 for den selvejende institution Ungdomsboligerne i Centerkollegiet, Havnegade 26, Nyborg, godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2019-211190 Årsregnskab 1.8.2018 - 31.7.2019 - Ungdomsboligerne i Centerkollegiet
- Havnegade 26, Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Anbefales.

Bilag

Årsregnskab 1.8.2018 - 31.7.2019 - Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg

Punkt 30: Orientering - Asfalt 2020

Sagsfremstilling

30. Orientering - Asfalt 2020

Sagsnr.	450-2020-634	Initialer	PAA	Åbent
---------	--------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen havde i 2019 kontrakt med Colas om udførelse af asfaltarbejde. I kontrakten var der en option om forlængelse af kontrakten for 1 år med udgangspunkt i tilsvarende priser og samarbejde.

Strækninger i 2020 er udvalgt på baggrund af prioriteringerne i Rosy (vedligeholdelsessystem) og i samarbejde med driftsafdelingen.

På vedlagte bilag kan ses, hvilke strækninger, der ønskes udført i 2020.

Skellerupvej, 5540 Ullerslev:

I 2018 blev der udført et forsøg med revneudbedring på ca. 100 meter af Skellerupvej. Forsøget skulle forløbe hen over 2019, så man kunne vurdere den mere langsigtede effekt.

Der har ved seneste besigtigelse kunne konstateres mindre sætninger ved revneudbedringerne i forsøgsområdet, hvorfor afdelingen ikke agter at bruge den pågældende metode på den resterende del.

Den mest sikre metode til at eliminere revnedannelserne vil være at knuse de betonplader, som ligger under asfalten, men på baggrund af en grov vurdering skønnes det at koste omkring 5-6 mio. kr., hvilket er et meget højt beløb for et relativt kort stykke vej.

Afdelingen vil derfor få afdækket de erfaringsmæssige muligheder, der kan være til løsning af problemer med revnedannelserne.

Indtil dette er sket vil de 1.277 mio. kr., der er afsat til færdiggørelse af Skellerupvej i 2020, ikke anvendes på andre arbejder.

Økonomiske konsekvenser

Udgifterne til asfaltentreprisen afholdes af asfaltkontoen, hvor der er afsat 7,119 mio. kr. i 2020.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2020-5539 Asfalt - slidlag 2020 - nordlig del af Nyborg Kommune

450-2020-5569 Asfalt - slidlag 2020 - sydlige del af Nyborg Kommune

450-2020-5648 Asfalt - slidlag 2020 - vestlige del af Nyborg Kommune

450-2020-5651 Asfalt - slidlag 2020 - Nyborg by

450-2020-5658 Asfalt - slidlag 2020 - oversigtskort, Nyborg Kommune

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Til orientering.

Bilag

Asfalt - slidlag 2020 - nordlig del af Nyborg Kommune

Asfalt - slidlag 2020 - sydlige del af Nyborg Kommune

Asfalt - slidlag 2020 - vestlige del af Nyborg Kommune

Asfalt - slidlag 2020 - Nyborg by

Asfalt - slidlag 2020 - oversigtskort, Nyborg Kommune

Punkt 31: Orientering - Kortlægning af kulturmiljøer i Nyborg Kommune

Sagsfremstilling

31. Orientering - Kortlægning af kulturmiljøer i Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2018-15569	Initialer	PEH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen indgik i foråret 2019 et samarbejde med Arkitektskolen Aarhus og Realdania om at registrere nogle af kommunens kulturmiljøer. Kulturmiljøerne var defineret som en større eller mindre samling af bebyggelser beliggende i et særligt miljø, med særligt fokus på husfacader, vejforløb, grønne områder og andre sammenhænge.

Der er vigtigt, at kulturmiljøer har værdi for mennesker i dag, og registreringen handler således ikke blot om bevaring. De fysiske spor i kulturmiljøerne fortæller stedsspecifikke og ofte kraftfulde historier, som potentielt kan styrke lokale erhverv og tiltrække turister og tilflyttere, såfremt deres fortællekraft aktualiseres og aktiveres. Projektets ambition var at tilvejebringe et strategisk og metodisk overblik, hvormed kommunerne kan identificere kulturmiljøernes værdier. De lokale fortællinger synliggøres og bliver derved et redskab til at aktivere kulturmiljøerne som en ressource for udvikling i kommunerne.

Teknik- og Miljøafdelingen pegede i samarbejde med Østfyns Museer på vigtigheden af at registrere kommunens landsbyer samt herregårde og hovedgårde, da de er vigtige kulturmiljøer i sig selv og også kan ses i sammenhæng med UNESCO arbejdet i Nyborg by. Registreringerne vil også indgå i arbejdet med en kulturarvsmasterplan for landdistrikterne i Nyborg Kommune, som Byrådet har besluttet skal udarbejdes.

Arkitektskolen Aarhus har i maj 2019 været rundt og foretage i alt 33 registreringer i landsbyer samt ved hoved- og herregårdene og har på baggrund af disse udarbejdet vedhæftede rapport ”Screening af Kulturmiljøer i Nyborg Kommune”. Rapporten beskriver kulturmiljøerne og redegør for værdi i forhold til turisme, bosætning, erhverv og kultur. Fem kulturmiljøer, Lillemølle/Sulkendrup Mølle, Skalkendrup, Kogsbølle, Holckenhavn og Glorup Gods er beskrevet særligt nøje og ses bagest i rapporten.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2020-7068 Screening af Kulturmiljøer i Nyborg Kommune

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlertsen (A)

Til orientering.

Bilag

Screening af Kulturmiljøer i Nyborg Kommune

Punkt 32: Orientering om kommunal støtte til modtagere af tilskud fra bredbåndspulje 2019 i Nyborg Kommune

Sagsfremstilling

32. Orientering om kommunal støtte til modtagere af tilskud fra bredbåndspulje 2019 i Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2014-2137	Initialer	DEH	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Resultaterne af bredbåndspuljen 2019 blev offentliggjort 16. december 2019. I Nyborg Kommune har 7 bredbåndprojekter opnået støtte, hvoraf ét projekt går på tværs af Nyborg og Faaborg-Midtfyn kommuner. I Nyborg Kommune fordeler støtten fra bredbåndspuljen sig på i alt 235 adresser, og i alt er støtten fra puljen på 5.381.673 kr. Der er i denne opgørelse korrigeret for de adresser, der ligger i Faaborg-Midtfyn i det kommunalt tværgående bredbåndprojekt, som ikke opnår støtte fra Nyborg Kommune. Desuden har alle adresser skulle bidrage med minimum 4.000 kr. som egenbetaling.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte 12. august 2019 at støtte med 1.000 kr. pr. husstand til de bredbåndprojekter, der opnår støtte fra bredbåndspuljen 2019.

Efterfølgende blev det i styregruppen for Smart City Nyborg på mødet 7. oktober 2019 godkendt at disponere op til 245.000 kr. fra smart city puljen til støtte til ansøgere, der opnår tilskud fra energistyrelsens bredbåndspulje for 2019.

Det betyder, at Nyborg Kommune skal yde støtte på 235.000 kr. til bredbåndprojekterne i Nyborg Kommune, og at midlerne er afsat i smart city puljen som er en driftspuljen, og deraf er frigivet. Smart City Styregruppen orienteres om resultatet af bredbåndspuljen 2019 på næste styregruppemøde 28. januar 2020.

Nyborg Kommune har med dette tilskud været med til at forbedre chancerne for at opnå støtte fra bredbåndspuljen til bredbåndprojekter inden for kommunen. Der har løbende i processen været dialog mellem projektejerne og Nyborg Kommune med det formål at vejlede bredbåndprojektejerne bedst muligt og dele viden, arbejdsopgaver og tidsfrister med de borgere, der som ildsjæle har taget den tidskrævende opgave på sig.

Bredbåndspuljen 2019 var på i alt 102 mio. kr., og 115 bredbåndprojekter har opnået støtte fra puljen, hvilket betyder støtte til i alt 3.585 adresser fordelt på 36 kommuner. Dermed ligger 6,6 procent af adresserne med støtte fra puljen i Nyborg Kommune. Det er primært i Jylland og på Fyn, at der er opnået støtte fra bredbåndspuljen.

Der har nationalt været fremsat forslag om at ændre støtteordningen. I den finanslov, der blev indgået 2. december 2019 er det dog vedtaget at afsætte 100 mio. kr. til endnu en runde af bredbåndspuljen i 2020.

Økonomiske konsekvenser

Midlerne er afsat og disponeret i smart city puljen.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2019-265791 BILAG - Bredbåndspuljen 2019 resultat fordelt på kommuner

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. januar 2020:

Fraværende: Per Jespersen (A), Vibeke Ejlersen (A)

Til orientering.

Bilag

BILAG - Bredbåndspuljen 2019 resultat fordelt på kommuner