

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 28-04-2014

Mødedato Mandag d. 28. april 2014 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Genbehandling af dispensationsmuligheder for carport / udhus - Vindingevej 27-65, Nyborg.....	3
Etablering af trådløst netværk på havnen.....	7
Administration vedrørende søer og oprensning.....	10
Henvendelse vedrørende fremtidsperspektiver for Ullerslev Centret.....	12
Igangsættelse af bevarende lokalplan for parken ved Strandvænget.....	15
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup.....	18
Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 240 - Sommerhusområdet Tårup Strand.....	21
Godkendelse af ny 4-årig boligsocial helhedsplan - Andelsboligforeningen Sprotøften - afdeling 1 - Orienteringssager.....	24 27
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	29
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	31

Punkt 1: Genbehandling af dispensationsmuligheder for carport / udhus - Vindingevej 27-65, Nyborg

Bilag

Bilag, fotos af udhuse og carporte

Dispensationsmateriale - Vindingevej 33, 5800 Nyborg

Ansøgning om opførelse af et udhus - Vindingevej 33, 5800 Nyborg

Bilag - Grundejerforenings dispensationsforslag til statsfængslets tjenesteboliger - Vindingevej 27-65, 5800 Nyborg

Bilag - Uddrag fra Nyborg Kommunealtas - Fængselsbebyggelsen - Vindingevej, 5800 Nyborg

Bilag - Udtalelse fra Kulturarvstyrelsen af 26. januar 2010 - Boliger ved Nyborg Statsfængsel - Vindingevej 27-65, 5800 Nyborg

Tegning / dispensationsforslag til carport/udhus - Vindingevej 33, 5800 Nyborg

Udtalelse fra Museet og plan

Udtalelse ved carporte og garager fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur Østfyn

Genbehandling af dispensationsmuligheder for carport / udhus - Vindingevej 27-65, Nyborg

Sagsfremstilling

1. Genbehandling af dispensationsmuligheder for carport / udhus - Vindingevej 27-65, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-4978

Initialer SPV

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget vedtog 7. april 2014 at udsætte behandlingen af denne sag. Sagen fremsendes derfor til fornyet behandling.

Teknik- og Miljøafdelingen har 14. februar 2014 modtaget en dispensationsansøgning til opførelse af en carport samt et udhus på Vindingevej 33, 5800 Nyborg.

Carporten ønskes opført i træ med tag i pvc i udlagt byggefelt. Udhuset ønsket opført i træ med tag i eternit eller metalplader.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 225 "Bevaring af statsfængslets tjenesteboliger Vindingevej 27-65".

I henhold til lokalplanen er der på kortbilag 3 udlagt byggefelter for garage/carporte, cykelskure/renovation samt byggefelter for to nye boliger.

For Vindingevej 33 er der kun udlagt et byggefelt til garage/carport. Der er ikke taget højde for et eventuelt ønske om et ekstra udhus.

Ejendommen har et lille udhus på 12 m² opført i træ med tagpap opført i 1921. Indtil 2011 var der også en carport på 27 m² i træ med pvc tag.

I henhold til lokalplanens § 7.2 skal "Garager, carporte og småskure underordne sig beboelsens arkitektur og materialer. Det vil sige enten murede gulkalkede garager med rødt tegltag eller carporte og fælles cykelskure i galvaniseret stål og plast."

Teknik- og Miljøafdelingen har haft flere henvendelser fra ejere i området, som ikke kan forstå, de skal pålægges en så dyr løsning, når eksisterende carporte/udhuse i området er opført i træ med tag i pvc, eternit eller metal.

Teknik- og Miljøafdelingen har indhentet udtalelser fra Grundejerforeningen som udtaler:

"Garager, carporte og skure skal opføres i træ eller som murede. Farvevalget på facaderne skal holdes sig til områdets arkitektur, Nyborg gul og grøn (Ral 6028) evt. med detaljer i hvid. Taget lægges med tegl eller tagpap, flade tage kan udføres med tagpap eller transparente plader.

Carporte eller lignende bebyggelse opført i galvaniseret stål ønsker vi ikke i området, da disse er i strid med områdets arkitektoniske udtryk, men også tillægger ejeren en økonomiske byde."

Ligeledes er der indhentet udtalelse fra Østfyns Museer og Plangruppen i Teknik- og Miljøafdelingen som vedlægges som bilag. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn har uopfordret fremsendt udtalelse til sagen.

Umiddelbart burde der af hensyn til området helhed gives afslag til de ansøgte dispensationer. For at kunne imødegå beboerne til et måske mere rimeligt prisniveau er det vigtigt, at finde et princip for de sekundære bygninger så ensartetheden i området bevares, at de sekundære bygninger som carporte og skure underordner sig den bevaringsværdige bebyggelse. Afdelingen foreslår med udgangspunkt i grundejerforeningens forslag følgende:

Carporte opføres i spinkle trækonstruktioner, der males sorte med tag i sort tagpap og placeres i udlagt byggefelt jævnfør kortbilag 3. Taget udføres med ensidig taghældning på 5-15° med en max. højde på 2,5 meter. Mål på enkeltcarport er 4 x 8,5 meter og ved dobbeltcarporte 6 x 8 meter.

Udhuse over 10 m² skal opføres i udlagt byggefelt for garage/carporte jævnfør kortbilag 3. Udhuset kan opføres i træ, der males sorte med tag i sort tagpap. Taget udføres med ensidig taghældning på 5-15 ° med en max. højde på 2,5 meter.

Udhuse på max. 10 m². På hver matrikel/ejendom kan der opføres to småbygninger, når hvert udhus opføres med et areal på max. 10 m², en højden på max. 2,5 meter og placeres minimum 2,5 meter fra andre bygninger på matriklen/ejendommen. (Udhusene må ikke bygges sammen) Udhusene kan opføres i træ, der males sorte med tag i sort tagpap eller som glasdrivhuse.

Garager skal opføres i henhold til lokalplanens bestemmelser. Murede gulkalkede garager med rødt tegltag.

Den gule, grønne og hvide farve, der er angivet i lokalplanen er beregnet for muret og pudset byggeri, men vil se forkert ud på trækonstruktioner. Der er valgt tagpaptage, da det vil virke mere autentisk på skure og carporte i forhold til arkitekturen i området, hvorfor transparente plader fravælges. Herudover vil der selvfølgelig være mulighed for drivhuse. Der er valgt ensidig taghældning for at fastholde beskedne udtryk i at udhuse og carporte er sekundære.

Med afdelingens forslag vurderes det muligt, at imødekomme grundejerforeningens ønsker delvist men i det væsentligste og samtidig beskytte den bevaringsværdige helhed og sikre et ensartet udtryk for området.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at der meddeles dispensation som angivet i afdelingens forslag.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2014-53910	Bilag, fotos af udhuse og carporte
450-2014-28316	Dispensationsmateriale - Vindingevej 33, 5800 Nyborg
450-2014-25054	Ansøgning om opførelse af et udhus - Vindingevej 33, 5800 Nyborg
450-2014-42403	Bilag - Grundejerforenings dispensationsforslag til statsfængslets tjenesteboliger - Vindingevej 27-65, 5800 Nyborg
450-2014-43934	Bilag - Uddrag fra Nyborg Kommunealtas - Fængselsbebyggelsen - Vindingevej, 5800 Nyborg
450-2014-43930	Bilag - Udtalelse fra Kulturarvestyrelsen af 26. januar 2010 - Boliger ved Nyborg Statsfængsel - Vindingevej 27-65, 5800 Nyborg
450-2014-44084	Tegning / dispensationsforslag til carport/udhus - Vindingevej 33, 5800 Nyborg
450-2014-53633	Udtalelse fra Museet og plan

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

- Beboernes forslag til dispensationsindhold godkendt.
- S. ønsker at fastholde lokalplanens ordlyd.

Punkt 2: Etablering af trådløst netværk på havnen

Bilag

Beslutning i Erhvervs- og Udviklingsudvalget 8.4.2014 vedrørende etablering af trådløst netværk og overvågning i havnen

Nyborg Marina - trådløstnetværk og overvågning

Etablering af trådløst netværk på havnen

Sagsfremstilling

2. Etablering af trådløst netværk på havnen

Sagsnr. 450-2014-8601

Initialer JJH

Åbent

Sagsfremstilling

Erhvervs- og Udviklingsudvalget besluttede 8. april 2014, at der etableres et anlæg med trådløst internet i Lystbådehavnen i Nyborg. Beslutning med bilag fra Erhvervs- og Udviklingsudvalget vedlægges.

De årlige driftsomkostninger til det trådløse internet er 30.000 kr.

Det forventes, at ordningen i sig selv vil tiltrække flere brugere til Nyborg Lystbådehavn, samt at flere vil ligge i havnen. I dag finder en gæst det måske utilstrækkeligt efter et stykke tid, at der ikke er internet tilgængeligt og kan vælge at sejle til andre havne, som tilbyder denne service. Især udenlandske gæster må forvente at gøre brug af dette, da der kan være stor økonomi forbundet med at bruge internet i et andet land, end den udbyder brugeren typisk er tilknyttet.

Økonomiske konsekvenser

Trådløst netværk 100.000 kr. som afholdes af Erhvervs- og Udviklingsudvalgets aktivitetspulje. Herudover driftsomkostninger på 30.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at merudgiften på 30.000 kr. i budget 2014 finansieres af puljen fra driftsreserver, og at beløbet i overslagsårene 2015 – 2018 indarbejdes i det kommende budget.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget

Bilag

450-2014-54900	Beslutning i Erhvervs- og Udviklingsudvalget 8.4.2014 vedrørende etablering af trådløst netværk og overvågning i havnen
450-2014-47246	Nyborg Marina - trådløstnetværk og overvågning

Fraværende: Ingen

Anbefales og godkendt.

Det forudsættes, at der bevilges de faktiske udgifter i 2014, maksimalt 30.000 kr.

Punkt 3: Administration vedrørende søer og oprensning

Administration vedrørende søer og oprensning

Sagsfremstilling

3. Administration vedrørende søer og oprensning

Sagsnr. 450-2014-10111

Initialer AGP

Åbent

Sagsfremstilling

Man må ikke anlægge nye søer/vandhuller eller oprense disse uden først at have fået tilladelse fra kommunen.

Administrationen vil give en generel orientering om lovgrundlaget vedrørende etablering af nye søer samt oprensning af eksisterende søer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Til efterretning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

De næste sager om landzonetilladelse til etablering af sø og dispensation efter NBL til oprensning af søer forelægges udvalget med henblik på, at der på sigt udarbejdes et administrationsgrundlag.

Punkt 4: Henvendelse vedrørende fremtidsperspektiver for Ullerslev Centret

Bilag

Henvendelse om Ullerslevcentret sendt til orientering i Byrådet

Svarskrivelse til Charlotte Kaae Westerled for henvendelse om Ullerslev Centret

Henvendelse vedrørende fremtidsperspektiver for Ullerslev Centret

Sagsfremstilling

4. Henvendelse vedrørende fremtidsperspektiver for Ullerslev Centret

Sagsnr. 450-2014-9112

Initialer JEL

Åbent

Sagsfremstilling

Charlotte Kaae Westerled, der ejer CKE Beauty System i Ullerslev Centret, ønsker at flytte sin virksomhed til andre lokaler og forespørger i den forbindelse, hvordan Teknik- og Miljøudvalget ser på fremtidsmulighederne for centret, og hvornår man forventer at træffe beslutning om at muliggøre forbedringer af forholdene.

Ejeren forespørger konkret om betingelserne for at ombygge ejendommen til lejligheder/ældreboliger for at opretholde liv i centret, der af ejeren vurderes som nødlidende og skæmmende for byen.

Der gøres endvidere opmærksom på, at ejeren af hovedparten af centerbebyggelsen også er positiv indstillet overfor en nytænkning af området.

Teknik- og Miljøafdelingen kan anbefale, at der igangsættes en planlægning, hvis alle ejere og lejere i centret ønsker dette.

I forhold til det konkrete ønske om at ombygge den eksisterende erhvervsejendom til lejligheder/ældreboliger kan oplyses, at dette er i strid med gældende lokalplan, der udlægger området til centerformål. Mulighed for etablering af boliger vil kræve ny lokalplan for området.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles:

- at der meddeles afslag til Charlotte Kaae Westerled, da der ikke kan indrettes beboelse i bygningen jf. lokalplan.
- at vedlagte svarudkast godkendes.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2014-55294

Henvendelse om Ullerslevcentret sendt til orientering i Byrådet

450-2014-57771

Svarskrivelse til Charlotte Kaae Westerled for henvendelse om Ullerslev Centret

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

Idet det bemærkes, at fremtidig plan skal indeholde muligheder for udvikling af butikssarelerne. Der skal laves nyt udkast til svarbrev.

Punkt 5: Igangsættelse af bevarende lokalplan for parken ved Strandvænget

Bilag

Bilag 1 - Kort over Strandvænget - Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn

Bilag 2 - Fredning af parken ved Strandvænget - Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn

Bilag 3 - Indstilling vedr. Strandvænget - fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn

Bilag 4 - Luftfotos af Strandvænget 2004

Igangsættelse af bevarende lokalplan for parken ved Strandvænget

Sagsfremstilling

5. Igangsættelse af bevarende lokalplan for parken ved Strandvænget

Sagsnr. 450-2012-16851

Initialer JEL

Åbent

Sagsfremstilling

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn har fremsendt en anmodning om fredning af Strandvænget til deres moderorganisation (Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur) 25. marts 2014, - og har samtidigt orienteret kommunen herom. Baggrunden for anmodningen er, at Region Syddanmark ikke længere skal anvende stedet som institution, og ønsker at afhænde ejendommen.

Der er afholdt møde mellem lokalforeningen og kommunen 3. april 2014. Kommunen gjorde opmærksom på, at en rejsning af fredningssag for parken kan skabe unødigt usikkerhed i forhold til en potentiel investor med interesse for erhvervelse af den bebyggede del af Strandvænget.

Lokalforeningen vurderer, at parkanlægget ved Strandvænget er landskabskultur af høj værdi med et varieret terræn med mange forskellige elementer bestående af stauder, løgvækster, sommerblomster, buske og træplantninger samt en helt unik natur- og sansesegeplads. Alle ubebyggede arealer er tilgængelige for offentligheden - blandt andet via over 4 km handicapvenlige stier og adgang til badestranden. Området er generelt præget af et højt drifts- og vedligeholdelsesniveau, som værdsættes af lokalbefolkningen og de mange besøgende. Parken vurderes, at have såvel lokal som regional betydning.

På mødet blev muligheden for en bevarende lokalplan drøftet som et alternativ til en fredning. Kommunen er umiddelbart af den opfattelse, at foreningens intentioner kan opfyldes, såfremt der vedtages en bevarende lokalplan for området, som imødekommer og udmønter foreningens intentioner på passende måde.

Indholdet af en eventuel bevarende lokalplan er efterfølgende drøftet med lokalforeningen. Foreningen har meddelt, at anmodningen vil kunne trækkes tilbage, hvis Teknik- og Miljøudvalget beslutter at gennemføre en bevarende lokalplan for hele parken (afgrænset som vist på Bilag 1) med et indhold, der fastholder parkens nuværende karakter, offentlige tilgængelighed og driftsmæssige standard. Foreningen understreger, at den bevarende lokalplan skal omfatte hele parken som vist på Bilag 1, og at den grønne kile i den forbindelse er afgørende. Hvis der ikke kan skabes enighed om denne afgrænsning, vil foreningen rejse fredningssagen.

Region Syddanmark har drøftet sagen på administrativt niveau. Regionen har noteret sig, at foreningen insisterer på, at en bevarende lokalplan skal omfatte hele matriklen med undtagelse af den eksisterende bygningsmasse.

Regionen påpeger i den forbindelse, at hvis der skal arbejdes med en bevarende lokalplan for parken, skal grænsen for lokalplanen nogenlunde følge strandbeskyttelseslinjen, så det ubebyggede areal mellem det gamle Strandvænget og de nye bofællesskaber syd herfor (Den grønne kile) ikke omfattes af lokalplanen. Dette areal er det eneste, som giver reelle muligheder for nybyggeri på Strandvænget. Det er regionens vurdering, at en byggemulighed på arealet vil have væsentlig betydning for potentielle interesserede købere af den bebyggede del af Strandvænget og være af væsentlig betydning for områdets anvendelse fremover.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger:

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur har en særlige ret i forhold til fredning af bygninger og anlæg. Når foreningen foreslår en fredning, så skal Kulturstyrelsen påbegynde en fredningssag. Dette er dog ikke ensbetydende med, at fredningen gennemføres.

En fredningssag er en længerevarende proces, der involverer en lang række aktører. En fredning vurderes ikke at være afgørende for sikring af parkens offentlige karakter og indhold, da der er tinglyst strandbeskyttelseslinje lang den eksisterende bebyggelse, der forhindrer yderligere bebyggelse søværts denne linje.

En fredning kan dog pålægge ejeren et nærmere beskrevet driftsniveau, hvilket ikke kan ske med en bevarende

lokalplan, der ikke giver ejeren pligt til at handle, men udelukkende fastlægger, det fysiske udtryk, der ønskes bevaret.

En fredningssag vil kunne medføre usikkerhed hos eventuel interesserede køber af den bebyggede del, hvilket ikke vurderes at være i kommunens interesse. Derfor vil det være en fordel at undgå, at der rejses fredningssag, og at der i stedet indgås aftale med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur om udarbejdelse af en bevarende lokalplan i et samarbejde med foreningen og de nuværende ejere (Region Syddanmark). Formålet skal være at bevare parkens nuværende kvaliteter og den offentlige adgang, hvilket vurderes, at være lokalbefolkningens ønske.

Hvis en bevarende lokalplan ikke opstiller skærpede krav til den fremtidige anvendelse, vurderes kommunen ikke at blive pålagt overtagelsespligt, da der i forvejen er tale om et område udlagt til offentlige formål.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der udarbejdes bevarende lokalplan for parken ved Strandvænget med et indhold som ønsket af Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur, men med en afgrænsning der respekterer regionens ønske.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2014-60654	Bilag 1 - Kort over Strandvænget - Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn
450-2014-60656	Bilag 2 - Fredning af parken ved Strandvænget - Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn
450-2014-60657	Bilag 3 - Indstilling vedr. Strandvænget - fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn
450-2014-60658	Bilag 4 - Luffotos af Strandvænget 2004

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

Udsættes - idet der skal drøftes videre med parterne.

Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Bilag

Bilag - Kortoversigt - Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Bilag - Indsigelse - underskriftindsamling - Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Bilag - Indsigelse/bemærkninger - Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Sagsfremstilling

6. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Sagsnr. 450-2013-46264

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr. 255 for Bjergbakken 25 og 27 i Frørup har været fremlagt til offentlig høring fra 11. februar til 8. april 2014. Der er indkommet 1 indsigelse:

11 husstande på Bjergbakken har underskrevet indsigelse mod, at der gives mulighed for henholdsvis et trippel- og dobbelthus. Det begrundes med, at det tiltrækker lejere – og ikke ejere, at det ikke tiltrækker fastboende på længere sigt, at lejere ofte bidrager negativt til området, og at det påvirker ejendomspriserne på ejerboligerne. De ønsker sig en aktiv bosætningspolitik målrettet børnefamilier og enfamilie ejerboliger.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger:

Planloven giver ikke mulighed for ved lokalplanlægning at regulere ejerforholdet, og om der foretages udlejning. Lokalplanen kan alene fastlægge max. antal boliger, om det er til helårsbeboelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Bjergbakken 25, 5871 Frørup, har 318 m² boligareal, og er p.t. enfamiliebolig, men er velegnet til flergenerationsbolig, oldekolle eller lignende på grund af den tidligere opdeling og indretning. Bjergbakken 27, 5871 Frørup, har et grundareal på 1726. Grunde over 1400 m², der har mulighed for udstykning, bliver beskattet af en ekstra byggeret. Det er ikke muligt at opdele grunden på anden måde end til et dobbelthus på forholdsvis smalle grunde dels på grund af en kloakering og dels på grund af tilkørselsforholdene. Kommer der en køber, der kun ønsker at opføre et enfamiliehus, og placere det så yderligere udstykning forhindres, kan den ekstra byggeret fratages igen.

Det er afdelingens vurdering, at der med lokalplanforslaget gives valgmuligheder, der kan have positiv indflydelse på salgsmulighederne, men at det muligvis aldrig bliver udnyttet fuldt ud. Ligeledes vurderes det ikke at udgøre en væsentlig forskel på kvarteret om der tilføres 2, 3 eller 5 boliger.

Lokalplanen er ikke ændret i forhold til det fremlagte forslag ud over enkelte redaktionelle rettelser.

Økonomiske konsekvenser

Ud over eventuel indvirkning på grundprisen ved salg af nr. 27 er der ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Indstilling

Det indstilles, at indsigelsen afvises og lokalplanen vedtages endeligt.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2014-33544

Bilag - Kortoversigt - Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

450-2014-33543

Bilag - Indsigelse - underskriftindsamling - Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

450-2014-33546

Bilag - Indsigelse/bemærkninger - Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

450-2014-52652

Lokalplan nr. 255 - Bjergbakken 25 og Bjergbakken 27 i Frørup

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Punkt 7: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 240 - Sommerhusområdet Tårup Strand

Bilag

Ansøgning om dispensation vedrørende tilladelse til at bebygge uudnyttet tageetage på sommerhus - Granvænget 13,
5871 Frørup

Lokalplan nr. 240 Sommerhusområdet Tårup Strand

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 240 - Sommerhusområdet Tårup Strand

Sagsfremstilling

7. Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 240 - Sommerhusområdet Tårup Strand

Sagsnr. 450-2013-36312

Initialer JLU

Åbent

Sagsfremstilling

Johan Pohlmann ansøger om dispensation fra lokalplan nr. 240 - Sommerhusområdet

Tårup Strand.

Ansøger ønsker tilladelse til at bebygge uudnyttet tagetage på hans sommerhus Granvænget 13, Slude Strand, 5871 Frørup, der er beliggende i lokalplanens delområde 1.

Lokalplanen blev udarbejdet som erstatning for en Byplanvedtægt fra 1966, og en del andre mindre lokalplaner i området. Baggrund for at udarbejde lokalplanen var, at byplanvedtægten efterhånden var blevet utidssvarende, og havde givet anledning til misforståelser og et uigennemskueligt beregningsgrundlag i forbindelse byggesagsbehandling, hvorfor der af Teknik- og Miljøudvalget blev ønske om en ny lokalplan med et klart regelsæt.

Lokalplanen blev vedtaget i oktober 2013, og opdeler lokalplanområdet i 2 delområder:

I delområde 1 bestemmer lokalplanens § 6.3, at der kun må opføres sommerhus i 1 plan.

I delområde 2 bestemmer lokalplanens § 6.4, at der kun må opføres 1 sommerhus i 1½ plan.

Intentionen for at tillade at der i delområde 2 tillades byggeri i 1½ plan, er at der ikke i de delområder, er bagved liggende sommerhuse, og at terræn skræner bagved, så de bagvedliggende sommerhuse længere tilbage ikke mister havudsigt.

Johan Pohlmann har påklaget lokalplanen til Natur- og Miljøklagenævnet efter Byrådets vedtagelse af planen. Natur- og Miljøklagenævnet har ikke givet klager medhold i, at kommunen har gjort forskelsbehandling ved at opdele lokalplanområdet i to delområder.

En eventuel dispensation, til at tagetager kan udnyttes i delområde 1, vil kunne danne præcedens for andre ansøgere i delområde 1.

Johan Pohlmann angiver endvidere i sin skrivelse at Brolauget, som er en selvetableret grundejerforening i sommerhusområdet, ikke var inviteret til det indledende orienterende møde for repræsentanter for grundejerforeningerne om det forestående lokalplanarbejde for sommerhusområdet ved Tårup Strand. Det er imidlertid ikke korrekt.

Kommunen annoncerede i lokalavisen forud for et informationsmøde om nye sommerhusregler i lokalavisen efter eventuelle eksisterende grundejerforeninger, der ikke fremgik af kommunens liste over etablerede grundejerforeninger. Brolauget tilmeldte sig i den forbindelse.

Økonomiske konsekvenser

Eventuel advokatbistand i tilfælde af en retssag.

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles afslag til at inddrage uudnyttet tagetage på Granvænget 13, Slude Strand, 5871

Frørup, da det er i strid med lokalplanens § 6,3, om at der kun må opføres i 1 plan.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Bilag

450-2014-49885

Ansøgning om dispensation vedrørende tilladelse til at bebygge
uudnyttet tageetage på sommerhus - Granvænget 13, 5871 Frørup

450-2013-160720

Lokalplan nr. 240 Sommerhusområdet Tårup Strand

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 8: Godkendelse af ny 4-årig boligsocial helhedsplan - Andelsboligforeningen Sprotoften - afdeling 1 - Sprotoften, Nyborg

Bilag

Ny Boligsocial helhedsplan 2014-2018 - Sprotoften (65 sider)

Kortbilag - Sprotoften, 5800 Nyborg

Godkendelse af ny 4-årig boligsocial helhedsplan - Andelsboligforeningen Sprotoften - afdeling 1 - Sprotoften, Nyborg

Sagsfremstilling

8. Godkendelse af ny 4-årig boligsocial helhedsplan - Andelsboligforeningen Sprotoften - afdeling 1 - Sprotoften, Nyborg

Sagsnr. 450-2013-45945

Initialer TIK

Åbent

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Sprotoften har søgt Landsbyggefonden om støtte til en forlængelse af den boligsociale helhedsplan på en 4-årig periode fra 2014 – 2018. Landsbyggefonden har foreløbig afsat 4.500.000 kr. til projektet.

En helhedsplan med boligsocialt indhold er en udviklingsplan for boligafdelinger i udsatte boligområder. Helhedsplanen er et samarbejde mellem Landsbyggefonden, den lokale boligorganisation og kommunen. Den er typisk finansieret for fire år ad gangen, og Landsbyggefonden bidrager med 75 % af midlerne. De øvrige 25 % skal finansieres af kommune og boligorganisation.

Sprotoften har, siden den første helhedsplan blev udarbejdet i 2006, været igennem en gennemgribende renovering og forbedring af alle boligerne i afdeling 1 (tidligere afdeling 1-5). Denne renovering/forbedring er nu ved at nærme sig afslutningen, når aktivitetshuset står færdig til maj 2014. Sideløbende med helhedsplanen blev der dengang igangsat en 5 års plan til løsning af de sociale problemer i området, hvor Landsbyggefonden bevilgede 6.487.000 kr., og hvor Nyborg Kommune bidrog med en kommunal medarbejder i hele perioden.

Nu hvor renoveringen/forbedringen er ved at være afsluttet, fremstår alle boligerne tidssvarende og moderne. De grønne områder og stisystemerne er nyanlagte og tilpasset, så de skaber tryghed og velvære for alle beboere. Afdelingen er dog trods flere års indsats for både fysisk og social forbedring fortsat inde i en negativ spiral. Blandt andet kan det nævnes, at ifølge Danmarks Statistik er 50 % af beboerne i området på førtidspension, mens 46 % af beboerne i området repræsenteres af indvandrere/efterkommere. Der findes 449 almene boliger i Sprotoften fordelt på 416 familieboliger, 15 ældrevenlige boliger (afdeling 7) og 18 helt nye taglejligheder (afdeling 22).

Sprotoftens vision er, at boligområdet fra 2018 kan fungere som et attraktivt botilbud for et bredt udsnit af befolkningen, både aldersmæssigt og socialt uden ekstraordinær boligsocial indsats.

På baggrund af de statistiske nøgletal og de seneste års erfaringer med forskellige indsatser er det valgt, at der i helhedsplanen sættes særligt fokus på to indsatsområder:

- Børn, unge og familier
- Uddannelse og beskæftigelse.

Såvel beboere som kommune og boligorganisation prioriterer aktiviteter under disse to temaer. Da indsatsområde sundhed ikke er medtaget i helhedsplanen, vil aktiviteter indeholdende sundhedsfremmende foranstaltninger indgå under indsatsområde Børn, unge og familier.

Den boligsociale indsats vil løbe over 4 år, startende 1. april 2014 og sluttende med udgangen af marts 2018. Nyborg Kommune bidrager blandt andet med Cafe Danehof, som flytter ind i det nye aktivitetshus, ligesom der bidrages med arbejdstimer af forskellig art, det vil være sundhedsplejerske, bedre psykiatri, mentorordning og lignende.

Rammerne for helhedsplanen vil tage udgangspunkt i det nye aktivitetshus i Sprotoften, samarbejdspartnerne vil være følgende:

- Cafe Danehof
- Danehofskolen
- AOF
- Ungdommens Røde Kors
- Bedre Psykiatri.

Alle vil bidrage til at gennemføre forskellige aktiviteter under de to indsatsområder. Under begge indsatsområder er der opsat klare mål, som løbende vil blive fulgt op og evalueret.

For så vidt angår kommunens økonomiske bidrag til gennemførelse af planen, behandles det af Social- og Familieudvalget.

Sagen har været forelagt Teknik- og Miljøudvalget 7. april 2014, og bliver behandlet igen på Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014, da udvalget ønsker helhedsplanen vedhæftet som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at den boligsociale helhedsplan godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2014-41579

Ny Boligsocial helhedsplan 2014-2018 - Sprotoften (65 sider)

450-2014-42107

Kortbilag - Sprotoften, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Punkt 9: Orienteringssager

Bilag

Landzonetilladelse til opførelse af bygning til erhvervsvirksomhed - Hjulbyvej 111, 5800 Nyborg - sags nr. 450-2014-8772

Landzonetilladelse til lovliggørelse af hytte ved søen samt halvtag - Bøgebjerget 10, 5853 Ørbæk - sags nr. 450-2013-50569

Orienteringssager

Sagsfremstilling

9. Orienteringssager

Sagsnr. 450-2013-52626

Initialer LEH

Åbent

Sagsfremstilling

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

Bilag

450-2014-51717

Landzonetilladelse til opførelse af bygning til erhvervsvirksomhed - Hjulbyvej 111, 5800 Nyborg - sags nr. 450-2014-8772

450-2014-52825

Landzonetilladelse til lovliggørelse af hytte ved søen samt halvtag - Bøgebjerg 10, 5853 Ørbæk - sags nr. 450-2013-50569

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

Til orientering.

Punkt 10: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

10. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr. 450-2013-52621

Initialer LEH

Åbent

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

- Orkideen.
- Fortovet Chr. Lundsvej - Føtex
- Kort over detailbutikker

Punkt 11: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

11. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr. 450-2013-52622

Initialer LEH

Åbent

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. april 2014:

Fraværende: Ingen

-