

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 08-01-2018

Mødedato Mandag d. 08. januar 2018 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	3
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	4
Orienteringssager.....	5
Lukket: Lukket orienteringssag.....	7
Mødeplan 2018 - Teknik- og Miljøudvalget.....	8
Høring - Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032.....	9
Administrationsgrundlag for regulering af bebyggelsesomfang i kommunens sommerhusområder....	11
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 285 og Kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade	14
Forslag til Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg.....	17
Frigivelse af anlægsbevilling til bygningsvedligeholdelse 2018.....	19

Punkt 1: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

1. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr.	450-2017-23788	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Under første del af punktets drøftelse deltager kun Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer og vicekommunaldirektør. Herefter deltager gruppeledere i Teknik- og Miljøafdelingen.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

- Busser ved skolen i Ørbæk.
- Bustakster.
- Helhedsplan for Cirkuspladsen.
- Oversigtsforhold Nordmarksvej.
- Lys - Banegården.
- Parkering.

Punkt 2: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

2. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr.	450-2017-23791	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

- Mange henvendelser pt. om vand.
- Op-nedklassificering af vandløb - borgermøde.
- Vejerboden - udlejning.

Punkt 3: Orienteringssager

Sagsfremstilling

3. Orienteringssager

Sagsnr.	450-2017-22484	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

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

Bilag

450-2017-165557 Landzonetilladelse til ny antennemast 48 m høj for mobiltelefoni samt teknik kabine på 8 m2 - Kirke Alle 8, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-18757 / SPV

450-2017-196470 Landzonetilladelse til solcelleanlæg på stativ med samlet areal 23 m2 - Kertemindevej 81, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-23925 / SPV

450-2017-202290 Landzonetilladelse til maskinhus på 157 m2 - Kongshøjvej 5, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2015-28204 / SPV

450-2017-174804 Landzonetilladelse til lovliggørelse af 1. sal - Stenhavevej 11, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2017-20614 / OHNI

450-2017-186141 Landzonetilladelse til ridebane på 20 x 40 meter - Svendborg Landevej 19, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-21902 / OHNI

450-2017-201870 Påbud efter byggeloven til lovliggørelse af etablering af kontor og indskudt etage i hal - Langelandsvej 25, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-10102 / SSP

450-2018-253 Bilag - Kystdirektoratets tilladelse efter kystbeskyttelseslovens § 16 a til at anlægge en lystbådehavn med sammenlagt op til ca. 2800 bådpladser (det fulde havnebassin) på nævnte vilkår i Knudshoved Færgehavn - Sagsnr. 450-2010-83619 / JELA

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

Til orientering.

Bilag

Landzonetilladelse til ny antennemast 48 m høj for mobiltelefoni samt teknik kabine på 8 m² - Kirke Alle 8, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-18757 / SPV

Landzonetilladelse til solcelleanlæg på stativ med samlet areal 23 m² - Kertemindevej 81, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-23925 / SPV

Landzonetilladelse til maskinhus på 157 m² - Kongshøjvej 5, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2015-28204 / SPV

Landzonetilladelse til lovliggørelse af 1. sal - Stenhavevej 11, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2017-20614 / OHNI

Landzonetilladelse til ridebane på 20 x 40 meter - Svendborg Landevej 19, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-21902 / OHNI

Påbud efter byggeloven til lovliggørelse af etablering af kontor og indskudt etage i hal - Langelandsvej 25, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-10102 / SSP

Bilag - Kystdirektoratets tilladelse efter kystbeskyttelseslovens § 16 a til at anlægge en lystbådehavn med sammenlagt op til ca. 2800 bådpladser (det fulde havnebassin) på nævnte vilkår i Knudshoved Færgehavn - Sagsnr. 450-2010-83619 / JELA

Punkt 4: Lukket: Lukket orienteringsag

Punkt 5: Mødeplan 2018 - Teknik- og Miljøudvalget

Sagsfremstilling

5. Mødeplan 2018 - Teknik- og Miljøudvalget

Sagsnr.	450-2017-8530	Initialer	LSC	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet vedlagte forslag til mødeplan for 2018.

Teknik- og Miljøudvalgets møder ligger mandage kl. 15.00 – dog 3 møder kl. 13.00: 22. januar 2018, 12. marts 2018 og 1. oktober 2018.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at udvalgets mødeplan 2018 godkendes.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2017-193827 Mødekalender 2018 til udvalgmøderne - PDF

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

Godkendt, dog 22. januar flyttes til kl. 17.

Bilag

Mødekalender 2018 til udvalgmøderne - PDF

Punkt 6: Høring - Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032

Sagsfremstilling

6. Høring - Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032

Sagsnr.	450-2017-22453	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har sendt "Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032" i høring med frist for høringssvar 26. februar 2018.

Trafikplanen redegør for statens overvejelser og prioriteringer for den jernbanetrafik, der udføres som offentlig servicetrafik på kontrakt med staten.

Trafikplanen har fokus på at skabe en fælles vidensramme for trafikale overvejelser på statslig, regionalt og lokalt niveau. Planen giver et overblik over besluttede projekter på baneområdet og sandsynlige trafikale og passagermæssige effekter.

Trafikplanen er vedlagt dagsordenen.

Forventede passagertal:

Passagertallet på landsplan forventes at stige med omkring 20 % frem til 2032. Der understreges dog, at usikkerheden er betydelig. Udviklingen i togtransporten afhænger af konkurrenceforholdet til de andre transportformer og af samfundsudviklingen i øvrigt, herunder hvordan vi planlægger vores byer (togorienteret eller bilorienteret).

Den største vækst forventes på rejser over Storebælt og Øresund, og regionaltrafikken øst for Storebælt forventes at vokse væsentligt mere end vest for Storebælt.

Forventet antal rejsende fra landets stationer fremgår af planens Bilag 1 (side 72).

Af bilaget fremgår det, at der i 2015 var 4.800 daglige rejsende fra Nyborg Station. Tallet forventes at være svagt faldende til ca. 4.600 i perioden frem til 2032.

Det kan konstateres, at dette står i skærende kontrast til de prognoser, som er blevet oplyst fra DSB i forbindelse med planarbejdet ved Nyborg Station vedrørende behov og anlæg af nødvendige p-pladser. I disse prognoser er der forventet en markant stigning med forventet 6.400 passagerer i 2022 og 7.100 passagerer i 2027.

Teknik- og Miljøafdelingen har anmodet DSB-Bygherre om en årsag til de markante forskelle.

Forslag til høringssvar er vedlagt dagsordenen.

Sagsbehandler Jesper Larsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under sagens behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at "Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032" tages til efterretning, og at der fremsendes høringssvar til styrelsen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2017-184225 Bilag - Trafikplan 2017-32, høringsudgave 24. november 2017 - bilag til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen sender i høring Statens trafikplan 2017-2032 - "Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2031" - i høring frem til 22. januar 2018 (98 sider)

450- UDKAST - Høringssvar til Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032
2018-
1462

450- Svar fra DSB på spørgsmål om forskelle i prognosetal vedr. udkast til
2018- Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032
2069

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

Godkendt.

Svar fra DSB med referat som bilag.

Bilag

Bilag - Trafikplan 2017-32, høringsudgave 24. november 2017 - bilag til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen sender i høring Statens trafikplan 2017-2032 - "Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2031" - i høring frem til 22. januar 2018 (98 sider)

UDKAST - Høringssvar til Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032

Svar fra DSB på spørgsmål om forskelle i prognosetal vedr. udkast til Trafikplan for den statslige jernbane 2017-2032

Punkt 7: Administrationsgrundlag for regulering af bebyggelsesomfang i kommunens sommerhusområder

Sagsfremstilling

7. Administrationsgrundlag for regulering af bebyggelsesomfang i kommunens sommerhusområder

Sagsnr.	450-2017-18833	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 26. september 2016, at der skal udarbejdes nye lokalplaner for størstedelen af kommunens sommerhusområder, hvori der indarbejdes en byggemulighed med en bebyggelsesprocent på 15 (dog minimum 65 m²) samt herudover 10 m² skur, som det blev fastlagt ved [kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013](#).

Siden udvalgets beslutning i september 2016 og vedtagelsen af den første nye lokalplan ([lokalplan nr. 278 for et sommerhusområde ved Brændeskov](#)) i juni 2017 er der imidlertid sket to væsentlige ændringer til forudsætningerne for beslutningen:

- 1) Bygningsreglement 2018 er blevet sendt i EU notifikation med en væsentlig ændring i byggeretten og
- 2) Teknik- og Miljøafdelingen er blevet opmærksom på, at tidligere praksis for fastsættelse af byggeretten er blevet underkendt.

1) Nyt Bygningsreglement med forøgede bebyggelsesmuligheder

Bygningsreglement 2018, der vil være gældende fra 1. januar 2018, hæver fradraget for ”garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger” for fritliggende enfamilieshuse og sommerboliger fra 35 m² til 50 m².

Det betyder, at en sommerhusejer fra 2018 må bygge op til 50 m² garager, carporte med videre udover sin bebyggelsesprocent.

Dette betyder en potentiel fortætning af sommerhusområder. I bygningsreglementets forstand er en sommerhusgrund på min. 1.200 m². De ekstra 50 m² giver derfor en stigning i den faktisk mulige bebyggelsesprocent på ca. 4 procentpoint.

Størstedelen af Nyborg Kommunes sommerhusgrunde har imidlertid en grundstørrelse på under 1.200 m². Mange har en størrelse på mellem 600 og 800 m². For en sommerhusgrund på 800 m² er stigningen i den faktisk mulige bebyggelsesprocent med de nye regler på ca. 6 procentpoint og for en grund på 600 m² ca. 8.

På bilaget er illustreret byggemuligheden på sommerhusgrunde ved henholdsvis de eksisterende lokalplaner (10 %), den besluttede ændring (15 % + 10 m²) og muligheden ved BR18's nye regler (15 % + 50 m²).

2) Underkendelse af praksis for lokalplaner i sommerhusområderne

Desuden er Teknik- og Miljøafdelingen blevet opmærksomme på, at den hidtidige formulering af byggemuligheden i kommunens sommerhuslokalplaner er kendt ugyldig.

Formuleringen har hidtil fastsat byggemuligheden ud fra bebyggelsesprocenten ”inklusive alle bygninger”. Dette er dog ikke lovmedholdeligt jævnfør Bygningsreglement 2015 eller 2018, da beregningsreglerne for bebyggelsesprocenten ikke kan fraviges, herunder at fradrag til garager, carporte med videre altid er gældende, når bebyggelsesprocent-begrebet benyttes.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at kombinationen af de to faktorer åbner op for en væsentlig fortætning af sommerhusområderne i kommunen, såfremt den besluttede bebyggelsesprocent på 15 samt herudover 10 m² skur implementeres. Bestemmelsen vil reelt give mulighed for 15 % + 10 m² + 50 m², der som eksempel giver en faktisk bebyggelsesprocent på 22,5 % på en 800 m² stor grund.

For at sikre administrerbare lokalplaner for kommunens sommerhusområder foreslår Teknik- og Miljøafdelingen to løsningsmodeller:

A) Fastsættelse af faste byggeretter

En model er, at der i alle fremtidige sommerhuslokalplaner arbejdes med faste byggeretter for hver enkelt sommerhusmatrikel udregnet på baggrund af den besluttede bebyggelsesprocent på 15 (dog minimum 65 m²) samt herudover 10 m² skur. Dermed opnås den besluttede byggeret uden den væsentlige fortætning, som Bygningsreglement 2018 åbner op for på kommunens mindre sommerhusgrunde.

Teknik- og Miljøafdelingen vil samtidig foreslå, at der for sommerhusgrunde på 1.200 m² og herover gives mulighed for bebyggelse jævnfør bygningsreglementet: 15 % + 35 m² ifølge BR15 og 15 % + 50 m² ifølge BR18.

Denne model vil kræve, at byggeretten låses og knyttes til den enkelte sommerhusparcel. Hvis modellen skal være administrerbar betyder det også, at sommerhusejeren ikke vil have mulighed for at øge sin byggeret ved at tilkøbe tilstødende arealer. Tilsvarende vil lokalplanerne komme til at indeholde et forbud mod at fordele ekstra byggeret på baggrund af en fordelingsnøgle for fri- og vejarealer, jævnfør Bygningsreglement 2015 B.1.1.2 stk. 3.

Denne model forudsætter ikke ændringer til kommuneplanen.

B) Byggemuligheder efter Bygningsreglement 2018

En anden model er, at alle fremtidige sommerhuslokalplaner tager udgangspunkt i Bygningsreglement 2018's bestemmelser for byggeretten. Det vil betyde en væsentlig fortætning af sommerhusområderne, men vil samtidig betyde en harmonisering af den nationale og lokale regulering samt lette administrationen af lokalplanerne. (Teknik- og Miljøudvalget har besluttet, at minimumsafstanden for byggeri til skel mod sti og nabo som hovedregel skal være 2,5 meter, mens Bygningsreglementet fastholder imidlertid afstandskravet på 5 meter, hvorfor der ikke vil være tale om en fuldstændig harmonisering).

Denne model vil fastholde den dynamiske byggeret, der udvides med grundens størrelse, og dermed sikre, at sommerhusejerne kan udvide byggeretten ved at tilkøbe tilstødende arealer. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler dog, at lokalplanerne skal indeholde et forbud mod at fordele ekstra byggeret på baggrund af en fordelingsnøgle for fri- og vejarealer, jævnfør Bygningsreglement 2015 B.1.1.2 stk. 3, ligesom ved model A. Dette vil nemlig betyde en u hensigtsmæssig koncentration af sommerhusbebyggelsen på de mindre sommerhusgrunde, da andelen i friarealet ikke vil give mulighed for at bygge på friarealet.

For at mindske den visuelle påvirkning af de fortættede sommerhusgrunde foreslås det endvidere, at sekundære bygninger ikke må have en højde på mere end 2,5 meter.

Denne model vil kræve et kommuneplantillæg for de sommerhusområder, der er omfattet af kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der vælges én af følgende to modeller:

- Model A

At der i alle fremtidige sommerhuslokalplaner arbejdes med faste byggeretter for hver enkelt sommerhusmatrikel udregnet på baggrund af den besluttede bebyggelsesprocent på 15 samt herudover 10 m² skur, og at der for sommerhusgrunde på 1.200 m² og herover gives mulighed for bebyggelse jævnfør bygningsreglementet. Dette vil være i tråd med det vedtagne kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013.

Eller

- Model B

At der i alle fremtidige sommerhuslokalplaner tages udgangspunkt i Bygningsreglement 2018's bestemmelser, hvorved der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på 15, hvilket indbefatter et fradrag for sekundære bygninger på 50 m². Dette vil kræve et nyt kommuneplantillæg for de sommerhusområder, der er omfattet af kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2017-157220 Bilag - byggemuligheden på sommerhusgrunde

450-2018-4396 PowerPoint-præsentation for Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018 vedr. administrationsgrundlag for sommerhusområder

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

V + O ønsker model B, dog med 5 meter til skel for fritliggende sekundære bygninger. Primær bygning (sommerhuset) kan ligge med 2,5 meter til skel.

A ønsker model A.

A ønsker sagen i Byrådet jævnfør standsningsretten.

Bilag

Bilag - byggemuligheden på sommerhusgrunde

PowerPoint-præsentation for Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018 vedr. administrationsgrundlag for sommerhusområder

Punkt 8: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 285 og Kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade i Nyborg

Sagsfremstilling

8. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 285 og Kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade i Nyborg

Sagsnr.	450-2017-4005	Initialer	ANL	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan nr. 285 og kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade har været i høring i fire uger frem til 5. december 2017.

Planforslagene vil give mulighed for tæt-lav bebyggelse som rækkehuse på størstedelen af matrikel 4-a, Nyborg Bygrunde, der tidligere har huset Folmers Transport, Knudshovedvej 25, 5800 Nyborg. På arealet vest for Knudshovedvej 35 gives mulighed for et enkelt hus i tre etager.

Lokalplanen er udarbejdet, således at hovedprincipperne for anvendelse og omfang af byggeriet er fastlagt, mens der er stadig relativt vide rammer for, hvordan projektet kan indrettes på grunden. Dette er gjort ud fra overvejelser om, at Knudshovedkvarteret i forvejen rummer alsidig bebyggelse, og lokalplanområdet betragtes som en enklave i dette. De vide rammer letter processen for en byherre samtidig med, at man som borger får begreb om, hvilken type bebyggelse man kan forvente.

Siden offentliggørelsen af planforslagene har byherre efter aftale fremsendt et revideret illustrationsforslag, som viser en løsning, der imødekommer kommunens krav om 1½ parkeringsplads pr. bolig. Det bemærkes, at illustrationstegningerne vedlægges lokalplanen som eksempel på en mulig løsning, men at det er lokalplanens bestemmelser, der er bindende og afgør, hvad der muliggøres på området.

I offentlighedsfasen er der også modtaget høringssvar fra Miljøstyrelsen og Erhvervsstyrelsen, der har ønsket yderligere redegørelse i planforslagene for henholdsvis håndtering af flagermus og redegørelse for nærhed til produktionserhverv. Den ønskede redegørelse er indarbejdet i de endelige planforslag på side 6 og 8 i lokalplanen og side 3 i kommuneplantillægget.

Endelig er der i offentlighedsfasen modtaget i alt 7 høringssvar fra borgere herunder et høringssvar med afsendere fra 6 forskellige ejendomme. Disse er vedlagt som bilag i deres oprindelige form. Hovedpointerne i høringssvarene gengives her nedenfor:

Høringssvar fra Stefan Ravn, Knudshovedvej 39 på vegne af matrikel 4v, 4h, 4g, 4c og 4æ samt Ramus Alkærsig og Lisbeth Haurballe Olsen. Dertil særskilt høringssvar fra Ramus Alkærsig og Lisbeth Haurballe Olsen, Knudshovedvej 37, med tilsvarende indsigelser

I indsigelserne argumenteres der for, at lokalplanen muliggør for komprimeret bebyggelse, og der gøres indsigelse imod, at bebyggelsesprocenten øges, imod at der gives lov til at bygge i to etager, og imod at der gives lov til at bygge i tre etager i huset ud mod Knudshovedvej. Beboerne er bekymrede for, at bebyggelsen vil medføre indblik- og skyggegener for deres grunde.

Beboerne foreslår for eksempel at plante hæk mellem matriklerne, at orientere bebyggelsen vest-øst og at placere parkeringspladserne på den østlige del af grunden.

Dertil gøres der indsigelse mod, at man med kommuneplantillæg fjerner beskyttelsen af det særlig bevaringsværdige hus.

Endelig gøres dertil opmærksom på en fejl i afgrænsningen af matrikel 4a.

Høringssvar fra Janne Kjær Dyrhøj, Knudshovedvej 10

Janne Dyrhøj har indsendt to høringssvar, hvor hun gør opmærksom på, at der er mangel på parkeringsarealer på Knudshovedvej, samt at vejen bruges til gennemkørsel i høj fart.

Janne Dyrhøj efterspørger, at kommunen tager hånd om at sikre en sikker trafikvej og ordentlige parkeringsforhold.

Høringssvar fra Tomas Zeltner, Knudshovedvej 35

Tomas Zeltner stiller spørgsmål til muligheden for at opretholde hidtidige private aftaler om parkering og adgang til redskabsskur på lokalplanens område. Dertil spørger han til muligheden for at lade naboejendommen Knudshovedvej 35 på matrikel 4b indgå i lokalplanens område.

Høringssvar fra Helge Müller, Aldershvilevej 30

Helge Müller underer sig over, at lokalplanen ikke tager hensyn til Knudshovedkvarterets arkitektur og bystruktur. Derudover beskriver han et forslag til en bebyggelsesstruktur og ønsker en bestemmelse om, at bebyggelse skal holdes langs vejen. Endelig efterspørger han flere krav til den arkitektoniske indpasning af indfyldshuset ved Knudshovedvej.

Høringssvarene giver anledning til følgende bemærkninger fra Teknik- og Miljøafdelingen

Lokalplanforslaget fastlægger ikke den præcise placering af bygningerne inden for lokalplanområdet, men skygge- og indbliksgener varetages i forbindelse med bygningstilladelsen gennem bygningsreglementets skrå højdegrænseplan, der bestemmer hvor tæt en bygning må ligge på skel alt afhængig af dens højde. Lokalplanen giver ikke videre beføjelser, end hvad man kan forvente af bymæssig bebyggelse.

Der er i Teknik- og Miljøudvalget 22. maj 2017 givet tilladelse til at udarbejde en lokalplan, hvor det indgår som en del af forslaget, at huset, der indtil videre er optaget i kommuneplanen som særlig bevaringsværdigt, kan nedrives. Såfremt huset indgik i planen, blev bygherre lovet, at bebyggelsesprocenten kunne hæves fra 35 til 45 for tæt lav. I det endelige lokalplanforslag er den tilladte bebyggelsesprocent for tæt lav hævet med 5 % til 40, selvom bygherre ikke lader det bevaringsværdige hus indgå i planen.

Det vurderes, at det er korrekt, at matrikel 4a er forkert afgrænset på de eksisterende matrikelkort. Fejlen er tilsyneladende opstået i forbindelse med den statslige digitalisering af matrikelkortene. Fejlen er rettet i det endelige lokalplanforslag.

Der stilles med lokalplanen krav til 1½ parkeringsplads pr bolig, hvormed parkeringsbehovet, der følger med de nye boliger, kan afvikles inden for området. På baggrund af høringssvarene står det klart, at flere beboere har haft parkeringsaftaler med den hidtidige ejer og førhen har parkeret inde på lokalplanområdet. Kommunen kan ikke pålægge bygherre, som er den kommende ejer af området, at opretholde disse aftaler.

Afdelingen er dog lydhør over for borgernes bemærkninger og har henstillet Teknik- og Miljøafdelingens Vejgruppe at forholde sig til problemstillingen med megen trafik og manglende parkeringspladser.

Vedrørende forespørgslen om at udvide lokalplanområdet, vurderer afdelingen, at den ikke uden bygherres samtykke på rimelig vis kan gøre dette på nuværende tidspunkt, da det vil forsinke lokalplanen væsentligt.

Vedrørende den arkitektoniske indpasning af den nye bebyggelse i lokalplanområdet vurderer afdelingen, at området rummer en alsidig bebyggelse med bygninger i et, to og tre plan med forskelligartede udtryk for eksempel hvad angår tagmaterialer og farveskalaer. Lokalplanen stiller nogle krav til materialer, der sikrer en overordnet indpasning i området. Det er korrekt, at der godt kunne stilles flere krav til den arkitektoniske indpasning af for eksempel huset ud mod Knudshovedvej. Niveaue i lokalplanen afspejler en samlet vurdering af, hvad det er vurderet, at den eksisterende arkitektur i området kræver, samt hvad det forventes, at der er politisk opbakning til, da flere bestemmelser også stiller større krav til bygherre.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at forslag til Lokalplan nr. 285 og Kommuneplantillæg nr. 21 - med Miljøstyrelsens og Erhvervsstyrelsens inkorporerede tilføjelser vedrørende flagermus og produktionserhverv samt med tilrettet matrikelkort – vedtages endeligt.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2017-193304 Lokalplan nr. 285 for boliger ved Ingolfsgade (27 sider)

450-2017-193307 Kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade

450-2017-193059 Samling af alle indkomne høringssvar fra borgere til Lokalplanforslag nr. 285 og Kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade (26 sider)

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

Anbefales.

Bilag

Lokalplan nr. 285 for boliger ved Ingolfsgade (27 sider)

Kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade

Samling af alle indkomne hørings svar fra borgere til Lokalplanforslag nr. 285 og Kommuneplantillæg nr. 21 for boliger ved Ingolfsgade (26 sider)

Punkt 9: Forslag til Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg

Sagsfremstilling

9. Forslag til Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg

Sagsnr.	450-2013-18155	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 4. december 2017 at udsætte sagens behandling, da den nye bebyggelse ønskes placeret parallelt med det eksisterende anlæg.

Lokalplanforslaget er tilrettet i overensstemmelse hermed, og sagen fremlægges til fornyet behandling.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre 4 boliger på ejendommen Dyrehavegård, Dyrehavevej 54, 5800 Nyborg, i form af 2 dobbelthuse og sikrer, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, og at områdets grønne karakter opretholdes.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at den eksisterende bevaringsværdige bygning Dyrehavegård ikke nedrives, og at om- og tilbygning samt vedligeholdelse sker med respekt for bygningens bevaringsværdi.

Udvalget har ønsket, at de nye boligers genevirkning for de nordfor beliggende ejendomme begrænses. Afstand til nordskel er derfor fastsat til minimum 3 meter, og bygningshøjden er fastsat til max. 7,5 meter.

Forslag til lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg - med tilhørende screening for miljøvurdering er vedlagt dagsordenen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at Forslag til Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg, godkendes med henblik på offentlig fremlæggelse i 4 uger.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2017-189699	Forslag til Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg (22 sider)
450-2017-171815	Screening (forundersøgelse) for miljøvurdering af Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: Frits Christensen (A)

Godkendt.

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg (22 sider)

Screening (forundersøgelse) for miljøvurdering af Lokalplan nr. 284 - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg

Punkt 10: Frigivelse af anlægsbevilling til bygningsvedligeholdelse 2018

Sagsfremstilling

10. Frigivelse af anlægsbevilling til bygningsvedligeholdelse 2018

Sagsnr.	450-2017-24182	Initialer	KSH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Der er i budget 2018 afsat 5 mio. kr. til bygningsvedligeholdelse. Der søges frigivet 3,127 mio. kr. til udvendig bygningsvedligeholdelse til nedenstående projekter i 2018. Der vedlægges et bilag med økonomi med mere.

- Rosengården – udskiftning af vinduer i køkken.
- Muzirkus - omfugning af gavl, vinduer, havemur med mere.
- Sdr. Skole – udskiftning af tagbeklædning på hovedbygning og renovering af trappe.
- Børnehuset Skattekosten – udskiftning af tag.
- Nyborg Bibliotek – omfugning af facade.
- Magasinbygning, Nyborg Marina – tagrenovering.

Det resterende beløb på 1,873 mio. kr. søges frigivet senere på året.

Økonomiske konsekvenser

Fremgår af sagsfremstillingen.

Indstilling

Det indstilles, at der frigives 3,127 mio. kr. til gennemførelse af planlagte vedligeholdelsesarbejder i henhold til bilag.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2017-192547 TB-skema - Bygningsvedligeholdelse januar måned 2018

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 8. januar 2018:

Fraværende: *Frits Christensen (A)*

Anbefales.

Bilag

TB-skema - Bygningsvedligeholdelse januar måned 2018