

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 10-06-2024

Møtedato Mandag d. 10. juni 2024 kl. 14:00

Møtested Nyborg Rådhus, mødelokale 3

Deltakere Søren Svendsen, Jacob Nilsson, Ole Tyrsted Jørgensen, Michael Gertsen, Martin Huus, Poul Erik Knudsen, Henrik Vestergård

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om udbud af kollektiv trafik.....	4
Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 341 for omdannelse af Ullerslevcenteret.....	5
Beslutning: Ansøgning om lovliggørende dispensation til udskiftning af vinduer - Nørrevoldgade 3'	9
Beslutning: Nyborg Marina - Forbud mod telte på vinterpladsen 2024.....	12
Beslutning: Køb af kolonihave HF. Grejsdalen 109.....	14
Beslutning: Ny boligbebyggelse i Nyborg ved Sølyst.....	15
Orientering om Auernakke.....	16
Beslutning: Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg.....	18
Beslutning: Boligselskabet Fyn - Kvoteansøgning til fortætning - 5 nye almene boliger på Svendbo	20
Beslutning: Boligforeningen Fyn-Bo anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt lejeforhøjelse	21
Beslutning: Godkendelse af overdragelse af et firkantet vejareal bag Ørbæk Apotek til REMA Etab	22
Temadrøftelser om budget 2025 i Teknik- og Miljøudvalget.....	23
Orientering om nye klimakrav til nye byggerier.....	24
Orientering fra formand/udvalgets medlemmer.....	25
Orientering fra direktør/chef for Teknik, Miljø og Erhverv.....	26
Orienteringssager.....	27
Underskriftsside.....	28

Sak 1: Godkendelse af dagsorden

S2023-114859

Indstilling

Det indstilles, at dagsordenen godkendes.

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Indstillingen godkendt.

Sak 2: Orientering om udbud af kollektiv trafik

S2023-1092

Sagsfremstilling

I 2023 var der udbud af nulemission busdrift, hvilket gav priser, der var op til 30% over budget for kollektiv trafik. Det blev derfor besluttet, at den nuværende kontrakt blev ekstraordinært forlænget til januar 2027.

I forberedelse til et nyt udbud har FynBus haft 3 scenarier for pakkestruktur for et fællesudbud i markedshøring. Ud fra de svar, der er indkommet, har FynBus kommet frem til 2 udbudsmodeller, og har forelagt sagen for deres bestyrelse med henblik på valg af udbudsmodel.

FynBus vil på mødet orientere om det kommende udbud, og de ting Nyborg Kommune skal tages stilling til i forbindelse med deltagelse i udbuddet.

Nyborg Kommune vil på udvalgmøde 12. august 2024 skulle beslutte om kommunen ønsker at deltage i et fællesudbud, samt beslutte hvordan tilbud på el-busser og dieselbusser skal konkurrerer. Kommunen skal senest medio september 2024 give tilbagemelding til FynBus om kommunen ønsker at deltage i fælles udbud, herunder maksimal ramme for prisstigning ved valg af el-busser.

FynBus og sagsbehandler Mia Faurholt deltager i Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen.

Økonomiske konsekvenser

Kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Orienteringen taget til efterretning.

Vedlegg

Punkt 2 fra dagsorden til FynBus bestyrelsesmøde 31. maj 2024

Sak 3: Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 341 for omdannelse af Ullerslevcenteret

S2022-39156

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 27. februar 2024 at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for centerområdet i Ullerslev skulle sendes i offentlig høring.

Høringen forløb fra 4. marts til 29. april 2024. I høringsperioden er der modtaget 10 hørings svar fra borgere, lokalråd, rådgivere og erhvervsdrivende.

Dagsordenspunktet præsenterer hovedemnerne fra høringen, samt ændringsforslag til planerne med henblik på Byrådets endelige vedtagelse af samme.

Baggrund for planlægningen

Det har i flere år været et ønske blandt borgere, politikere og Nyborg Kommune, at der skulle ske noget med det gamle Ullerslevcenter.

I sommeren 2022 blev Nyborg Kommune kontaktet af en entreprenør, som gerne vil opføre almene boliger på området i samarbejde med AB Holmegården. En forudsætning har været, at Byrådet var indstillet på:

- at afsætte økonomi til støtte for et alment boligprojekt
- at lade en del af de offentlige parkeringsarealer indgå i projektområdet
- at udarbejde ny lokalplan

Byrådet igangsatte planlægningen 13. september 2022.

Kort om lokalplan og kommuneplantillæg

Lokalplan nr. 341 erstatter den gamle lokalplan nr. 41 fra 2001 og omfatter det gamle Ullerslevcenter og posthus, dagligvarebutik, samt erhvervs- og serviceejendommene langs Lundsager.

Den nye lokalplan giver mulighed for, at der ud over butikker og serviceerhverv, også kan opføres boliger indenfor centerområdet. Boligerne skal opføres som rækkehuse eller etageboliger og må maksimalt opføres i 3 etager. Lokalplanen rummer også en mulighed for at udvide dagligvarebutikken og omdisponere de offentlige parkeringsarealer mod øst ud mod Lundsager. Formålet er at fremtidssikre dagligvarebutikken og potentielt forbedre varelevering og parkering, så butikken fortsat kan understøtte indkøbsmuligheder og byliv i Ullerslev. En evt. udvidelse forudsætter, at pubben inddrages i projektet på baggrund af en frivillig aftale.

Kommuneplantillæg nr. 7 er udarbejdet af hensyn til at muliggøre boliger i op til 3 etager indenfor rammeområdet.

Både lokalplanen og kommuneplantillægget er vedlagt som bilag.

Offentlig høring

I forbindelse med den offentlige høring holdt Nyborg Kommune 16. april 2024 et velbesøgt borgermøde om planerne i Ullerslev med deltagelse af blandt andet projektets rådgivere og AB Holmegården. Mange af de emner, som blev drøftet på borgermødet, er uddybet i de fremsendte hørings svar.

I det følgende gennemgås de emner, som har fyldt mest i hørings svarene.

Hørings svarene kan læses i deres fulde ordlyd i det vedlagte bilag. Herudover er der udarbejdet en hvidbog, der gengiver hørings svarene som resume med administrationens bemærkninger.

Ullerslev Pubbens fremtid

Flere hørings svar giver udtryk for at pubben bør bevares.

Administrationen bemærker:

Pubbens fremtid beslutes ene og alene af pubbens ejer.

Vedtagelse af lokalplanen eller opførelse af en ny almen boligbebyggelse medfører ikke, at hverken Nyborg Kommune eller SPAR/Dagrofa nedlægger pubben. SPAR-butikken inkl. varelevering kan fortsætte som i dag, dog skal Nyborg Kommune forestå en genindretning af den offentlige p-plads vest for SPAR, så det bliver nemmere at tilgå butikken for både handlende og varelevering.

Lokalplanens tekster præciseres, så det fremstår mere tydeligt, at udvidelse af dagligvarebutik og nye parkerings- og vareleveringsforhold alene er en fremtidig mulighed og forudsætter en frivillig aftale med pubben (Lundsager 8, 5540 Ullerslev).

Den almene boligbebyggelses indpasning i området

Flere høringssvar giver udtryk for at byggeri i to og tre etager ikke passer ind i området og bør reduceres til 1 etage.

Administrationen bemærker:

Formålet med planlægningen er at tydeliggøre, at området omkring det gamle center udgør en central del af byen med plads til både boliger, butikker og service erhverv, hvilket en fortætning af bebyggelsen i området er med til at understrege. Netop derfor kan de almene boliger også tilbyde noget lidt andet end de boligområder, som allerede findes i Ullerslev og som overvejende består af villaer, parcel- og rækkehuse.

Den almene boligbebyggelse er disponeret således, at den er højest og mest sammenhængende mod nord, hvor der ligger større bebyggelser i form af butikker, plejehjem og det gl. rådhus, mens bebyggelsen bliver lavere og mere opløst mod syd, hvor den omkringliggende bebyggelse består af rækkehuse og enfamiliehuse. Det almene boligbyggeri er således søgt indpasset det konkrete sted.

En begrænsning af byggeriet til én etage vil reducere antallet af almene boliger betragteligt.

Administrationen anbefaler, at høringssvarene ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Nedlæggelse af offentlige p-pladser

Flere høringssvar udtrykker bekymring i forhold til, at der nedlægges mange p-pladser.

Administrationen bemærker:

Lokalplanen omfatter et område med mange offentlige p-pladser. Ca. 185 fordelt nord og syd for det gamle Ullerslevcenter, hvoraf de nordligste p-pladser på begge sider af Egevangsvej er dem, som benyttes mest. Opførelse af en ny almen boligbebyggelse med egne p-pladser vil betyde, at der reduceres kraftigt i antallet af offentlige p-pladser.

Reduktionen i antallet af offentlige p-pladser vil betyde,

- at flere skal benytte sig af parkering på egen grund, hvilket måske kan betyde udvidelse af egne p-arealer.
- at flere må benytte andre offentlige p-arealer - eks. ved Kultur- og Idrætscenteret.
- at flere vil parkere på veje i lokalområdet.
- at flere må gå eller cykle.

For at sikre, at de offentlige p-pladser er tilgængelige for kunder og forældre til børn i Vibereden hen over dagen, forventer Nyborg Kommune at indføre tidsbegrænset parkering på hele eller dele af de offentlige parkeringsarealer.

Administrationen foreslår derudover, at parkeringskravet til de almene boliger nedsættes fra 1½ til 1¼ p-plads pr. bolig. Hvis der eks. opføres 40 almene boliger vil det medføre krav om 50 og ikke 60 p-pladser, hvilket kan frigøre lidt mere plads til offentlige p-pladser og mere plads til at sikre en god disponering af den samlede bebyggelse og parkering.

Det nedsatte parkeringskrav kan begrundes i boligernes størrelse og centrale placering i forhold til indkøb, offentlig service og offentlige transport.

Ændringen vedr. parkeringskravet fra 1½ til 1¼ indarbejdes i redegørelsen for både kommuneplantillæg og lokalplan, samt i lokalplanens bestemmelser om parkering.

Parkering, overkørsel og niveau-fri adgang til lægehuset, Lundsager 14

Lægehuset har en tinglyst ret fra 1975 til at benytte 9 af de offentlige p-pladser indenfor lokalplanområdet. Placeringen af de 9 p-pladser er ikke nærmere angivet i deklARATIONEN. Lægehuset har ikke p-pladser på egen grund.

I mange år har lægehuset haft adgang og overkørsel for kørende trafik via den offentlige p-plads og hen over en offentlig sti. Det gælder for gående patienter, men også ambulancer, renovation mm.

Den nuværende disponering af den almene boligbebyggelse giver ikke mulighed for at fastholde lægehusets nuværende adgangsforhold, hvorfor lægehuset foreslår at rykke den almene bebyggelse.

Administrationen bemærker:

Nyborg Kommune anerkender at adgang og tilgængelighed til lægehuset i Ullerslev er vigtigt i forhold til en velfungerende dagligdag for såvel patienter, ansatte og tilknyttede funktioner (eks. ambulancekørsel og renovation).

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at hensynet kan løses uden at omdisponere den almene boligbebyggelse og foreslår, at der etableres kørende adgang til lægehuset fra Lundsager, hvilket stemmer med lægehusets adresse (Lundsager 14) og vilkår for øvrige ejendomme langs Lundsager.

Lokalplanen ændrer ikke på lægehusets tinglyste ret til at råde over 9 p-pladser eller muligheden for at benytte den offentlige tilgængelige sti frem til lægehuset som hidtil.

Parkeringspladserne forventes overdraget til lægehuset. Endelig aftale om etablering af ny overkørsel fra Lundsager behandles uafhængigt af lokalplanen.

Rådgivers ønsker til præciseringer af lokalplanens bestemmelser

Rådgiver har indgivet en række ønsker til præcisering af lokalplanens bestemmelser, vedrørende

- differentiering af bredde på stier - hhv. adgangsstier og hoved- stier (imødekommes).
- flere muligheder for placering af sekundær bebyggelse (imødekommes)
- præcisering af at gavltrekanter må opføres i andet materiale end tegl (imødekommes)
- ønske om flere muligheder for tagmaterialer, herunder stål, eternit og skifereternit i mørke farver (imødekommes)
- ønske om at bygge tættere på skel, således at lokalplanens bestemmelse om at "bebyggelsens maksimale højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til delområdets afgrænsning" (*imødekommes ikke af hensyn til at sikre rimelige bebyggelses- og opholdsmuligheder på begge sider af delområdeafgrænsningerne*)

Ændringer til kommuneplantillæg nr. 7 og lokalplan nr. 341

Kommuneplantillægget tilrettes vedr. parkeringsnorm tilknyttet etage- og rækkehuse.

Lokalplanen tilrettes vedr. pubben (frivillig aftale), parkeringskrav, stibredder, placering af sekundær bebyggelse, materialevalg for gavltrekanter og tage. Lokalplanens kortbilag 4 er tilrettet med mulig adgang til lægehuset fra Lundsager.

Endelig er der foretaget en række administrative rettelser i form af mindre tilpasning af kortbilag, korrektur, billedtekster mm.

Ændringer er fremhævet i de vedhæftede udgaver af plandokumenterne.

Det er administrationens vurdering, at de anbefalede ændringer ikke er så væsentlige, at der skal ske fornyet offentliggørelse af planforslagene, jf. planlovens § 27.

Afledte vej- og trafikprojekter

Som beskrevet på Byrådets dagsorden 27. februar 2024 i forbindelse med planernes godkendelse til offentlig høring, gjorde administrationen opmærksom på følgende:

Nyborg Kommune forudser et muligt behov for fremtidige afledte vejprojekter, som følge af planlægningen. Herunder:

- *En forbedring af trafiksikkerheden på Lundsager på strækningen mellem krydsende skolesti + buslommer i begge vejsider og krydset Lundsager / Egevangsvej.*
- *En udvidelse af kørebanearealet på dele af Egevangsvej.*

De afledte vejprojekter vil indgå i prioriteringen med øvrige trafiksikkerhedsprojekter i Nyborg Kommune, og vil således ikke være en forudsætning for planens gennemførelse.

I forbindelse med den offentlige høring er der påvist et behov for genindretning af den offentlige p-plads vest for SPAR. Dette forhold skal gennemføres forud eller i forbindelse med opførelsen af almene boliger.

Planlægger Bitten Jakobsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen.

Økonomiske konsekvenser

Byrådet har afsat en økonomisk ramme til grundkapital på 7,047 mio. kr. i budget 2024 svarende til op til 46 almene boliger.

Genindretning af offentlig p-plads vest for SPAR-købmanden begrænser sig til de- og genmarkering af p-pladserne, hvilket finansieres via driftskonto til samme. Herudover skal selve indretningen af p-pladsen færdigtegnes af ekstern rådgiver - forventeligt maks. 30.000 kr.

Forhold og vilkår omkring salg af de kommunale arealer vil blive fremlagt i en selvstændig sag.

Indstilling

Direktionen indstiller, at:

1. Kommuneplantillæg nr. 7 for Ullerslev Centerområde vedtages.
2. Lokalplan nr. 341 for omdannelse af Ullerslevcenteret vedtages.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Anbefales.

Teknik- og Miljøudvalget ønsker fremlagt potentielle områder til fremtidige nye p-muligheder.

Vedlegg

Hvidbog over høringssvar - Ullerslevcenteret

Kommuneplantillæg nr. 7 til endelig vedtagelse

Lokalplan 341 til endelig vedtagelse

Samlede høringssvar - EV

Sak 4: Beslutning: Ansøgning om lovliggørende dispensation til udskiftning af vinduer - Nørrevoldgade 37, Nyborg

S2023-1659

Sagsfremstilling

Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at der i 2022 er blevet skiftet vinduer i bygningen i Nørrevoldgade 37, 5800 Nyborg, uden at der er ansøgt om tilladelse. Administrationen har efterfølgende været i dialog med ejer, som har indsendt ansøgning om lovliggørende dispensation. Ejer har i sin dispensationsansøgning oplyst, at vinduerne er en renovering/ ombygning af eksisterende vinduer og ikke en udskiftning.

Sagen skulle have været behandlet i Teknik- og Miljøudvalget 27. november 2023. Administrationen tog dog sagen af dagsorden grundet et ønske om at belyse sagen yderligere via ekstern juridisk bistand, idet der var tvivl om hvilke kriterier/vurderinger, der skulle ligge til grund for en dispensation samt eventuelle afledte konsekvenser af en sådan.

Advokat Mads Kobberø fra Codex advokater har derfor vurderet på sagen og udfærdiget 2 notater samt et mailsvar på baggrund af spørgsmål stillet af administration og udvalgsmedlemmer. Notater og mailsvar er vedlagt som bilag.

I første notat vurderer Mads Kobberø, at den såkaldte kompetencenorm i lokalplanens § 5.1 begrænser mulighederne for at meddele dispensation, og at der kun kan meddeles tilladelse til ydre ændringer på bygninger, når ændringerne er i overensstemmelse med bygningens oprindelige byggestil og lever op til de specifikke krav, der er angivet i lokalplanens forholdsnormer.

På spørgsmålet om vurderingen af vinduerne i forhold til lokalplanens bestemmelser skal være faglig, er det Mads Kobberøs vurdering, at bestemmelserne vedrørende materialer og udseende i forhold til den "oprindelige byggestil" alene er en arkitektonisk/bygnings-historisk faglig vurdering. Hvis der til gengæld er tale om vurderinger om, hvornår noget "indgår harmonisk i forhold til nabobebyggelse og områdets bevaringsmæssige helhed", er der tale om så runde beskrivelser, at der ikke kun er tale om bygnings-/arkitektonisk faglige vurderinger, som et politisk udvalg kan være berettiget til at se anderledes på end administrationen.

Det første notat afstedkom en række spørgsmål fra både politikere i Teknik- og Miljøudvalget og administrationen. Spørgsmålene blev sendt til Mads Kobberø, som ikke svarede direkte på spørgsmålene, men udfærdigede et nyt notat, herefter kaldet "notat nr. 2".

I notat nr. 2 konkluderer han, at de udskiftede vinduer kræver dispensation, og at denne dispensation muligvis kan meddeles. I hans vurdering lægger han til grund, at de vinduer, der blev udskiftet i 2022, var lovlige men ikke i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil, og at de nye isatte vinduer nærmer sig den oprindelige stil dog uden "at nå helt i mål". Mads Kobberø vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt, at kommunen har begrænset sin dispensationskompetence til "at være alt eller intet", så kommunen i den sagen ikke kan dispensere til noget, der ikke helt kommer i mål, men udgør en forbedring. Han oplyser dog, at der er en ikke ubetydelig usikkerhed i hans vurdering.

I et supplerende mailsvar 3. april 2024 skriver Mads Kobberø, at der er lagt til grund for vurderingen, at de nye vinduer ud fra en faglig vurdering kan siges at være bedre i bevaringsmæssig forstand i forhold til de udskiftede vinduer.

Ejendommen Nørrevoldgade 37 er opført 1894 som Teknisk Skole tegnet af Odense-arkitekten Emil Schwanenflügel. Bygningen er opført i italiensk renæssancestil med gode proportioner og smukke murstensdetaljer. De oprindelige vinduer var udført med fire rammer og i alt seks ruder, som ses i bilag med foto af Nørrevoldgade 37 fra 1907, helt i tråd med husets renæssancearkitektur, hvor vinduer skulle være så lidt synlige som muligt, var vinduerne malet mørke. Bygningen er meget fremtrædende og har en synlig placering i et bevaringsværdigt miljø omkring Nørretorv. Bygningen har høj bevaringsværdi (SAVE 3).

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 306 - Nyborg bykerne og voldanlæg. Formålet med lokalplanen er at værne om de historiske områder i Nyborg, de smukke bygninger samt det karakteristiske købstadsmiljø for at understøtte kommunens ambition om at komme på Unesco's verdensarvliste.

Det ansøgte er i strid med følgende fra bestemmelser i lokalplan nr. 306:

- § 5.1: De på kortbilag 4 viste fredede bygninger og bygninger med henholdsvis en høj eller middel bevaringsværdi og de på kortbilag 3 viste bygninger i de historiske områder må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

- § 5.3: Ydre ændringer og eventuel ombygning af fredede bygninger og bygninger med henholdsvis høj og middel bevaringsværdi og bygninger i de historiske områder kan kun tillades, hvis det ved fotos eller tegninger kan dokumenteres, at ændringen sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige byggestil og ændringen samtidig indgår harmonisk i forhold til nabobebyggelse og områdets bevaringsværdige helhed.
- § 8.2: Nye vinduer skal tilpasses de oprindelige vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de oprindelige vinduer fra husets opførelse.
- § 8.6: Nye sprossevinduer skal harmonere med bygningens stilart. Sprossevinduer må have en maksimal sprossetykkelse på 30 mm. Der må ikke opsættes aluminiumslisters på sprosser.

Det er administrationens vurdering, at de nye isatte vinduer fra 2022 er i nationalromantisk stil, da de er udført småsprossede og hvidmalede, som er typiske kendetegn for den nationalromantiske stil. I og med de er småsprossede og hvidmalede fremstår de meget synlige i facaden, hvilket er det modsatte af, hvad man ville opnå med den italienske renæssancestil, som selve bygningen er opført i, og hvor vinduerne var underordnet bygningens volumener og ikke skulle fremstå markant. Desuden er vinduernes tværpost placeret for højt i forhold til buen i vindueshullet, så proportionerne på vinduets inddeling og rudestørrelse er forkert i forhold til vinduerne fra opførelsestidspunktet.

Administrationen skal ved behandling af en ansøgning om dispensation overholde lighedsgrundsætningen om at forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Der skal således være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for meddele dispensation til de isatte vinduer på ejendommen Nørrevoldgade 37, 5800 Nyborg i forhold til den tidligere praksis efter både lokalplan nr. 142 og 306.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende vinduer håndhæves på andre ejendomme i lokalplan nr. 306's område. Lokalplan nr. 306 afløste lokalplan nr. 142 ved årsskiftet 2019/20, og i lokalplanerne er der identiske bestemmelser for så vidt angår vinduers materiale, udformning, og at nye vinduer skal harmonere med bygningens oprindelige stilart og svare til de oprindelige vinduer fra husets opførelsestidspunkt.

På naboejendommen Nørrevoldgade 39 har Teknik- og Miljøudvalget i 2018 (lokalplan nr. 142) således besluttet, at vinduer isat uden godkendelse skulle skiftes, da de nye vinduer ikke fyldte de oprindelige vindueshuller ud eller havde samme udformning og opdeling som de oprindelige vinduer. Samtidig var vinduerne lavet af plast.

Ejer af Mellemgade 22 er ligeledes blevet påbudt at udskifte nye vinduer, isat uden godkendelse, efter indstilling fra Facaderådet i 2021 (lokalplan nr. 306) og besluttet i Teknik- og Miljøudvalget. Påbuddets frist var 3. december 2023, og ejer har anmodet om fristforlængelse.

I en sag på Kirkegade 13 (lokalplan nr. 142) havde Teknik- og Miljøudvalget besluttet at meddele afslag til isætning af vinduer, fordi de ønskede vinduer ikke overholdte bestemmelserne i lokalplanen vedrørende materiale eller stilart.

Afslaget blev påklaget, men Planklagenævnet stadfæstede afgørelsen.

Planklagenævnet fastslog i deres afgørelse, at lokalplan 142 indeholder en kompetencenorm i § 4.1 og 4.3.

Planklagenævnet fastslog endvidere, at bestemmelserne om vinduer i § 7.2 og § 7.4 er generelle bestemmelser, som ikke gælder i forhold til ændringer af bygninger, jf. § 4.1. De er derfor ikke en del af lokalplanens kompetencenorm. De nævnte bestemmelser er indholdsmæssigt tilsvarende bestemmelserne § 5.1, § 5.3, § 8.2 og § 8.4 i lokalplan 306. Mads Kobberø's vurdering er derfor ikke i overensstemmelse med Planklagenævnet afgørelse.

Sagen har været til orientering i Facaderådet 27. marts 2023 og behandlet 23. oktober 2023, hvor Facaderådet indstillede til, at der blev meddelt dispensation til bibeholdelse af de nye vinduer.

Administrationen finder ikke, at der i forbindelse med sagshandlingen er fremkommet saglige og planlægningsmæssige oplysninger, der giver anledning til en anden praksis end den tidligere, hvorfor der kun indstilles til en tidsbegrænset dispensation på 2,5 år.

Leder Christian Korsgaard og sagsbehandler Helle Ejsing deltager i Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der meddeles en tidsbegrænset dispensation fra lokalplan nr. 306, § 8,2, og 8,6, således ejer får 2,5 år til at udskifte eller ændre vinduerne til vinduer, der opfylder lokalplanens bestemmelser. Dispensationen skal gælde indtil 1. januar 2027.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Godkendt.

Martin Huus stemmer imod.

Vedlegg

Ansøgning om lovliggørende dispensation Vinduer - Nørrevoldgade 37, Nyborg

Foto af Nørrevoldgade 37 fra 1907

Notat fra Mads Kobberø af 19122023

Notat 2 fra Mads Kobberø af 03042024

Mailsvar fra Mads Kobberø fra 03042024

Dagsordenspunkt med bilag - Nørrevoldgade 39

Dagsordenspunkt - Mellemgade 22

Dagsordenspunkt med beslutning og bilag - Kirkegade 13

Afgørelse Planklagenævnet - Kirkegade 13

Sak 5: Beslutning: Nyborg Marina - Forbud mod telte på vinterpladsen 2024

S2024-9691

Sagsfremstilling

Det er nødvendigt for vinterpladsen, at dele af den til sommer udjævnes og stabiliseres.

På vinterpladsen er der etableret 10-15 forskellige former for teltkonstruktioner omkring bådstativer. Flere af disse står der hele året, nogle kun i vinterhalvåret.

Det er nødvendigt at varsle brugerne, at disse telte skal fjernes helt, inden pladsen kan udjævnes og stabiliseres i august 2024.

Administrationen vurderer, at det fremadrettet ikke skal være muligt at etablere lignende teltkonstruktioner på vinterpladsen i overensstemmelse med den gældende lokalplan og reglement for Nyborg Marina.

Klager fra beboere:

Der kommer jævnligt klager fra beboerne i de nærliggende huse på grund af støj fra teltkonstruktionerne, særligt når det blæser, og presenningerne/trækonstruktionerne blæser i stykker, eller ikke er strammet tilstrækkeligt ud. Det gør, at telt/presenning står og slår, hvilket støjer.

Der er også klager fra beboere, der bare synes, at det ser træls ud.

Bygningsreglement:

Telte, der er opstillet i mere end 6 uger, betragtes som en transportabel konstruktion, der opstilles permanent, hvilket betyder, at teltene skal have byggetilladelse og skal overholde de samme regler som bygninger.

I forhold til BR 18, kap. 5 vedrørende brand bestemmes afstanden mellem teltene ud fra de brandmæssige egenskaber på teltdugen og afstanden mellem teltene vil typisk skulle være min. 5m til 10m. Dette betyder, at både med teltoverdækninger kræver mere plads, og der vil dermed ikke være plads til alle både, med mindre nogle af bådene placeres på kørearealet "uden på hinanden".

Lokalplan:

Vinterpladsen er omfattet af lokalplan nr. 268. Lokalplanen fastlægger i § 6.1 byggefelter inden for lokalplanområdet. Vinterpladsen er ikke omfattet af disse byggefelter, og lokalplanen giver kun umiddelbart tilladelse til etablering af mindre bygninger med en højde under 3 meter uden for byggefelterne.

Sikkerhed og brand:

Sikkerhedsmæssigt udgør teltene en fare, idet bådene er svære at komme til at køre væk i tilfælde af brand, hvor vi fx vil skulle skabe et brandbælte, og hvor telte vil forsinke processen, fx fordi nogle både ikke kan køres ud pga. stropper og barduner, der sidder fast med pløkker eller andet.

Nogle af teltkonstruktionerne flytter sig i voldsomt blæsevejr, og kan således være til fare for brugerne af de andre både og borgere, som i øvrigt anvender området rekreativt eller blot passerer.

Drift:

Driftsmæssigt er teltene et problem idet vi, trods en stor vinterplads, er nødt til at stille både "uden på hinanden". Vi skal derfor bruge tid på at flytte den yderste båd for at få fat på den inderste.

Princippet her i marinaen er, at alle både kan komme ud når som helst, så derfor kan fastliggerne selv booke søsætning, når det passer dem.

Hvis teltene ikke optog så meget plads, ville bådene bedre kunne være der, og vi ville i øvrigt kunne udnytte pladsen langt bedre.

Skal de tidligere nævnte brandhensyn med hensyn til afstand mellem teltene i forbindelse med byggesagsbehandlingen respekteres, så vil vinterpladsen endvidere være for lille til, at alle nuværende fastliggere med stativkontrakt kan få en vinterplads.

Førnævnte pløkker ødelægger også skærene på vores plæneklipper og punkterer dæk på vores køretøjer, da de står skjult i græsset.

Reglement:

I henhold til reglementet er det ikke muligt at etablere en fast teltkonstruktion.

I reglementet står der en smule om telte under punkt 11 REPARATION AF FARTØJER, hvor der i pkt. 11.5 står: "Opsætning af presenninger, telte m.m. over fartøjerne på vinterbådpladsen skal ske således, at det sikres mod blafren og larm ved blæst. Presenninger/telte over fartøjerne skal omfangsmæssigt begrænses mest muligt i forhold til fartøjets størrelse."

Da telte er omtalt under punktet om reparation, har det aldrig været hensigten, at de skulle være opsat året rundt, men kun i kortere perioder - under reparation.

Fastsurrede presenninger rundt om selve båden er tilladt ligesom skræddersyede "handsker".

Havnemester Lis Mylenberg deltager i Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at bådejere med teltkonstruktioner varsles, at disse skal nedtages inden 1. august 2024 samt orienteres om, at der fremadrettet ikke er mulighed for etablering af teltkonstruktioner på vinterpladsen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Godkendt .

Regulativet justeres med totalforbud mod telte.

Vedlegg

Bilag - telte på Vinterpladsen

Sak 6: Beslutning: Køb af kolonihave HF. Grejsdalen 109.

S2023-1392

Sagsfremstilling

Der blev 29. april 2024 afholdt møde på Nyborg Rådhus om landskabsplanen for kolonihaver på Nyborg volde. Deltagere var bestyrelsen for Hf. Grejsdalen samt kolonihavelejerne, landskabsarkitekt Erik Brandt Dam og formand for Teknik- og Miljøudvalget Søren Svendsen samt administrationen. Forinden mødet havde udvalgsformanden besøgt haverne på volden. På mødet blev en række emner drøftet, se bilag med referat.

På mødet meddelte lejer af have nr. 109, at haven sættes til salg. Det blev drøftet, om en midlertidig sløjfning af have nr. 109 muligvis kan forbedre anlægget af arbejdsveje i anlægsfasen, som forventes finde sted senest i 2027. Kommunen tilkendegav, at det er interessant, og at der vil blive arbejdet for at kommunen køber og overtager haven for brug i arbejdsfasen.

Det er administrationens vurdering, at det i en anlægsfase i 2027 vil være en fordel at have et bredt anvendeligt område, hvorfra arbejdet ved voldkrone, skrænt og brink kan foregå. Det vil også begrænse anlæg af anlægsveje i andre haver med efterfølgende erstatning for retablering af hæk og konstruktioner. Se bilag med oversigtskort.

Kommunen har 12. maj 2024 modtaget mail fra lejer af kolonihave nr. 109 med forslag om køb af kolonihavehuset samt en ejendomsvurdering udarbejdet af Kolonihaveforbundet. Se bilag. Lejer afventer udvalgets beslutning. Vurdering af HF. Grejsdalen 109 fra Kolonihaveforbundet er på 102.539 kr. Se bilag med vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Der er i budget 2026 og 2027 afsat 2,5 mio. kr. pr. år, i alt 5 mio. kr. til et anlægsprojekt for volden ved Sygehusgraven og Glacisstien.

Vurdering af HF. Grejsdalen 109 fra Kolonihaveforbundet: 102.539 kr.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At Nyborg Kommune køber og overtager have nr. 109 med henblik på at nedrive konstruktionerne der og anvende området under anlægsfasen for landskabsplanen for kolonihaverne på Nyborg volde.
- At udgiften på 102.539 kr. finansieres og frigives af det afsatte budget i år 2026 på 2,5 mio. kr.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Indstillingen anbefales.

Vedlegg

Referat fra møde 29.4 2024 om landskabsplan for kolonihaver på volden

Vurdering af kolonihaven - Grejsdalen 109

Borgers vurdering af kolonihaven - HF. Grejsdalen 109

Rydningsplan Sygehusgraven - Landskabsplan 12-2023_Side_08

Sak 7: Beslutning: Ny boligbebyggelse i Nyborg ved Sølyst

S2024-2084

Sagsfremstilling

Juul Frost Arkitekter og Bøg Madsen Ejendomme præsenterede på mødet i Teknik- og Miljøudvalget 5. marts 2024 et oplæg til en udviklingsplan for "Det nye Sølyst". Ansøger har siden arbejdet videre med planen og præsenterer nu et boligprojekt for Teknik- og Miljøudvalget.

Sølyst bygningen

"Sølyst" blev opført i 1895 som 'Rekreationshjem for Nødstedte Kvinder'. Fra 1957 anvendtes ejendommen som 'Alderdomshjem for Døve' indtil 1977, hvor DSB købte ejendommen for at anvende den til administration. I 1997 blev Sølyst overtaget af Fyns Amt og fungerede som døgninstitution for socialt udsatte børn, og Nyborg Kommune fik ejendommen overdraget i forbindelse med kommunalreformen i 2007. Bygningen afhændedes i 2013 til det kinesiske firma Changchun Guoxin Investment Group, Danmark. Bøg Madsen Ejendomme A/S har ejet Sølyst siden 2019.

Den eksisterende bebyggelse foreslås af ansøger nedrevet, da den ifølge ansøger er i dårlig stand, og en opdatering til nutidig standard vil være økonomisk omfattende.

Den ny bebyggelsen og landskab

Den nye bebyggelse foreslås placeret i to bygningskroppe som i højden trapper ned ud imod vandet og den omgivende bebyggelse. De eksisterende træer og Pavillonen bevares og renoveres, Og der etableres et stisystem på tværs af grunden, der forbinder med de omkringliggende områder og giver fortsat offentlig adgang til parken og stranden.

Bebyggelsen er i op til 7 etager og omfatter to bygninger i op til ca. 25 m højde. Der lægges op til en bebyggelsesprocent på 65-67%. Bygningerne indeholder 2-3 værelses lejeboliger i bygning A mod vest og 3-4 værelses ejerboliger i bygning b mod øst. Det samlede bygningsvolumen på 6.800 m² indeholder ca. 75 boliger, som alle får en orientering mod syd og udsigt over Nyborg Fjord. Der er i det viste forslag disponeret med 1 P-plads pr. bolig for bygning A, og 1,5 P-plads pr. bolig for bygning B. Alle boliger får udsigts- og opholdsaltaner og niveaufri adgang.

De eksisterende træer og landskabsanlægget bevares og renoveres, ligesom strandarealerne ryddes for buske og opgraderes. Der etableres grønne p-pladser hhv. vest og nord for de to bygninger. Bygningernes facader foreslås hvide, for at understrege det maritime og beliggenheden ved vandet, og for at spille sammen med den del af de omgivende bygninger der står med hvidpudsede facader.

Ansøger har til projektmaterialet udarbejdet illustrationer, der viser byggeriets størrelse i forhold til den eksisterende bebyggelse i området samt skyggediagrammer. Se projektmaterialet i bilag.

Området er omfattet af Lokalplan nr. 250 og Kommuneplanens rammeområde 1.E.19 og må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor, administration, service mm. Der skal derfor udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg. Ændringen af områdets anvendelse fra erhverv til boliger kræver foroffentlighed inden en offentlig høring med henblik på indkaldelse af ideer og forslag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at projektet godkendes og sendes i foroffentlighed med henblik på indkaldelse af ideer og forslag efter sommerferien.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Ikke godkendt.

Vedlegg

"Det nye Sølyst" - skitseforslag - Ny boligbebyggelse i Nyborg

Sak 8: Orientering om Auernakke

S2018-18377

Sagsfremstilling

Status på udvikling af Auernakke udarbejdet 17. maj 2024 i samarbejde mellem Kuben Management og Teknik, Miljø og Erhverv, plangruppen.

1. Hvad er der sket på Auernakke siden sidst?

Siden 2022 har Gregers Juel og Nyborg Kommunes administration arbejdet med at kvalificere helhedsplanen og afklare forhold, der er omfattet af de to lovpligtige miljøvurderinger, som skal udarbejdes for plangrundlaget. Resumé af Auernakkes øvrige historik og koncept fremgår af bilag 01.

Vandhåndtering har været det primære fokus indtil nu, og arbejdet med det har taget betydeligt længere tid end forventet (Se pkt. 3). Processen har været præget af grundig opgaveløsning og høj kompleksitet. Det er i en vis udstrækning en naturlig konsekvens af projektets nytænkende koncept, men i særdeleshed en følgevirkning af de ændrede vilkår som 'Horsensafgørelsen' (se pkt. 2) har medført.

Udover arbejdet med vandhåndtering er der opstartet dialog om støj, trafik og infrastruktur, herunder parkering, som dog kræver en forsat uddybende bearbejdning. Dette arbejde er imidlertid sat på standby, indtil der er afklaring omkring vandhåndteringen, idet godkendelse af den tekniske redegørelse for løsning af vandhåndteringen er en præmis for, at Auernakke kan realiseres.

Arbejdet har overordnet orienteret sig om naturbeskyttelse af Pilsmosen, grundvandsinteresser samt udledning til Ladegårds Å. Vandhåndteringen vurderes at være det tungeste af de emner, der skal bearbejdes. Grundlæggende principper samt tiltag er ved at være afklarede, men afventer endelig godkendelse af udledningsdata hos miljømyndigheden. Resterende afklaring vedr. naturbeskyttelse afventer en samlet opdatering af helhedsplanen, hvilket er en ressourcetung øvelse, der først gennemføres, når vilkår for udledning til Ladegårds å er afklaret.

Processens samlede fremdrift afhænger pt. således af myndighedens godkendelse af udledningsdataene.

Vilkår for udledning til Ladegårds å fastsættes bl.a. på baggrund af vurdering af kumulative effekter af vandstandspåvirkninger, hvilket kræver input fra et andet projekt - projektet om øget vandstand ved Nyborg Slot. Særligt et udløbsrør ved 'Sygehusgraven' giver anledning til justering af beregningerne. Input fra projektet ved Nyborg Slot forventes modtaget inden for nær fremtid. Fremdriften i udviklingen af Auernakke kræver derfor en prioriteret og koordineret indsats - også på tværs af projekterne - og at der løbende træffes rammesættende beslutninger. Tiltag for at sikre fremdrift fremgår af bilag 03.

2. Ændrede vilkår pga. 'Horsensafgørelsen'

Arbejdet med udviklingen af Auernakke har været påvirket af det der i daglig tale kaldes "Horsensafgørelsen". 'Horsensafgørelsen' henviser til, at Miljø- og Fødevarerklagenævnet ved sin afgørelse af 23. februar 2023 ophævede en tilladelse til udledning af regnvand til Bygholm Å i Horsens grundet udledningens påvirkning af miljøkvalitetskravet i forhold til miljøfarlige stoffer (Se pkt. 4).

Afgørelsen har haft konsekvens for miljømyndighedens sagsbehandling, idet den tilsidesatte et afsnit i Miljøstyrelsens vejledning til bekendtgørelse om indsatsprogrammer. I knap et år har der derfor generelt været usikkerhed vedrørende krav til vandhåndteringen, mens nye vejledninger udarbejdes og en ny praksis er i gang med at finde sin form. Her har det været en fordel, at den vandtekniske rådgiver tilknyttet Auernakke ligeledes bidrager til Miljøstyrelsens arbejde med en af de nye vejledninger.

'Horsensafgørelsen' har for Auernakkes vandhåndtering kostet både tid og ekstra konsulenttimer, men det har været et vilkår for udviklingen.

Senere er 'Horsensafgørelsen' blevet efterfulgt Middelfartaftagelserne og Brønderslevafgørelsen (se pkt.4), som også påvirker praksis for miljøvurderinger og vurderingen af de hydrauliske forhold, hvilket dermed tilføjer endnu et lag af kompleksitet til processen. Disse forventes af have en betydelig påvirkning på processen for Auernakke eftersom det, der tidligere kunne undersøges med forholdsvist simple beregninger nu, kræver komplekse og tidskrævende beregninger.

3. Tidsperspektiv

I Miljøministeriets vejledning til miljøvurderingsloven illustreres processerne - dette er gengivet i bilag 02. Der skelnes mellem miljøvurderinger for 'planer og rammer' og 'konkrete projekter'. Af bilaget fremgår det, at den forventede varighed for gennemførelse er ca. 36-39 uger for miljøvurderinger af planer og rammer.

For Auernakke skal der, for nuværende, ske miljøvurdering af typen for 'planer og rammer' i to niveauer, henholdsvis for kommuneplantillægget, der favner det samlede udviklingsområde, og for lokalplanen for delområde 1. Fremad skal der tilsvarende miljøvurderes for de øvrige delområder i takt med udarbejdelsen af lokalplaner for disse.

Arbejdet med emner omfattet af miljøvurderingerne for Auernakke har indtil nu varet ca. 84 uger. (Målt fra datoen for udarbejdelsen af notatet).

Kombineret med at vi afventer input fra projektet ved Nyborg Slot, og at processen præges af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser, betyder det, at det er svært at komme med et estimat for, hvornår miljøvurderingerne forventes at kunne afsluttes. Der er dog et fælles fokus på at sikre fremdrift i arbejdet.

For at sikre fremdrift, udpeges der løbende opmærksomhedspunkter og tiltag til at sikre fremdrift. Bilag 03 opsummerer de for nuværende opmærksomhedspunkter og tiltag.

4. Kildehenvisninger

Horsensafgørelsen: Afgørelse | Miljø- og Fødevareklagenævnet | Sag: 22/02461 | Horsens | 23.02.2023

Middelfartafgørelserne: Afgørelse | Miljø- og Fødevareklagenævnet | Sag: 19/07872 | Middelfart | 21.09.2023

Afgørelse | Miljø- og Fødevareklagenævnet | Sag: 21/01248 | Middelfart | 17.11.2023

Afgørelse | Miljø- og Fødevareklagenævnet | Sag: 20/03880 | Middelfart | 11.08.2023

Brønderslevafgørelsen: Afgørelse | Miljø- og Fødevareklagenævnet | Sag: 19/03706, 22/00112 | Brønderslev | 31.10.2023

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Tages til efterretning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Orienteringen taget til efterretning.

Vedlegg

Status på udvikling af Auernakke

Bilag 1 - Auernakke - Resumé af historik og koncept

Bilag 2 - Auernakke - Miljøvurdering/screening af planer og programmer og af konkrete projekter efter miljøvurderingslov

Bilag 3 - Auernakke - Opmærksomhedspunkter og tiltag

Sak 9: Beslutning: Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg

S2024-7717

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har 8. april 2024 modtaget årsregnskabet for perioden 1. august 2023 til 31. juli 2024 for den selvejende institution Ungdomsboligerne i Centerkollegiet, Havnegade 26, 5800 Nyborg. Budgettet for perioden 1. august 2023 - 31. juli 2024 er modtaget 15. april 2024. Vedligeholdelsesplan er modtaget 15. april 2024.

Jævnfør bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger § 10, stk. 2, skal bestyrelsen senest 3 måneder før regnskabsårets begyndelse fremsende budget, budgetspørgeskema samt vedligeholdelsesplan til administrationen, hvilket ikke er overholdt, da materialet først er fremsendt 8. april og 15. april 2024.

Af regnskabet fremgår det, at årets resultat udgør et underskud på -43.422 kr., årets underskud er overført til tabs- og vindingskonto. Det opsamlede underskud på tabs- og vindingskontoen er herefter - 41.297 kr., som fra budgetåret 2024/2025 skal afvikles over en 5 årig periode. De væsentligste årsager til underskuddet skyldes bl.a. overskridelser på posterne "Administration" og "Diverse udgifter". I spørgeskemaet vedrørende regnskabet er der sat kryds i "JA" ved spørgsmålet om de ordinære underskud overstiger 2 % af de samlede udgifter, bestyrelsen oplyser at dette skyldes etableringen af fælles vaskeri samt udskiftning af måleraflæsere hos beboerne.

Ifølge budgettet henlægges 29.031 kr. i 2023/2024 til planlagt og periodisk vedligeholdelse svarende til 39,53 kr. pr. m², og der henlægges 32.000 kr. til fornyelser svarende til 69,10 kr. pr. m² hvilket svarer til minimum satserne for henlæggelser i bekendtgørelsen vedr. ungdomsboliger.

Der er i regnskabsperioden anvendt 46.309 kr. fra henlæggelser til planlagt vedligeholdelse til etablering af fælles vaskeri i kælderens samt 18.750 kr. fra henlæggelser til fornyelser til indkøb af hvidevarer til vaskeriet. Egenkapitalen udgør 113.675 kr. og saldoen på kontoen til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse udgør 51.915 kr.

Der er ikke varslet huslejestigninger i budgettet for 2023/2024.

Revisionen har gennemgået regnskabet og har ingen kritiske bemærkninger til regnskabet, men påpeger at:

- Institutionens ledelse ikke har overholdt bekendtgørelsens krav om, at årsregnskabet skal indsendes til kommunalbestyrelsen inden for den i bekendtgørelsen fastsatte tidsfrist.
- Institutionens 10 års henlæggelsesplan for planlagt og periodisk vedligeholdelse viser, at der i de kommende regnskabsår skal henlægges yderligere end minimumsreglerne for henlæggelse tilsiger.
- Revisionen skriver, at bestyrelsen er opmærksom på problemet, og de vil i de kommende budgetter forøge henlæggelserne, ligesom de vurderer, at dette kan gøres indenfor det nuværende huslejeniveau.

Økonomiske konsekvenser

Huslejestigninger kan medføre øget udgift til evt. boligstøtte.

Indstilling

Direktionen indstiller, at:

1. Regnskabet for perioden 1. august 2022 - 31. juli 2023 samt budgettet for perioden 1. august 2023 - 31. juli 2024 for den selvejende institution Ungdomsboligerne i Centerkollegiet, Havnegade 26, Nyborg, godkendes.
2. Der fra bestyrelsens side er stort fokus på at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse fremover.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Anbefales.

Udvalget ønsker, at det indskræpes, at regnskabet udføres rettidigt.

Vedlegg

Skema henlæggelser planlagt og periodisk vedligehold de kommende 10 år

Spørgeskema - revision 2022-23

Centerkollegiet Havnegade 26 - budget 01-08-23 - 31-07-24

Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Årsrapport 1. august 2022 - 31. juli 2023

Sak 10: Beslutning: Boligselskabet Fyn - Kvoteansøgning til fortætning - 5 nye almene boliger på Svendborgvej 8, Ørbæk

S2023-4540

Sagsfremstilling

Domea ansøger på vegne af boligselskabet Fyn om grundkapital til opførelse af 5 små almene familierækkehuse på hver 68 kvm. i den allerede eksisterende afdeling 8740 på Svendborgvej 8, 5853 Ørbæk. Det vurderes fra Domea, at der er lejere til de nye små rækkehuse, og samtidig vil det driftsmæssigt blive mere rentabelt med 11 boliger istedet for 6 boliger.

Den eksisterende boligbebyggelse på grunden består af 6 lejligheder, som er opført i 1920. Ejendommen trænger til istandsættelse, og Landsbyggefonden har tidligere været på besigtigelse på ejendommen 27. april 2023, hvor forskellige muligheder blev drøftet. Der blev både drøftet nedrivning og renovering samt fortætning, Landsbyggefonden anbefaler renovering fremfor nedrivning. Det er især klimaskærmen, der skal istandsættes/optimeres, da den bl.a. er meget dyr i opvarmning. Ejendommen opvarmes med Naturgas. Ejendommen vil blive tilsluttet fjernvarme, når det kommer til Ørbæk.

Grunden, som der ønskes bygget på, udgør 1.850 kvm. med et nuværende bebygget areal på 125 kvm. og et samlet boligareal på 338 kvm.

Domea vil søge Social- og Boligstyrelsen om midler fra puljen med "Bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger". Hvis afdelingen skal have en chance for at modtaget midler fra puljen, kræver det, at istandsættelsen først må igangsættes, når kommunen har bevilget grundkapitallån. Grundkapitallån udgør 8 % ved familieboliger under 90 kvm. svarende til 663.500 kr. beregnet ud fra maksimumbeløbet for 2024 på 18.720 kr. pr. kvm.

Formanden for Teknik- og Miljøudvalget Søren Svendsen er inhabil i sagen.

Økonomiske konsekvenser

Hvis projektet bevilges, skal der ydes grundkapitallån på 8 % af anskaffelsessummen svarende til 663.500 kr. (2024 tal) og stilles kommunegaranti for den del af lånet, der ligger udover 60 % af kreditforeningens vurdering.

Indstilling

Direktionen indstiller, at ønsket om grundkapitallån på 663.500 kr. medtages i budgetforhandlingerne for 2025.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Indstillingen anbefales.

Vedlegg

Kortbilag - Svendborgvej 8, 5853 Ørbæk

Boligselskabet Fyn – Svendborgvej 8, 5853 Ørbæk - Tilstandsvurdering

Kvotansøgning for 5 almene boliger i Ørbæk – Svendborgvej 8

Sak 11: Beslutning: Boligforeningen Fyn-Bo anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt lejeforhøjelse i afd. 3, Nyborg

S2024-9666

Sagsfremstilling

Boligforeningen Fyn-Bo ansøger i brev af 14. maj 2024 om kommunens godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med renovering af klimaskærme i afdeling 3, beliggende Skovvej 21, Odinsvej 1, Thorsløkken 1 og 3, Ternevej 2 og 4, Stentevej 13 og 15, Sylleskovvej 9, Skolebakken 5 samt Frisengårdsvej 96 og 110, 5800 Nyborg.

Afdelingen består af 12 parcelhuse opført i 1953 - 1964 - de 11 af boligerne er 4 værelses og 1 enkelt er 3 værelses. Alle boligerne ligger i Nyborg by. Huslejen ligger mellem 5.159 kr. - 5.776 kr.

Da der generelt er problemer med indeklimaet i mange af boligerne og for at sikre ensartethed i boligerne, renoveres klimaskærmen i alle boliger for at forbedre dette, det gøres primært ved at udskifte døre og vinduer, tage samt udkradsning og reparation af fuger i murværket. Udover dette opsættes genvindingsanlæg i alle boliger, som endnu ikke har det.

Beboerne og organisationsbestyrelsen har godkendt budget, renovering samt lejeforhøjelse på ekstraordinært afdelingsmøde 25. januar 2024 samt bestyrelsesmøder 16. november 2023 og 26. februar 2024.

Der optages et 30 årigt kontantlån på 1.774.790 kr. i Realkredit Danmark med en årlig ydelse på 115.361 kr., hvoraf dispositionsfonden dækker de 25.000 kr. årligt, hvilket giver en huslejestigning på 11, 74 % om året.

Der søges ikke om garantistillelse, da Realkredit Danmark ikke ser behov for kommunegaranti i forbindelse med renoveringen.

Huslejestigningen udgør 11, 74 %, hvilket svarer til en gennemsnits stigning på 628 kr. pr. md. pr. bolig

Jf. § 119 stk. 1, nr. 4 i lov om almene boliger skal kommunen godkende låneoptagelse i forbindelse med renovering.

Jf. § 79, stk. 4 skal kommunen godkende lejeforhøjelse over 5 %.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften til boligstøtte kan stige.

Indstilling

Direktionen indstiller, at:

1. Låneoptagelsen på 1.774.790 kr. godkendes.
2. Huslejestigningen på 11,74 % godkendes.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Indstillingen anbefales.

Vedlegg

Boligforeningen Fyn-Bo, afd. 3 - Kommuneansøgning – Renovering af klimaskærme

Boligforeningen Fyn-Bo - Referat af ekstraordinært afdelingsmøde for afd. 1-4 i underskrevet stand

Sak 12: Beslutning: Godkendelse af overdragelse af et firkantet vejareal bag Ørbæk Apotek til REMA Etablering A/S

S2024-3487

Sagsfremstilling

I forbindelse med REMA Etablering A/S' køb af Ørbæk gamle kro og Ørbæk Apotek, til etablering af ny REMA 1000 butik og nyt Apotek er der i drøftelserne med Teknik, Miljø og Erhverv, plangruppen været ønske om, at inddrage vejarealet, som udgør en firkant på 134m² i forlængelse af stien fra Krohaven bag apoteket i parkerings og beplantede arealer. Modydelsen for overdragelse uden vederlag er, at Rema Etablering A/S anlægger en sti fra Krohaven til Nyborgvej.

Stien bliver deklareret med offentlig adgang og udgifterne til vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og saltning m.m. af stien afholdes af den til enhver tid ejer af matriklen.

Købsaftalen indeholder krav om, at træet på arealet bevares, og såfremt træet ikke kan bevares, skal det erstattes med 3 træer med en stammeomkreds på minimum 20 cm.

Arealet sælges uden forudgående offentligt udbud, da der er tale om et mindre ubebygget areal, der ikke selvstændigt kan bebygges, jfr. udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 5.

Det vurderes, at værdien af opgaven ved at etablere og drifte stien den er højere end markedsprisen for arealet..

Kortbilaget til deklARATIONEN udarbejdes efterfølgende og godkendes af Fyns Politis Vejsagskontor, idet Nyborgvej er en Statsvej.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at REMA Etablering A/S får overdraget arealet på 134m² mod etablering og vedligeholdelse af en offentlig sti fra Krohaven til Nyborgvej.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Indstillingen anbefales.

Vedlegg

Deklaration om sti

Kortbilag - Vejareal i forlængelse af stien fra Krohaven

Sak 13: Temadrøftelser om budget 2025 i Teknik- og Miljøudvalget

S2024-8515

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har 4. december 2023 godkendt proces og tidsplan for udarbejdelse af budget 2025.

Efter tidsplanen skal der i maj 2024 ske en temadrøftelse i fagudvalgene med udgangspunkt i udviklingstendenser og den økonomiske situation indenfor udvalgsområdet.

Der kan endvidere ske en drøftelse af budgetønsker og eventuelle omprioriteringer, som ønskes oversendt til de politiske forhandlinger om budget 2025.

Desuden kan der ske en drøftelse af muligheden for besparelser og effektiviseringer indenfor udvalgsområdet, herunder konsekvenser i forhold til serviceniveau, organisering og medarbejdere.

Administrationen vil til budgettemadagen 15. august 2024 fremlægge et teknisk administrativt budgetgrundlag for 2025-2028, der er tilpasset til den økonomiske situation efter udmelding af økonomiaftalen og indtægtsgrundlaget fra staten.

Administrationen samler op på budgetdrøftelserne i fagudvalgene i forhold til gode idéer og initiativer m.v. som præsenteres på budgettemadagen i august.

Det tekniske økonomiske budgetgrundlag er herefter klar til den politiske behandling, hvilket sker efter nedenstående tidsplan.

19. august	Økonomiudvalget 1. behandling.
19. august	Udsendelse af høringsmateriale.
27. august	Byrådet 1. behandling af budget 2025.
September	Drøftelser i fagudvalg.
10. september	Frist for indsendelse af høringssvar.
24. september	Frist for politiske ændringsforslag.
7. oktober	Økonomiudvalget 2. behandling.
8. oktober	Byrådet 2. behandling af budget 2025.

Der vedlægges bilag med foreløbige anlægsønsker til budget 2025-2034.

Økonomiske konsekvenser

Til drøftelse vedrørende budget 2025.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det anbefales, at budgetønsker fra administrationen oversendes til de politiske forhandlinger om budget 2025.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Indstillingen godkendt.

Vedlegg

Anlægsønsker til budget 2025-2034 - 23052024 (endelig)

Sak 14: Orientering om nye klimakrav til nye byggerier

S2024-10754

Sagsfremstilling

Regeringen og et bredt politisk flertal er blevet enige om en aftale, der strammer klimakravene til nyt byggeri markant. Flere typer af byggerier og boliger vil blive omfattet, og det vil sandsynligvis medføre merøkonomi i forbindelse med opførelse af nye byggerier. (se vedhæftet bilag)

Økonomiske konsekvenser

Så vidt muligt, vil det oplyses, hvilken betydning klimakravene har for økonomiske konsekvenser, og for totaløkonomien. Meromkostningen som følge af stramningen, hvilket svarer til ca. 1,6 pct. af de samlede byggeomkostninger, hvor der sammenlignes ud fra et beregningseksempel på etablering af en ny skole.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Orienteringen taget til efterretning.

Vedlegg

PM ny aftale stiller ambitiøse klimakrav til nyt byggeri 30. maj 2024

Tillægsaftale om stramning af CO₂e-krav til bygninger 30. maj 2024

Eksempler på udledninger i nybyggeri

Aldrende kommunale bygninger kræver massive investeringer 29. maj 2024

Sak 15: Orientering fra formand/udvalgets medlemmer

S2023-116990

Sagsfremstilling

-

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Byrådets havmiljøaftale marts.

Sak 16: Orientering fra direktør/chef for Teknik, Miljø og Erhverv

S2023-116989

Sagsfremstilling

-

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

- Knudshoved genbesøges til næste Teknik- og Miljøudvalg.
- Byplandage Odense.
- Status på spildevandsplan ønskes.
- Udvalget ønskes orienteret om Hindemæe.
- Udvikling Ullerslev referat sendes snart.

Sak 17: Orienteringssager

S2023-116135

Sagsfremstilling

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Orienteringen taget til efterretning.

Orientering af restrummelighed udsættes.

Vedlegg

Landzonetilladelse til midlertidig opsætning af 3 stk. 20 fods containere mm. - Regissevej 16, 5853 Ørbæk - Sagsnr. S2024-7860 (OHNI)

Landzonetilladelse til lovliggørelse af carport og udvidelse af udhus - Skiftemose 3, 5550 Langeskov - Sagsnr. S2024-8582 (KRMA)

Landzonetilladelse til opsætning af solceller Ferritslevvej 96, 5540 Ullerslev - Sagsnr. S2024-7858 (SPV)

Landzonetilladelse til udvidelse af sø - Lersey Alle 27, 5871 Frørup - S2024-6330 (SPV)

Planklagenævnets afgørelse - Villumstrupvej 5, 5853 Ørbæk - Sagsnr. S2023-2320 (SPV)

Opgørelse af forbrug af butiksareal og restrummelighed i Nyborg by - Sagsnr. S2023-1804 (FPET)

Sak 18: Underskriftsside

S2023-114859

Sagsfremstilling

"Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen"

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

-

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 10-06-2024

Godkendt.