

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 14-08-2017

Mødedato Mandag d. 14. august 2017 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	3
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	4
Orienteringssager.....	5
Godkendelse og frigivelse af midler til fartdæmpende foranstaltninger i boligområdet Strandalleen/ Forebyggelse og bekæmpelse af rotter i Nyborg Kommune.....	8 10
Boligudbygningsmuligheder for den almene boligsektor i Nyborg Kommune.....	12
Ansøgning om ændring af lokalplan, så der kan etableres bolig og erhverv i ejendommen Lystbådevej 14, Nyborg	14
Ansøgning om dispensation til altan ud mod vej og hævet terrasse i baghaven - Lunavej 19, Nyborg	16
Ansøgning om lovliggørelse af tagvinduer - Vindingevej 29 A, Nyborg.....	19
Godkendelse af Smart City Strategi for Nyborg Kommune.....	21
Forespørgsel om plangrundlag for højlager fra Danrice A/S, Ringvej 14, Ørbæk.....	25
Anmodning om lokalplan til etablering af 2 dobbelthuse ved Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg	27
Ansøgning til budget 2018 til Digital Kulturarvsmasterplan for Nyborg Kommune.....	29
Genbehandling af landzonetilladelse til antennemast på Assensvej 74, Ørbæk.....	31
Principansøgning på placering af nyt hus på Skaboeshusevej 163B i Skaboeshuse.....	34
Orientering om scanning af byggesager til weblager med henblik på digital adgang for alle.....	37
Afgørelse i klagesag om Kystdirektoratets tilladelse til anlæg af Admiral Marina på Knudshoved....	39
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 277 for boliger på den tidligere børnehagegrund i Herrested-Månevej 1, Nyborg	41
Godkendelse af budget 2017/2018 for Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg	44
AB Holmegaarden anmoder om godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med renovering af fælles	46

Punkt 1: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

1. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr.	450-2016-27563	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

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 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

- Holckenhavn Fjord.
- Eskemosevej vejsyn.

Punkt 2: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

2. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr.	450-2016-27564	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

- Lillemølle - der arbejdes videre som orienteret.
- Biogas.
- Økonomi klubhuse.
- Fortov ved Nyborg Strand.
- Færgen.
- Sag bag Rema 1000.
- Verdensrekordforsøg i dyk.

Punkt 3: Orienteringssager

Sagsfremstilling

3. Orienteringssager

Sagsnr.	450-2016-27565	Initialer	SMH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

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

Bilag

- 450-2017-101419 Landzonetilladelse til ændret anvendelse af udhuse til erhverv for murerforretning - Elvid 3, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-12118
- 450-2017-96298 Landzonetilladelse til lovliggørelse af brændeskur på 44 m2 i forlængelse af eksisterende maskinhus - Nordenhusevej 21, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2014-3108
- 450-2017-91232 Landzonetilladelse til lovliggørelse af 2 skurvogne på henholdsvis 10 og 16 m2 samt en overdækning på 16 m2 - Odensevej 67D, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2017-11422
- 450-2017-84848 Landzonetilladelse til container på 30 m2 - Svalehøjvej 6, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-11188
- 450-2017-89876 Landzonetilladelse til sø på ca. 300 m2 - Assensevej 94, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2017-11839
- 450-2017-83437 Landzonetilladelse til ridebane på 20 x 60 m - Baunemosevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-10364
- 450-2017-90828 Landzonetilladelse til ridebane på 20 x 60 m - Holsmosevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-11429
- 450-2017-83954 Landzonetilladelse til en tilbygning på 19 m2 mellem stuehus og bygning nr. 3 i BBR (tidligere staldbygning) samt inddragelse af yderligere 32 m2 af bygning nr. 3 til beboelse - Mikkelenborgvej 1, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-9490
- 450-2015-185831 Landzonetilladelse til lovliggørelse af 2 campinghytter 'a 30 m2 - Kongshøjvej 5, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2015-29138
- 450-2017-64735 Bilag - Kystdirektoratets afgørelse om brændeoverdækning, solceller og cykelskur på Nordenhusevej 21 - Sagsnr. 450-2014-3108 - SPV
- 450-2017-80712 Bilag - Planklagenævnets afgørelse: Ophæver kommunens afgørelse om opstilling af container ikke kræver landzonetilladelse efter planlovens undtagelsesbestemmelse og hjemviser sagen til fornyet behandling - Svalehøjvej 6, Nyborg - Sagsnr.450-2017-11188/spv

- 450- Bilag - Statsforvaltnings afgørelse til klagen: Statsforvaltningen stadfæster
2017- kommunens afgørelse om påbud om ændring af udført terrænregulering -
103455 Kohavevænget 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2014-30631 / ohni
- 450- Orientering om SKATs registrering/bygningsgeokodning af nye og mere
2017- detaljerede oplysninger om erhvervsejendomme i BBR - august - december
98880 2017 i Nyborg Kommune - Sagsnr. 2010-87230 - CMA
- 450- Orientering - landbrugsmøde 21. juni 2017 med landbrugere i Nyborg
2017- Kommune - Sagsnr. 450-2017-12923
99823
- 450- Orientering - Energinets planlægning - mulig ny gasledning gennem Danmark
2017- via Fyn og Nyborg Kommune - Sagsnr. 450-2017-10513
96351
- 450- Orientering om ny bekendtgørelse om bekæmpelse af kæmpebjørneklo -
2017- Sagsnr. 450-2010-11313
108394

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Til orientering.

Bilag

- Landzonetilladelse til ændret anvendelse af udhuse til erhverv for murerforretning - Elvid 3, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-12118
- Landzonetilladelse til lovliggørelse af brændeskur på 44 m² i forlængelse af eksisterende maskinhus - Nordenhusevej 21, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2014-3108
- Landzonetilladelse til lovliggørelse af 2 skurvogne på henholdsvis 10 og 16 m² samt en overdækning på 16 m² - Odensevej 67D, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2017-11422
- Landzonetilladelse til container på 30 m² - Svalehøjvej 6, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-11188
- Landzonetilladelse til sø på ca. 300 m² - Assensvej 94, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2017-11839
- Landzonetilladelse til ridebane på 20 x 60 m - Baunemosevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-10364
- Landzonetilladelse til ridebane på 20 x 60 m - Holsmosevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-11429
- Landzonetilladelse til en tilbygning på 19 m² mellem stuehus og bygning nr. 3 i BBR (tidligere staldbygning) samt inddragelse af yderligere 32 m² af bygning nr. 3 til beboelse - Mikkelenborgvej 1, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2017-9490
- Landzonetilladelse til lovliggørelse af 2 campinghytter 'a 30 m² - Kongshøjvej 5, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2015-29138

Bilag - Kystdirektoratets afgørelse om brændeoverdækning, solceller og cykelskur på Nordenhusevej 21 - Sagsnr. 450-2014-3108 - SPV

Bilag - Planklagenævnets afgørelse: Ophæver kommunens afgørelse om opstilling af container ikke kræver landzonetilladelse efter planlovens undtagelsesbestemmelse og hjemviser sagen til fornyet behandling - Svalehøjvej 6, Nyborg - Sagsnr.450-2017-11188/spv

Bilag - Statsforvaltnings afgørelse til klagen: Statsforvaltningen stadfæster kommunens afgørelse om påbud om ændring af udført terrænregulering - Kohavevænget 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2014-30631 / ohni

Orientering om SKATs registrering/bygningsgeokodning af nye og mere detaljerede oplysninger om erhvervsjendomme i BBR - august - december 2017 i Nyborg Kommune - Sagsnr. 2010-87230 - CMA

Orientering - landbrugsmøde 21. juni 2017 med landbrugere i Nyborg Kommune - Sagsnr. 450-2017-12923

Orientering - Energinets planlægning - mulig ny gasledning gennem Danmark via Fyn og Nyborg Kommune - Sagsnr. 450-2017-10513

Orientering om ny bekendtgørelse om bekæmpelse af kæmpebjørneklo - Sagsnr. 450-2010-11313

Punkt 4: Godkendelse og frigivelse af midler til fartdæmpende foranstaltninger i boligområdet Strandalleen/Strandparken i Nyborg

Sagsfremstilling

4. Godkendelse og frigivelse af midler til fartdæmpende foranstaltninger i boligområdet Strandalleen/Strandparken i Nyborg

Sagsnr.	450-2016-27004	Initialer	ASP	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Byrådet har i budgetforliget for 2017 afsat en pulje på 400.000 kr. til fartdæmpende foranstaltninger på Strandalleen i Nyborg.

Beboerne på Strandalleen og Strandparken blev inviteret til et orienterende borgermøde, som blev afholdt 22. maj 2017. Til borgermødet blev beboerne orienteret om det planlagte projektområde samt hvilke foranstaltninger, der vil være muligt at implementere. Der var bred enighed om, at foranstaltninger skal planlægges på Strandalleen såvel som på Strandparken, for at se på området som en helhed.

Det udarbejdede skitseforslag, som er vist som bilag viser, at hastigheden nedsættes i hele området, syd og nord for området i skoven samt på Nordmarksvej. Der etableres indsnævninger i form af forsætninger på Strandalleen og en kombinationen af hævede flader og indsnævninger på Strandparken. Strandparkens udformning med indkørslerne til vængerne gør, at der er andre forudsætninger end på Strandalleen, hvor der er direkte adgang til vejen fra indkørsler. Formålet med foranstaltningerne er at sikre en jævn, lav hastighed og øge trygheden for de bløde trafikanter i området.

Som lovet på borgermødet, blev skitseforslaget for området sendt til alle beboerne i området i uge 24, 2017. Efterfølgende har beboerne haft frem til 29. juni 2017 til at indsende deres bemærkninger til det fremsendte. Der er indkommet 9 henvendelser med bemærkninger til projektet. Det er både rosende ord for sagens proces samt konstruktiv bemærkninger til skitsen. Samtlige bemærkninger er vedlagt i bilag, hvori der ligeledes er svaret på de enkelte punkter.

Der var nogen tvivl i valg af belægning i de hævede flader, samt hvor hastigheden nedsættes i Christianslundsskoven syd for Strandalleen. I nærværende materiale fremstilles forslaget mere detaljeret: De væsentlige ændringer fra forslaget fremsendt til borgerne og nærværende er, at antallet af hævede flader er reduceret fra 6 til 5, og antallet af indsnævninger er steget fra 12 til 13.

Der etableres 5 hævede flader, markeret med rød prik og 13 indsnævninger, markeret med blå prik, vist på vedlagte oversigtstegninger. Udformningen vises på vedlagte detailtegninger. Samtlige hævede flader udføres i asfalt med modificeret ramper. Indsnævninger udføres i kantsten og er udfyldt med chaussesten og steler. Hele området bliver en hastighedszone, hvor hastigheden nedsættes til 40 km/t.

På borgermødet blev der ligeledes diskuteret, hvorvidt de udførte trafiktællinger viser det reelle billede af trafikken på Strandalleen. På baggrund heraf, blev der nedsat en gruppe, der skulle finde frem til den rette placering af nye tællinger i området. Denne gruppe mødtes 8. juni 2017, hvor 3 husstande deltog, repræsenteret fra både Strandalleen og Strandparken. Tællinger er sat til at blive udført umiddelbart efter skolerne starter op efter 16. august 2017.

Gruppeleder Paul S. Qvist deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

De samlede udgifter for etableringen af fartdæmpende foranstaltninger på 1.100.000 kr. finansieres således:

- 400.000 kr. fra anlægsbevillingen til fartdæmpning på Strandalleen
- 700.000 kr. fra pulje til trafiksikkerhed m.v.

Indstilling

Det indstilles, at

- skitse over projektet godkendes

- det samlede beløb til projektet på 1.100.000 kr. frigives.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- | | |
|-----------------|---|
| 450-2017-91917 | Indkomne bemærkninger med afdelingens svar vedr. tilsendt skitse til beboerne med forslag til trafiksanering i Strandalleen og Strandparken |
| 450-2017-111158 | Oversigtstegning fra Cowi af placering af fartdæmpende foranstaltninger - chikaner og hævede flader - Strandalleen Strandparken ver. 2 |
| 450-2017-84816 | Cowis principskitse for chikaner og hævede flader - Strandalleen - Strandparken |

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Indkomne bemærkninger med afdelingens svar vedr. tilsendt skitse til beboerne med forslag til trafiksanering i Strandalleen og Strandparken

Oversigtstegning fra Cowi af placering af fartdæmpende foranstaltninger - chikaner og hævede flader - Strandalleen Strandparken ver. 2

Cowis principskitse for chikaner og hævede flader - Strandalleen - Strandparken

Punkt 5: Forebyggelse og bekæmpelse af rotter i Nyborg Kommune

Sagsfremstilling

5. Forebyggelse og bekæmpelse af rotter i Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2012-11057	Initialer	BJK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Kommunen er forpligtet til at foretage en effektiv rottebekæmpelse i kommunen. Som en del af en effektiv rottebekæmpelse hører også det forebyggende arbejde.

Rotteanmeldelserne i Danmark er generelt jævnt stigende. I Nyborg Kommune er udviklingen de seneste 3 år efter nedenstående tabel, og der forventes samme udvikling som de tidligere år.

	2014	2015	2016	2017
Antal anmeldelser	1727	2149	2226	779*

*opgjort pr. 1/7 2017 – Erfaringsmæssigt ligger de fleste anmeldelser i efteråret.

Den ordinære rottebekæmpelse er under øget pres og kræver derfor en øget indsats.

Det er kendt, at årsagerne til rotter ligger i, at vi mennesker tillader og gør det nemt for rotten at overleve. De hyppigste årsager er:

- Kloakrelaterede defekter
- Dyrehold / Fuglefodring
- Ukorrekt håndtering af affald
- Utætte døre/vinduer/porte/rørgennemføringer.

Kommunens rottehandleplan har en målsætning om at begrænse rotters adgang til mad, skjulesteder og vand med konkrete tiltag i form af flere kampagner og mere information af borgere og virksomheder omkring ovenstående. Kommunen har som udført indsats genoptrykt pjecen omkring affaldshåndtering. Derudover er der udarbejdet en pjece omkring ikke-erhvervs mæssig dyrehold, som uddeles af rottebekæmperen.

Informationskampagne:

For at nå ud til endnu flere borgere og derved skabe en bedre forebyggelse ønskes en informationskampagne igangsat i 2018. Informationskampagnen består af 8 meget informative animationsfilm á 2-3 min. varighed, der oplyser, hvad borgeren selv kan gøre for at forebygge og begrænse rotters levevis. Disse film tænkes lagt på kommunens Facebook side. Viborg Kommune oplyser, at de tilsvarende har haft 34.000 hit den første uge på deres Facebook side. Kampagnen har derved ramt mange borgere.

Udgiften til kampagnen vil være en engangsudgift til licensrettigheder på 45.000 kr., som tænkes afholdt i 2018.

Forsøg med intensiveret bekæmpelse forud for kloakreovering:

En intensiv bekæmpelse i kloakkerne ved Aunslev/Hjulby tænkes igangsat i 2019 og løber over 2019-2021. Bekæmpelsen udføres i samarbejde med NFS Spildevand A/S. Strategien bag bekæmpelsen er, at alle brønde i et del-område får installeret en WiseTrap rottefælde i en periode på ca. 6 mdr. Når området er "tømt" for rotter, rykkes fælderne til nabo område, og kun få strategisk placerede fælder lades permanent tilbage for at holde det bekæmpede område fri for tilgang af nye rotter. Samlet set er der ca. 210 brønde i Aunslev/Hjulby og vil kræve ca. 80-100 fælder. Fælderne lejes af et firma. Denne strategi er bedst i forhold til ad-hoc bekæmpelse.

Området ved Aunslev/Hjulby er valgt, da der vil være synergi i bekæmpelsen ved, at Spildevandsforsyningen planlægger en kloakseparering af området i perioden 2019-23, og en forudgående intensiv rottebekæmpelse i kloakkerne før separeringen er altid en god idé.

Udgiften til bekæmpelsen deles 50-50 med NFS Spildevand A/S. Samlet skønnes udgiften til bekæmpelsen at udgøre 600.000 kr., som fordeles over 3 år. Det giver 100.000 kr. til Nyborg Kommune i 2019, 2020 og 2021.

Rottegebyret er under pres blandt andet på grund af øgede anmeldelser, hvilket har affødt et større underskud. Det har vist sig, at underskuddet fra 2014-2015 ikke er afviklet som planlagt. En regulering af gebyret for 2018 vil derfor være nødvendigt.

Gebyret vil blive behandlet ved næste Teknik- og Miljøudvalgsmøde, hvor ovenstående udgifter afhængig af beslutningen vil være indregnet.

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

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til kampagne og intensiv rottebekæmpelse i kloakken udgør:

	2018	2019	2020	2021
Kampagne	45.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Intensiv bekæmpelse	0 kr.	100.000 kr.	100.000 kr.	100.000 kr.
Sum	45.000 kr.	100.000 kr.	100.000 kr.	100.000 kr.

Udgifterne dækkes af rottekontoen.

Indstilling

Det indstilles, at

- kampagnen godkendes og igangsættes i 2018
- Intensiv kloakrotte bekæmpelse ved Aunslev/Hjulby godkendes og igangsættes i 2019.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 6: Boligudbygningsmuligheder for den almene boligsektor i Nyborg Kommune

Sagsfremstilling

6. Boligudbygningsmuligheder for den almene boligsektor i Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2017-12564	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

På baggrund af et ønske fra det fælles politiske dialogmøde 1. juni 2017 mellem Teknik- og Miljøudvalget og de almene boligselskaber i Nyborg Kommune har Teknik- og Miljøafdelingen undersøgt fordelingen af boligmassen sammenlignet med befolkningstilvæksten og aldersfordelingen med udgangspunkt i den almene sektor.

De to vedlagte notater vedrørende boligmassen i Nyborg Kommune præsenterer data om boligmassens sammensætning, alderssammensætning i forskellige boligtyper samt ejerformer – alt sammen med fokus på udviklingen i perioden 2013-2017. Notaterne fokuserer desuden på data om den almene boligsektor.

Data viser, at der siden 2013 er blevet tilføjet en stor andel etageboliger og rækkehuse med mere i Nyborg Kommune. Data viser desuden, at en stor andel af de nye boliger er ejet af almene boligselskaber. Alligevel er andelen af almene lejeboliger faldet sammenlignet med den private udlejningssektor.

I Nyborg Kommune bor 13 % af befolkningen i en almen bolig (17 % på landsplan) og den andel har været stigende siden 2013. Af boligerne i kommunen er 17 % ejet af et alment boligselskab (21 % på landsplan) og denne andel har også været stigende. Størstedelen af de boliger, der er ejet af et alment boligselskab i Nyborg Kommune er enten rækkehuse med mere. (55 % af de almene boliger) eller etageboliger (41 %). Her er især antallet af almene etageboliger vokset meget siden 2013 (mere end 100 ekstra beboede boliger), mens antallet af beboede almene rækkehuse med mere er stagneret.

Ældre beboere på 60+ er overrepræsenteret i den almene boligsektor generelt og i almene rækkehuse med mere specifikt. Denne tendens har dog været aftagende siden 2013, hvor andelen af børn under 18 år er steget. Specifikt er andelen af unge børnefamilier i almene rækkehuse med mere og etageboliger steget. Til gengæld er andelen af ældre i almene etageboliger også steget i perioden.

I lyset af denne tendens og befolkningsprognosens forventning om en stadig større andel ældre borgere i kommunen, er det nærliggende, at der i højere grad sættes på rækkehuse med mere og rækkehus-lignende etageboliger med god tilgængelighed. Sådanne boligtyper ser nemlig ud til at være efterspurgt af såvel unge familier som ældre borgere.

Notat om udvikling i boligmassen i Nyborg Kommune 2013-2017 med fokus på den almene boligsektor præsenterer en oversigt over arealer, der er udlagt til boligformål i form af tæt-lav eller etageboliger, eller med fordel kunne udlægges hertil i fremtiden. Områderne kan desuden ses på vedlagte kortbilag.

Det indstilles fra Teknik- og Miljøafdelingen, at det drøftes:

1. om der skal planlægges for flere tæt-lav boligbebyggelser og rækkehuslignende etageboliger med mulighed for indpasning af alment byggeri,
2. om der skal planlægges for alternative boformer i stil med seniorbofællesskabet, og
3. om der fremover skal afsættes en pulje til grundkapitallån til opførelse af almene boliger.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at notatet overgår til den endelige drøftelse af kommuneplanen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2017-94747 Notat om udviklingen i boligmassen i Nyborg Kommune 2013-2017 med fokus på den almene boligsektor
- 450-2017-95880 Oversigt over udviklingen i boligmassen i Nyborg Kommune 2013-2017
- 450-2017-96877 Samlet kortbilag - restrummelighed til boligudvikling i Nyborg Kommune

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Beslutning: V + Helle Frøslev ønsker at afvente afklaring af Strandvænget.

Mindretal: S anbefaler 1, 2 + 3.

Bilag

Notat om udviklingen i boligmassen i Nyborg Kommune 2013-2017 med fokus på den almene boligsektor

Oversigt over udviklingen i boligmassen i Nyborg Kommune 2013-2017

Samlet kortbilag - restrummelighed til boligudvikling i Nyborg Kommune

Punkt 7: Ansøgning om ændring af lokalplan, så der kan etableres bolig og erhverv i ejendommen Lystbådevej 2, Nyborg

Sagsfremstilling

7. Ansøgning om ændring af lokalplan, så der kan etableres bolig og erhverv i ejendommen Lystbådevej 2, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-14492	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Lystbådevej 2, 5800 Nyborg, Krøytzers Farvehandel & Maritime Butik, ansøger om en ændring af lokalplan nr. 268 for Nyborg Marina, så der kan drives alle typer af erhverv kombineret med mulighed for 2 boliger i overetagen.

Ejendommen var i Lokalplan nr. 72 fra 1992 udlagt i et område til havneformål for fritidssejlad, herunder rekreative formål og erhvervsformål med naturlig tilknytning til havnen med en bygningshøjde på max 8,5 m.

I den nye lokalplan nr. 268 er anvendelsen fastlagt til havneformål i form af maritime sports- og fritidsaktiviteter, rekreative formål herunder caféer og restauranter samt erhvervsformål med naturlig tilknytning til havnen. Bygningshøjden er reduceret til max 7 m for at sikre sammenhæng med den bebyggelse, der nu opføres umiddelbart syd for området.

Lokalplan nr. 268 forhindrer ikke, at de eksisterende erhverv kan opretholdes og udvikles inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Hvis området omdannes, bør dette ske på baggrund af et samlet projekt for en ny bebyggelse i harmoni med den kommende maritime bebyggelse langs kajen syd herfor, med den nødvendige sikring mod stormflod og vandstandsstigninger. Det er således ikke realistisk at tilføje den eksisterende forretningsbygning en ekstra etage.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 268 fastholdes til havneformål i form af rekreative formål, caféer og restauranter samt erhvervsformål med naturlig tilknytning til havnen.

Det kan ikke anbefales, at der etableres egentlige boliger i området, hvilket vil være i strid med rammebestemmelserne for området og områdets rekreative udnyttelse.

Afdelingen vurderer, at der vil kunne lokalplanlægges for én bolig til ejeren/bestyrelsen af det erhverv, der etableres i stueplan.

Det anbefales, at der meddeles ansøger, at Teknik- og Miljøudvalget er indstillet på at udarbejde lokalplan for et konkret projekt, der muliggør 2 etager med en bygningshøjde på max 8,5 m i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 268 og med den nødvendige sikring mod vandstandsstigninger. Det eksisterende etageareal på 471 m² for sokkelgrunden anbefales fastholdt som ramme for et nyt projekt.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles:

- at den eksisterende lokalplan nr. 268 for Nyborg Marina som udgangspunkt fastholdes og
- at der meddeles ansøger, at udvalget er indstillet på at udarbejde lokalplan for et konkret projekt i overensstemmelse med de nævnte anbefalinger.

Sagen afgøres i
Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:
Fraværende: Ingen

Indstilling godkendt.

Punkt 8: Ansøgning om dispensation til altan ud mod vej og hævet terrasse i baghaven - Lunavej 19, Nyborg

Sagsfremstilling

8. Ansøgning om dispensation til altan ud mod vej og hævet terrasse i baghaven - Lunavej 19, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-12113	Initialer	SPV	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har 23. juni 2017 fra ejer af Lunavej 19, 5800 Nyborg, modtaget en revideret ansøgning på en hævet terrasse foran huset ud mod Lunavej.

Ligeledes er der 25. juni 2017 modtaget en ansøgning om en hævet terrasse i baghaven.

Hævet terrasse mod Lunavej:

Der ønskes i forbindelse med hovedindgangen opført en hævet terrasse/altan.

Eksisterende trappe nedlægges og terrassen forlænges ud over kældertrappen til en længde på 4 m og en øget bredde på 1,4 m.

Den hævdede terrasse placeres 2,5 m fra naboskel og 3 m fra vejskel. Mod naboskel opsættes en mindre skærm for at mindske indbliksgener.

Ny trappe bliver etableret midt for den hævdede terrasse, ud mod vejen og placeret ikke 3 m fra vejskel.

I henhold til tinglyst deklaration af fra 5. maj 1954, post/punkt 5, står der:

"Bygninger; hvortil såvel tegninger som bygningernes beliggenhed på grunden skal godkendes af byrådets mark- og skovudvalg, skal opføres i villastil og ikke højere end 2 etager uden kviste eller 1 etage med kviste. Bygningerne må dog ikke lægges skel mod gaden nærmere end 5 m. Herfra kan dog dispenseres med hensyn til karnapper og altaner, der dog skal holdes mindst 3 m fra skel mod gade."

Den ansøgte hævdede terrasse med en trappe, som ikke overholder 3 m fra skel mod vej, overholder ikke den tinglyst deklaration af 5. maj 1954. Ligeledes vil projektet forhindre en fornuftig udnyttelse af kældertrappen, da den fri højde reduceres til ca. 1 m. Det vil ikke længere være muligt at benytte kældertrappen.

I henhold til anvisning om bygningsreglement 2015 (SBI 258) står der, at der ikke stilles særlig krav til interne trapper i den enkelte bolig, men af hensyn til komforten anbefales, at interne trapper har en bredde på mindst 0,8 m og en fri højde på mindst 2,1 m.

I forbindelse med den tidligere udvalgsbehandling i Teknik- og Miljøudvalget 19. juni 2017 af en større hævet terrasse, blev der foretaget en nabohøring. I den forbindelse blev der udtalt:

"Terrassen" vil give indsigtsgener." ".vanskeligt at modsætte sig senere ansøgninger fra andre beboere i husrækken på Lunavej – konsekvensen kan blive et ret uensartet og uskønt indtryk af den samlede række af facader mod Lunavej."

Boligforeningen AB Holmegaard: "Haverne til Frisengårdsvej 63-85, 5800 Nyborg, ligger overfor Lunavej. Vores lejere kan således føle sig generet ved etablering af den hævdede terrasse og dermed mindre privatliv i deres haver."

Hævet terrasse i baghaven:

I baghaven ønskes opført en hævet terrasse på 14 m², hævet 2,3 m over terræn med begrundelse i, at den vil "skærme for det meget høje byggeri Nyborg Gymnasium".

I henhold til tinglyst deklaration af fra 5. maj 1954, post/punkt 5, står der:

"Bygninger; hvortil såvel tegninger som bygningernes beliggenhed på grunden skal godkendes af byrådets mark- og skovudvalg, skal opføres i villastil og ikke højere end 2 etager uden kviste eller 1 etage med kviste. Bygningerne må dog

ikke lægges skel mod gaden nærmere end 5 m. Herfra kan dog dispenseres med hensyn til karnapper og altaner, der dog skal holdes mindst 3 m fra skel mod gade.”.

En hævet terrasse vil give indtryk at et byggeri i to etager og kan derfor ikke tillades i henhold til tinglyst deklaration af 5. maj 1954, som siger, at byggeriet enten skal være i 2 etager eller 1 etage. I forbindelse med rækkehus bebyggelsen på Lunavej valgte man et bygge i en 1 etage.

Det undrer Teknik- og Miljøafdelingen, at man ønsker en hævet terrasse 2,3 m over terræn, når begrundelsen for den hævede terrasse foran huset var, at Nyborg Gymnasiums voldsomme byggeri tager udsigten fra stue og have.

Ejer har sendt vedlagte klage og anmodning til Teknik- og Miljøudvalget om at møde op på adressen, ”så de ved selvsyn og evt. spørgsmål kan få de rette informationer i forbindelse med mine ansøgninger...”.

Sagsbehandler Stine Pihl deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles:

- at der meddeles afslag til hævet terrasse/altan mod Lunavej med begrundelse i, at trappen, som også er en del af konstruktionen, ikke overholder tinglyst deklaration af 5. maj 1954 om en afstand på 3 m til vejskel, og at konstruktionen vil medføre, at kældertrappen ikke kan benyttes optimalt, vil give naboer indbliksgener og give et uensartet facadeudtryk mod Lunavej.
- at der meddeles afslag til den hævet terrasse i baghaven med begrundelse i, at den ikke overholder tinglyst deklaration af 5. maj 1954 om, at byggeriet kun må opføres i 1 etage.
- Alternativt at udvalget træffer beslutning, om udvalget ønsker at imødekomme ejers anmodning om at mødes med ejer på adressen inden der træffes beslutning i sagen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2017-90947 Plantegning ny lille terrasse foran - Lunavej 19, 5800 Nyborg
- 450-2017-90950 Hoved trappen - 1 Vejledende Mål. 1,5 m - 1.35 m ca - Lunavej 19
- 450-2017-90951 Front 2 Vejledende mål. Bredden øges op til 4,5 m - Lunavej 19
- 450-2017-91700 Plantegning skitse placering hævet terrasse - bagved - vejledende ikke målfast - Lunavej 19, 5800 Nyborg
- 450-2017-91704 Hævet terrasse bagved skitse 1 ikke målfast - Lunavej 19
- 450-2017-91701 Hævet terrasse - bagved skitse 2. ikke målfast - Lunavej 19

- 450-2017-91705 Hævet terrasse bagved skitse 3 ikke målfast - Lunavej 19
- 450-2017-109419 Mail med bilag i pdf - Klage og anmodning fra ejer om at Teknik- og Miljøudvalget møder op på adressen vedr. byggeansøgninger - hævede terrasser - Lunavej 19
- 450-2017-113146 Teknik- og Miljøafdelingens notat - En forklaring på terrasse altan balkon - bilag til punkt om Lunavej 19

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Udsættes.

Bilag

Plantegning ny lille terrasse foran - Lunavej 19, 5800 Nyborg

Hoved trappen - 1 Vejledende Mål. 1,5 m - 1.35 m ca - Lunavej 19

Front 2 Vejledende mål. Bredden øges op til 4,5 m - Lunavej 19

Plantegning skitse placering hævet terrasse - bagved - vejledende ikke målfast - Lunavej 19, 5800 Nyborg

Hævet terrasse bagved skitse 1 ikke målfast - Lunavej 19

Hævet terrasse - bagved skitse 2. ikke målfast - Lunavej 19

Hævet terrasse bagved skitse 3 ikke målfast - Lunavej 19

Mail med bilag i pdf - Klage og anmodning fra ejer om at Teknik- og Miljøudvalget møder op på adressen vedr. byggeansøgninger - hævede terrasser - Lunavej 19

Teknik- og Miljøafdelingens notat - En forklaring på terrasse altan balkon - bilag til punkt om Lunavej 19

Punkt 9: Ansøgning om lovliggørelse af tagvinduer - Vindingevej 29 A, Nyborg

Sagsfremstilling

9. Ansøgning om lovliggørelse af tagvinduer - Vindingevej 29 A, Nyborg

Sagsnr.	450-2015-12793	Initialer	KRR	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har 6. juni 2017 modtaget en dispensationsansøgning til lovliggørelse af 5 VELUX ovenlysvinduer på Vindingevej 29A, 5800 Nyborg.

Ejers ejendomsmægler er ved henvendelse blevet gjort opmærksom på, at der er en igangværende byggesag.

Ejer er uforstående over for, at der er en byggesag, da de mener at have fået en mundtlig tilladelse til udskiftning af tag og ovenlysvinduer, så længe der ikke blev sat kviste op.

Ejendommen Vindingevej 29A og Vindingevej 29B, 5800 Nyborg, er et dobbelthus. Ejendommen har to ejere.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 225](#) - "Bevaring af statsfængslets tjenesteboliger Vindingevej 27-65".

Sagen er startet på baggrund af ejerne af Vindingevej 29B fik afslag til dispensation for ovenlysvinduer.

Der er ofte ønske om de større tagvinduer, fordi de skal fungere som redningsåbninger. Det er der taget stilling til ved lokalplanens udarbejdelse. Det skal løses ved etablering af kviste, som er en del af den oprindelige arkitektur.

Jævnfør § 7.20 skal ovenlysvinduer udføres som ovenlys GVO på max. 54 x 76 cm.

I stedet for GVO vinduet, som traditionelt anvendes i bevaringsværdige og fredede bygninger, har VELUX lavet et nyt klassisk tagvindue GVR (ikke godkendt som redningsåbning), som er inspireret af det traditionelle tagvindue i støbejern, som findes overalt i den ældre bygningsmasse. Nøjagtig som sit forlæg er VELUX klassiske tagvindue udstyret med en svagt buet overkarm og ramme, der sikrer løsningen en genkendelig historisk reference. Herudover er tagvinduet dog helt anderledes udstyret med avancerede tekniske egenskaber, der gør det ideelt i forbindelse med restaurering af både tage og beboede loftrum. Tagvinduet er allerede anvendt i et restaureringsprojekt, der er godkendt af Kulturstyrelsen. Tagvinduet GVR er dog lavet til tegltag af typen Gammel Dansk vingeltagsten. Fængselboligerne på Vindingevej har falstagsten i tegl. VELUX oplyser, at tagvinduet GVR måske kan benyttes til falstagsten, hvis tagstenene tilslibes.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at en dispensation til VELUX ovenlysvinduer 78x98 cm vil have præcedens for hele området, og det vil have stor negativ betydning for bevaringsværdien. Som det tydeligt fremgår af fotoet, har det stor indvirkning på facadeudtrykket.

Såfremt der meddeles dispensation til lovliggørelse, må det forventes, at ejeren af naboejendommen, som fik afslag, vil fremsætte klage og eventuelt erstatningskrav overfor Nyborg Kommune.

Sagsbehandler Kresten Rose deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under sagens behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at

- der gives afslag til dispensation til lovliggørelse
- ejere opfordres til at etablere kviste alternativt isætte godkendte VELUX GVR ovenlys vinduer.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2017-111473 Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse 16. marts 2015 - ovenlysvinduer - Vindingevej 29B, Nyborg
- 450-2017-111469 Ansøgning i PDF om dispensation til lovliggørelse af Veluxvinduer i tagfladen - Vindingevej 29A
- 450-2015-76322 Foto Vindingevej 29 A
- 450-2015-76321 Foto Vindingevej 29 B

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Indstilling godkendt.

Bilag

Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse 16. marts 2015 - ovenlysvinduer - Vindingevej 29B, Nyborg

Ansøgning i PDF om dispensation til lovliggørelse af Veluxvinduer i tagfladen - Vindingevej 29A

Foto Vindingevej 29 A

Foto Vindingevej 29 B

Punkt 10: Godkendelse af Smart City Strategi for Nyborg Kommune

Sagsfremstilling

10. Godkendelse af Smart City Strategi for Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2016-22505	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 5. december 2016 at igangsætte arbejdet med en smart city strategi for Nyborg Kommune.

Der er afholdt en opstartworkshop 24. januar 2017 i samarbejde med NRGi (et Aarhus-baseret elselskab, der også yder rådgivning om smart city), hvor en bred skare af interne og eksterne interessenter deltog, herunder Byrådet, slotsprojektet, Nyborg Handel, Østfyns Museer med flere. På baggrund af workshoppen udarbejdede NRGi en opsamlingsrapport (se bilag), der beskriver resultaterne af workshoppen og kommer med anbefalinger til det videre arbejde.

Med udgangspunkt i rapporten og input fra en styregruppe bestående af forskellige repræsentanter fra administrationen og formand og næstformand for Teknik- og Miljøudvalget er der i foråret 2017 udarbejdet et forslag til en smart city strategi.

Strategien (se bilag) *Smart Nyborg – et smart samfund for borgere, erhvervsliv og besøgende* opstiller en vision for smart city arbejdet i Nyborg Kommune og fokuserer arbejdet inden for temaerne smart og digital økonomi, smart miljø og ressourceeffektivitet, digital inddragelse, smart hverdag og smart mobilitet. Strategien har et overordnet fokus på løsninger inden for teknik- og miljø- og erhvervs- og turismeområdet.

Implementering af strategien

Strategien lægger overliggelsen og sætter retningen for kommunens arbejde med smart city, og de enkelte temaers visioner skal efterfølgende konkretiseres i en handlingsplan. Handlingsplanen kan med fordel have en tidshorisont på 4-5 år, hvorefter en ny handlingsplan tænkes udarbejdet. Derved sikres en løbende udvikling af smart city indsatsen, dog altid med reference til den fremlagte strategi.

Mange projekter vil i første omgang blive implementeret i Nyborg, men på sigt skal løsningerne spredes til resten af kommunen, hvor det skaber værdi. Det betyder dog ikke, at der ikke kan igangsættes initiativer i lokalcentre og landsbyer allerede i 2018. Appen ”MinLandsby”, der kører på forsøgsordning i flere landsbyer, er et eksempel på en smart city teknologi, der skaber værdi i landsbyerne.

Handlingsplanen tænkes udarbejdet frem mod sommeren 2018. Handlingsplanen foreslås udarbejdet af en arbejdsgruppe bestående af medlemmer fra flere afdelinger samt enkelte eksterne aktører.

I forbindelse med udarbejdelsen af handlingsplanen vil det dog være nødvendigt at indhente specialiseret rådgivning på det tekniske niveau. Det foreslås derfor, at der afsættes midler til rådgiverbistand i forbindelse med udarbejdelsen af handlingsplanen.

Følgende medlemmer foreslås til arbejdsgruppen:

- Babak Djarahi, erhvervschef, Bureauet Nyborg
- Paul Qvist, gruppeleder Vej og Ejendom, Teknik- og Miljøafdelingen
- Jens Kimer-Jørgensen, drifts- og havnechef
- Peter Holm, planlægger, Teknik- og Miljøafdelingen
- Alex Reinholdt Degn, tekniker, Teknik- og Miljøafdelingen
- Anne Mette Walmar Andersen, sundhedskonsulent, Sundheds- og Omsorgsafdelingen
- Kaj Bech Andersen, Nyborg Forsyning & Service

- Peter Schneider-Kamp, professor, Syddansk Universitet
- Repræsentant fra Nyborg Gymnasium (uafklaret).

Hertil kommer projektleder Mikkel Ibsen (Teknik- og Miljøafdelingen).

Arbejdsgruppens sammensætning tænkes dog at variere over tid i takt med, at de konkrete projekter skifter.

Der foreslås endvidere nedsat en styregruppe, der skal sikre varetagelsen af brede interesser i udarbejdelsen af handlingsplanen. Emnets tværsektorielle karakter og sammenspil med Vækstpolitik, slotsprojekt, forsyningssektoren med mere lægger op til forankring på direktionsniveau.

Som medlemmer af styregruppen foreslås derfor:

- Lars Svenningsen, kommunaldirektør (formand)
- Søren Møllegård, vicekommunaldirektør
- Henrik Dyrhøj, IT-chef, IT-afdelingen
- Thomas Holst, digitaliseringskonsulent, Økonomiafdelingen
- Erik Hansen, direktør, Nyborg Forsyning & Service
- Louise Berg, Jobcenterchef
- Barbara Tvede Andersen, specialkonsulent, Syddansk Universitet
- Repræsentant fra Nyborg Gymnasium (uafklaret).

Hertil kommer projektleder Mikkel Ibsen (Teknik- og Miljøafdelingen).

Såfremt der ønskes politisk repræsentation i styregruppen foreslås deltagelse af udvalgsformændene for henholdsvis Erhvervs- og Udviklingsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget og formanden for Nyborg Forsyning & Services bestyrelse.

Inddragelse og samarbejde

Smart city emnet er komplekst og kan være svært at formidle effektivt, førend der er konkrete indsatser på tegnebrættet. Ellers er der fare for, at emnet kan være for abstrakt for den udenforstående. Strategien lægger op til at afholde et borgermøde om smart city arbejdet i første halvår af 2018. Derved kan borgermødet spille ind i udarbejdelsen af den kommende handlingsplan. Tidspunktet vil desuden betyde, at der vil være tid til at konkretisere nogle af de allerede igangsatte initiativer; City Wifi, digital inddragelse i planlægningen og digital parkeringshenvisning.

Det foreslås, at der afsættes midler til at hyre en rådgiver til at hjælpe med at facilitere et borgermøde.

Herudover vil der arbejdes for at igangsætte partnerskaber med både lokale og andre aktører – for eksempel lokale skoler, Nyborg Gymnasium, Syddansk Universitet, GeoFyn, Odense Robotics og andre.

Der er allerede igangsat et samarbejde med Syddansk Universitet om projekter vedrørende indsamling, behandling og fremstilling af data. Samarbejdet sker i forlængelse af etableringen af City Wifi-systemet. Systemet kan skabe store mængder af data for eksempel i forbindelse med events, og det er nødvendigt at bearbejde disse data for at gøre dem brugbare for administration, borgere og andre.

Nyborg Kommune har afgivet en støtteerklæring til en konkret projektansøgning vedrørende databehandling og præsentation i samarbejde med Syddansk Universitet og Odense Kommune. Der forventes svar på ansøgningen i løbet af efteråret 2017.

Et fremtidigt samarbejde med Nyborg Gymnasium kunne tage afsæt i gymnasiets ”MakerSpace”, der er et åbent kreativt værksted med fokus på teknologi, kreativitet og innovation. Eleverne kunne spille en nøglerolle i at udtænke fremtidens smarte løsninger og måske endda designe prototyperne.

Ressourcer

Strategien rummer både kort- og langsigtede mål og visioner. Nogle initiativer er allerede finansierede (helt eller delvist), såsom digital parkeringshenvielse (0,5 mio. kr. er frigivet fra anlægsramme til etablering af parkeringspladser med videre i forbindelse med slotsprojektet) og City Wifi (1 mio. kr. er frigivet fra anlægsramme til etablering af parkeringspladser med videre i forbindelse med slotsprojektet). Andre kræver projektf finansiering, mens andre igen fordrer en adoption af strategiens visioner i de enkelte afdelingers daglige drift.

Det langsigtede element i strategien, formålet med at integrere smart city tilgangen på tværs af grupper og afdelinger og koblingen til andre overordnede strategier/politikker i kommunen (for eksempel Vækstpolitikken og Digitaliseringsstrategien) fordrer en løsning med en langsigtet og åben finansiering. Det foreslås derfor, at der afsættes en årlig pulje til finansiering af smart city initiativer.

Puljen tænkes at skulle finansiere rådgivning i forbindelse med udarbejdelse af handlingsplan og projekter, konkrete mindre projekter, inddragelse med mere. Mange større projekter for eksempel implementering af smart lys, parkeringshenvielse med videre tænkes ikke finansieret over puljen. Puljen vil her i stedet finansiere ekstra udgifter til for eksempel rådgivning, der muliggør, at projektet sammentænkes og integreres med smart city systemet eller merudgifter til at integrere smarte teknologier i konventionelle projekter.

Et forslag til en fordeling af puljens midler mellem 2018 og 2021 er vedlagt som bilag.

En konkret opstilling, sammentænkning og prioritering af projekter sker i forbindelse med udarbejdelsen af handlingsplanen.

Proces

Sagen behandles på:

- Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017
- Erhvervs- og Udviklingsudvalget 22. august 2017
- Et ekstraordinært Økonomiudvalgsmøde 28. august 2017
- Byrådet 29. august 2017.

Sagsbehandler Mikkel Ibsen præsenterer på Teknik- og Miljøudvalgets samt Erhvervs- og Udviklingsudvalgets møde smart city strategien.

Økonomiske konsekvenser

1.000.000 kr. pr. år til drøftelse i forbindelse med budget 2018.

Indstilling

Det indstilles:

- at smart city strategien vedtages som vedlagt
- at der i forbindelse med budget 2018 afsættes en årlig pulje på 1.000.000 kr. til finansiering af smart city projekter, rådgivning, borgerinddragelse med videre
- at der nedsættes en arbejdsgruppe og en styregruppe for smart city projekter, der skal sikre implementeringen af strategiens mål og visioner.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- 450-2017-80439 Smart city strategi for Nyborg Kommune: Smart Nyborg - et smart samfund for borgere, erhvervsliv og besøgende
- 450-2017-31274 Opsamling fra workshop "Nyborg smart city" i Nyborg 24.1.2017
- 450-2017-91668 Smart city strategi - økonomi - forslag til prioritering af midler

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Smart city strategi for Nyborg Kommune: Smart Nyborg - et smart samfund for borgere, erhvervsliv og besøgende

Opsamling fra workshop "Nyborg smart city" i Nyborg 24.1.2017

Smart city strategi - økonomi - forslag til prioritering af midler

Punkt 11: Forespørgsel om plangrundlag for højlager fra Danrice A/S, Ringvej 14, Ørbæk

Sagsfremstilling

11. Forespørgsel om plangrundlag for højlager fra Danrice A/S, Ringvej 14, Ørbæk

Sagsnr.	450-2017-14654	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og miljøafdelingen har modtaget en forespørgsel (se bilag) på muligheden for at opføre et højlager i tilknytning til Danrice A/S' produktionsfaciliteter, Ringvej 14, 5853 Ørbæk.

Højlageret ønskes opført som en separat bygning på matr. nr. 12n, Ørbæk by, Ørbæk. (Bemærk, at placeringen på bilaget ikke er korrekt: Her vises bygningen sammenbygget med eksisterende bygning). Højlageret vil få en højde på ca. 35 meter.

Området er omfattet af [lokalplan nr. 264](#) for et erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 10 meters højde. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan, der giver mulighed for bygninger i op til 35 meters højde, hvis højlageret skal muliggøres. Afgrænsningen af en eventuel ny plan kan ses på bilaget.

Området er desuden omfattet af kommuneplanramme 3.E.4, der blev ændret ved [kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013](#). Rammen giver mulighed for bygninger i op til 10 meters højde, dog punktvis op til 16 meter. Der skal derfor samtidig udarbejdes et kommuneplantillæg, der punktvis giver mulighed for bygninger i op til 35 meters højde inden for ramme 3.E.4.

Et højlager på ca. 35 meter i højden vil være en visuelt markant tilføjelse til Ørbæk og planerne vurderes umiddelbart at skulle miljøvurderes. Placeringen af højlageret i erhvervsområdet i Ørbæk og i udkanten af byen vurderes dog at være den mest hensigtsmæssige.

Et nyt plangrundlag forventes at kunne være tilvejebragt i foråret 2018.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at arbejdet med et nyt plangrundlag i form af kommuneplantillæg og lokalplan for et højlager til Danrice A/S, Ringvej 14, 5853 Ørbæk, igangsættes.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2017-111923	Bilag - 170731 Keck - Dänemark - skitseforslag - højlager - Danrice A/S, Ringvej 14
450-2017-112025	Følgemail - Forespørgsel om højlager fra Danrice A/S, Ringvej 14, Ørbæk
450-2017-112057	Oversigtskort - planforhold - Danrice A/S - Ringvej 14

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Bilag - 170731 Keck - Dänemark - skitseforslag - højlager - Danrice A/S, Ringvej 14

Følgemail - Forespørgsel om højlager fra Danrice A/S, Ringvej 14, Ørbæk

Oversigtskort - planforhold - Danrice A/S - Ringvej 14

Punkt 12: Anmodning om lokalplan til etablering af 2 dobbelthuse ved Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg

Sagsfremstilling

12. Anmodning om lokalplan til etablering af 2 dobbelthuse ved Dyrehavegård, Dyrehavevej 54 i Nyborg

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

Sagsfremstilling

Konstruktørfirmaet Runøe & Teil har på vegne af ejer ansøgt om lokalplan til opførelse af 2 dobbelthuse (4 boliger) i den nordlige ende af ejendommen ved Dyrehavegård, beliggende Dyrehavevej 54, 5800 Nyborg.

Der er tale om en bebyggelse, der er tilpasset den øvrige bebyggelse på ejendommen ved Dyrehavegård med hensyn til materialer, taghældning og farver.

Skitseprojekt af 25. april 2017 er vedlagt dagsordenen.

Historik:

Teknik- og Miljøudvalget behandlede 26. august 2013 et ønske om opførelse af 3 dobbelthuse (6 boliger) på den nordlige del af ejendommen ved Dyrehavegård.

Udvalget besluttede ikke at igangsætte lokalplanarbejdet på det foreliggende grundlag. Udvalget var positiv over for nedrivning af den fritliggende bygning umiddelbart nord for gården, der kan erstattes af en lidt større bygning med stort set samme placering og udformning. Udvalget lagde vægt på, at parkoplevelsen omkring gården opretholdes. Tæt-lav boligbebyggelse ansås ikke for en mulighed, og antallet af nye boliger skulle i givet fald sikres i en lokalplan.

Skitseprojekt af 30. juli 2013 er vedlagt dagsordenen.

Sagen har ligget stille i den mellemliggende periode. Ejeren har valgt at bevare den eksisterende bygning umiddelbart nord for gården, der nu er renoveret og indrettet med en bolig.

I forhold til det tidligere projekt, er der nu kun tale om 2 dobbelthuse (4 boliger), der er beliggende parallelt med ejendommens nordskel, hvorved indgrebet i haven begrænses mest muligt. Den eksisterende bygning nord for gården er som nævnt bevaret, og havens symmetri omkring gårdens hovedbygning kan opretholdes. Der etableres en mindre hæk som afgrænsning mod haven, og havens største og mest markante træer kan bevares.

Den nye bebyggelse indpasses med proportioner og materialer, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at den ønskede bebyggelse vil kunne indpasses i området, uden at stedets eksisterende kvaliteter bliver påvirket negativt i væsentlig grad.

Østfyns Museer har, på baggrund af områdets historiske værdi og topografiske placering, vurderet, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. Det anbefales, at bygherre kontakter Østfyns Museer og aftaler en overvågning af projektet, før anlægsarbejdet påbegyndes.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at der udarbejdes lokalplan for det ansøgte projekt.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2017-73015 Konstruktørfirmaet Runø & Teil Aps sender ansøgning om lokalplan for 2 dobbelthuse - Dyrehavevej 54, Nyborg - Dyrehavegård
- 450-2013-130902 Disponeringsforslag af 30.07.2013 - ny boligbebyggelse - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Konstruktørfirmaet Runø & Teil Aps sender ansøgning om lokalplan for 2 dobbelthuse - Dyrehavevej 54, Nyborg - Dyrehavegård

Disponeringsforslag af 30.07.2013 - ny boligbebyggelse - Dyrehavegård, Dyrehavevej 54, 5800 Nyborg

Punkt 13: Ansøgning til budget 2018 til Digital Kulturarvsmasterplan for Nyborg Kommune

Sagsfremstilling

13. Ansøgning til budget 2018 til Digital Kulturarvsmasterplan for Nyborg Kommune

Sagsnr.	450-2015-28838	Initialer	PEH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Nyborg Kommune og Østfyns Museer er ved at færdiggøre den kulturarvsmasterplan, som der er blevet arbejdet med i et par år. Kulturarvsmasterplanen bliver udarbejdet i et samarbejde mellem Nyborg Kommune, Østfyns Museer og Slots- og Kulturstyrelsen som del af et større projekt, der skal tydeliggøre Nyborgs enestående historiske og kulturelle arv.

Planen vil være retningsgivende for byen i forhold til bevaring, vedligeholdelse og udvikling af bygninger, pladser og forløb i Nyborg Kommune herunder særligt Nyborg by, og den vil påvirke kommunen i positiv retning med hensyn til blandt andet turisme, bosætning og erhverv.

Nyborg by, som ligger i midten af landet og i perioder har været landets hovedstad, er et velbevaret og unikt kulturarvsmonument med en velbevaret middelalder byplan med slottet på Slotsholmen midt i byen som omdrejningspunkt. Byen er formet igennem flere tidsaldrer og her har kongemagt, infrastruktur og befæstning i høj grad styret udviklingen. Det vurderes, at fortællingerne om Nyborg har stor national og international interesse, og der arbejdes på at komme på UNESCO's verdensarvsliste.

Kulturarvsmasterplanen består af to dele: *Kulturarvsmasterplanen* og *Bygningsregistranten*, og Nyborg Kommune og Østfyns Museer er interesseret i at opbygge en platform og redskab, som kommunen effektivt kan arbejde med og borgere nemt få adgang til.

1) *Kulturarvsmasterplanen*

beskriver historien og perspektiverne for byens gader, pladser og andre sammenhænge. Den er indarbejdet i Kommuneplan 2017 og danner grundlag for planlægning i Nyborg bymidte og andre steder i kommunen. Kulturarvsmasterplanen skal indarbejdes i de planlægningsplatforme, som kommunen har, og være et naturligt arbejdsredskab for kommunens ansatte. Den skal samtidig være offentlig tilgængelig og være en god og nem måde for borgerne at få oplysninger om Nyborgs gader, pladser og andre sammenhænge og planerne for dem.

2) *Bygningsregistranten*

er en registrering af samtlige bygninger i Nyborg bymidte + enkelte fra omegnen. Registranten indeholder data og fotos af de enkelte huse samt deres historie. Registranten skal synkroniseres med FBB (Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside over fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark), så oplysninger i registranten automatisk optræder i FBB. Den skal være enkelt at gå til, så kommune og ejendomsmæglere ved for eksempel huskøb og byggeansøgninger kan linke til den.

Der er blevet holdt dialogmøder mellem Teknik- og Miljøafdelingen og rådgivningsfirmaerne COWI og NIRAS for at tilvejebringe det bedste forslag til digitaliseringen af kulturarvsmasterplanen.

Der er fremkommet et forslag fra COWI for opstart og implementering på i alt 284.050 kr. eksklusive moms + 30.375 kr. i løbende drift pr. år (se bilag).

Forslaget vurderes af Teknik- og Miljøafdelingen samt Østfyns Museer til at være af høj kvalitet og som vil tjene vores ønsker om et godt og effektivt arbejds- og forvaltningsredskab og en attraktiv indgang til kulturarven for borgerne. Der søges om at afsætte en økonomisk ramme for offentliggørelse og digitalisering Kulturarvsmasterplan for Nyborg Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Det foreslås, at beløb til opstart og implementering af digital kulturarvsmesterplan på i alt 284.050 kr. indgår ved budgetlægningen for 2018.

De årlige driftsudgifter på 30.375 kr. tages fra Teknik- og Miljøafdelingens driftsbudget.

Indstilling

Det indstilles, at

- der arbejdes for at gøre kulturarvsmasterplanen digital
- der i budget 2018 afsættes en engangsbevilling på 300.000 kr. til den digitale kulturarvsmasterplan for Nyborg Kommune.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2017-83933 COWIs tilbud på Digital Kulturarvsmasterplan Nyborg Kommune

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

COWIs tilbud på Digital Kulturarvsmasterplan Nyborg Kommune

Punkt 14: Genbehandling af landzonetilladelse til antennemast på Assensvej 74, Ørbæk

Sagsfremstilling

14. Genbehandling af landzonetilladelse til antennemast på Assensvej 74, Ørbæk

Sagsnr.	450-2015-22443	Initialer	SPV	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen modtog 3. april 2014 en landzoneansøgning til opsætning af en 25 m høj radioamatørmast på ejendommen Assensvej 74, 5853 Ørbæk.

Ansøgningen blev behandlet af Teknik- og Miljøudvalget 12. maj 2014. Sagen var indstillet til afslag med begrundelse i, at masten ønskes opsat inden for et større sammenhængende landskabsområde og vil påvirke landskabet væsentligt ved at være meget synlig for de nærmeste omboende og fremstå som et markant forstyrrende og uroligt landskabelement.

Teknik- og Miljøudvalget valgte at meddele landzonetilladelse.

12. juni 2014 blev der givet landzonetilladelse til en radioamatørmast på 25 m udformet som gittermast.

Landzonetilladelse blev 21. juli 2014 påklaget af Danmarks Naturfredningsforening.

Natur- og Miljøklagenævnet var 21. maj 2015 på besigtigelse på ejendommen. Ejer havde i den forbindelse opsat den 25 m høje mast.

Natur- og Miljøklagenævnet ændrede 16. juni 2015 landzonetilladelsen til et afslag med begrundelse i, at der var tale om opstilling af en privat mast.

Nyborg Kommune gav ejer Rudy Lyngvig påbud om, at masten skulle nedtages inden 1. september 2015.

Ellested-Nettet ansøgte 4. september 2015 om landzonetilladelse til lovliggørelse af den 25 m høje antennemast for at forbedre internetforbindelsen i lokalområdet.

Ellested-Nettet er et lokalt initiativ, der leverer hurtige internetforbindelser med trådløse teknologier til fornuftige priser med det primære fokus at levere til områder, hvor der ellers ikke er muligt at få hurtigt internet.

17. september 2015 blev der givet en lovliggørende landzonetilladelse til den 25 m høj antennemast med begrundelse i, at der vil ske en fælles udnyttelse af en mast i et lokalområde, hvor internetforbindelsen er utilstrækkelig. Samt med begrundelse i Regeringens vækststudspil af 2015 om bedre mobil- og bredbåndsdækning i Danmark.

Landzonetilladelse blev 27. oktober 2015 påklaget af Danmarks Naturfredningsforening.

26. juni 2017 ophævede Planklagenævnet landzonetilladelsen og hjemviste sagen til fornyet behandling.

Planklagenævnet skriver blandt andet:

”Efter hidtidig praksis bør nye antennemaster så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til friholdelse af det åbne land for nye tekniske anlæg. Placering af antennemaster i områder, der i den overordnede planlægning er udpeget som værdifulde landskabsområder, bør helt undgås.

I det åbne land bør nye master så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende høje bygningselementer i området. Alternativt kan antennerne integreres i eksisterende bebyggelse m.v. inden for området.

Der stilles store krav til kommunen for så vidt angår undersøgelse af alternative placeringsmuligheder og dokumentation for mastens nødvendighed, herunder, at der er tale om det eneste brugbare alternativ.

Planklagenævnet finder ikke, at Nyborg Kommune i nærværende sag har foretaget den fornødne undersøgelse af alternative placeringsmuligheder af antennemasten eller af andre brugbare alternativer, herunder om den allerede opstillede antennemast på Ellestedvej vil kunne benyttes af ansøger.”.

Ejendommen Assensvej 74, 5853 Ørbæk, er beliggende i landzone, inden for landsbyafgrænsningen for Ellested by og inden for et større sammenhængende landskabsområde. Grundarealet er på 1.456 m² og bebygget med en bolig på 79 m² og to erhvervsbygninger på henholdsvis 126 m² og 36 m².

Gittermasten på de 25 m er placeret ud til åben mark.

I vejledning om landzoneadministration står der, at nye antennemaster så vidt muligt bør placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til at friholde det åbne land for nye tekniske anlæg og helt undgås i områder, der er udpeget som særligt værdifulde landskabsområder.

Teknik- og Miljøafdelingen har to gange prøvet at give en landzonetilladelse til henholdsvis en privat radioamatørmast og en mast til forbedring af internetforbindelsen i området.

Da begge landzonetilladelser er blevet omgjort, indstilles det, at der gives afslag på genbehandling af endnu en lovliggørende landzonetilladelse til den 25 m høj mast med begrundelse i, at masten placeres i det åbne land uden tilknytning til en eksisterende høj bygning og inden for et større sammenhængende landskabsområde, hvor master ikke bør placeres jævnfør landzonevejledningen og Planklagenævnets udtalelse.

Den omtalte mast på Ellestedvej 24A, 5853 Ørbæk, er en 36 m høj mobilmast opsat i 2014. Masten er placeret i byzone. Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by. I byggetilladelsen er der stillet vilkår om, ”at masten kan benyttes af andre operatører”.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at der meddeles afslag på genbehandling af en lovliggørende landzonetilladelse til den 25 m høj mast med begrundelse i, at masten placeres i det åbne land uden tilknytning til en eksisterende høj bygning og inden for et større sammenhængende landskabsområde, hvor den vil påvirke landskabet væsentligt ved at være meget synlig for de nærmeste omboende og fremstå som et markant forstyrrende og uroligt landskabelement.

Der meddeles påbud til ejer om, at masten skal nedtages.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- | | |
|-----------------|---|
| 450-2017-93136 | Bilag - Planklagenævnets afgørelse 26.6.2017 i sag om opstilling af antennemast - ophæver landzonetilladelse og hjemviser sagen til fornyet behandling - Assensvej 74 |
| 450-2015-169136 | DN-Nyborg klage over antennemast Assensvej 74 |
| 450-2015-138139 | Landzonetilladelse til lovliggørelse af antennemast - Assensvej 74, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2015-22443 |
| 450-2017-94054 | Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 12-05-2014: landzonetilladelse - antennemast - Assensvej 74, 5853 Ørbæk |

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Udsættes.

Bilag

Bilag - Planklagenævnets afgørelse 26.6.2017 i sag om opstilling af antennemast - ophæver landzonetilladelse og hjemviser sagen til fornyet behandling - Assensvej 74

DN-Nyborg klage over antennemast Assensvej 74

Landzonetilladelse til lovliggørelse af antennemast - Assensvej 74, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2015-22443

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 12-05-2014: landzonetilladelse - antennemast - Assensvej 74, 5853 Ørbæk

Punkt 15: Principansøgning på placering af nyt hus på Skaboeshusevej 163B i Skaboeshuse

Sagsfremstilling

15. Principansøgning på placering af nyt hus på Skaboeshusevej 163B i Skaboeshuse

Sagsnr.	450-2017-11254	Initialer	SPV	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen modtog 8. juni 2017 en principansøgning på placering af nyt hus på Skaboeshusevej 163B, 5800 Nyborg i Skaboeshuse. Huset ønskes delvist placeret ud over tidligere matrikelskel for 11aø (inden arealoverførslen).

Ejeren af Skaboeshusevej 163B købte i 2016 et mindre areal af kommunen. I den forbindelse blev det oplyst, at det tilkøbte areal ikke skulle bebygges. Der var i forbindelse med handlen fremlagt et kort, hvor det på arealet var anført: ”Intet behov/ønske for bebyggelse her”. Teknik- og Miljøudvalget besluttede at sælge arealet ud fra denne forudsætning.

Deklarationen:

Ejendommen er omfattet af en tinglyst deklARATION. I henhold til deklARATIONENS § 2 står der:

- ”Alt byggeri incl. garager, udhuse o. lign. skal placeres inden for de byggefelter, der er vist på vedhæftede tinglysningsrids nr. 1. Byggeriets gulvkote og sokkelkote må maksimalt lægges i den kote, der er skrevet ved byggefeltet på tinglysningsridset. Byggeri opført før tinglysning af denne deklARATION samt bygninger med et grundareal mindre end 10 m² er ikke omfattet af denne bestemmelse.”

Det tilkøbte areal er ikke omfattet af deklARATIONENS bestemmelser.

I forbindelse med en ansøgning om ophævelse af ovenstående byggefelt, blev der foretaget en nabohearing. Der indkom bemærkninger fra ejerne af Skaboeshusevej 167 og Skaboeshusevej 169.

Bemærkninger fra ejer af Skaboeshusevej 167:

- I forbindelse med en udstykning for flere år siden blev der oprettet byggefelter for Skaboeshusevej 161, Skaboeshusevej 163A, Skaboeshusevej 163B og Skaboeshusevej 165. Sikkert i en god mening, således at alle 4 grunde kunne få den maksimale udsigt mm.
- Ejer vil modsætte sig, at disse byggefelter bliver ophævet, da det har vidtgående konsekvenser for hele området. Skulle argumenterne blive fejlet af bordet, og Nyborg Kommune ikke gør et nyt forsøg på mægling mellem parterne, agter ejer at bede Byrådet om at udfærdige en ny lokalplan for området.
- Ejer vil under alle omstændigheder bruge de klageinstanser, der er mulighed for, inden området bliver ødelagt.
- Jordsalget er skræddersyet til næste udstykning i Skaboeshuse.

Bemærkninger fra ejer af Skaboeshusevej 169:

- At tilkøbte jordareal udelukkende må anvendes til have - uden byggeri.
- At der ingen indvendinger er til ophævelse af den tinglyste deklARATION på byggefelterne Skaboeshusevej 161, Skaboeshusevej 163A og Skaboeshusevej 165.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede 5. december 2016 en ansøgning om ophævelse af tinglyst deklARATION vedrørende byggefelter og koter på ejendommene Skaboeshusevej 161, Skaboeshusevej 163A, Skaboeshusevej 163B og Skaboeshusevej 165, 5800 Nyborg.

Udvalget besluttede, at deklARATIONEN fastholdes, og at der kan gives mulighed for at bygge til den gamle skellinje.

Lokalplanen:

Ejendomme er omfattet af [lokalplan nr. 104 "Det gamle Skaboeshuse"](#). I henhold til § 4.2 må der kun foretages udstykning til helårsbeboelse i overensstemmelse med udstyknings-princippet i kortbilag 2. Det fremgår blandt andet af lokalplanens formålsbestemmelse, at formålet er at give mulighed for opførelse af enkelte nye helårsboliger. Det er i kortbilag 2 klart angivet, hvor der gives mulighed for opførelse af nye helårsboliger. Der gives ikke mulighed for bebyggelse på det arealoverførte areal.

Det følger af Natur- og Miljøklagenævnets praksis, at der ikke kan dispenseres fra en konkret udstykningsplan i en lokalplan, da udstykningsplanen er en del af planens principper.

Selvom der i dette tilfælde ikke er tale om en udstykning, men en arealoverførsel, vurderer afdelingen, at det er i strid med lokalplanens formål, hvis der gives mulighed for at bygge på det pågældende areal. Formålet med lokalplanen var blandt andet klart at angive, hvor der kunne opføres enkelte nye helårsboliger. Der er udlagt et særskilt areal til dette formål.

Det areal, som er solgt til ejeren af 163B, ligger tæt på den i lokalplanen planlagte omfartsvej. Dette areal er ikke udlagt til bebyggelse. Det er disse planmæssige overvejelser, der var baggrunden for afdelingens indstilling til udvalget 5. december 2016.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplansbestemmelserne.

Opførelse af et hus på det arealoverførte areal er ikke umiddelbart tilladt i medfør af lokalplanen. Afdelingen vurderer, at der ikke kan meddeles dispensation til en udstykning af det arealoverførte areal, men afdelingen har ikke kunne finde praksis for, om der kan meddeles dispensation til udnyttelse af en eksisterende byggeret ved at flytte byggeretten til et arealoverført areal, der ikke i lokalplanen er udlagt til byggeri. Afdelingen ved ikke, hvordan Natur- og Miljøklagenævnet vil vurdere en sådan sag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at kommunen ikke vil påtale deklARATIONEN, hvis huset placeres uden for byggefeltet angivet i deklARATIONEN så længe, at huset placeres inden for afgrænsningen af den tidligere matrikel 11aø (inden arealoverførslen), og at der i forlængelse heraf meddeles afslag på principansøgningen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- | | |
|-----------------|---|
| 450-2017-83890 | Bilag - Revideret situationsplan placering af hus Skaboeshusevej 163B, 5800 Nyborg |
| 450-2017-99213 | Oversigt Skaboeshusevej 163B, 5800 Nyborg |
| 450-2016-181008 | Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 5-12-2016 vedr. byggefelter Skaboeshusevej 161, Skaboeshusevej 163A, Skaboeshusevej 163B og Skaboeshusevej 165 |
| 450-2016-188292 | Kort over areal ved Skaboeshusevej 163B, 5800 Nyborg - Intet behov for bebyggelse |
| 450-2016-151771 | Bilag til nabohøring vedrørende byggefelter - Skaboeshusevej 161, Skaboeshusevej 163A, Skaboeshusevej 163B og Skaboeshusevej 165, 5800 Nyborg |

450-2017-116661 Skrivelse af 10. august 2017 (pdf-format af mail) fra lodsejer med bemærkninger til pkt. 15 omkring husprojekt på Skaboeshusevej 163B på dagsorden 14. august 2017

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Udsættes på grund af skrivelse fra lodsejer.

Bilag

Bilag - Revideret situationsplan placering af hus Skaboeshusevej 163B, 5800 Nyborg

Oversigt Skaboeshusevej 163B, 5800 Nyborg

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 5-12-2016 vedr. byggefelter Skaboeshusevej 161, Skaboeshusevej 163A, Skaboeshusevej 163B og Skaboeshusevej 165

Kort over areal ved Skaboeshusevej 163B, 5800 Nyborg - Intet behov for bebyggelse

Bilag til nabohearing vedrørende byggefelter - Skaboeshusevej 161, Skaboeshusevej 163A, Skaboeshusevej 163B og Skaboeshusevej 165, 5800 Nyborg

Skrivelse af 10. august 2017 (pdf-format af mail) fra lodsejer med bemærkninger til pkt. 15 omkring husprojekt på Skaboeshusevej 163B på dagsorden 14. august 2017

Punkt 16: Orientering om scanning af byggesager til weblager med henblik på digital adgang for alle

Sagsfremstilling

16. Orientering om scanning af byggesager til weblager med henblik på digital adgang for alle

Sagsnr.	450-2010-37038	Initialer	CMA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Nyborg Kommunes byggesagsarkiv på weblageret er ikke offentligt. Ejer af ejendomme kan få adgang via NemID. Konsulenter og håndværkere kontakter Teknik- og Miljøafdelingen og får tilsendt et quicklink via mail, linket virker 8-14 dage.

De væsentligste årsager til at byggesagsarkivet ikke er offentligt er, at sagerne på weblageret ikke er scannet 100 % for cpr.nr. og personfølsomme oplysninger, disse sager er pr. automatik bare blevet lukket. En anden diskussion har været, om nogen ville benytte chancen for at "snage" i arkiverne. Erfaringer fra andre kommuner har dog ikke vist sådanne problemer. Byggetilladelser er pr. definition offentlige, undtagen er dog fængsler, militær, banker og andre med skærpede sikkerhedskrav.

Teknik- og Miljøafdelingen har fået pris på at få det eksisterende arkiv på 34.878 sager scannet for 60.000 kr. + 14,00 kr. pr. lukket sag, der skal sløres og genåbnes. Det anslås, at de lukkede sager udgør få procent. Ud over denne engangsudgift tilbydes "on-the-fly"- en løbende scanning af nye sager for cpr.nr. og personfølsomme oplysninger med et opstarts gebyr på 3.000 kr. og 1.500 kr. pr. måned.

Den løbende scanning ved drift er især nødvendig med overgangen til fuld digital byggesagsbehandling, da det ved byggesagens afslutning bliver muligt at uploade direkte til weblager.

Scanningsarbejdet udføres i efterår 2017, så byggesagsarkivet kan gøres offentligt tilgængeligt fra 1. januar 2018.

Økonomiske konsekvenser

Det anslås, at scanning og gennemgang af sager for cpr.nr. og personfølsomme oplysninger ikke overstiger 100.000 kr. Den årlige drift vil herefter udgøre 18.000 kr., som afholdes inden for Teknik og Miljøafdelingens driftsbudget. (Pt. bruges ca. 50.000 kr. årligt på scanning af papirsager.).

Digitaliseringsgruppen har 15. juni 2017 godkendt, at projektet finansieres med op til 100.000 kr. af den centrale digitaliseringspulje.

Indstilling

Det indstilles, at sagen tages til efterretning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Til efterretning.

Punkt 17: Afgørelse i klagesag om Kystdirektoratets tilladelse til anlæg af Admiral Marina på Knudshoved

Sagsfremstilling

17. Afgørelse i klagesag om Kystdirektoratets tilladelse til anlæg af Admiral Marina på Knudshoved

Sagsnr.	450-2010-83619	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Miljø- og Fødevareklagenævnet har 30. juni 2017 truffet afgørelse i sag om Kystdirektoratets tilladelse til anlæg af Admiral Marina i den tidligere Knudshoved Færgehavn (det fulde projekt med 2.800 bådpladser).

Klagenævnet ophæver tilladelsen til det fulde projekt og hjemviser sagen til fornyet behandling hos Kystdirektoratet.

Kystdirektoratet har i tilladelsen vurderet, at der ikke på baggrund af den af Admiral Marina tilvejebragte konsekvensvurdering kan udelukkes, at en lystbådehavn med 2.800 pladser kan indebære en væsentlig påvirkning af habitatområdet. For at imødegå dette er tilladelsen givet under forudsætning af, at der nedsættes en følgegruppe af relevante eksperter og myndigheder, der løbende skal følge udviklingen i marsvinebestanden ved projektområdet.

Et flertal i klagenævnet finder, at Kystdirektoratets tilladelse ikke er givet i overensstemmelse med habitatdirektivet og EU-domstolens praksis, hvor praksis er, at der på afgørelsestidspunktet ikke må foreligge nogen rimelig tvivl i forhold til eventuelle skadevirkninger på habitatområdet. Derfor er tilladelsen ophævet.

Klagenævnets afgørelse er vedlagt dagsordenen sammen med Kystdirektoratets tilladelse og klagen fra Danmarks Naturfredningsforening.

Forslag til Lokalplan nr. 258:

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 9. januar 2017 at offentliggøre Lokalplan nr. 258, der alene regulerer forholdene på landarealerne. I forbindelse hermed besluttede udvalget, at lokalplanens endelige vedtagelse først kan ske, når Kystdirektoratets tilladelse til det fulde projekt er stadfæstet i Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Da klagenævnet nu har ophævet tilladelsen, anbefales det, at lokalplanforslaget sættes i bero, til der foreligger en konsekvensvurdering og en ny tilladelse, der kan muliggøre det fulde projekt.

Lokalplanen skal være vedtaget endeligt inden 17. januar 2018 jævnfør planlovens krav om at dette skal ske inden 1 år fra offentliggørelsen. Alternativt skal lokalplanproceduren gå om.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse tages til efterretning, og at lokalplan nr. 258 sættes i bero.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2015-199083 TILLADELSE fra Kystdirektoratet til det fulde projekt med anlæg af Admiral Marina i den tidligere Knudshoved Færgehavn

450-2016-9987 KLAGEN fra Danmarks Naturfredningsforening til Miljø- og Fødevareministeren over Kystdirektoratets tilladelse til etablering af lystbådehavn med op til 2800 bådpladser i Knudshoved Færgehavn

450-2017- AFGØRELSE i Miljø- og Fødevareklagenævnet i sag om Kystdirektoratets
96571 tilladelse til anlæg af ny lystbådehavn i tidligere Knudshoved Færgehavn (34
sider)

450-2017- Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 9. januar 2017 om offentliggørelse af
111316 forslag til lokalplan nr. 258 - Admiral Marina - Knudshoved Færgehavn

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

TILLADELSE fra Kystdirektoratet til det fulde projekt med anlæg af Admiral Marina i den tidligere Knudshoved Færgehavn

KLAGEN fra Danmarks Naturfredningsforening til Miljø- og Fødevareministeren over Kystdirektoratets tilladelse til etablering af lystbådehavn med op til 2800 bådpladser i Knudshoved Færgehavn

AFGØRELSE i Miljø- og Fødevareklagenævnet i sag om Kystdirektoratets tilladelse til anlæg af ny lystbådehavn i tidligere Knudshoved Færgehavn (34 sider)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 9. januar 2017 om offentliggørelse af forslag til lokalplan nr. 258 - Admiral Marina - Knudshoved Færgehavn

Punkt 18: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 277 for boliger på den tidligere børnehavegrund i Herrested-Måre, Damgårdsvænget 7, Ørbæk

Sagsfremstilling

18. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 277 for boliger på den tidligere børnehavegrund i Herrested-Måre, Damgårdsvænget 7, Ørbæk

Sagsnr.	450-2016-25265	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr. 277 for boliger på Damgårdsvænget i Måre har været i offentlig høring i perioden 16. maj til 11. juli 2017.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en omdannelse af den tidligere børnehave, Damgårdsvænget 7, 5853 Ørbæk, til boligformål.

Lokalplanen muliggør opførelsen af 4 parcelhusboliger – tre på den tidligere børnehavegrund og 1 på en allerede udstykket grund. Lokalplanen sikrer desuden en bevaring af en offentlig legeplads og en fastholdelse af et beplantningsbælte mod det åbne land.

Der er i høringsperioden modtaget ét høringssvar til planforslaget (se bilag). Høringssvaret er indgivet af beboerne på en naboejendom og omhandler:

- 1+2. Ønske om bevaring af hegn/hæk mod henholdsvis Damgårdsvænget 22 og legepladsen.
3. Ønske om at ny vejbelysning etableres som i resten af området.
4. Anmodning om at indkørslen til Damgårdsvænget fra Ravnholtvej modificeres, da en ”kantet” indsnævring giver risiko for sammenstød.
5. At vejadgangen til den nordvestligste parcel først fastlægges ved byggetilladelse.
6. At mulighed for 1,5 etage og 8,5 meters bygningshøjde ikke er hensigtsmæssigt med tanke på den eksisterende bebyggelses karakter, og at en bebyggelsesprocent på 30 vurderes at være for høj med tanke på den eksisterende bebyggelses karakter.

Teknik- og Miljøafdelingen har følgende kommentarer til fremsendte kommentarer:

Ad 1+2)

Lokalplanen regulerer ikke hegn/hæk i skel udover bevaringen af beplantningsbælte mod syd. Det er derfor hegnslovens bestemmelser, der gælder. I forbindelse med nedrivning af børnehavebygningen og efterfølgende byggemodning skal al beplantning i skel mod naboejendomme og legepladsen så vidt muligt bevares. Uanset må hæk/hegn i skel ikke fjernes uden samtykke fra naboer. Kommentaren vurderes derfor ikke at give anledning til ændringer i lokalplanen.

Ad 3)

Belysning af vejarealer skal først og fremmest ske efter vejreglerne. En æstetisk sammenhæng mellem belysningskilderne i et område skal dog tilstræbes. Lyset på Damgårdsvænget er i dag armatur med kviksølvlys-kilder. Da kviksølvlys-kilder ikke længere bruges skal armaturerne skiftes. Der vil i forbindelse med byggemodning blive stillet krav om, at lyskilderne på den private fællesvej skal koordineres med udskiftningen på Damgårdsvænget. Kommentaren vurderes derfor ikke at give anledning til ændringer i lokalplanen.

Ad 4)

I forbindelse med miljøscreeningen blev det vurderet, at omdannelsen fra børnehave til boliger vil betyde en mindre trafikbelastning af Damgårdsvænget sammenlignet med en situation med en aktiv børnehave. Der vurderes derfor ikke at være behov for en ændring af vejforholdene i området. Nyborg Kommune vil dog som vejmyndighed i den løbende

indsats for at sikre trafikssikkerheden i kommunen foretage en vurdering af, hvorvidt udformningen af krydset Damgårdsvænget/Ravnholtvej er uhensigtsmæssig. Kommentaren vurderes derfor ikke at give anledning til ændringer i lokalplanen.

Ad 5)

Det har ikke været hensigten med Kortbilag 3 at anvise den præcise vejadgang til fremtidige udstykninger, men blot at illustrere principper for vejadgang. På baggrund af kommentaren foreslås Kortbilag 3 tilrettet, så der blot illustreres vejadgang til lokalplanområdet fra Damgårdsvænget (til den private fællesvej) og fra vendepladsen for enden af Damgårdsvænget (dog uden at placere vejadgangen på selve parcellen). Det bemærkes desuden, for en god ordens skyld, at placeringen af bygninger på Kortbilag 4 alene er vejledende. Den konkrete placering af beboelsesbygninger skal ske efter § 6.

Ad 6)

Kommuneplanramme 6.B.1, der er gældende for hele Damgårdsvænget, udlægger området til boligområde til åben-lav boliger med maks. 1,5 etager, en maks. bygningshøjde på 8,5 meter og en maks. bebyggelsesprocent på 30. Disse bestemmelser er også indført i forslag til lokalplan nr. 277. Teknik- og Miljøafdelingen finder ikke, at der er særlige forhold, der taler for, at lokalplanområdet ikke skal have samme bebyggelsesmuligheder som resten af Damgårdsvængets ejendomme. Kommentaren vurderes derfor ikke at give anledning til ændringer i lokalplanen.

Lokalplan nr. 277 er ændret på baggrund af det modtagne høringssvar (ændringerne er inkorporerede i den vedlagte version):

- Kortbilag 3 er ændret således, at det tydeliggøres, at vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra henholdsvis Damgårdsvænget og vendepladsen for enden af Damgårdsvænget men uden, at vejbetjeningen af de enkelte parceller fastsættes.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at lokalplan nr. 277 for boliger på Damgårdsvænget i Måre vedtages endeligt som vedlagt.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2017-109675	Lokalplan nr 277 for boliger på Damgårdsvænget i Måre
450-2017-109685	Følgemail i pdf - Høringssvar til Forslag til Lokalplanforslag nr. 277 - Boliger på Damgårdsvænget i Måre
450-2017-109681	Bilag - Høringssvar - forslag og kommentarer til Lokalplan nr. 277 - Boliger på Damgårdsvænget i Måre

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Lokalplan nr 277 for boliger på Damgårdsvænget i Måre

Følgemail i pdf - Høringsvar til Forslag til Lokalplanforslag nr. 277 - Boliger på Damgårdsvænget i Måre

Bilag - Høringsvar - forslag og kommentarer til Lokalplan nr. 277 - Boliger på Damgårdsvænget i Måre

Punkt 19: Godkendelse af budget 2017/2018 for Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg

Sagsfremstilling

19. Godkendelse af budget 2017/2018 for Ungdomsboligerne i Centerkollegiet - Havnegade 26, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-9164	Initialer	TIK	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har gennemgået budgettet for perioden 1. august 2017 – 31. juli 2018 for den selvejende institution Ungdomsboligerne i Centerkollegiet, Havnegade 26, 5800 Nyborg.

Spørgeskema om ungdomsboliginstitutionens budgetforhold er for alle spørgsmål besvaret med ”ja”.

Med budgettet følger en 10-årig plan for den løbende vedligeholdelse.

Den løbende vedligeholdelse er indregnet i driften, og den planlagte og periodiske vedligeholdelse giver ikke anledning til kommentarer, idet henlæggelserne kan dække det planlagte.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at budgettet for perioden 1. august 2017 – 31. juli 2018 for den selvejende institution Ungdomsboligerne i Centerkollegiet godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2017-100581 Budget 1.8.2017 - 31.7.2018 for Ungdomsboligerne Centerkollegiet, Havnegade 26, 5800 Nyborg

450-2017-100582 Kortbilag - Ungdomsboligerne i Centerkollegiet, Havnegade 26, Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Budget 1.8.2017 - 31.7.2018 for Ungdomsboligerne Centerkollegiet, Havnegade 26, 5800 Nyborg

Kortbilag - Ungdomsboligerne i Centerkollegiet, Havnegade 26, Nyborg

Punkt 20: AB Holmegaarden anmoder om godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med renovering af fælleshus på Bavnehøjalle 85, Nyborg

Sagsfremstilling

20. AB Holmegaarden anmoder om godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med renovering af fælleshus på Bavnehøjalle 85, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-14454	Initialer	HTO	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

AB Holmegaarden anmoder om godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med renovering af fælleshuset Bavnehøjalle 85, 5800 Nyborg, tilhørende afdeling 19, Bavnehøjalle 1-83 og 87-101 ulige nr. Renoveringen omfatter blandt andet nye træ- og vinylgulve, maling med mere. Herudover brækkes væg mellem køkken og bryggers ned, og der opsættes nyt køkken. Et toilet omdannes til handicaptoilet.

Håndværkerudgifter	680.000 kr.
Uforudseelige udgifter	54.400 kr.
Teknikerhonorar og låneomkostninger	<u>108.600 kr.</u>
I alt	843.000 kr.

Udgifterne finansieres med et 20 årigt realkreditforeningslån. Ydelsen forventes at udgøre ca. 57.000 kr. p.a., svarende til en lejestigning på ca. 2 %. Eller ca. 95 kr. pr. måned pr. bolig. I henhold til driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4, skal kommunen først godkende, når lejestigningen udgør over 5 % inden for et regnskabsår.

Nyborg Kommune skal godkende lånoptagelsen jævnfør driftsbekendtgørelsens § 116 stk., stk. 4.

Projektet og dets omfang er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde 6. juli 2017.

Der forventes ikke garantistillelse for lånet.

Økonomiske konsekvenser

Huslejestigningen kan medføre forøgelse af boligsikring/boligydelse.

Indstilling

Det indstilles, at lånoptagelse af et 20 årigt realkreditlån på ca. 843.000 kr. (ikke afdragsfrit) godkendes.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget

Bilag

450-2017-110728 Kortbilag - Bavnehøjalle 1-101 med angivelse af fælleshus på Bavnehøjalle 85, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 14. august 2017:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Ansøger har ikke fulgt de aftalte retningslinjer, hvilket meddeles Boligselskabet.

Bilag

Kortbilag - Bavnehøjalle 1-101 med angivelse af fælleshus på Bavnehøjalle 85, 5800 Nyborg