

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 28-05-2018

Mødedato Mandag d. 28. maj 2018 kl. 14:30

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Introduktion til Teknik- og Miljøudvalget om Plan og Byg.....	3
Boligbyggeri i Kamhullet ved Kvickly, Dronningensvej 1, Nyborg.....	4
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	7
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	8
Orienteringssager.....	9
Aflysning af deklaration for området Harevænget 1-79 i Skovparken, Nyborg.....	10
Ansøgning om tilladelse til delvis lukning af altaner med foldeglas - Færgevej 1, Nyborg.....	13
Belysningsprojekt for området ved Tømmergraven, Midtermolen og Tyrmolen.....	15
Byggetilladelse til opførelse af ungdomsboliger - Sylleskovvej 13, Nyborg.....	17
Navngivning af sidevej til Frisengårdsvej til boligområde - tidligere Frisengården, Sylleskovvej 13,	21
Henvendelse om alternativ fartdæmpende foranstaltning ud for Strandalleen 50 og Strandalleen 52,	23
Frigivelse af midler til sikker overgang og fartbegrænsning på Odensevej i Herrested.....	25
Idéprojekt for tæt-lav boligbebyggelse på Odensevej 46 i Ullerslev.....	27
Lukket: Indbetaling til parkeringsfonden i forbindelse med liberalt erhverv.....	29
Lukket: Prævrurdering af arbejdet med renovering i Lejerbo.....	30

Punkt 1: Introduktion til Teknik- og Miljøudvalget om Plan og Byg

Sagsfremstilling

1. Introduktion til Teknik- og Miljøudvalget om Plan og Byg

Sagsnr.	450-2018-4802	Initialer	MCR	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte 12. marts 2018 et program med henblik på at give udvalget en introduktion til Teknik- og Miljøafdelingens arbejde – herunder en introduktion til 3 grupper i afdelingen.

Plan og Byg vil på Teknik- og Miljøudvalgets møde give en introduktion på ca. 1 time.

Bilag

450-2018-117943 Powerpoint til udvalg - Introduktion til Teknik- og Miljøudvalget om Plan og Byg - 28.5.2018

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Drøftet.

Plancher vedlægges referatet.

Bilag

Powerpoint til udvalg - Introduktion til Teknik- og Miljøudvalget om Plan og Byg - 28.5.2018

Punkt 2: Boligbyggeri i Kamhullet ved Kvickly, Dronningensvej 1, Nyborg

Sagsfremstilling

2. Boligbyggeri i Kamhullet ved Kvickly, Dronningensvej 1, Nyborg

Sagsnr.	450-2018-8079	Initialer	PEH	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Der er 13. april 2018 på vegne af COOP Danmark A/S indkommet en forespørgsel fra Harrebek Arkitekter om boligbyggeri i Kamhullet ved Kvickly, Dronningensvej 1, 5800 Nyborg, som nu fungerer som p-areal. Der ønskes fra Teknik- og Miljøudvalget en principbeslutning, om det er muligt at opføre byggeri som beskrevet i vedlagte bilag.

Historien

På arealet mellem Tårnvej, Kgs. Bastionsvej, Dronningensvej og Strandvejen lå oprindeligt "Kamhullet" – et større kunstigt skabt vandområde, skabt som en del af fæstningsanlægget foran Nyborg Voldanlæg (se vedlagte kort). Da Nyborg ophørte som fæstning i anden halvdel af 1800-årene, blev mange af Nyborgs volde revet ned og Kamhullet fyldt op, og senere blev blandt andet Kvickly bygget, og der blev anlagt parkeringsplads på området. Arealet med den foreslåede bebyggelse har aldrig været bebygget.

Projektet

Ca. 2200 m² boliger fordelt på 4 punkthuse i 3 etager med 6 lejligheder pr. punkthus, i alt 24 stk. Det eksisterende parkeringsanlæg ved den Hvide Jomfru fjernes og Kvickly's varegård bygges om for at give plads til projektet. Bebyggelsen placeres på den østlige del af arealet, og området mellem bebyggelsen og den Hvide Jomfru omdannes til park. Indkørsel til bebyggelsen sker fra den eksisterende tilkørselsvej fra Dronningensvej og parkering etableres mellem bebyggelsen og Kvickly.

Arealet ligger uden for det fortidsmindefredede område, Nyborg bybefæstning, men indenfor 100 m fortidsmindebeskyttelseslinjen herfor (se vedhæftede kort). Eventuelt byggeri på arealerne skal der derfor gives dispensation til i forhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 (fortidsmindebeskyttelseslinjen) og Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til Nyborg Kommunes afgørelser.

Baggrund for indstilling

Området er vigtig for synligheden af det samlede fæstningsanlæg i Nyborg. Området i dag udgøres af en parkeringsplads, det vil sige et åbent areal, der sikrer forståelsen og blikket ind på det gamle fæstningsområde og på kammen, der opstemmer vandet i voldgraven omkring Nyborg Slot og by. Netop her på p-pladsen nedenfor Den Hvide Jomfru fornemmes niveauforskellen på det opstemmede vand i voldgraven og det nedre niveau på parkeringspladsen.

Hele arbejdet med kulturarven i Nyborg, der foregår i disse år, går ud på at tydeliggøre og fortælle om Nyborgs vigtige historiske elementer herunder fæstningsanlægget, der omsluttede hele Nyborg, og som i sin grundform stammer fra Nyborgs grundlæggelse i 1200 tallet. Arealerne foran fæstningen var af forsvarsmæssige årsager altid holdt åbne, og der er først i nyere tid, det vil sige i det 20. århundrede, opført bebyggelse på området.

Der arbejdes på, at Nyborg skal komme på UNESCO's Verdensarvsliste, og der blev i marts 2018 indgivet ansøgning om at komme på tentativlisten til denne liste. Verdensarvsområdet omfatter i sin hoveddel Nyborg bymidte inklusive vold- og kanal anlægget. Verdensarvsområdet har en bufferzone (se vedlagte kort), og denne bufferzone har samme udstrækning som 100 m fortidsmindebeskyttelseslinjen. Områdets åbne karakter styrker forståelsen af fæstningsanlægget og voldgravs anlægget. Byggeriet ligger inden for 100 m fortidsmindebeskyttelseslinjen for Nyborg bybefæstning og bufferzonen for det potentielle verdensarvsområde.

Området er omfattet af Kommuneplan 2017, [Rammeområde 1.C.3.](#) - Nyborg bykerne, der er udlagt til centerområde. Området er placeret i byzone og omfattet af [Lokalplan nr. 16 for Nyborg bykerne](#). Det skal sikres, at der i projektet er tilstrækkeligt antal p-pladser til Kvickly.

Museumsinspektør Mette Thøgersen, Østfyns Museer, og sagsbehandler Peter Holm deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at udvalget drøfter, om der skal gives tilladelse til at opføre boliger på Dronningensvej 1.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2018-102823	Kort - Nyborg 1865, Niels Høirup
450-2018-105928	Kort - Fredet fortidsminde og 100 meter beskyttelseslinie - Nyborg Bybefæstning
450-2018-105948	Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse vedr. byggeri på Dronningensvej 1
450-2018-102536	Østfyns Museers udtalelse vedr. byggeri i Kamhullet - Dronningensvej 1
450-2018-85209	Følgrebrev af 2018.04.13 - Ansøgning om dispensation til opførelse af boligbyggeri - Dronningensvej 1, Nyborg
450-2018-85208	Bilag - 2018.04.13 - A3 Mape - boligbyggeri - Dronningensvej 1, 5800 Nyborg
450-2018-106564	Kort - Tentativliste - Bilag 5c Udpeget område med kanalsystem inkl bufferzone
450-2018-106654	Kort - Tentativliste - Bilag 5d Udpeget område Nyborg by med fredninger og beskyttelseslinjer

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Per Jespersen inhabil, forlod mødet under behandling.

Drøftet.

Bilag

Kort - Nyborg 1865, Niels Høirup

Kort - Fredet fortidsminde og 100 meter beskyttelseslinie - Nyborg Bybefæstning

Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse vedr. byggeri på Dronningensvej 1

Østfyns Museers udtalelse vedr. byggeri i Kamhullet - Dronningensvej 1

Følgrebrev af 2018.04.13 - Ansøgning om dispensation til opførelse af boligbyggeri - Dronningensvej 1, Nyborg

Bilag - 2018.04.13 - A3 Mape - boligbyggeri - Dronningensvej 1, 5800 Nyborg

Kort - Tentativliste - Bilag 5c Udpeget område med kanalsystem inkl bufferzone

Kort - Tentativliste - Bilag 5d Udpeget område Nyborg by med fredninger og beskyttelseslinjer

Punkt 3: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

3. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

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

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

- Bestyrelsesmøde FynBus.
- Kunstgræsbane.
- Parkering.

Punkt 4: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

4. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

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

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

- Koppers analyse.
- Landbrugsmødet 18/6.

Punkt 5: Orienteringssager

Sagsfremstilling

5. Orienteringssager

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

Sagsfremstilling

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

Bilag

- 450-2018-35973 Landzonetilladelse til opstilling af 5 flytbare grisehytter 4,5 m2 - Kissendrupvej 5, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2018-3940 (OHNI)
- 450-2018-100415 Landzonetilladelse til opførelse af carport/udhus 62 m2 - Regissevej 3B, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2018-9287 (SPV)
- 450-2018-100379 Landzonetilladelse til opførelse af maskinhus 106 m2 samt udvidelse af grusparkeringsareal - Aunslev Kirkevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-12603 (SPV)
- 450-2018-89178 Bilag - Planklagenævnets afgørelse: Ophæver afslag og hjemviser sagen til fornyet behandling vedr. lovliggørende dispensation fra lokalplan til 4 m2 tilbygning på Nordøstvej 19, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2016-25744 (SPV)

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Til orientering.

Bilag

Landzonetilladelse til opstilling af 5 flytbare grisehytter 4,5 m2 - Kissendrupvej 5, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2018-3940 (OHNI)

Landzonetilladelse til opførelse af carport/udhus 62 m2 - Regissevej 3B, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2018-9287 (SPV)

Landzonetilladelse til opførelse af maskinhus 106 m2 samt udvidelse af grusparkeringsareal - Aunslev Kirkevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2017-12603 (SPV)

Bilag - Planklagenævnets afgørelse: Ophæver afslag og hjemviser sagen til fornyet behandling vedr. lovliggørende dispensation fra lokalplan til 4 m2 tilbygning på Nordøstvej 19, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2016-25744 (SPV)

Punkt 6: Aflysning af deklaration for området Harevænget 1-79 i Skovparken, Nyborg

Sagsfremstilling

6. Aflysning af deklaration for området Harevænget 1-79 i Skovparken, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-10338	Initialer	HFK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Harevænget 73, 5800 Nyborg, ønsker at opføre en tilbygning med sadeltag.

Der er 40 ejendomme beliggende i området Harevænget 1-79, 5800 Nyborg (tæt-lav). Området er omfattet af [Lokalplan nr. 233 "Skovparken i Nyborg"](#) og af enslydende deklarationer, hvor hver enkelt matrikel er pålagt en deklaration. Påtaleretten tilkommer Nyborg Kommune og Grundejerforeningen.

Deklarationen beskriver, hvilke betingelser der skal overholdes ved opførelse af en tilbygning. Tilbygninger skal blandt andet udføres med fladt tag, muren i skel skal udføres i forlængelse af eksisterende mur, og facader skal udføres i samme materialer som eksisterende rækkehus.

Lokalplan nr. 233 "Skovparken i Nyborg", § 6.3.2 henviser til deklarationens bestemmelser og § 11.3 fastlægger deklarationen som gældende:

- § 6.3.2: I områder med tæt-lav bebyggelse skal tilbygninger og carporte m.m. placeres i henhold til de tinglyste deklarationer for den samlede bebyggelse indenfor storparcellen.
- § 11.3: Servitutter/deklarationer til disponering og indretning af parceller til tæt-lav boligbebyggelse aflyses ikke.

Harevænget 1 - 79 ulige numre

Hjortevænget 1 - 79 ulige numre

Grævlingevænget 1 - 83 og 2 - 98

Rådyrvænget 1 - 99 og 2 - 110B

Byggesagen er tidligere 4. december 2017 blevet behandlet i Teknik- og Miljøudvalget, hvor der blev meddelt afslag til ejers dispensationsansøgning til opførelse af tilbygning med sadeltag.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede følgende:

"Der meddeles afslag til dispensationsansøgningen og kun frafaldes ved fuld enighed mellem grundejerne i området (Harevænget 1-79) til, at der laves en allonge til deklarationerne."

Efterfølgende er Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse blevet påklaget af ejer til Planklagenævnet. Planklagenævnet ophæver Kommunens afgørelse, da det ikke klart fremgår i afgørelsen, om der er tale om et forbud eller et påbud efter planlovens § 43.

Teknik- og Miljøafdelingen har 29. januar 2018 afholdt møde med ejer. På mødet blev det aftalt, at ejer skulle lave et dagsordenspunkt til Grundejerforeningens generalforsamling, for at sikre enighed blandt grundejerne til en aflysning af deklarationerne og at der udarbejdes en ny lokalplan.

Ejer har oplyst, at Grundejerforeningen 26. april 2018 på den årlige generalforsamling enstemmigt har vedtaget ønske om, at deklarationerne for området Harevænget 1-79 aflyses i forbindelse med, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Grundet ekstraordinær travlhed og ændringer i plangruppens ansættelser, kan der tidligst i løbet af juni måned 2018 udmeldes en påbegyndelsesdato for udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Behandlingstiden fra påbegyndelse til vedtagelse af en ny lokalplan vil forventeligt være 6 -12 måneder.

En anden mulighed vil være, at Nyborg Kommune ikke gør brug af sin påtaleret. Dette vil dog være en ændring i forhold til tidligere og nuværende praksis, hvor Kommunen har gjort brug af sin påtaleret. Vælger Nyborg Kommune ikke at gøre brug af påtaleretten, vil det forkorte sagsbehandlingstiden betydeligt. Det vil dog ikke sikre ens sagsbehandling i forhold til tidligere afgørelser eller mulighed for yderligere inddragelse af grundejerne Harevænget 1-79.

Der kan også tinglyses en allonge til deklARATIONEN. Ved tinglysning bliver der pålagt et gebyr på omkring 1.700 kr. for hver af de 40 matrikler, hvilket betyder en samlet gebyrudgift på ca. 68.000 kr. for området. Udgifter i forbindelse med tinglysning skal udelukkede afholdes af grundejer/grundejerforeningen, Nyborg Kommune vil hverken helt eller delvis dække omkostninger ved tinglysning, jævnfør tidligere drøftelse i Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsbehandler Henrik Kvist Frantsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at der udarbejdes en ny lokalplan for aflysning af deklARATIONEN og optagelse af bestemmelser, der sikrer angivelse af byggefelter, materialer med mere, og at der i den konkrete sag først kan meddeles byggetilladelse efter endelig vedtagelse af en ny lokalplan.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2017-79604	DeklARATIONEN og rids - tilbygning - Harevænget 73, 5800 Nyborg
450-2018-100830	Følgemail - fra ejer vedr. Grundejerforening Skovparkens generalforsamling 26. april 2018
450-2018-100825	Bilag - Dagsordenspunkt til Grundejerforeningens generalforsamling 2018
450-2018-110994	Referat ordinær generalforsamling 26.4.2018 i Grundejerforening Skovparken

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

DeklARATIONEN påtales ikke i forhold til høj rejsning.

Lokalplanarbejdet igangsættes efter sommerferien.

Bilag

Deklaration og rids - tilbygning - Harevænget 73, 5800 Nyborg

Følgemail - fra ejer vedr. Grundejerforening Skovparkens generalforsamling 26. april 2018

Bilag - Dagsordenspunkt til Grundejerforeningens generalforsamling 2018

Referat ordinær generalforsamling 26.4.2018 i Grundejerforening Skovparken

Punkt 7: Ansøgning om tilladelse til delvis lukning af altaner med foldeglass - Færgevej 1, Nyborg

Sagsfremstilling

7. Ansøgning om tilladelse til delvis lukning af altaner med foldeglass - Færgevej 1, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-22640	Initialer	KRR	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 23. april 2018 at udsætte behandlingen af ansøgning om fuldkommen lukning af altaner med henblik på at finde andre løsninger.

Ejerforeningen Færgevej 1, 5800 Nyborg, har efterfølgende fremsendt ansøgning til godkendelse for delvis lukning af altaner.

Inddækningen ønskes udført som glasinddækning. Glasinddækningen skal kunne "rulles fra" på gode dage og lukkes på dage med mindre godt vejr. Der skal friholdes en hel side mindst svarende til en døråbning.

I og med at altanerne kun lukkes delvis, skal de ikke medregnes som en del af etagearealet.

For ejendommen Færgevej 1 gælder [Lokalplan nr. 122](#). I lokalplanens § 8.6 står, at Nyborg Kommune skal i hvert enkelt tilfælde godkende de i pkt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5 anvendte materialer og principper.

8.1 Bebyggelsen skal opføres efter de arkitektoniske principper, der er illustreret i lokalplanens redegørelse.

Den ønskede glasinddækning af altanerne kræver derfor en godkendelse i forhold til lokalplanen. Da løsningen er en udspringer af det tidligere ønske om fuld lukning af altanerne forelægges sagen Teknik- og Miljøudvalget.

I ansøgningen om dispensation anførtes følgende begrundelse:

- At de åbne altaner er udsat for blæst.
- At de åbne altaner ikke er opvarmede og forbliver uopvarmede.
- At glasinddækningen vil reducere varmetabet fra bagvedliggende rum.
- At glasinddækningen vil reducere støj og lugt.
- At tagkonstruktionen allerede dækker altanerne.
- At inddækningen ikke ændrer på bygningens arkitektoniske udtryk.

Begrundelsen fastholdes til nærværende ansøgning om delvis lukning.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger:

Lukning af altaner med glaskonstruktioner er normalt ikke indtænkt som en mulighed i forbindelse med lokalplanlægning og projektering af boligbebyggelserne på havnen. Derfor vil sådanne løsninger ofte være utilpassede i forhold til det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Afdelingen anbefaler derfor, at man generelt bør være tilbageholdende med at meddele tilladelse til glasinddækninger af altaner.

I den konkrete sag, hvor alle ejendommens altaner ønskes udført ens ses lokalplanens § 8.2 med henvisning til *mindre bygningsdele, såsom ..., altaner, karnapper og lignende kan anvendes andre materialer, under forudsætning at, at der opnås en god helhedsvirkning*, at være opnået.

Historisk anses altaner for åbne arealer og skal derfor først regnes med i etagearealet, når de bliver lukkede. Der er i lovgivningen ikke fremsat klare retningslinjer for, hvor stor en andel, der skal være lukket, før altanen skal medregnes, men det følger af beregningsreglerne for terrasser, at disse regnes for åbne, når mindst en side er åben og denne svarer mindst til et dørhul.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles tilladelse til delvis inddækning af altanerne med foldeglas, såfremt der friholdes mindst en side og mindst svarende til et dørhul.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2018-104194 Mail af 15.5.2018 i pdf - Ejerforeningen ansøger om godkendelse af en delvis glasinddækning af altaner med foldeglas - Færgevej 1, 5800 Nyborg
- 450-2018-19479 Tegning 1 - eksisterende facade - altanlukning - Færgevej 1, 5800 Nyborg
- 450-2018-104465 Referencebillede foldeglas altaner - Færgevej 1, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Indstillingen godkendt.

Bilag

Mail af 15.5.2018 i pdf - Ejerforeningen ansøger om godkendelse af en delvis glasinddækning af altaner med foldeglas - Færgevej 1, 5800 Nyborg

Tegning 1 - eksisterende facade - altanlukning - Færgevej 1, 5800 Nyborg

Referencebillede foldeglas altaner - Færgevej 1, 5800 Nyborg

Punkt 8: Belysningsprojekt for området ved Tømmergraven, Midtermolen og Tyrmolen

Sagsfremstilling

8. Belysningsprojekt for området ved Tømmergraven, Midtermolen og Tyrmolen

Sagsnr.	450-2018-10676	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

I forbindelse med planlægning af den lille lystbådehavn i Tømmergraven samt de tilhørende offentlige opholdsarealer, promenader med videre er der udarbejdet en belysningsplan i samarbejde med belysningsarkitekterne ÅF-Lighting, Danmark.

Formålet har været at anvende belysningen til at skabe et stemningsfuldt og attraktivt miljø, der sikrer en unik visuel identitet for området.

Belysningsplanen er opbygget af en række grundlæggende belysningselementer, der hver i sær har sin egen andel i lysets udtryk og funktion.

Belysningsplanen fastlægger de konkrete armaturer og lyskilder, der skal anvendes for at opnå de ønskede effekter:

- Det funktionelle element har til formål at sikre god orientering, skabe tryghed og fremkommelighed.
- Det rumskabende element har til formål at skabe visuel dybde, fremhæve rummelige strukturer og definere området.
- Det karakterskabende element har til formål at tilføre en særlig visuel oplevelse samt skabe stemning og atmosfære.

Belysningsplanen er vedlagt dagsordenen.

Det er hensigten, at principperne i belysningsplanen med de valgte armaturer og stemningsskabende elementer skal danne rammen for en belysnings- og designmanual, der kan anvendes i Nyborg Marina, på DSB-arealerne samt øvrige promenader, torve og opholdsarealer i Nyborg Havn.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at planen anviser meget spændende løsninger, der vil kunne medvirke til at højne den generelle kvalitet af de offentlige områder i hele Nyborg Havn.

En gennemarbejdet og professionel lyssætning af havnearealerne vil medvirke til at skabe en stemningsfuld og unik helhed, der kan øge interessen for at bygge og bo på havnen i Nyborg. Belysningen er en vigtig parameter for offentlighedens brug af havnearealerne, der vil have en positiv effekt på byliv og aktivitet i havnen.

Belysningsplanen præsenteres på Teknik- og Miljøudvalgets møde.

Økonomiske konsekvenser

Nyborg Kommune bekoster belysningen i forbindelse med lystbådehavnen, Tyrmolen samt øvrige kommunale arealer, svarende til ca. 1.324.200 kr.

DSB/bygherre bekoster belysningen af den centrale opholdsplads og promenadeforløbet på den sydlige del af Midtermolen i forbindelse med boligprojektet (Pædagogernes Pensionskasse).

Kommunens andel vil blive en del af de afsatte anlægsmidler til lystbådehavnen i Tømmergraven (7.599.000 kr.).

Indstilling

Det indstilles, at belysningsplanen for Tømmergraven, Midtermolen og Tyrmolen godkendes, og at planens belysningsprincipper og armaturer anvendes i Nyborg Marina, DSB-arealerne samt øvrige promenader, torve og

opholdsarealer i Nyborg Havn.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2018-
105387

Forslag til Belysningsplan - Tømmergraven - Midtermolen - Tyrmolen
(70 sider)

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Indstillingen godkendt.

Bilag

Forslag til Belysningsplan - Tømmergraven - Midtermolen - Tyrmolen (70 sider)

Punkt 9: Byggetilladelse til opførelse af ungdomsboliger - Sylleskovvej 13, Nyborg

Sagsfremstilling

9. Byggetilladelse til opførelse af ungdomsboliger - Sylleskovvej 13, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-23067	Initialer	CSA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har 23. april 2018 behandlet sagen og godkendt, at der meddeles byggetilladelse til opførelse af 56 ungdomsboliger/mindre boliger på Sylleskovvej 13, 5800 Nyborg, herunder dispensation til § 3.2, jævnfør § 7.3 i [Lokalplan nr. 263 Campus Nyborg Gymnasium og nyt boligområde på Frisengården](#).

Teknik- og Miljøafdelingen sendte kopi af afgørelsen til alle naboer til byggeriet 26. april 2018.

Ejer af Nordmarksvej 7 sendte 28. april 2018 klage til kommunen over, at der ikke var foretaget partshøring omkring det ændrede projekt.

Ejerne af Nordmarksvej 1-9 indgav 10. maj 2018 klage til Nævnenes Hus. Der klages over byggeprojektet, herunder at der ikke er foretaget partshøring efter ændringen af projektet. Kopi af klagen er vedlagt som bilag.

Nyborg Kommune gennemførte nabohøring 20. december 2017.

Der indkom i forbindelse med nabohøringen indsigelser omkring placeringen og afstande til skel.

Bygherre valgte at indgå i drøftelser med naboerne omkring bebyggelsens placering og adgangsforholdene. Bygherre ændrede projektet på baggrund af drøftelserne.

Nyborg Kommune holdt flere møder med børnehaven og to naborepræsentanter, der oplyste, at de repræsenterede de berørte naboer på Nordmarksvej. De to naborepræsentanter meddelte, at der blandt naboerne var tilfredshed med den nye placering af bygningerne og de ændrede adgangsforhold.

Nyborg Kommune inviterede naboerne på Nordmarksvej til informationsmøde 23. april 2018.

Nyborg Kommune var på baggrund af tilkendegivelser fra naborepræsentanterne af den opfattelse, at alle naboer var tilfredse med det tilrettede projekt, og der blev meddelt byggetilladelse 24. april 2018.

Det må nu konstateres, at ejerne af Nordmarksvej 1-9 ikke oplever, at de er blevet partshørt.

Kommunen har pligt til at partshøre i medfør af forvaltningsloven, hvis en nabo er part i en byggesag. Det kan være svært at afgøre, om en nabo er part i en byggesag. Det afgørende for, om en nabo kan karakteriseres som part, er, om byggeriet påfører naboen konkrete, væsentlige gener, typisk i form af skygge- og indbliksgener.

På baggrund af klagen har afdelingen besluttet at foretage partshøring af alle naboer til byggeriet. Hensigten har i hele forløbet være at inddrage naboerne til byggeriet.

Afdelingen har derfor udsendt formelt partshøringsbrev til alle naboer til byggeriet 15. maj 2018. Partshøringsbrev er vedlagt som bilag.

Fristen for fremsendelse af bemærkninger var fastsat til onsdag 23. maj 2018 kl. 12 af hensyn til bygherre, der har modtaget byggetilladelse og derfor har en forventning om at kunne komme i gang med byggeriet. Det vurderes, at en frist på 8 dage er rimelig, idet alle naboer har modtaget kopi af byggetilladelsen den 26. april 2018 og derfor allerede har haft mulighed for at tage stilling til projektet.

Der er indkommet følgende bemærkninger:

Ejerne af Nordmarksvej 1-9 (der har indsendt klage til Nævnenes Hus)

Der klages over byggeriet, herunder at ejerne ikke er blevet partshørt efter ændringen af projektet. Det anføres, at den ene af bygningerne nu har panorama udsigt til Nordmarksvej 5, 7 og 9. Derudover kommer der et lege/motionsområde op til haverne i nr. 7 og 9. Der kommer også en stor parkeringsplads ud for nr. 1, 3 og 5. Der anmodes om, at klagen får opsættende virkning, særligt fordi den sydlige blok giver indbliksgener.

Ejerne af Sylleskovvej 11a og 11b

Der er tilfredshed med oplægget, men de savner den sti på 1,5 meter i bredden + hegn, der adskilte husene fra den tidligere racedueforening og nu kommende parkeringsplads. Det fremgår af oversigtsskitsen, at der bliver asfalteret gang/cykelsti ud for baghaverne på Nordmarksvej, men den ophører ved parkeringspladsens start. Førhen gik stien hele vejen langs deres hæk om til Sylleskovvej, som den i øvrigt har gjort i over 50 år. Ejerne ønsker at bevare stien og hegnet af sikkerhedshensyn, så de har mulighed for at kunne klippe hæk uden at komme i karambolage med diverse biler.

Afdelingen vurderer, at de indkomne bemærkninger ved partshøringen ikke giver anledning til at genoptage byggesagen. Det vurderes, at sagen ikke ville være blevet afgjort anderledes, hvis bemærkningerne var indgået før, der blev truffet afgørelse om meddelelse af byggetilladelse. Afdelingen har allerede inddraget alle de forhold i sagsbehandlingen, som der nu er indkommet partshøringsbemærkninger omkring.

Det fremgår af partshøringsbemærkningerne fra nr. 1-9, at den sydlige bygning har panoramaudsigt til nr. 5, 7 og 9, og at der er indbliksgener.

Det skal hertil bemærkes, at afdelingen i forbindelse med behandlingen af byggeansøgningen har vurderet på eventuelle indbliksgener i forhold til bygningernes placering og afstanden til naboskel. Ved placeringen minimum 6 meter fra skel og med en højde i maksimalt 2 plan (stue og 1. sal) og en maksimal højde på 7 meter er eventuelle gener forbundet med indblik ikke mere, end hvad der normalt må tåles i bynære områder. Der er endvidere lagt vægt på, at bygningshøjde og etageantal ikke overstiger byggeretten for enfamiliehuse, og at reglerne om det skrå højdegrænseplan for enfamiliehuse er overholdt.

Der er endvidere indsigelser mod, at der etableres legeområde op mod nr. 7 og 9 og parkeringsplads op mod nr. 1, 3 og 5. Det skal hertil bemærkes, at parkeringsarealet op mod nr. 1, 3 og 5 allerede i gældende lokalplan er udlagt til parkeringsareal, og at projektet gennem hele forløbet har indeholdt et parkeringsareal på dette areal. Selv hvis bygherre valgte at flytte parkeringsarealet til et andet sted på grunden, ville det ikke nødvendigvis kræve ny sagsbehandling, hvis antal parkeringspladser og de tekniske løsninger ikke ændredes.

I forhold til lege/motionsområde skal det bemærkes, at udnyttelse af de grønne områder til lege/motionsområde ikke er særskilt vurderet i byggetilladelsen, da kommunen ikke kan træffe afgørelse om, at der ikke må etableres lege/motionsredskaber på terræn.

Det fremgår af partshøringsbemærkningerne fra nr. 9a og 9b, at der er et ønske om, at eksisterende stiforbindelse bevares, så der er sti og hæk hele vejen fra Frisengårdsvej langs baghaverne om til Sylleskovvej.

Det kan oplyses, at stien vil blive ført helt ud til Frisengårdsvej, da det er et krav fra Fyns Politi. Det er dermed ikke korrekt vist på tegningen.

I den modsatte ende vil stien slutte ved børnehavens parkeringsplads, hvor der vil være gangareal ud til Sylleskovvej.

Afdelingen vurderer, at bygherre har krav på byggetilladelse, idet byggeriet overholder bygningsreglementets og lokalplanens regler om grænser til skel, og da byggeriet overholder lokalplanens øvrige retningslinjer – bortset fra § 3.2

om, at der skal etableres tæt-lav bebyggelse. Der etableres i stedet etagebebyggelse, men bebyggelsen bliver ikke højere end tæt-lav bebyggelse. Der er gennemført den lovpligtige nabohøring i forhold til dispensationen til lokalplanens § 3.2.

Der er ikke indkommet partshøringsbemærkninger, der ændrer på afdelingens vurdering, hvorefter bygherre har ret til at få byggetilladelse til det ansøgte projekt i henhold til gældende lokalplan. Partshøringsbemærkningerne giver endvidere ikke anledning til inddragelse af yderligere vilkår for byggetilladelsen, end der allerede er fastsat.

Afdelingen anbefaler derfor, at byggetilladelsen meddelt 24. april 2018 fastholdes.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at den meddelte byggetilladelse og dispensation fastholdes, da der ikke er indkommet bemærkninger til sagen, der ville have ændret afgørelsen af sagen, hvis bemærkningerne var indkommet inden, der blev truffet afgørelse.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2018-109435	Dagsordenspunkt Teknik- og Miljøudvalget 23. april 2018 - Opførelse af ungdomsboliger - Sylleskovvej 13, Nyborg
450-2018-112370	Klage samlet - Sylleskovvej 13
450-2018-102260	Partshøring vedr. forvaltningsloven - Sylleskovvej 13
450-2018-110669	Svar på partshøring fra Nordmarksvej 1,3,5,7,9 - Vedr. byggesagsnr. 2017-1016 på Sylleskovvej 13
450-2018-109410	Svar på partshøring fra Sylleskovvej 11a-11b sagsnr 450-2017-23067 bygsag 2017-1016 Sylleskovvej 13

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Indstillingen godkendt.

Bilag

Dagsordenspunkt Teknik- og Miljøudvalget 23. april 2018 - Opførelse af ungdomsboliger - Sylleskovvej 13, Nyborg

Klage samlet - Sylleskovvej 13

Partshøring vedr. forvaltningsloven - Sylleskovvej 13

Svar på partshøring fra Nordmarksvej 1,3,5,7,9 - Vedr. byggesagsnr. 2017-1016 på Sylleskovvej 13

Svar på partshøring fra Sylleskovvej 11a-11b sagsnr 450-2017-23067 bygsag 2017-1016 Sylleskovvej 13

Punkt 10: Navngivning af sidevej til Frisengårdsvej til boligområde - tidligere Frisengården, Sylleskovvej 13, Nyborg

Sagsfremstilling

10. Navngivning af sidevej til Frisengårdsvej til boligområde - tidligere Frisengården, Sylleskovvej 13, Nyborg

Sagsnr.	450-2018-10472	Initialer	UPE	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

I forbindelse med udmøntning af [Lokalplan nr. 263](#), herunder udarbejdelse af ny lokalplan med vejadgang til p-plads samt kommende bebyggelse af det areal, som omfatter den nu nedrevne Frisengården, Sylleskovvej 13, 5800 Nyborg, skal der oprettes et nyt vejnavn.

Bygherre har forslået, at vejnavnet kunne være: Campusparken, da området påtænkes bebygget med kollegielejligheder, og at området har relation til Campus/Gymnasieområdet på den anden side af Frisengårdsvej.

Lokalhistorisk Arkiv er blevet forespurgt om forslag. De finder forslag med "campus" udmærket.

Ordet "parken" associerer til større grønne områder med større grupper af træer, hvorfor det foreslås, at vejnavnet kunne være "Campushaven".

Bygherre er opfordret til at fremsende bemærkninger om vejnavnet og udtaler, at Campushaven vil passe fint, da vejnavnet understøtter, at der er tale om ungdomsboliger og mindre boliger i nærheden af gymnasiet.

Vejen vil være en intern privat vej. I tilfælde af udstykning, herunder opdeling i ejerlejligheder, vil vejens status være privat fællesvej.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at området tildeles vejnavnet: Campushaven.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2018-104060 Oversigtskort nyt boligområde på Frisengårdsvej/Sylleskovvej - tidligere Frisengården, Sylleskovvej 13, Nyborg

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Oversigtskort nyt boligområde på Frisengårdsvej/Sylleskovvej - tidligere Frisengården, Sylleskovvej 13, Nyborg

Punkt 11: Henvendelse om alternativ fartdæmpende foranstaltning ud for Strandalleen 50 og Strandalleen 52, Nyborg

Sagsfremstilling

11. Henvendelse om alternativ fartdæmpende foranstaltning ud for Strandalleen 50 og Strandalleen 52, Nyborg

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

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget behandlede 30. oktober 2017 en henvendelse fra ejer af Strandalleen 52, 5800 Nyborg, omkring den fartdæmpende foranstaltning, der er anlagt foran pågældendes hus. På mødet blev det besluttet at beholde den projekterede løsning.

Ejeren af Strandalleen 52 har efterfølgende indsendt en underskriftsindsamling blandt naboerne, der alle gerne vil være med til den alternative løsning. Der er underskrift fra Strandalleen 50, Strandalleen 52, Strandalleen 54, Strandalleen 53 og Strandalleen 55.

Det alternative forslag har tidligere været i høring, hvor der blandt høringssvarene var beboere, der ikke ønskede bump eller ønskede samme ændring ved deres ejendom. Samtidig var der også positive tilkendegivelser i forhold til den alternative løsning.

Politiet har tidligere udtalt, at de ikke mener, der er problemer i forhold til den oprindeligt projekterede løsning.

Det alternative forslag er vedlagt som skitse.

Økonomiske konsekvenser

Merudgiften for udførelse af det alternative forslag udgøre 35.000 kr. og kan afholdes af asfaltkontoen.

Indstilling

Det indstilles, at:

1. den oprindelige løsning beholdes.

Alternativt:

2. den alternative løsning med etablering af bump og nedlæggelse af et helleanlæg vælges.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- | | |
|-----------------|--|
| 450-2018-105411 | Underskriftsindsamling fra Strandalleen 52 for alternativ chikane-heller placeret ud for stien mellem Strandalleen 50 og Strandalleen 52 |
| 450-2017-151595 | Skitse med bump og steler 2 ude foran Strandalleen 52/Strandalleen 55, 5800 Nyborg |

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Alternativ 2 valgt.

Bilag

Underskriftsindsamling fra Strandalleen 52 for alternativ chikane-heller placeret ud for stien mellem Strandalleen 50 og Strandalleen 52

Skitse med bump og steler 2 ude foran Strandalleen 52/Strandalleen 55, 5800 Nyborg

Punkt 12: Frigivelse af midler til sikker overgang og fartbegrænsning på Odensevej i Herrested

Sagsfremstilling

12. Frigivelse af midler til sikker overgang og fartbegrænsning på Odensevej i Herrested

Sagsnr.	450-2017-16026	Initialer	HPT	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Byrådet har i budget 2018 afsat 600.000 kr. til etablering af sikker overgang og hævet flade på Odensevej i Herrested. Projektet berører strækningen fra Odensevej 67 til Odense vej 94, 5853 Ørbæk.

Teknik- og Miljøafdelingen har afklaret de rammer, der skabes omkring de trafikale foranstaltninger, herunder udtalelser fra Fyns Politi.

Projektet er oprindelig gennemført efter ønske fra Børnehuset Klatretræet, Odensevej 104A, 5853 Ørbæk, for en mere sikker krydsning af Odensevej.

Projektet omfatter flytning og opsætning af nye byporte. Lokal hastighedsbegrænsning ind mod byen fra nord. Hævet flade i krydset Odensevej/Måre Byvej med fodgængerfelt samt torontoanlæg.

Økonomiske konsekvenser

Der er i budget 2018 afsat en anlægspulje på 600.000 kr. til anlægget i Herrested.

Indstilling

Det indstilles, at:

- Situationsplan for projektet godkendes
- Det samlede beløb til projektet på 600.000 kr. frigives.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2018-104166 Situationsplan - fartbegrænsning - Herrested - 09.05.2018

450-2018-104203 Bilag - Fyns Politis endelig godkendelse af projekt i forhold til etablering af hævet flade, fodgængerfelt m. torontoanlæg, flytning af E55-tavler samt lokal hastighedsbegrænsning, Odensevej i Herrested

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Situationsplan - fartbegrænsning - Herrested - 09.05.2018

Bilag - Fyns Politis endelig godkendelse af projekt i forhold til etablering af hævet flade, fodgængerfelt m. torontoanlæg, flytning af E55-tavler samt lokal hastighedsbegrænsning, Odensevej i Herrested

Punkt 13: Idéprojekt for tæt-lav boligbebyggelse på Odensevej 46 i Ullerslev

Sagsfremstilling

13. Idéprojekt for tæt-lav boligbebyggelse på Odensevej 46 i Ullerslev

Sagsnr.	450-2018-9272	Initialer	JEL	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

På vegne af ejer Brdr. Hansen, Langeskov ApS, fremsender rådgiver DINBygning, Odense, et idéprojekt til en tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen Odensevej 46, 5540 Ullerslev.

Idéprojektet ønskes principgodkendt som grundlag for udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen.

Ejendommen er i dag omfattet af [Lokalplan nr. 214](#), der muliggør etablering af 12 lejligheder i det eksisterende stuehus og driftsbygninger.

Lokalplan nr. 214 ønskes afløst af ny lokalplan, der åbner mulighed for opførelse af 6 dobbelthuse (12 boliger) samt 4 eksisterende boliger i stuehuset. Størsteparten af driftsbygningerne forudsættes nedrevet.

Doppelthusene får en størrelse på henholdsvis 110 m² (4 boliger) og 85 m² (8 boliger). En af driftsbygningerne bevares til depotrum og cykelparkering for de 4 lejligheder i stuehuset.

Doppelthusene opføres i 1 plan i gulbrune tegl og med sort tagbeklædning, så der opnås en harmonisk helhed i forhold til det eksisterende stuehus.

Mod det åbne land afgrænses området med træer/levende hegn. Mod Odensevej etableres støjafskærmning på hele strækningen.

Vejadgang sker fra Odensevej via privat fællesvej, der er anlagt jævnfør Lokalplan nr. 214.

Idéprojekt med situationsplan er vedlagt dagsordenen.

Af kommuneplanens rammebestemmelser fremgår det, at der ikke kan etableres ny bebyggelse på ejendommen, og at der max. kan indrettes 12 boliger i eksisterende stuehus og driftsbygninger.

En realisering af det ønskede projekt vil derfor forudsætte kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der er tale om et veldisponeret projekt, der kan medvirke til et bredere boligudbud i Ullerslev.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at idéprojektet godkendes som grundlag for udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan for ejendommen.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2018-93497 Idéoplæg for tæt-lav boligbebyggelse på Odensevej 46 i Ullerslev

450-2018-93498 Situationsplan - eksisterende forhold - Odensevej 46, Ullerslev

450-2018-93499 Situationsplan - nye forhold - Odensevej 46, Ullerslev

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 28. maj 2018:

Fraværende: Ingen

Indstillingen godkendt.

Bilag

Idéoplæg for tæt-lav boligbebyggelse på Odensevej 46 i Ullerslev

Situationsplan - eksisterende forhold - Odensevej 46, Ullerslev

Situationsplan - nye forhold - Odensevej 46, Ullerslev

Punkt 14: Lukket: Indbetaling til parkeringsfonden i forbindelse med liberalt erhverv

Punkt 15: Lukket: Prævvurdering af arbejdet med reovering i Lejerbo