

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 16-02-2015

Mødedato Mandag d. 16. februar 2015 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 3

Innholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 244 - Dagligvarebutik ved Enghavevej, Nyborg.....	3
Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling Nyborg Marina.....	8
Lukket: Lukket bilag - Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling Nyborg Marina.....	11
Offentlige toiletter på badestrandene.....	12
Meddelelse af lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 146 til støjvold mellem Juelsbergskoven	15
Stillingtagen til eventuel nedlæggelse af butik - Nørregade 34, Nyborg.....	18
Orientering til Teknik- og Miljøudvalget om administration af bevaringsværdige bygninger og SAV	22
Kondemnering af boligen Kertemindevej 16 st. th., Ullerslev.....	24
Pulje til landsbyfornyelse 2014 - nedrivning af bygninger på Nordenhusevej 27, Nyborg, og Åmose	28
Ansøgning om to etager - Humlevænget 20, Nyborg.....	31
Henvendelse om tidligere Kiwi-supermarked - Ullerslev-Centret 30, Ullerslev.....	35
Lukket: Nyborg Friskole ansøger om fritagelse for påligning af ejendomsskat for Tværvej 9, Nybor	37
Orienteringssager.....	38
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	40
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	42

Punkt 1: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 244 - Dagligvarebutik ved Enghavevej, Nyborg

Bilag

Indsigelser og bemærkninger til lokalplan nr. 244 - Centerområde ved Enghavevej

Bilag - Illustrationsplan vedr. placering af nordlig bygning - lokalplan nr. 244 - Enghavevej

Lokalplan nr. 244 - Centerområde ved Enghavevej - til endelig vedtagelse (30 sider)

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 244 - Dagligvarebutik ved Enghavevej, Nyborg

Sagsfremstilling

1. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 244 - Dagligvarebutik ved Enghavevej, Nyborg

Sagsnr. 450-2011-38791

Initialer JEL

Åbent

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra 23. september 2014 til 18. november 2014.

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget 9 indsigelser og bemærkninger til forslaget. Indsigelserne og bemærkningerne er vedlagt dagsordenen.

1. AB Holmegaarden

Der ønskes sikret, at der ikke sker varelevering med lastbil via boligvejen Svaneparken mellem Den gamle Banegård og Det gamle Posthus.

2. DSB

DSB har ingen bemærkninger til lokalplanen, men gør opmærksom på tinglyst servitut om jernbanesporet ejet af Banedanmark.

3. Nyborg Handelsstandsforening

Foreningen gør indsigelse mod lokalplanen, da der lægges op til en centerdannelse i periferien af bymidten med henblik på videreførelse langs Storebæltvej. Foreningen ønsker at blive inddraget i kommunens detailhandelsplanlægning, da detailhandelen på Østfyn og Nyborg er under voldsom pres fra flere fronter. Hvis de eksisterende handels- og servicefunktioner i bymidten skal opretholdes, vurderes det at være problematisk at satse på butikcentre og discountbutikker andre steder.

4. Frederik Nielsens Eftf. Nyborg A/S ved Ulrik Nielsen

Der gøres indsigelse mod lokalplanen, da det frygtes, at lokalplanen vil medføre en spredning af detailhandelen i Nyborg by til skade for det eksisterende handelsliv i bykernen. Lokalplanområdet vurderes at være springbræt for en detailhandelsudvikling i området ved Nyborg Lynfrost.

Der opfordres til, at de handlende og andre interessenter inddrages i detailhandelsplanlægningen.

5. Hans Henrik Kongsmark, Pigernes Magasin & Lingeri, Nyborg

Der påpeges, at detailhandelen i disse år er i en opbrudstid med forbrugernes tilbageholdenhed, konkurrence fra netsalg og et stigende antal discountbutikker. Der vurderes derfor, at der er behov for en samlet plan for, hvordan detailhandelen i Nyborg skal agere i forhold til omkringliggende centre, kulturarvssatsningen med videre.

Der stilles en række spørgsmål og opstilles en række opmærksomhedspunkter, der ønskes inddraget i forbindelse med detailhandelsplanlægningen.

6. Andelsboligforeningen Svaneparken ved Finn Knudsen, Svaneparken 13, Nyborg

Det påtales, at den nordlige vinkelbygning er placeret for tæt på foreningens boliger. Der foreslås en flytning af bygningen og en reducere af bygningshøjden.

Endelig forudses trafikale problemer med en indkørsel til området mellem Den gamle Banegård og Det gamle Posthus, da der er dårlige oversigtsforhold. Der anbefales en vejadgang til området fra Storebæltvej.

7. Arbejdsgruppen for DSB-arealerne ved Nyborg Havn ved Per Nygaard Olesen

Der gøres indsigelse mod vejadgangen til lokalplanområdet, da det vurderes at medføre forringelser for de bløde trafikanter (skolebørn). Der foreslås en alternativ adgangsvej fra Storebæltvej.

Der foreslås en omplacering af bebyggelsen, så den kommer længere væk fra Andelsboligforeningen Svaneparken.

8. Lægerne Enghavevej og "Kiropraktisk Klinik Rygxperten", Enghavevej, Nyborg

Nye p-pladser syd for lægehuset ønskes anvendt til patienter. Da disse pladser i dag anvendes til personale, ønskes der etableret 5-10 p-pladser til personalet i forbindelse med parkeringsarealet øst for lægehuse.

Der ønskes etableret handicapvenlig stiforbindelse fra p-arealet øst for lægehuset rundt om lægehuset til hovedindgangen.

Perronafsnit bag lægehuset ønskes afskærmet på nordlig og sydlig side med beplantning eller rækværk for at undgå indkig i konsultationslokaler.

Der foreslås tidsbegrænsning på den offentlige p-plads vest for Enghavevej for at tilgodese lægehusets patienter.

9. NGF Nature Energy Distribution A/S, Odense

Der gøres opmærksom på en gasledning i plast i området.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger:

ad 1:

Det anbefales, at der i lokalplanen indskrives, at al varetilkørsel til lokalplanområdet skal ske fra adgangsvejen syd for Det gamle Posthus.

ad 2:

Banedanmark har meddelt, at lokalplanen tilgodeser deres interesser omkring banesporet.

ad 3, 4 og 5:

Indsigerne sætter alle fokus på behov for en gentænkning af kommunens detailhandelsplanlægning ud fra en konstatering af, at bykernen er under pres, og at dette pres forstærkes ved en spredning af detailhandelen og etablering af discountbutikker i periferien.

Det anbefales, at indsigelserne ikke medfører ændringer i lokalplanen, da denne er i fuld overensstemmelse med kommunens detailhandelsplanlægning, hvilket investor har arbejdet ud fra.

Det anbefales endvidere, at den samlede detailhandelsplanlægning gentænkes i forbindelse med næste revision af kommuneplanen i samarbejde med handelsstandsforeningen og andre berørte interessenter - og med udgangspunkt i en ny opdateret detailhandelsanalyse.

ad 6:

Efter ønske fra indsigerne blev der afholdt møde på stedet med deltagelse af udvalgsformanden og afdelingen. På mødet blev der aftalt, at der tages kontakt til bygherre for at undersøge mulighederne for at skabe mere luft mellem den kommende bebyggelse og Svaneparkens bygninger.

Bygherre har meddelt, at bygningshøjden på 12 meter ønskes fastholdt som maks. højde, hvilket ikke nødvendigvis bliver højden på det endelige projekt.

Den nordlige bygning kan dog flyttes 2,5 meter længere væk fra skel, så der opnås en afstand på 17,7 meter mellem bygningerne og hermed et betydeligt større grønt areal. Dette kan ske uden, at antallet af p-pladser i centret reduceres.

Afdelingen kan anbefale, at lokalplanen justeres som beskrevet som en delvis imødekommelse af indsigelsen.

Med hensyn til vejadgang fra Storebæltsvej er dette ikke en mulighed i forhold til betjening af dagligvarebutikken, hvor der forudsættes vejadgang umiddelbart ved butikken. Derfor etableres den primære vejadgang syd for Det gamle Posthus. Denne adgangsvej forventes at blive anvendt af den altovervejende del af trafikken til dagligvarebutikken.

De tiltag der etableres på baggrund af udbygningsaftalen vurderes at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken til/fra området og i forhold til trafiksikkerheden for de bløde trafikanter.

Det anbefales, at lokalplanen fastholdes.

ad 7:

se bemærkninger til indsigelse 6.

ad 8:

Antallet af p-pladser syd for lægehuset begrænses ikke i forhold til eksisterende forhold, og lægehuset kan anvende disse pladser og de eksisterende p-pladser mod Enghavevej (der tilkøbes af Nyborg Kommune) til patienter og personale.

Der skal derfor ikke etableres særlige p-pladser til lægehuset på bygherres ejendom.

Det anbefales, at bygherre aftaler med lægehuset, hvordan der i overensstemmelse med lokalplanen kan etableres nødvendig afskærmning, så indkig i konsultationslokaler undgås.

Den offentlige p-plads vest for Enghavevej er en del af bykernens samlede udbud af p-pladser, hvilket ønskes opretholdt uden tidsbegrænsning.

ad 9:

Materialet fra NGF Nature Energy Distribution A/S er videresendt til bygherres orientering og indskrives i lokalplanens redegørelse.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at Lokalplan nr. 244 - Centerområde ved Enghavevej - vedtages endeligt med de nævnte justeringer.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2014-172566	Indsigelser og bemærkninger til lokalplan nr. 244 - Centerområde ved Enghavevej
450-2014-180517	Bilag - Illustrationsplan vedr. placering af nordlig bygning - lokalplan nr. 244 - Enghavevej
450-2014-180516	Lokalplan nr. 244 - Centerområde ved Enghavevej - til endelig vedtagelse (30 sider)

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

- Anbefales af flertallet bestående af V + Helle Frøslev.
- S anbefaler, at Rema1000 godkendes, og øvrige detailhandel i lokalplanområdet opgives.

Punkt 2: Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling Nyborg Marina

Bilag

Bilag 1. Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling, projekter 2015

Bilag 2. Notat om helhedsplan med kommissorium Nyborg Marina

Bilag 3. Arbejdsruter for indsamling af affald, græsslåning med videre - Nyborg Marina

Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling Nyborg Marina

Sagsfremstilling

2. Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling Nyborg Marina

Sagsnr. 450-2015-881

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget vedtog 26. januar 2015 at udsætte behandling af sagen for besvarelse af en række spørgsmål. Der er udarbejdet notat på baggrund af drøftelserne i udvalget, som vedlægges som lukket bilag. Endvidere er der kommet nye oplysninger til projektet med renovering af bro 2 og 3.

Der er i budget 2015 afsat 5 mio. kr. til investeringer, renovering og udvikling af Nyborg Marina.

Der forventes i 2015 afholdt omkostninger til følgende projekter, der er nærmere beskrevet i bilag.

Projekter som endnu ikke er prissat:

- Legeplads, minigolfbane og udendørs fitness. Legepladsen forventes etableret inden sommerferien 2015. Øvrige installationer forventes etableret efter sommerferien 2015.

- Klaptilladelse/opgravning af indsejling. Der er bestilt en sø-opmåling til brug for ansøgningsmateriale.

Sagsbehandlingstiden for klaptilladelsen er oplyst til ca. 7 måneder. Uddybningen forventes derfor tidligst ultimo 2015.

- Anode sikring. Den nye strækning ved Lystbådevej skal gennemføres.

Der foretages dykkerundersøgelse til konstatering af tilstand og problemer på øvrige strækninger, gennemføres forår 2015. Der udbedres for minimum 400.000 kr. i 2015 afhængig af øvrige anlægsudgifter i år.

- Færdiggørelse af havnefront ved Lystbådevej. Der mangler asfaldslidlag og etablering af redningsstiger. Arbejdet vil blive udført forår 2015.

Der vil løbende blive anmodet om frigivelse af midler til ovenstående projekter.

Følgende projekter er prissat og bør igangsættes nu:

- Helhedsplan for havnen. Opgaven med at udarbejde helhedsplan udbydes primo 2015, og planen forventes klar til godkendelse ved udgangen af 2015. Bilag 3.

- Renovering af bro 2 og 3 samt bølgebryder på bro 4 og 5.

- Informationstavler.

- Renovering/opsætning af el standere på vinterbådplads.

- Indregistreret multitraktor til græsslåning og affaldsindsamling.

- Gummihjulslæsser.

- 50 bådstativer samt hydraulisk transportvogn og diverse tilbehør.

- 2 stk. mastevogne.

Der er siden sidste møde i Teknik- og Miljøudvalget lykkedes at forhandle pris på multitraktor ned med yderligere 25.000 kr. til en pris på 290.000 kr. Endvidere er det undersøgt, hvad prisen vil være, såfremt Vej, Park og Natur i Teknik- og Miljøafdelingen varetager den daglige rutinedrift (basis) af de ikke maritime udearealer vedrørende renholdelse, græsslåning med videre. Et overslag lyder på mellem 250.000-450.000 kr. årligt afhængig af, hvor meget service i form af kommunikation og dialog med brugere og gæstesejlere, som der leveres samtidig med opgaveløsningen, som er baseret på arbejdsruter, som fremgår af vedlagte kort (bilag 3).

Endvidere har Erhvervs- og Udviklingsudvalget 13. januar 2015 bevilget knap 600.000 kr. til trådløst internet i havnen. Forventes sat i drift pr. 1. maj 2015.

Arbejdstilsynets frister skal overholdes, og der skal derfor udbud i gang umiddelbart efter Byrådets godkendelse 24. februar 2015.

Havnefoged Annette Ingemann Thomsen og sagsbehandler Jesper Larsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften på 2.518.000 kr. finansieres af den afsætte anlægspulje på 5 mio. kr. til havneudvikling.

Udgifterne til de enkelte prissatte projekter fremgår af lukket bilag. Det har vist sig, at udgiften til renovering af bro 2 og 3 bliver dyrere end først forventet, da broernes nuværende tilstand er meget ringe.

Taksterne jævnfør lukket bilag godkendes, således at bådstativerne betales af lejerne over en periode på 15 år.

Indtægt for udlejning af bådstativer indgår i havnens driftsbudget.

Indstilling

Det indstilles, at kommissoriet for helhedsplan godkendes, at der frigives 2.518.000 kr., og at takster som fremgår af lukket bilag, godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2015-6318	Bilag 1. Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling, projekter 2015
450-2015-20263	Bilag 2. Notat om helhedsplan med kommissorium Nyborg Marina
450-2015-22102	Bilag 3. Arbejdsruter for indsamling af affald, græsslåning med videre - Nyborg Marina

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

Der foreslås afsat 500.000 kr. til 2 maskiner ellers anbefales indstillingen. Der anbefales således frigivet 2.318.000 kr.

Punkt 3: Lukket: Lukket bilag - Udmøntning af pulje til bolværker og havneudvikling Nyborg Marina

Punkt 4: Offentlige toiletter på badestrandene

Bilag

Oversigtskort over offentlige toiletter på badestrande

Offentlige toiletter på badestrandene

Sagsfremstilling

4. Offentlige toiletter på badestrandene

Sagsnr. 450-2012-12379

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget behandlede sag om offentlige toiletter på strandene 2. juli 2014. I fortsættelse heraf blev der i budget 2015 afsat pulje på 1 mio. kr. til Natur og Miljø til større investeringer vedrørende Natur og Miljø.

Teknik- og Miljøafdelingen foreslår følgende gennemført til badesæsonen 2015:

Nedrivning af toiletbygning Østerøvej og Dinestrup Strand	40.000 kr.
Etablering af festivaltoilet med afskærmning ved Dinestrup Strand	
10.000 kr. alternativt flytbart hyttetoilet	75.000 kr.
Etablering af henvisningsskiltning til toiletter ved Storebæltsbadet	5.000 kr.
Nye flytbare toiletter ved Hotel Nyborg Strand og Hotel Sinatur	150.000 kr.
Etablering af tilslutning ved Hotel Sinatur	25.000 kr.
Etablering af afskærmning af toiletter og pissoir Fyns Badestrand	
50.000 kr. alternativt 4 hyttetoiletter og afskærmning af pissoir	310.000 kr.

Såfremt den fulde løsning ønskes gennemført er totalprisen 605.000 kr. Hvis udskiftning af festivaltoiletter til hyttetoiletter på Fyns Badestrand udsættes, og der i stedet alene etableres afskærmning er totalprisen 345.000 kr.

Det skal bemærkes, at hyttetoiletterne kan udføres som enkelt handicптоilet eller 2 almindelige toiletter pr. hytte. Det ved Hotel Nyborg Strand skal udføres som handicптоilet på grund af, det er Blå Flag strand. Hvor der kun opsættes en hytte ved Dinestrup Strand og Hotel Sinatur, foreslås de opsat som handicптоilet. Mens det på Fyns Badestrand foreslås etableret som 2 hytter med handicптоilet og 2 hytter med 2 toiletter.

Strandhotellerne har ikke ønsket at deltage i finansieringen. Hotellerne mener, at de bidrager via dækningsbidrag med mere.

Toilethytterne vil være transportable og kan fragtes på kommunens egen lastvogn, hjemtages og flyttes efter behov.

Sagsbehandler Charlotte Markvardsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften finansieres af den afsatte anlægspulje på 1 mio. kr. til Natur og Miljø til større investeringer vedrørende Natur og Miljø, herunder kystbeskyttelse, offentlige toiletter, naturbevaring med videre. Endvidere kan puljen anvendes til realisering af strategi for omlægning af Nyborg til grøn kommune.

Indstilling

Det indstilles, at der frigives 605.000 kr. til gennemførelse af det fulde projekt alternativt 345.000 kr. til gennemførelse af projektet uden udskiftning af festivaltoiletter på Fyns Badestrand.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

Der anbefales frigivet 605.000 kr. til gennemførelse af det fulde projekt.

Punkt 5: Meddelelse af lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 146 til støjvold mellem Juelsbergskoven og Skovparken

Bilag

Bilag - Brev til Nyborg Kommune 16.1.2015 - Indsigelse vedrørende naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 146 - støjvold ved Skovparken

Udkast til kommunens svar vedrørende lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 146 - støjvold ved Skovparken

Kort - Ny plan fra Landinspektør suppleret med koter langs kanten af støjvolden mellem Juelsbergskoven og Skovparken, Nyborg

Meddelelse af lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 146 til støjvold mellem Juelsbergskoven og Skovparken

Sagsfremstilling

5. Meddelelse af lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 146 til støjvold mellem Juelsbergskoven og Skovparken

Sagsnr. 450-2014-451

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 1. december 2014 at afholde en naboorientering forinden eventuel meddelelse af en lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 146.

Advokat Henrik Hoeck orienterede om sagen på udvalgsrådet 1. december 2014.

I forbindelse med den forudgående naboorientering har advokatfirmaet Magnusson på vegne af Gregers Juel fremsendt vedlagte bemærkninger. Udkast til kommunens svar på bemærkningerne er vedlagt, svaret er gennemgået med kommunens jurist og Henrik Hoeck.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der meddeles en lovliggørende dispensation fra lokalplanens punkt 8.1:

- Bunden af støjvolden må ikke overstige en bredde af 40 meter, den anlægges med en hældning på max. 1:2 med en 4 meter bred krone.

Der meddeles dispensation til overskridelse af bredden til max. 49 meter, som volden er opmålt jævnfør landinspektøropmåling af 20. januar 2014.

Der dispenseres endvidere til varieret krone-bredde svarende til den faktiske udformning jævnfør landinspektøropmåling af 20. januar 2014.

Det betyder, at støjvolden lovliggøres jævnfør landinspektøropmåling af 20. januar 2014. Der må ikke foretages øgning af nogen bredder, højder eller andet i forhold til landinspektøropmålingen.

Landinspektørplanen af 20. januar 2014 er vedlagt.

Dispensationen vurderes at være mindre væsentlig og i overensstemmelse med planens principper. En fysisk lovliggørelse vurderes omkostningsmæssigt og miljømæssigt at ligge langt ud over generne ved de overskridelser, der lovliggøres med dispensationen.

Sagsbehandler Charlotte Markvardsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles en lovliggørende dispensation til den fysiske udformning jævnfør landinspektørplanen af 20. januar 2014.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2015-9079	Bilag - Brev til Nyborg Kommune 16.1.2015 - Indsigelse vedrørende naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 146 - støjvold ved Skovparken
450-2015-10464	Udkast til kommunens svar vedrørende lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 146 - støjvold ved Skovparken
450-2014-60984	Kort - Ny plan fra Landinspektør suppleret med koter langs kanten af støjvolden mellem Juelsbergskoven og Skovparken, Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

Godkendt.

Punkt 6: Stillingtagen til eventuel nedlæggelse af butik - Nørregade 34, Nyborg

Bilag

Opsamling fra møde om naboorientering vedrørende evt. nedlæggelse af butikker Nørregade 34, Nyborg

Stillingtagen til eventuel nedlæggelse af butik - Nørregade 34, Nyborg

Sagsfremstilling

6. Stillingtagen til eventuel nedlæggelse af butik - Nørregade 34, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-33423

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget behandlede 17. november 2014 en samlet ansøgning om ombygning med mere af Nørregade 34, 5800 Nyborg. En del af sagen omhandler nedlæggelse af 2 butikslokaler i stueetagen, og udvalget besluttede at gennemføre en nabohearing/møde med de forretningsdrivende.

Den 26. januar 2015 er der afholdt møde med de forretningsdrivende i byens handelsstrøg. Opsamling fra mødet er vedlagt. Konklusionen på mødet var 2 ting:

- De 2 butikslokaler kan nedlægges og omdannes til andre erhverv eller boliger begrundet i, at lokalerne er små, at renoveringen og bygningens fremtræden i gaderummet er vigtigst, og at Hundeklemmen er en "blindtarm" og uden sammenhæng til de egentlige handelsstrøg.
- Såfremt den østlige del af Nørregade fastholdes som handelsstrøg, skal der ske en forskønnelse af gaderummet med nye belægninger og fysisk udformning som handelsstrøg.

Der er ikke efter mødet og frem til 1. februar 2015 indkommet nogen indsigelser eller bemærkninger.

Lokalplanlægning

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 142, Bykernen i Nyborg, delområde III, og ligger i handelsstrøget.

Jævnfør § 3.3 må forretningerne i stueetagen i handelsstrøget kun anvendes til butiksmål, restauranter, cafeer, frisør, gallerier eller lignende publikumsorienterede funktioner med aktive facader.

I den side af Nørregade, hvor erhvervslokalerne ønskes nedlagt, er der i dag følgende erhverv: smykkeforretning, genbrugsbutik, skomager, frisør, it-service og cafe. På modsatte side ligger Fakta, cafe og to klinikker samt fire boliger.

En dispensation vil danne præcedens for hele handelsstrøget, som omfatter Nørregade, Mellemgade, Kongegade, Vægtgade, Nygade og Lille Kongegade.

Jævnfør supplement til lokalplan nr. 142 fra 2011 er formålet, "at handelsstrøget skal styrkes med aktive forretningsfacader, udstilling og udeservering, der kan fremme det aktive byliv."

Bygningsreglement:

Ejendommen Nørregade 34 har et grundareal på 261 m² og er bebygget med en etageboligbebyggelse med 2 erhvervslejemål i stueplan på henholdsvis 53 m² og 62 m², en lejlighed på 1. sal på 142 m² samt en lejlighed på 2. sal på 143 m².

Den 17. november 2014 gav Teknik- og Miljøudvalget tilladelse til, at der kunne indrettes en lejlighed på 3. sal på 103 m² samt en lejlighed i eksisterende baghus på 81 m².

Ejendommen har herefter 5 lejemål samt en bebyggelsesprocenten på 286 %.

Der er i forbindelse med ansøgning om etablering af de to lejligheder på henholdsvis 45 og 52 m² foretaget en helhedsvurdering i henhold til bygningsreglementet BR10.

Lejlighederne lever op til bygningsreglementets regler vedrørende indretning, men vil efter Teknik- og Miljøafdelingens vurdering være to små mørke lejligheder med nordvendte vinduer. Der skal gøres opmærksom på, at der ikke er redegjort for opholds- og opbevaringsarealer. Det anbefales derfor, at der i byggetilladelsen stilles krav om indretning af effektive opholdsarealer.

Der kan ikke etableres p-pladser på ejendommen overhovedet. Der kan meddeles dispensation fra parkeringskrav i henhold til bygningsreglementet ved indbetaling til P-fonden jævnfør reglerne i Nyborg Kommunes P-fond af april 2000.

Såfremt de to butikslokaler tillades ændret til boliger, bør der i forbindelse med godkendelse af facadeudformning lægges vægt på, at gaderummet tilføres en forskønnelse i den nye facadeløsning.

Principielt kan der ikke meddeles dispensation fra en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser, da disse ændringer vurderes som så væsentlige, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. I den aktuelle sag er det kun anvendelsesbestemmelserne for stueetagerne i den østlige del af Nørregade, der ændres til også at kunne rumme boliger, alle andre bestemmelser fastholdes. Det vurderes derfor at være tilstrækkeligt med et supplement til lokalplan nr. 142, der fjerner handelsstrøget på den omhandlede strækning, således at kravet om butikker og aktive facader i stueetager bortfalder.

Der skal meddeles afslag på den ansøgte dispensation. Samtidig bør der orienteres om at man vil arbejde for en ændring af lokalplanen og at tidshorizonten er ca. 1 år.

Sagsbehandler Charlotte Markvardsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at der udarbejdes et supplement til lokalplan nr. 142, hvor bestemmelsen om handelsstrøg fjernes fra den østlige del af Nørregade. Og at ejer meddeles afslag med orientering om udarbejdelse af lokalplan og mulighed for, at ansøgningen muligvis vil kunne imødekommes senere.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2015-14860

Opsamling fra møde om naboorientering vedrørende evt. nedlæggelse af butikker Nørregade 34, Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

Indstillingen godkendt.

Punkt 7: Orientering til Teknik- og Miljøudvalget om administration af bevaringsværdige bygninger og SAVE registreringer

Bilag

Præsentationen af SAVE Registrering og Bevaringsværdige Bygninger for Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015

Orientering til Teknik- og Miljøudvalget om administration af bevaringsværdige bygninger og SAVE registreringer

Sagsfremstilling

7. Orientering til Teknik- og Miljøudvalget om administration af bevaringsværdige bygninger og SAVE registreringer

Sagsnr. 450-2015-2618

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

Til Teknik- og Miljøudvalgets orientering og foranlediget af spørgsmål til den hidtidige praksis omkring bevaringsværdige ejendomme, som blev fastlagt efter kommunesammenlægningen, vil Teknik- og Miljøafdelingen fremlægge sammenhængen mellem lov, planlægning og den hidtidige praksis i administrationen.

Sagsbehandlere Peter Holm og Charlotte Markvardsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets drøftelse med fremlæggelse af oplæg.

Sagen afgøres

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2015-27204

Præsentationen af SAVE Registrering og Bevaringsværdige Bygninger for Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlersen (A)

Til orientering.

Punkt 8: Kondemnering af boligen Kertemindevej 16 st. th., Ullerslev

Bilag

Tilsynsnotat - Besigtigelse for skimmelsvamp - Kertemindevej 16, st.th., 5540 Ullerslev

Notat med beskrivelse af lovgivningen vedr. kondemnering af sundhedsfarlige boliger

Samlet DNA-test - skimmelanalyse - Kertemindevej 16, 5540 Ullerslev

Kondemnering af boligen Kertemindevej 16 st. th., Ullerslev

Sagsfremstilling

8. Kondemnering af boligen Kertemindevej 16 st. th., Ullerslev

Sagsnr. 450-2014-33455

Initialer KRR

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har efter anmodning fra lejer ført tilsyn på adressen Kertemindevej 16, 5540 Ullerslev, jævnfør "Lov om byfornyelse og udvikling af byer", § 75.

Der blev ved tilsynet målt for fugt i væggene og loftet i værelset, og der blev foretaget en DNA-analyse af støvet for at konstatere, om der er skimmelvækst i lejligheden.

I boligen er der fugt primært i loftet og ved væggene langs dette. DNA-analysen viser et meget højt niveau af skimmelspore, der også indikerer fugtskadede konstruktioner.

Boligen er en stuelejlighed i Flødstrup Gamle Brugs med lejligheder både over og ved siden af.

Det vurderes, at benyttelse af boligen er forbundet med sundhedsfare. Boligen bør ikke bebos, før skaderne er udbedret og lejligheden affugtet og rengjort.

Vurdering beror på analysering af de målinger, der foretages, samt den visuelle inspektion og eksterne prøver.

Når benyttelse af en bolig vurderes at være forbundet med sundhedsfare, følger det af byfornyelseslovens § 76, at kommunen har pligt til at kondemnere boligen, det vil sige nedlægge forbud mod benyttelse af boligen til beboelse eller ophold. Kommunen har endvidere pligt til at genhuse lejeren inden for 6 måneder fra kondemneringen.

Der er 3 mulige senarier for genhusning af lejer, der kan følges:

1) Permanent genhusning (byfornyelseslovens § 61)

Kommunen afholder flytteomkostninger og eventuelt indfasningsstøtte i 10 år.

Indfasningsstøtten ydes i 10 år. Det første år udgør indfasningsstøtten to tredjedele af forskellen mellem hidtidig leje og lejen i den anviste erstatningsbolig. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

2) Midlertidig genhusning (byfornyelseslovens § 63)

Kommunen afholder flytteomkostninger og husleje i perioden.

Midlertidig genhusning er kun brugbar, hvis boligen renoveres, og lejer kan vende tilbage til boligen inden for 6 måneder fra fraflytningen.

3) Godtgørelse, hvis lejer selv finder anden bolig (byfornyelseslovens § 68, stk. 2)

Engangsbeløb.

Aftales mellem kommunen og lejer.

Kommunalbestyrelsens udgifter i forbindelse med tilvejebringelse af erstatningsboliger samt til støtte, erstatning og godtgørelse kan søges refunderet af staten med 50 %.

Ejer og lejer er blevet partshørt. Lejer har selv skrevet til udlejer for at høre, hvad der bliver gjort ved fugt og skimmel problemerne. Lejer ønsker at fraflytte boligen på grund af sundhedsfaren.

Hvis der træffes beslutning om kondemnering, skal det tinglyses på ejendommen. Boligenheden kan herefter ikke anvendes til bolig, før de kondemnabile forhold er udbedret i henhold til projekt godkendt af kommunen.

Tinglysningsafgiften er 1.660 kr.

Der er vedlagt et notat med beskrivelse af de relevante bestemmelser i byfornyelsesloven.

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

Økonomiske konsekvenser

Anslået:

6 x måneds husleje á ca.	5.000 kr.
2 x flytning á ca.	8.000 kr.
1 x tinglysningsafgift á	1.660 kr.
Uforudsigelige omkostninger ca.	<u>10 %</u>

Samlet anslået udgift 52.426 kr.

Eventuelle udgifter til genhusning afholdes af Teknik- og Miljøudvalgets budget, hvoraf 50 % kan blive refunderet af staten.

Indstilling

Det indstilles, at:

- der træffes en afgørelse om kondemnering af boligen Kertemindevej 16 st. th., 5540 Ullerslev, med påbud om reovering.
- lejer tilbydes midlertidig genhusning, jævnfør byfornyelseslovens § 63.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2015-16102	Tilsynsnotat - Besigtigelse for skimmelsvamp - Kertemindevej 16, st.th., 5540 Ullerslev
450-2015-11189	Notat med beskrivelse af lovgivningen vedr. kondemnering af sundhedsfarlige boliger
450-2015-571	Samlet DNA-test - skimmelmanalyse - Kertemindevej 16, 5540 Ullerslev

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

Godkendt.

Punkt 9: Pulje til landsbyfornyelse 2014 - nedrivning af bygninger på Nordenhusevej 27, Nyborg, og Åmose 2, Ullerslev

Bilag

Resultat af licitation nedrivning af bygninger på Nordenhusevej 27, Nyborg, og Åmose 2, Ullerslev

Pulje til landsbyfornyelse 2014 - nedrivning af bygninger på Nordenhusevej 27, Nyborg, og Åmose 2, Ullerslev

Sagsfremstilling

9. Pulje til landsbyfornyelse 2014 - nedrivning af bygninger på Nordenhusevej 27, Nyborg, og Åmose 2, Ullerslev

Sagsnr. 450-2013-17687

Initialer JLU

Åbent

Sagsfremstilling

Nyborg Kommune fik for 2014 tilsagn om støtte fra statens Pulje til Landsbyfornyelse på 1,2 mio. kr. under betingelse af, at kommunen bidrager med 0,8 mio. kr., så der samlet er 2,0 mio. kr. til anvendelse.

Teknik- og Miljøudvalget har tidligere godkendt kriterier for tildeling fra puljen, så der kun tildeles midler herfra til nedrivning af nedslidte boliger i landsbyer og det åbne land, hvor fjernelsen af bygningerne vil medføre en forskønnelse.

Der har nu været afholdt licitation for nedrivning af yderligere 2 bygninger:

Nordenhusevej 27, 5800 Nyborg, og Åmose 2, 5540 Ullerslev, (licitationsresultat vedlagt som bilag).

Billigst i licitation var firmaet Odense Nedbrydning med 59.000 kr. inklusive moms for nedbrydning af Nordenhusevej 27 og 159.250 kr. inklusive moms for nedbrydning af Åmose 2.

Bygningerne vil kunne nedrives indenfor puljens råderum på 2,0 mio. kr. inklusive moms.

Det er en forudsætning, at Pulje til landsbyfornyelse 2014 anvendes for nedrivningsaftale inden 1. juli 2015.

Økonomiske konsekvenser

Der frigives 218.250 kr. Herefter resterer der 589.625 kr. fra Pulje til Landsbyfornyelse 2014. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter refunderer 60 %. Der er afsat 0,8 mio. kr. i budget 2014. Byrådet har yderligere i budget 2015 afsat 0,8 mio. kr. til "Nedrivningspuljen".

Indstilling

Det indstilles, at der frigives 218.250 kr. fra Pulje til Landsbyfornyelse 2014 "Nedrivningspuljen", hvoraf 60 % refunderes fra statslig pulje.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2015-16158

Resultat af licitation nedrivning af bygninger på Nordenhusevej 27, Nyborg, og Åmose 2, Ullerslev

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlersen (A)

Udsættes.

Punkt 10: Ansøgning om to etager - Humlevænget 20, Nyborg

Bilag

Helhedsvurdering - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

Bilag - facadeforslag 2 - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

Bilag - Kommuneplanrammer - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

Ansøgning om to etager - Humlevænget 20, Nyborg

Sagsfremstilling

10. Ansøgning om to etager - Humlevænget 20, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-28632

Initialer COI

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget vedtog 17. november 2014, at den ansøgte ombygning skulle sendes i nabohearing.

Ejeren af Humlevænget 20, 5800 Nyborg, har ansøgt om at ombygge deres hus fra 1½ etage til 2 etager.

I henhold til BBR er grundarealet 545 m² og etagearealet 144 m² (58 m² på 1. sal).

Ved den ønskede ombygning vil arealet af første salen blive på cirka 86 m², samme areal som nuværende stueplan. (Overdækket tagterrasse vil ikke blive medregnet i etagearealet, men medregnes her, da arealet ikke er oplyst).

Humlevænget 20 er ikke omfattet af en lokalplan. Derfor er det Bygningsreglementet (BR10) og Kommuneplanen 2013, der sætter rammerne for byggeri i området.

Med henvisning til byggeretten i BR10 kap. 2.2.:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.
- Mindste afstand til naboskel, vej og sti 2,5 meter.
- Byggehøjde må maksimalt være 8,5 meter (vandret højdegrænseplan).
- Byggehøjde må maksimalt være 1,4 x afstand til naboskel og sti (skrå højdegrænseplan).
- Maksimal 2 etager.

Kommuneplan 2013 ramme 1.B.5 Nyborg, Aldershvilevej, Rødby med mere:

- Bebyggelsesprocent 30 %.
- Byggehøjde må maksimalt være 8,5 meter (vandret højdegrænseplan).
- Maksimal 1½ etage.

Etagearealet vil øges fra 144 m² til 172 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 31,6 %, hvilket er mere end bygningsreglement BR10 og Kommuneplan 2013 tillader.

Ligeledes vil det ikke være muligt at overholde det skrå højdegrænseplan, da huset, jævnfør tegninger fra kommunens byggesagsarkiv, er placeret henholdsvis 1,4 og 1,9 meter fra naboskel.

Det ansøgte projekt overskrider byggeretten i BR10, og der skal derfor foretages en helhedsvurdering.

Ud fra en helhedsvurdering vurderes det ansøgte byggeri med en ekstra fuld etage ikke at kunne godkendes, da indbliksgenererne/skyggeeffekten til naboerne vil blive forøget. (Helhedsvurderingen vedlægges).

Sagen har været i nabohearing. Der kom ingen indsigelser.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede 20. oktober 2014 en sag på Aldershvilevej 7, 5800 Nyborg, som søgte om at hæve/ændre den ensidige tagkonstruktion. I den forbindelse blev det skrå højdegrænseplan overskredet.

De to sager kan dog ikke sammenlignes, da der på Aldershvilevej udelukkende var tale om en begrænset overskridelse af en "gavltrekan", og afstanden til naboskel på 2,5 meter var overholdt. Huset er i 1 etage og bebyggelsesprocenten overholdt.

For Humlevænget 20 ansøges om at udvide huset til 2 fulde etager, hvor den ekstra etage vil give væsentlige indbliksgener/skyggevirksomheder, da huset er placeret meget tæt på naboskel på begge sider. Ligeledes vil bebyggelsesprocenten blive overskrevet.

En eventuel tilladelse til to etager med en overskridelse af det skrå højdegrænseplan vil danne præcedens for ikke lokalplanlagte områder.

Brandforhold.

Jævnfør BR10, kap. 5.5.3 om brandspredning til bygninger på anden grund er funktionskravet i henhold til stk. 1, at bygninger skal placeres i en sådan afstand fra skel mod nabo, at der ikke er risiko for brandspredning til bygninger på anden grund.

Funktionskravet anses for opfyldt i den aktuelle sag, når bygningen er beliggende mindst 2,50 meter fra naboskel, eller alternativt at ydervæggen, herunder vinduesåbninger og lignende udføres mindst som bygningsdel klasse (R)EI 60 og slutter tæt til den yderste tagdækning.

I den aktuelle sag er det en skærpende omstændighed, at bygningen mod to skel er beliggende nærmere end de 2,50 meter.

Godkendes bygningens placering skal det understreges, at Byggelovens § 22, stk. 1, ikke giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at fravige nævnte funktionskrav, om at både ydervægge og vinduesåbninger og lignende udføres mindst som bygningsdel klasse (R)EI 60.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der gives tilladelse til at bygge i 2 fulde etager, da der ikke er indkommet indsigelser fra ejerne af naboejendommene, samt at der er tilsvarende byggerier i gaderne. Dog på vilkår af, at de brandmæssige krav overholdes.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2014-160841	Helhedsvurdering - Humlevænget 20, 5800 Nyborg
450-2014-147879	Bilag - facadeforslag 2 - Humlevænget 20, 5800 Nyborg
450-2014-161806	Bilag - Kommuneplanrammer - Humlevænget 20, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

Godkendt.

**Punkt 11: Henvendelse om tidligere Kiwi-supermarked - Ullerslev-Centret
30, Ullerslev**

Henvendelse om tidligere Kiwi-supermarked - Ullerslev-Centret 30, Ullerslev

Sagsfremstilling

11. Henvendelse om tidligere Kiwi-supermarked - Ullerslev-Centret 30, Ullerslev

Sagsnr. 450-2015-1105

Initialer LOL

Åbent

Sagsfremstilling

CEO – partner – BA Valuation, der repræsenterer ejerne af Ullerslev-Centret 30, 5540 Ullerslev, som tidligere var Kiwi-supermarked, har henvendt sig til Nyborg Kommune med tilbud om, at Nyborg Kommune enten kan leje eller købe Ullerslev-Centret 30, hvis der måtte være behov for ejendommen til brug for en eller anden form for institution eller andet.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at der ikke er institutioner eller andre, der har behov for ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at der takkes nej til tilbuddet om at leje eller købe Ullerslev-Centret 30.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

Godkendt.

Punkt 12: Lukket: Nyborg Friskole ansøger om fritagelse for påligning af ejendomsskat for Tværvej 9, Nyborg

Punkt 13: Orienteringssager

Bilag

Orientering om omlægning af realkreditlån i andelsboligforeningen A/B Ravnekærlund II, etape 2 - Sagsnr. 450-2011-52360

Landzonetilladelse til 6 m2 læskur samt 66 m2 maskinhus/rundbuehal - Dueløkken 1, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2015-1639

Landzonetilladelse til ridebane - Gartnervej 5, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2015-2528

Landzonetilladelse til Bed & Breakfast - Frørupvej 17, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2015-576

Landzonetilladelse til sø på 1.000 m2 - Sulkendrupvej 10, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2015-2600

Orientering om kommunens bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende klage over miljøgodkendelse af TUC Fyn - Sagsnr. 450-2013-20450

Orientering - Idegrundlag for etablering af gasfyldestation i Nyborg by - Sagsnr. 450-2014-29039

Orienteringssager

Sagsfremstilling

13. Orienteringssager

Sagsnr. 450-2014-32775

Initialer LEH

Åbent

Sagsfremstilling

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

Bilag

450-2015-15959	Orientering om omlægning af realkreditlån i andelsboligforeningen A/B Ravnekærlund II, etape 2 - Sagsnr. 450-2011-52360
450-2015-11241	Landzonetilladelse til 6 m2 læskur samt 66 m2 maskinhus/rundbuehal - Dueløkken 1, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2015-1639
450-2015-15804	Landzonetilladelse til ridebane - Gartnervej 5, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2015-2528
450-2015-8689	Landzonetilladelse til Bed & Breakfast - Frørupvej 17, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2015-576
450-2015-16678	Landzonetilladelse til sø på 1.000 m2 - Sulkendrupvej 10, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2015-2600
450-2015-11564	Orientering om kommunens bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende klage over miljøgodkendelse af TUC Fyn - Sagsnr. 450-2013-20450
450-2015-766	Orientering - Idegrundlag for etablering af gasfyldestation i Nyborg by - Sagsnr. 450-2014-29039

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

-

Punkt 14: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

14. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr. 450-2014-34239

Initialer LEH

Åbent

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

- Ladestationen el.

Punkt 15: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

15. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr. 450-2014-34240

Initialer LEH

Åbent

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 16. februar 2015:

Fraværende: Vibeke Ejlertsen (A)

- Informationsmøde kollektiv trafik.