

# REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 09-05-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 09. maj 2023 kl. 13:30

**Mødested**            Udvalgsværelse 4

**Mødedeltagere**    Arne Ebsen, Flemming Madsen, Torben Frost, Pia Dam, Ib Knudsen, René Haahr, Per Nykjær Jensen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetopfølgning pr. 31. marts 2023 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget.....	4
Budget 2024-27 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget.....	6
Kommuneplantillæg og Lokalplan for blandet bolig- og erhverv på Kullinggade 29 (igangsætning).	8
Lokalplan for vindmøller ved Broholm (forslag til høring).....	13
Lokalplan for boligområde ved Grønnedal (endelig vedtagelse).....	17
Lokalplan 43a for Vejstrup Efterskole (Delvis ophævelse).....	19
Dispensation fra lokalplan vedrørende tandklinik.....	22
Dispensationer fra lokalplan 591.....	25
Gambøtvej - igangsætning af ekspropriationsproces.....	28
Orientering.....	31
Lukket: Orientering.....	33

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

21/26545

## Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 31. marts 2023 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget

22/28184

### Beslutningstema

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2023 for Plan- og Lokalsamfundsudvalgets område.

### Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At budgetopfølgningen for Plan- og Lokalsamfundsudvalget tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

Der er udarbejdet budgetopfølgning pr. 31. marts 2023. Opfølgningen indgår i kommunens samlede koncernrapport, som forelægges Økonomiudvalget den 23. maj 2023.

Regnskabet forventes pr. 31. marts 2023 at udgøre ca. 21,3 mio. kr. Holdt op mod korrigeret budget på ca. 21,3 mio. kr. betyder det at området netto forventes at gå i 0.

Der er budgetafvigelser (såvel positive som negative) indenfor området. Af væsentlige budgetafvigelser fremhæves i mio. kr.

Områder	Afvigelse
Byg og BBR	0,3
Løn og øvrig administration	0,3
Plan og Udvikling	-0,3
Øvrig administration - kommuneplanrevision	-0,3
I alt	0,0

+ = merforbrug/mindreindtægt - = mindreforbrug/merindtægt

Det forventede regnskab pr. 31. marts 2023 for hele kommunen vedrørende serviceudgifter forventes at overskride den vejledende servicramme med 32,5 mio. kr. (ekskl. afledte udgifter vedr. Covid-19 og Ukraine). På denne baggrund anbefaler Direktionen, at administrationen iværksætter tilstrækkelige tiltag til forbedring af det forventede regnskabsresultat, således at fagudvalget, i overensstemmelse med rammestyringen, forventes at overholde det korrigerede driftsbudget frem mod budgetopfølgningen pr. 30. juni 2023, herunder at der udvises tilbageholdenhed med brug af overførsler fra 2022.

I forhold til det forventede regnskab på anlæg anbefaler direktionen, at det forventede regnskabsforbrug for 2023 i sammenhæng med forslag til periodiseret budget for 2024 til 2027 prioriteres og reduceres frem mod budgetopfølgningen 30. juni i sammenhæng med presset på kommunens likviditet.

### Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Der henvises til vedlagte bilag (Bilag1. Budgetopfølgning pr. 31. marts 2023 - drift).

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Ikke relevant.

## **Lovgrundlag**

Den kommunale styrelseslov.

## **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

## **Bilag**

Bilag 1. Budgetopfølgning pr. 31.03.2023 - drift

## **Punkt 3: Budget 2024-27 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget**

22/24718

### **Beslutningstema**

Drøftelse af budget 2024–27 – herunder sparekatalog.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At udvalget drøfter anlægstemaer og besparelser til budget 2024 og overslagsår.

### **Sagsfremstilling**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget drøftede på udvalgsmødet den 11. april 2023 rammerne for udarbejdelse af forslag til besparelseskatalog til budget 2024-2027. På den baggrund har administrationen udarbejdet et foreløbigt udkast til besparelseskataloget bestående af:

- Servicereduktioner indenfor byggesagsbehandling (Bilag 1. Reduktion Byg og BBR – 1 medarbejder og Bilag 2. Reduktion Byg og BBR – 2 medarbejdere).
- Servicereduktioner indenfor lokalplanlægning (Bilag 3. Reduktioner Plan – Lokalplanlægning).
- Servicereduktioner indenfor understøttelse af lokalråd/lokalsamfund (Bilag 4. Reduktion Plan – Lokalsamfund).

Plan- og Lokalsamfundsudvalgets andel af besparelser udgør 501.000 kr. i 2024 stigende til 1.392.000 kr. i 2027.

Udvalget fortsætter drøftelserne henimod udvælgelse af konkrete spareforslag. Besparelseskataloget behandles på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde senest i august, hvorefter forslagene sendes i høring i 14 dage. Udvalget behandler indkomne høringssvar i september, og fremsender herefter forslagene ledsaget af eventuelle bemærkninger eller i prioriteret form til den videre budgetbehandling.

I forlængelse af præsentationen af temaer på anlægsseminaret den 25. april 2023, vedlægges følgende anlægstemaer til drøftelse.

- Søndre Havn (Bilag 5. Søndre Havn).
- Kobberbækken (Bilag 6. Kobberbækken).

På et af de kommende møder forelægges eventuelt yderligere anlægstema vedrørende ny udviklingsplan for turisme på Fyn og Øerne.

### **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Vil fremgå af de enkelte anlægstemaer og besparelsesforslag.

### **CO2-Konsekvensvurdering**

Vil fremgå af de enkelte anlægstemaer og besparelsesforslag.

## **Lovgrundlag**

Lov om Kommunernes Styrelse.

## **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

## **Bilag**

Bilag 1. Reduktion Byg og BBR - 1 medarbejder

Bilag 2. Reduktion Byg og BBR - 2 medarbejdere

Bilag 3. Reduktion Plan - Lokalplanlægning

Bilag 4. Reduktion Plan - Lokalsamfund

Bilag 5. Anlægstema Søndre Havn.

Bilag 6. Anlægstema Kobberbækken

## **Punkt 4: Kommuneplantillæg og Lokalplan for blandet bolig- og erhverv på Kullinggade 29 (igangsætning)**

22/23611

### **Beslutningstema**

Igangsætning af og beslutning om principper for planlægning for et blandet bolig- og erhvervsområde på Kullinggade 29. Planlægningen skal muliggøre, at området kan indrettes med erhverv og boliger.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Plan- og Lokalsamfundsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen,

- At igangsætte udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Kullinggade 29
- At plangrundlaget skal tage udgangspunkt i fire principper for områdets udvikling, som beskrevet i sagsfremstillingen

### **Sagsfremstilling**

Ejer af ejendommen Kullinggade 29 har fremsendt skitseforslag for en ny boligbebyggelse. Ejer ønsker at udvikle grunden med boliger på området, hvor der i dag er de karakteristiske røde lader, der tidligere har været brugt til tørring af tømmer.

#### Eksisterende plangrundlag

Med kommuneplan 2021-33 blev det muligt at bygge boliger på ejendommen. De nuværende rammebestemmelser muliggør anvendelse til blandet bolig og erhverv. Rammebestemmelser for højde og bebyggelsesomfang blev ikke vurderet nærmere ved kommuneplanens vedtagelse og giver mulighed for en maksimal højde på 12 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 50. Herudover er ejendommen omfattet af lokalplan 290 for skilte og facader i bymidten.

Det ønskede projekt kræver udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan.

#### Skitseforslag

Bygherres fremsendte skitseforslag, bilag 1 (bilag 1. Skitseforslag, Baagøe og Riber) omhandler 4 punkthuse i 3-5 etager der samlet set udgør ca. 10.000 boligetagemeter, hvortil kommer parkeringskælder. Den samlede bebyggelsesprocent er ikke beregnet. Det højeste punkthus på 5 etager har en maksimal højde i kote 22,5, mens punkthus i 3 etager har en maksimal højde i kote 14,95, jf. situationsplan nedenfor. Skitseforslaget angiver at de to punkthuse der ligger længst mod øst starter i terrænkote 3. Derved hæves terrænet med ca. 1,8 m i forhold til i dag.



## Forudgående høring

På Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 8. november 2022 blev udvalget forelagt bygherres projektforslag for omdannelse af ejendommen i Kullinggade 29 og besluttede på den baggrund at igangsætte en forudgående høring for udvikling af Kullinggade 29.

Den forudgående høring skete i perioden fra den 14. november 2022 til og med 2. januar 2023 hvori indgik et velbesøgt borgermøde på rådhuset.

I den forudgående høring indkom 41 hørings svar med tanker og ideer til planlægningen. Hørings svarene blev fremlagt til orientering for Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 7. februar 2023.

Hørings svarene omhandler især emnerne:

- områdets trafikforhold,
- områdets skala og tæthed,
- områdets karakter og arkitektur og
- områdets sammenhæng og offentlige adgang.

Herudover var der fokus på områdets anvendelse, områdets fredede bebyggelse, områdets bynatur og den politiske proces for udarbejdelsen af planlægningen.

De indkomne hørings svar, indgår i den videre planlægning, herunder i udformningen af de nedenstående principper for udarbejdelse af lokalplanen.

## Principper for områdets planlægning

For at sikre en hensigtsmæssig proces for planlægningen, er der brug for at skabe klarhed for såvel bygherre som offentlighed om, hvilke principper, der skal gælde for planlægningen. Principperne vil være retningsgivende for den ønskede udvikling i området, og fungerer dermed som ramme for den kommende lokalplanlægning.

Administrationen anbefaler, at den videre planlægning for planlægning af Kullinggade 29 tager udgangspunkt i fire principper. Disse er udarbejdet med afsæt i bygherres projektforslag, administrationens tidligere fremlagte analyse (Bilag 3. Analyse) og høringssvarene fra den forudgående høring, jævnfør Bilag 2. (Bilag 2. Høringsnotat).

## 1. Indretning af lokalplanområdet med gode adgangsmuligheder og udsyn til og fra vandet

1.1 Området skal indrettes, så der skabes gode forbindelser til og fra det omliggende byområde, udsyn til og fra områdets kulturmiljø og attraktioner, så Kullinggade 29 bidrager til kvalitets- og oplevelsesrige forbindelser i lokalområdet.

1.2 For at understøtte sammenbindingen af byens historiske centrum og Svendborg havn samt understøtte intentionerne om en sammenhængende forbindelse langs vandet, skal der sikres passager fra Kullinggade til promenade langs havnefronten.

## 2. Tilpasning af ny bebyggelse til lokalområdet eksisterende skala og kontekst

2.2 Ny bebyggelse må i højde og bredde ikke bryde væsentligt med den eksisterende ”skyline” af Svendborg og må derfor i sin form og sit udtryk ikke virke dominerende på området.

Bebyggelsens højde må være op til kote 18,7 svarende til 4 etager (jf. tidligere politisk besluttede principper).

2.3 Nyt byggeri skal aftrappes mod vandsiden for at sikre et varieret udtryk.

2.4 Der skal i planlægningen sikres hensyn til boligernes indretning og omgivelser i forhold til støj og dagslys.

## 3. Ny bebyggelse tager udgangspunkt i lokalområdets eksisterende karakter, formsprog og udtryk

3.1 Bebyggelsen skal referere til den eksisterende bebyggelse på ejendomme i materialitet og taghældning. Der skal derfor være saddeltag med høj taghældning mod Kullinggade og lav hældning mod vandsiden.

3.2 Byggeri mod Kullinggade må højst være 2 etager med udnyttet tagetage, svarende til 12,5 meter.

3.3 Husdybde mod Kullinggade skal tilpasses eksisterende og tilstødende bebyggelsers skala og udtryk.

3.4 Kullinggades eksisterende karakter med en opbrudt facadelinje skal videreføres med en kantzone der varierer i bredden, så der opnås en facadelinje med forskydninger langs Kullinggade.

3.5 Altaner på bebyggelsen mod Kullinggade skal integreres i bebyggelsen og holdes på egen matrikel.

#### 4. Indretning af lokalplanområdets byrum med velfungerende infrastruktur og velfungerende friarealer

4.1 Områdets udvikling må ikke forringe fremkommeligheden i og omkring Kullinggade. Lokalområdets infrastruktur skal sikre gode færdselsmuligheder for gående og cyklende til og fra lokalplanområdet.

4.2 Indretningen skal sikre tilstrækkelige friarealer til bynatur, ophold, parkering, affaldshåndtering mv jf. kommuneplanens retningslinjer.

4.3 Der skal tages hensyn til den Italienske Villa, så dennes toneangivende rolle fastholdes.

4.4 For at sikre en levende facade mod promenade ved vandet, må terrændæk i bebyggelse mod promenade højst være 1,3 meter over terræn.

#### Bidragsfordeling ved højvandssikring

Stormflodsbeskyttelsen for Søndre Havn er et kommunalt fællesprojekt jf. kystbeskyttelsesloven. Det forventes at en del af finansieringen kommer fra grundejerne, der bliver beskyttet eller får anden fordel af projektet.

Politisk beslutning om finansiering og herunder model for bidragsfordeling skal besluttet senere i det videre arbejde med at realisere stormflodsbeskyttelsen i Søndre Havn. Grundejer for Kullinggade 29 forventes at blive omfattet af en fremtidig bidragsmodel, men størrelsen på det økonomiske bidrag vil være afhængig af hvilken fordel, grundejer får af stormflodsbeskyttelsesprojektet.

Hvis nyt boligbyggeri placeres i en lav kote vil det økonomiske bidrag forventeligt blive højere, end hvis byggeriet placeres i en høj kote f.eks. i form af terrænhævning.

Hvis boligbyggeri placeres højere end i terrænkote 2,5, kan grundejer forventeligt ikke pålægges bidrag, da byggeriet beskytter sig selv og derved ikke har gavn af stormflodsbeskyttelsen.

#### Den videre proces

I forbindelse med udarbejdelsen af planerne foretages en miljøscreening samt analyser af blandt andet den trafikale påvirkning, støjpåvirkning af de nye boliger, skyggepåvirkning mm, som kan give anledning til ændringer i lokalplanområdets indretning og tilpasninger i det tilstødende kommunale vejnet. Ændringer herom vil blive forelagt udvalget.

### **Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser**

Udgifterne i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

Eventuelle afledte udgifter på baggrund af kommende trafikanalyse skal belyses og bearbejdes i den videre planproces, herunder økonomiske konsekvenser for bygherre og kommune.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

En ændring af områdets planlægning med en øget bebyggelses procent vil give mulighed for et øget CO2 forbrug. Bygningsreglementet stiller krav om et maksimalt forbrug på 12kg pr m2 i forbindelse med ny bebyggelse - over tid forventes dette krav at blive skærpet. Sammenholdt med eksisterende boliger vil nye boligers CO2 påvirkning dog være lavere i drift, idet ny bebyggelse har bedre energirammer end den gennemsnitlige eksisterende bolig.

Den nye bebyggelses centrale placering giver mulighed for en begrænsning af beboernes CO2 udledning i forbindelse med transport pga. den stationsnære beliggenhed.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

## **Sagen afgøres i**

Kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Bilag 1 - Skitseforslag Baagøe og Riber

Bilag 2 - Høringsnotat

Bilag 3 - Analyse

## **Punkt 5: Lokalplan for vindmøller ved Broholm (forslag til høring)**

21/23456

### **Beslutningstema**

Der er i 2018 søgt om at etablere tre vindmøller øst for Broholm, og en plan- og miljøvurderingsproces blev derfor sat i gang på daværende tidspunkt. Ved en offentlig høring i 2020 fremkom der nye oplysninger om miljøpåvirkningen, og der var derfor behov for yderligere undersøgelser og en opdatering af miljøvurderingen. Dette arbejde er nu gennemført. Der skal derfor træffes beslutning om at sætte en ny offentlig høring i gang.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at det overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse anbefales,

- At igangsætte en høring af offentlighed og berørte myndigheder på minimum otte uger for forslag til kommuneplantillæg nr. 2021.01 og Lokalplan 658 for vindmøller øst for Broholm med tilhørende miljøvurdering af de to planforslag.
- At der afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

Høringen sættes i gang under forudsætning af, at Teknik- og Miljøudvalget beslutter at sende udkast til § 25 tilladelse med tilhørende miljøvurdering af tre vindmøller øst for Broholm i offentlig høring.

### **Sagsfremstilling**

Broholm Gods og Fuglehavegård ansøgte i maj 2018 om at etablere tre vindmøller øst for Broholm. Vindmøllerne ønskes etableret med en totalhøjde på 149,9 m og med tilhørende tekniske installationer, teknikbygninger, adgangsveje og arbejdsarealer. Placeringen af de ansøgte vindmøller fremgår af bilag 1 (Bilag 1. Oversigtskort med placering af tre vindmøller øst for Broholm Gods). De tre møller opstilles på en ret linje med ca. 380 m mellem hver mølle.

Der er søgt om mølletyper fra Vestas eller Siemens Gamesa med en effekt pr. mølle på henholdsvis 4,0/4,2MW og 5,0 MW. Der kan etableres andre typer af møller under forudsætning af, at de kan indeholdes i plangrundlaget, tilladelsen og de gennemførte miljøvurderinger.

#### Proces

Projektet er placeret i landzone og kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplan samt lokalplan. Planerne skal miljøvurderes, og miljøvurderingen afrapporteres i en miljørapport.

Selve projektet skal også miljøvurderes og afrapporteres i en miljøkonsekvensrapport. På baggrund af miljøkonsekvensrapporten tillades projektet med en §25-tilladelse (- tidligere VVM-tilladelse).

Det er med miljøvurderingsloven bestemt, at det er ansøger, der skal udarbejde miljøkonsekvensrapporten. Svendborg Kommune skal kvalitetssikre dokumentet for at sikre, at det kan danne grundlag for den efterfølgende §25-tilladelse. Alle øvrige dokumenter skal udarbejdes af Svendborg Kommune

Processerne for at vedtage planer og tilladelse til projektet koordineres så de offentlige høringer og beslutninger gennemføres samtidigt. Det foreslås, at der afholdes borgermøde i forbindelse med de offentlige høringer. Den tidligere

og fremtidige plan- og miljøvurderingsproces fremgår af bilag 2 (Bilag 2. Plan- og Miljøvurderingsproces), og følgende dokumenter fremlægges i minimum 8 uger til høring af offentlighed og berørte myndigheder:

- Bilag 3. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 2021.01 for vindmøller øst for Broholm.
- Bilag 4. Lokalplanforslag nr. 658 for vindmøller øst for Broholm.
- Bilag 5. Miljørapport, Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 2021.01 og forslag til lokalplan nr. 658 for vindmøller øst for Broholm.
- Bilag 6. Udkast til §25-tilladelse til vindmøller øst for Broholm.
- Bilag 7. Miljøkonsekvensrapport, Vindmøller ved Broholm, Svendborg Kommune inkl. bilag 1-6.
- Bilag 8. Miljøkonsekvensrapport bilag 7.
- Bilag 9. Miljøkonsekvensrapport bilag 8-15.

## Historik

Ansøgningen om at etablere tre vindmøller øst for Broholm har tidligere være politisk behandlet. Historikken og de ændringer, der er gennemført siden denne behandling, fremgår af bilag 10 (Bilag 10. Historik og samlet oversigt over ændringer).

## Forslag til Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme til tekniske anlæg i form af vindmøller. Rammen giver mulighed for at etablere op til tre vindmøller på maksimalt 149,9 m med tilhørende tekniske installationer, teknikbygninger, adgangs- og arbejdsarealer.

Det er i kommuneplantillægget vurderet, at der ikke skal ske sanering af i de i alt seks eksisterende vindmøller som ligger indenfor 28 gange de nye møllers totalhøjde ved dette rammeområde, da samspillet mellem de eksisterende møller og de nye møller vurderes ikke at påvirke omgivelserne væsentligt.

Derudover fastsætter kommuneplantillægget, at den midterste vindmølle kan afvige fra kommuneplanens krav om en mindste afstand til eksisterende veje på 1 gange vindmøllens højde. Dette sker på baggrund af en vurdering af, at vindmøllen ikke kan påvirke trafiksikkerheden.

Endeligt skal kommuneplantillæg nr. 2021.01 sikre den nødvendige overensstemmelse mellem kommunens retningslinjer og den ønskede planlægning samt udlægge en støjkonsekvenszone omkring vindmøllerne.

Vindmølleprojektet er endeligt vurderet til at være i overensstemmelse med nationale interesser i kommuneplanlægningen og kommuneplanens retningslinjer i øvrigt.

## Lokalplanforslag

Lokalplanen giver, i overensstemmelse med kommuneplantillægget, mulighed for at etablere tre vindmøller med en maksimal højde på 149,9 m med tilhørende tekniske installationer, teknikbygninger, adgangs- og arbejdsarealer, der er nødvendige for driften af møllerne.

Lokalplanen stiller krav om at vindmøllerne skal være ens og opstilles på en ret linje, med en ensartet afstand mellem hver mølle.

Lokalplanområdet fastholder sin status landzone, men er tillagt såkaldt ”bonusvirkning” jf. planlovens § 15, stk. 4, hvilket betyder at lokalplanen erstatter de ellers nødvendige landzonetilladelser.

## Miljøvurdering

Forud for miljøvurderingen af planer og projekt er der foretaget en afgrænsning af indholdet. Afgrænsningen er gennemført med udgangspunkt i miljøvurderingslovens regler og de bemærkninger, der indkom i den første offentlige høring. De undersøgte miljøparametre og konklusioner beskrives kort i bilag 11 (Bilag 11. Opsummering af miljøvurdering af projekt).

Overordnet skal følgende fremhæves fra miljøvurderingen:

- Vindmøllerne vil i forskellig grad være tydelige i landskabet og ved de omkringliggende boliger.
- Møllerne placeres indenfor kystnærhedszonen.
- Der skal meddeles dispensation til skovbyggelinje.
- Vindmøllebekendtgørelsens støjgrænser overholdes.
- En anbefalet grænseværdi for skyggekast overholdes.
- Ingen påvirkning af NATURA 2000 områder.
- Ingen påvirkning af bestande af beskyttede fugle – herunder rød Glente.
- Yngle- og rastesteder for Bilag IV-arter – herunder flagermus, hasselmus og padde – beskadiges og ødelægges ikke.
- Der er en positiv klimaeffekt i forhold til reduktion af blandt andet CO<sub>2</sub>.
- Vindmøllernes årsproduktion vil svare til årsforbruget af el i ca. 9.000-9.750 husstande.

Det skal bemærkes, at flere af ovenstående konklusioner kun opnås, når der etableres afværgeforanstaltninger, der reducerer påvirkningerne. Det drejer sig om støjreduceret drift, når en eksisterende mølle ved Oure er i drift samt krav om, at møllernes stoppes, hvis grænsen for skyggekast overskrides. For at forhindre kollisioner mellem flagermus og vindmøllerne er der også krav om vindmøllestop ved lave vindhastigheder i perioden fra 15. juli-15. oktober fra solnedgang til solopgang.

## Dispensation fra skovbyggelinje

De to nordligste af vindmøllerne er helt eller delvist placeret indenfor skovbyggelinje. Efter nyere retspraksis skal der meddeles dispensation særskilt hertil efter Naturbeskyttelseslovens regler.

Der er redegjort for vindmøllernes placering og påvirkning af skov og skovbryn i Miljøkonsekvensrapporten. På baggrund af redegørelsen herfor har administrationen til sinde at meddele en dispensation til skovbyggelinjen. Dispensation forventes meddelt i forbindelse med planernes endelige vedtagelse efter høringen.

## Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan varetages af Svendborg Kommune og afholdes indenfor Byg & Byudviklings eksisterende rammer.

Udgifter i forbindelse med miljøvurdering af planer, udkast til § 25-tilladelse og kvalitetssikring af miljøkonsekvensrapport varetages af ekstern rådgiver for Svendborg Kommune via tidligere afsatte midler hertil. Der har på nuværende tidspunkt været et merforbrug hertil på ca. 36.000 kr. som er afholdt indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

Derudover har der været udgifter i forbindelse med ekstern juridisk kvalitetssikring af miljøvurderinger og § 25-tilladelse på ca. 175.000-200.000 kr. som er afholdt indenfor Byg & Byudviklings eksisterende rammer.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Vindmøllerne vil bidrage til at reducere mængden af CO2. Det er beregnet, at der kan opnås en reduktion på 4.758 ton CO2 pr. år i forhold til et gennemsnit for el leveret til forbrug i Danmark ( - det vil sige en blanding af fossile brændsler og vedvarende energikilder). Reduktionen opnås i den situation, hvor der ikke er tale om støjreduceret drift. I den periode, hvor der er behov for støjreduceret drift, vil der kunne opnås en reduktion på 4.392 tons CO2 pr. år.

## **Lovgrundlag**

Planloven

Miljøvurderingsloven

## **Sagen afgøres i**

Kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Bilag 1. Oversigtskort med placering af tre vindmøller øst for Broholm Gods

Bilag 2. Plan- og Miljøvurderingsproces

Bilag 3. Lokalplanforslag 658 for vindmøller ved Broholm

Bilag 4. Forslag til Kommuneplantillæg 2021.01

Bilag 5. Miljørapport, Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 2021.01 og forslag til lokalplan nr. 658 for vindmøller øst for Broholm

Bilag 6. Udkast til §25-tilladelse til vindmøller øst for Broholm

Bilag 7. Miljøkonsekvensrapport, Vindmøller ved Broholm, Svendborg Kommune, inkl. bilag 1-6

Bilag 8. Miljøkonsekvensrapporten

Bilag 9. Miljøkonsekvensrapport vindmøller Broholm - Bilag 8-15

Bilag 10. Historik og samlet oversigt over ændringer

Bilag 11. Opsummering af miljøvurdering af projekt

# Punkt 6: Lokalplan for boligområde ved Grønnedal (endelig vedtagelse)

21/15623

## Beslutningstema

Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan 671 for et boligområde ved Grønnedal, Troense.

## Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- at indkomne høringssvar behandles som foreslået i den vedlagte hvidbog,
- at lokalplan 671 for et boligområde ved Grønnedal vedtages endeligt.

## Sagsfremstilling

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede den 7. februar 2023 at godkende og offentliggøre forslag til lokalplan 671 for et boligområde ved Grønnedal. Forslaget giver mulighed for at ændre gældende plangrundlag, så der i stedet for rækkehuse gives mulighed for bebyggelse med parcelhuse og med mindre justeringer af placering af fælles friarealer, byggelinjer og minimums grundstørrelser.

### Høringssvar

Planforslaget har været i høring i 4 uger i perioden fra den 9. februar til og med den 17. marts 2023. I høringen er der indkommet 5 høringssvar.

Høringssvarene omhandler primært højden på 7,5 m for bebyggelse i 1½ etage. I høringssvarene gives udtryk for utilfredshed med højden, én grundejer ønsker højden fastholdt, mens Troense Beboerforening stiller spørgsmål ved højden og kommer med ønsker for tagudformning.

Derudover er der modtaget ét ønske om at kunne terrænregulere mere end 0,5 m for at tilvejebringe en privat sø/regnvandsbassin.

Høringssvarene kan findes i deres fulde længde i bilag 1 (Bilag 1. Samlet høringssvar lokalplan 671).

Administrationen har behandlet høringssvarene og anbefaler ikke at imødekomme indsigelserne omkring bygningshøjden eller ønsket om terrænregulering. Der henvises til hvidbogen, hvor anbefalingen er uddybet og forslag til besvarelse af høringssvarene fremgår. Hvidbogen er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Hvidbog lokalplan 671).

Der er derfor ikke foretaget ændringer til den endelige lokalplan 671 med undtagelse af rettelse af højden to steder som rettelig skulle være 7,5 m og ikke 8,5 m. Den endelige lokalplan 671 er vedlagt som bilag 3 (Bilag 3. Lokalplan 671).

### Videre proces

Ved beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 671 offentliggøres lokalplanen med en klagefrist på 4 uger.

Afsendere af høringssvar vil blive besvaret som angivet i hvidbogen.

## **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af lokalplanen er afholdt af Svendborg

Kommune indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Ændring af områdets planlægning til større boliggrunde vil medføre en øget udledning af CO<sub>2</sub>, da området i dag er ubebygget. Det vurderes, at den ændrede planlægning ikke vil få væsentlige konsekvenser for CO<sub>2</sub>-udledningen på lang sigt.

Der forventes øget udledning til opvarmning og el. Området er ikke forsynet med fjernvarme, hvorfor opvarmning typisk vil skulle ske via varmepumper eller lignende anlæg. I forhold til elforbruget vurderes CO<sub>2</sub>-udledningen derfor ikke væsentlig, under forudsætning af elproduktionen senest i 2030 vil være omstillet til vedvarende energi, og dermed være CO<sub>2</sub>-neutral.

Produktion af byggematerialer til opførelse og anlægsarbejder i forbindelse med en realisering af boligområdet indebærer udledning af CO<sub>2</sub>.

## **Lovgrundlag**

Planloven

## **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

## **Bilag**

Bilag 1. Samlet høringssvar lokalplan 671

Bilag 2. Hvidbog lokalplan 671

Bilag 3. Lokalplan 671

# Punkt 7: Lokalplan 43a for Vejstrup Efterskole (Delvis ophævelse)

23/5675

## Beslutningstema

Sagen forelægges med henblik på udvalgets beslutning om at offentliggøre forslag til delvis ophævelse af lokalplan 43a, samt tilbageførelse af området til landzone, for at imødekomme ansøgning om udstykning og genopretning af en tidligere landbrugsejendom.

## Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

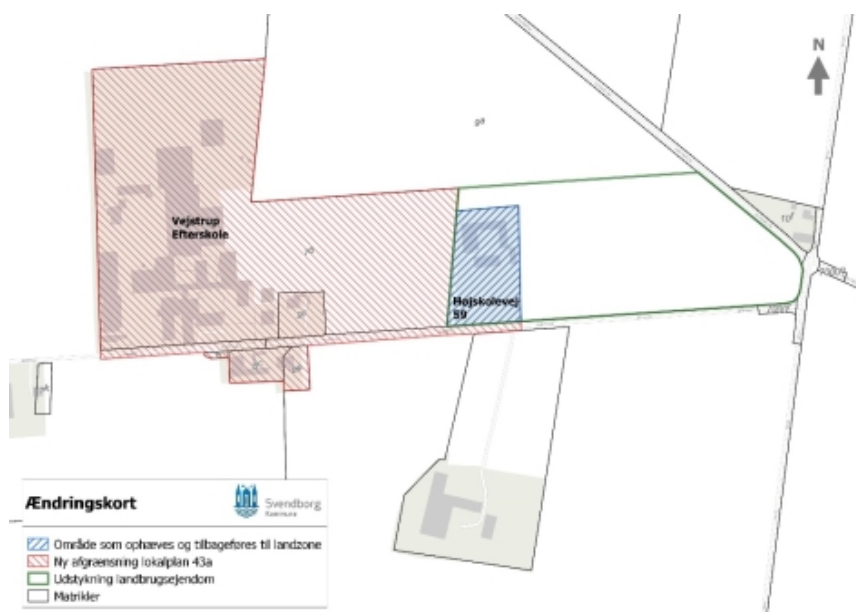
- at forslag til delvis ophævelse af lokalplan 43a, samt tilbageførelse af området til landzone, offentliggøres,
- at forslaget sendes i høring ved grundejeren.
- at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Vejstrup Efterskole har i marts 2023 ansøgt om at kunne udstykke og genoprette en landbrugsejendom på Højskolevej 59 i Vejstrup. Landbrugsejendommen vil i forbindelse med udstykningen blive tilført ca. 2,67 ha land.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme nr. 11.00.O2.721 som udlægger området til offentlige formål, samt lokalplan nr. 43a. Det er nødvendigt at ændre plangrundlaget for at muliggøre udstykning og genopretning af landbrugsejendommen.



Kort som viser lokalplan 43a, området som delvist ophæves samt kommende landbrugsejendom.

Nyt plangrundlag

I Kommuneplan 2021-2033 er der udlagt arealer nord for Vejstrup Efterskole som sikrer mulighed for at udvikle efterskolen. Højskolevej 59 er ikke sammenhængende med skolens nuværende bebyggelse, hvorfor ejendommen ikke længere er aktuel for skolens udvikling.

Administrationen foreslår at ophæve en del af lokalplan 43a samt tilbageføre arealet til landzone (efter planlovens § 33, stk. 1, nr. 1 og § 45, stk. 2), da anvendelsen er forældet og uaktuel for den pågældende ejendom. Forslag til delvis ophævelse af lokalplan 43a samt tilbageførelse af arealet til landzone er vedlagt som bilag 1 (Bilag 1. Forslag til delvis ophævelse af lokalplan 43a).

Arealet vil dermed fremadrettet kun være reguleret af en kommuneplanramme, der udlægger området til offentlige formål. Rammen forventes tilpasset eller ophævet ved næste kommuneplanrevision.

Det vurderes ikke nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for matriklen, da de fremtidige forhold kan administreres via bygningsreglementet og planlovens kapitel 7 om landzone.

#### Miljøscreening

Forslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Konklusionen er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen herom offentliggøres sammen med forslaget.

#### Videre proces

Efter Plan- og Lokalsamfundsudvalgets behandling af forslaget, offentliggøres forslaget og afgørelsen om miljøvurdering, og forslaget sendes i høring i mindst 4 uger ved ejeren af det

berørte areal. Administrationen anbefaler, at der ikke afholdes borgermøde i den offentlige høringsperiode, da der er tale om en mindre ændring til plangrundlaget.

Forslaget er jf. kompetencefordelingsplanen en A-lokalplan, hvilket betyder, at administrationen er bemyndiget til at behandle og vedtage lokalplanen. I det tilfælde, at der ikke indkommer høringssvar, som giver anledning til ændringer i det offentliggjorte forslag, kan administrationen derfor endelig vedtage forslaget.

Udstykning af og genopretning af landbrugsejendommen vil derudover kræve, at der meddeles landzonetilladelse hertil. På baggrund af ovenstående er administrationen i sinde at meddele en landzonetilladelse, hvilket først kan ske efter forslaget er endelig vedtaget.

Ejer vil ligeledes skulle have tilladelse fra Landbrugsstyrelsen til at genoprette landbrugsejendommen. Landbrugsstyrelsen har meddelt forhåndstilsagn hertil.

#### **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af forslag til delvis ophævelse af lokalplan 43a afholdes af Svendborg Kommune indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Det vurderes, at en delvis ophævelse af lokalplan 43a ikke vil få væsentlige konsekvenser i forhold til CO2.

## **Lovgrundlag**

Planloven

Miljøvurderingsloven

## **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

## **Bilag**

Bilag 1. Forslag til delvis ophævelse af lokalplan 43a

## **Punkt 8: Dispensation fra lokalplan vedrørende tandklinik**

23/8611

### **Beslutningstema**

Ejer af ejendommen ønsker at opføre en 2. sal på eksisterende bygning. Dette er i strid med gældende lokalplan og kræver derfor en dispensation.

Sagen fremlægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalget med henblik på at beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets træffer beslutning om, at:

- Der meddeles afslag på de ansøgte dispensationer fra lokalplanen til at kunne opføre en 2. sal på eksisterende ejendom.

eller

Der meddeles dispensation til etablering af 2. sal på den eksisterende ejendom.

### **Sagsfremstilling**

Sagen handler om ejendommen på Toldbodvej 17, 5700 Svendborg – Svendborg kommunale tandpleje, se bilag 1 (Bilag 1. Luftfoto 2022).

Rich Møller Ejendomme er ejer af ejendommen og ønsker at få opført en 2. sal på eksisterende bygning, idet den kommunale tandpleje er blevet pålagt også at tage unge patienter fra 18 til 21 år (4 årgange) ind. Dette betyder, at der vil komme flere patienter i tandplejen. Tandplejen kommer derved til at mangle plads til flere klinikker/personalefaciliteter, se bilag 2 (Bilag 2. Dokument fra ejer). Dette suppleres af en redegørelse fra sundhedsområdet vedrørende behovet for udvidelsen, se bilag 3 (Bilag 3. Faglige bemærkninger fra sundhedsafdelingen). Det bemærkes, at det beskrevne behov ikke kan tillægges vægt ved vurderingen af den konkrete sag efter planloven.

Det ønskede er i strid med den for ejendommen gældende lokalplan vedrørende anvendelse og omfang af bebyggelse. Disse beskrives i det følgende under separate overskrifter.

#### **Anvendelse**

Selve anvendelsen til tandklinik er i strid med den for ejendommen gældende lokalplans bestemmelser om, at det pågældende område er forbeholdt parkerings- og opholdsarealer, værksteder og butikker, se bilag 4 (Bilag 4. Lokalplan nr. 163).

Som hovedregel, bør en lokalplans bestemmelser om anvendelse følges, idet der som udgangspunkt ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelser. Dette udgangspunkt gør sig også gældende i den konkrete sag.

Der er imidlertid særlige tilfælde med flere andre dispensationer i forhold til anvendelses-bestemmelserne, også selvom de ikke er helt sammenlignelige. Der er derfor forøget sandsynlighed for, at en tilladelse vil holde i en klageinstans.

På Møllergade 64F er der dispenseret til indretning af en bolig. Begrundelsen var, at bygningen allerede overvejende blev (lovligt) anvendt til bolig, og at ændringen derfor var begrænset og naturlig i forhold til det eksisterende miljø.

På Toldbodvej 17 er der tidligere givet tilladelse til opførelse af tandklinikken. Der er ikke i tilladelsen taget stilling til, at anvendelsen er i strid med lokalplanen.

På Møllergade 70 er der givet tilladelse til en dyreklinik. Det blev vurderet, at dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, og at anvendelsen ikke vil skabe større gener, eller ændre området karakter mere, end hvis der var butik eller værksted.

Det er administrationens overordnede vurdering, at lokalplanen bestemmelser om anvendelse bør følges. Særligt, da der som udgangspunkt ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelser.

## Omfang af bebyggelse

Opførelsen af en 2. sal på eksisterende bygning er ligeledes i strid med lokalplanens bestemmelser i § 6 om bebyggelses omfang og placering:

- Bygningerne indenfor område III i lokalplanen må maksimalt være 8,5 meter høje. Med en 2.sal bliver Toldbodvej 17 11 meter høj.
- Bebyggelsesprocenten i lokalplanen må ikke overstige 110 %. Med en 2. sal bliver bebyggelsesprocenten på Toldbodvej 17 122%, og overskrides dermed med 12 %

Det er administrationens vurdering, at der samlet set er tale om en væsentlig overskridelse af lokalplanens bestemmelser, og at der ikke foreligger tilstrækkelig saglige argumenter til en overskridelse af det ønskede omfang. Terrænet omkring ejendommen Toldbodvej 17 ligger ca. 1 meter lavere end terrænet på Toldbodvej, men dette har ikke tilstrækkelig væsentlig betydning. Derudover vurderes det, at en tilladelse kan få en præcedensdannende virkning i forhold til den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet.

## **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Ingen.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Ikke relevant.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Sagen afgøres i**

Plan og Lokalsamfundsudvalget.

## **Bilag**

Bilag 1. Luftfoto 2022

Bilag 2. Dokument fra ejer

Bilag 3. Faglige bemærkninger fra sundhedsafdelingen

Bilag 4. Lokalplan nr. 163

## **Punkt 9: Dispensationer fra lokalplan 591**

23/7755

### **Beslutningstema**

Ejeren af ejendommen Gambøtvej 29 – 41, ”Thurinerhusene”, har søgt om flere dispensationer fra den gældende lokalplan.

Sagen fremlægges til udvalget med henblik på at beslutte om der skal meddeles de ansøgte dispensationer fra lokalplanen.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

A. at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til varmepumper og afkast på tag

B. at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til højere bebyggelsesprocent

C. at der meddeles dispensation til højere lysmaster end foreskrevet i lokalplanen

D. at administrationen bemyndiges til at træffe beslutning om dispensation fra yderligere fire paragraffer i lokalplanen

### **Sagsfremstilling**

Sagen handler om ejendommen Gambøtvej 29 – 41, se bilag 1 (Bilag 1. Luftfoto)

Sagen har tidligere været behandlet i Plan- og Lokalsamfundsudvalget, hvor der er meddelt dispensation til boliger i stueplan, se bilag 2 (Bilag 2. Beslutning fra møde den 28-06-2022).

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 591 ”for et område til blandet bolig- og erhverv ved Thurøbund Marina, Gambøtvej”, se bilag 3 (Bilag 3. Lokalplan nr. 591).

Ejeren af ejendommen søger nu om dispensation fra en række yderligere forhold i lokalplanen, se bilag 4 (Bilag 4. Ansøgninger om dispensation).

Ansøgningerne har været sendt i naboorientering (det formelle ord for en nabohøring i planloven), se bilag 5 (Bilag 5. Naboorientering) og bilag 6 (Bilag 6. Omfang af naboorientering). Alle bemærkninger er vedlagt, også dem der er modtaget fra nogen, der ikke er blevet orienteret, se bilag 7 (Bilag 7. Bemærkninger til naboorientering).

Varmepumper og afkast på tag

I henhold til § 7.4, må der ikke etableres andre installationer på taget end et elevatorårn pr. punktthus. Elevatorårnene må have en højde på 2,5 m over taget.

Husene bygges med kabinelifte, og der vil derfor ikke være behov for elevatortårne.

Man ønsker at opvarme boligerne med varmepumper. En beregning viser, at varmepumperne kommer til at støje mere end tilladt ved facaderne på de nye boliger, hvis de bliver placeret på terræn.

Der ønskes dispensation til at placere dem på taget.

Varmepumperne vil blive inddækket, som vist på billeder. Inddækningerne har en højde på 1,4 m.

Man ønsker ligeledes dispensation til at placere afkast fra ventilation og faldstammer på taget.

Ifølge støjberegningerne er der forskel på, hvor meget støj de forskellige placeringer giver ved naboerne. Nogen vil få mest støj ved en placering på taget, mens andre vil få mest støj ved en placering på terræn. Ifølge beregningerne, vil ingen naboer blive belastet med mere end 35 dB, hvilket overholder grænseværdierne.

Det er administrationens anbefaling, at lokalplanens bestemmelser bør følges således, at der meddeles afslag på ansøgningen. Intentionen med lokalplan har været at begrænse tekniske anlæg på taget, hvilket også vil være naboernes forventning. Det vurderes, at der ikke foreligger tilstrækkelig begrundelse til at dispensere fra lokalplanen i dette tilfælde.

#### Højere bebyggelsesprocent

Ifølge lokalplan 591, § 7.4, må der maksimalt opføres 4500 m<sup>2</sup> etageareal. Der er imidlertid en uklar formulering til slut i denne paragraf, som gør at der må opføres byggeri op til en bebyggelsesprocent på 50 %.

Der ønskes dispensation til en bebyggelsesprocent på 52,15 %, svarende til 206 m<sup>2</sup> for meget, og 5003 m<sup>2</sup> i alt.

Bebyggelsesprocenten er bl.a. øget, fordi der allerede er afgivet et areal af grunden til en offentlig sti, og der forventes overført yderligere areal til en nabogrund, hvorved det samlede grundareal mindskes.

Derudover havde ansøgerne ikke medregnet arealet af de øverste overdækkede altaner i den første beregning af bebyggelsesprocent.

Det er administrationens anbefaling, at lokalplanens bestemmelser bør følges således, at der meddeles afslag på ansøgningen. Bebyggelsesprocenten er allerede betydeligt overskredet i forhold til det, der er stillet naboerne i udsigt i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Det er administrationens vurdering, at den ønskede dispensation vil medføre en for væsentlig afvigelse i forhold til det, der var intentionen med lokalplanen.

#### Højere lysmaster

Der ønskes dispensation til at etablere vejbelysning på den nederste del af Gambøtvej med en lyspunktshøjde på mere end de max. 3 m., der er krav om i lokalplanen. Der ønskes opsat lysmaster af samme type og højde (6 m.) som eksisterende vejbelysningsmaster på Gambøtvej. Der er bemærkninger fra flere naboer, som er imod den øgede højde.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen formentlig har haft til hensigt at regulere belysningen ved boligerne og ikke ved vejen. Vejen er imidlertid ikke undtaget. Det vurderes derfor, at det vil være hensigtsmæssigt at meddele den ønskede dispensation fra lokalplanen.

#### Øvrige dispensationer

Der søges om dispensation fra i alt 7 paragraffer i lokalplanen, som der skal tages stilling til. Der er vedlagt bilag med opstilling og nummerering af alle forhold, se bilag 8 (Bilag 8. Oversigt over dispensationsforhold).

Administrationen vurderer, at det vil være i overensstemmelse med kompetencefordelingsplanen og den gældende administrative praksis at meddele dispensation fra yderligere 4 paragraffer indeholdende en række forhold ud over de tre tidligere nævnte. Da det samlede antal ansøgte dispensationer imidlertid langt overstiger det sædvanlige niveau for antallet af administrative dispensationer i tilsvarende byggesager, forelægges dette med henblik på udvalgets specifikke bemyndigelse af administrationen i denne sag.

Der er udover de nævnte forhold også søgt om dispensation fra lokalplanens krav om oprettelse af en grundejerforening. Det er imidlertid ikke muligt at stille krav i en lokalplan om oprettelse af en grundejerforening ved opførelse af etageboliger. Kravet kan derfor ikke håndhæves, og det kræver dermed ikke dispensation at undlade at oprette en grundejerforening.

## **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Ingen relevante konsekvenser for Svendborg Kommune.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Ikke relevant

## **Lovgrundlag**

Planloven

## **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

## **Bilag**

Bilag 1. Luftfoto

Bilag 2. Beslutning fra møde den 28-06-2022

Bilag 3. Lokalplan nr. 591

Bilag 4. Ansøgninger om dispensation

Bilag 5. Naboorientering

Bilag 6. Omfang af naboorientering

Bilag 7. Bemærkninger til naboorientering

Bilag 8. Oversigt over dispensationsforhold

# Punkt 10: Gambøtvej - igangsætning af ekspropriationsproces

23/8086

## Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om at igangsætte en proces om ekspropriation af arealer fra tre ejendomme grænsende til Gambøtvej, hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler om arealafståelse.

## Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets orientering,

- At der igangsættes en ekspropriationsproces på den sydlige del af Gambøtvej, hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler om arealafståelse.

Direktionen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At godkende igangsætning af ekspropriationsproces efter vejlovens kapitel 10, hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler, med henblik på at sikre erhvervelse af nødvendige arealer til etablering af lysreguleringsprojekt på den sydlige del af Gambøtvej som skitseret på bilag 1 (Bilag 1. Skitse for arealerhvervelse)
- At acceptere en mindstebredde på 1,2 meter til gangareal og en vejbredde der imødekommer kørsel med lastbiler op til 10 meter, herunder renovationskøretøjer, jævnfør bilag 2 (Bilag 2. Plantegning for lysregulering).
- At der udpeges et medlem af Kommunalbestyrelsen til at lede åstedsførelsen.

## Sagsfremstilling

Bygherren på Gambøtvej 26, Thurø, ønsker at udnytte ejendommen indenfor rammerne af lokalplan 591 fra 2016.

Som en del af den udbygningsaftale, som blev indgået i forbindelse med vedtagelse af den gældende lokalplan, skal bygherren etablere en lysregulering på den sydligste del af Gambøtvej, for at kunne realisere sit byggeri på ejendommen Gambøtvej 26, Thurø.

I forbindelse med bygherrens konkretisering af lysreguleringen er det blevet identificeret at Gambøtvejs nuværende bredde ikke er tilstrækkelig til at sikre en lysreguleret vejstrækning i henhold til gældende regler.

Jævnfør lovgivningen er det ikke tilladt, at gående trafikanter færdes på et kørebaneareal, der er lysreguleret. Derfor er det nødvendigt at sikre et separat areal til gående trafikanter på den lysregulerede vejstrækning, så de lovligt kan færdes på strækningen.

Fyns Politi har i en skriftlig udtalelse til lysreguleringsprojektet anbefalet, at der sikres en minimumsbredde på 1,5 meter til gående trafikanter, jf. bilag 3 (Bilag 3. Politiets udtalelse).

På baggrund af de mange og brede hensyn der bør tages, vurderer administrationen at, mindst 1,2 meter bør sikres til de gående trafikanter, så de kan passere ved møde på strækningen, uden at træde ud på kørebanen. Vurderingen baseres bl.a. på vejreglernes anbefalinger, politiets anbefaling, de begrænsede fysiske forhold på stedet samt kommunens og bygherres forventninger til art og omfang af den fremtidige trafik på fortovsstrækningen. Opnåelse af 1,2 meters bredde vurderes at være et absolut minimum for at tilvejebringe acceptable trafiksikre forhold for de gående trafikanter.

Administrationen fraviger Fyns Politiets anbefaling på baggrund af de bredere hensyn kommunen skal varetage, herunder hensynet til de private ejendomme. Fyns Politi har utalt at de kan acceptere en minimumsbredde på 1,2 meter til gående trafikanter, men at de forsat anbefaler en bredde 1,5 meter.

Med en fortovsbredde på mindst 1,2 meter og mulighed for adgang for renovationskøretøjer, er der behov for at erhverve arealer fra tre ejendomme, jævnfør bilag 2 (Bilag 2. Plantegning for lysregulering).

Administrationen vurderer, at bygherren ikke kan forpligtes til at sikre arealer til denne bredde i forbindelse med udbygning af vejen, jævnfør den gældende udbygningsaftale. Det er kommunens opgave at sikre de nødvendige arealer til lysreguleringsprojektet.

Administrationen har indledt dialog med de omfattede grundejere omkring erhvervelse af arealerne ved frivillige aftaler.

Den ene grundejer er positivt indstillet overfor projektet. Den anden grundejer ønsker konsekvent ikke at afgive areal, men at sikre sin private ejendomsret. Den tredje grundejer har tidligere været positivt indstillet overfor projektet, men har en forventning om at arealet erhverves til en pris, der ligger væsentligt over markedsprisen.

De nødvendige arealerhvervelser omfatter for alle tre ejendomme alene skråningsarealer, der ikke kan anvendes intensivt og ikke er synlige fra den øvrige del af ejendommene, jævnfør bilag 4 (Bilag 4. Billeder fra strækningen). To af ejendommene har uformelle trappeanlæg på skråningerne, mens den tredje ejendom har resterne af et trappeanlæg, der har været nedlagt i mindst 7 år.

Det indgår som en del af projektet, at der sikres mulighed for formelle trappeanlæg for alle tre ejendomme.

Administrationen har i processen afsøgt alternative muligheder og vurderer, at der i en helhedsbetragtning ikke er hensigtsmæssige eller forsvarlige alternativer, der er mindre indgribende for de tilstødende grundejere.

Det er administrationens vurdering at den nødvendige arealerhvervelse fra de tre ejendomme vil få en marginal konsekvens for ejendommene og at etablering af trappeanlæggene overstiger den ulempe som ejendommene vil have.

På baggrund af de pågældende forhold, og ved en afvejning af hensynene til ejendommene og trafikikkerheden, er det administrationens vurdering, at der er et samfundsmæssigt og fagligt sagligt grundlag for at indlede en ekspropriationsproces efter vejlovens kapitel 10, med henblik på at sikre erhvervelse af de nødvendige arealer til lysreguleringsprojektet.

Anlægsarbejdet vil desuden forudsætte, at der midlertidig eksproprieres mindre arbejdsarealer til etablering af spuns og trappeanlæg ved de tre ejendomme. Omfanget klarlægges ved ekspropriationsprocessen. Arealer, som bliver midlertidigt eksproprieret, vil blive retableret som eksisterende, og bygherre afholder omkostninger hertil.

Lysreguleringsprojektet er i uge 18 sendt i naboorientering til beboere, der grænser ud til Gambøtvej, syd for Rødbyvej.

Bygherre har anmodet om en tilpasning af udbygningsaftalen, så der kan udstedes byggetilladelse inden lysreguleringsprojektet har været i nabohøring og inden ekspropriationsprocessen politisk er igangsat. Administrationen vurderer at imødekomme af anmodningen vil være uhensigtsmæssig i forhold til kommunens mulighed for at sikre at lysreguleringsprojektet gennemføres. Administrationen vurderer samtidig, at kommunen ikke har hjemmel til at ændre en eksisterende udbygningsaftale i det omfang der anmodes om. Administrationen har derfor afvist anmodningen.

## **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Anlægsomkostningerne for etablering af lysreguleringsprojektet, herunder nødvendig udbygning af vejen, afholdes af bygherre.

Udgiften til ekspropriationsprocessen og erhvervelse af arealerne afholdes indenfor den eksisterende bevillinger.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Sagen vurderes ikke at have konsekvens for CO2-udledningen.

## **Lovgrundlag**

Lov om offentlige veje nr. 421 af 25. april 2023, kapitel 10.

## **Sagen afgøres i**

Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Bilag 1 Skitse for arealerhvervelse

Bilag 2 Plantegning for lysregulering

Bilag 3 Politiets udtalelse

Bilag 4 Fotos fra Gambøtvej

## Punkt 11: Orientering

21/26545

### Beslutningstema

Sager til orientering.

### Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

Udvalgsformanden:

Destination Fyn/Erhvervshus Fyn inviterer alle de fynske Kommunalbestyrelser og Byråd til konference den 13.juni kl. 16-19 i Odense. Konferencen omhandler den nye udviklingsplan for turisme på Fyn og Øerne, som er støttet af Realdania og Dansk Kyst- og Naturturisme. Da konferencen har tidsmæssigt sammenfald med det planlagte møde i Plan- og Lokalsamfundsudvalget, anmoder formanden om, at mødet flyttes til en af de følgende tidspunkter:

Tirsdag den 13. juni 2023 kl. 11.00 – 14.30 eller

Mandag den 19. juni 2023 kl. 8.30 – 12.00

Udvalgsmedlemmer:

Administrationen:

Orientering vedrørende udbud af bydelsanalyse for Østre Bydel

Administrationen har jf. beslutning på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 7. februar 2023 udbudt opgaven med udarbejdelse af en strategisk bydelsanalyse, der kommunalt skal understøtte Infrastrukturplan Skovparken. Bydelsanalysen tager udgangspunkt i Nymarkskolen og Skovparken, men inkluderer et større byområde. Udbuddet er annonceret på [udbud.dk](http://udbud.dk). Det forventes, at der kan vælges rådgiver inden sommerferien.

Kommende større sager:

Forventede sager til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 13. juni 2023:

Myndighedsbehandling og nabohøring vedrørende borgerdrevet projekt ved Rantzausminde

Budget 204

Godkendelse af områdefornyelsesprogram for Hesselager

Prioritering af lokalplaner for 2. halvår af 2023

Principper for bebyggelsesplan for godsbanearialet

Forudgående høring og igangsættelse af lokalplanlægning for VE-anlæg ved Høje Dong og Gudbjerg

## **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

## **Punkt 12: Lukket: Orientering**

21/26545