

# REFERAT Plan- og Teknikudvalget 2022-2025 d. 03-09-2024

**Mødedato**           Tirsdag d. 03. september 2024 kl. 16:00

**Mødested**           Byrådssalen

**Mødedeltagere**    Jan Johansen, Lars Ole Thejsen Valsøe, Bettina Drefeld Eriksen, Terje Pedersen, Anne Katrine Berg Fiber

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Vedtagelse af lokalplan 354 - Lindøboligerne i Munkebo.....	4
Beslutningssag: Om prioritering af lokalplaner, eksisterende liste samt to nye.....	7
Beslutningssag: Om forslag til nyt plangrundlag for Erhvervsområde ved Kystvejen på Lindø, Ode	10
Beslutningssag: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan til parcelhuse og dobbelthuse på Sunnerc	16
Beslutningssag: Dispensation og indbetaling til parkeringsfond.....	18
Beslutningssag: Erhvervs- og vækstudvalget - Tilfredshedsmåling erhvervsservice.....	22
Beslutningssag: Salg af Dalsbo Plejehjem / nedlæggelse af almene boliger.....	26
Beslutningssag: Sponsoraftaler vedr. udsmykning af rundkørsler.....	29
Beslutning: Stillingtagen til nedgravet byggeaffald på Odensevej 252, 5300 Kerteminde.....	31
Sager og skrivelser til orientering.....	34
Godkendelse af referat.....	35

## **Punkt 401: Godkendelse af dagsorden**

S2021-49784

### **Sagsfremstilling**

-

### **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Godkendt.

# Punkt 402: Beslutning: Vedtagelse af lokalplan 354 - Lindøboligerne i Munkebo

S2024-4402

## Resumé

Forslag til lokalplan 354 - Lindøboligerne i Munkebo har været i fire ugers offentlig høring fra d. 30. maj 2024 til d. 28. juni 2024.

Lokalplanforslaget har været udarbejdet som en lokalplan af mindre betydning, og der er derfor kun ændret i få bestemmelser.

Der er indkommet fire høringssvar, hvoraf to af disse kan give anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Da der er kommet høringssvar, skal lokalplanen politisk vedtages i Plan- og Teknikudvalget.

## Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 354 - Lindøboligerne i Munkebo har været i fire ugers offentlig høring fra d. 30. maj 2024 til d. 28. juni 2024.

Lokalplanforslaget har været udarbejdet som en lokalplan af mindre betydning, og der er derfor kun ændret i få bestemmelser.

Da der er kommet høringssvar, skal forslag til lokalplanen politisk vedtages.

Lokalplanforslagets formål er at give mulighed for modernisering af Lindøboligerne inden for rammerne for bevaring af boligområdet som helhed.

Planforslaget uden ændringer er vedlagt.

## Høringssvar

Der er indkommet fire høringssvar i høringsperioden.

Høringssvarene findes i fuld længde i bilag D2024-109774.

### Høringssvar 1: Hans Rye (id: 1503)

1. ønsker bestemmelse om bevaring af stendiger indført i lokalplanen.
2. Stendiger i byzone er ikke automatisk beskyttet, dette gøres via lokalplanbestemmelser.
3. Ønsker at historiske stendiger istandsættes.

### Høringssvar 2: Arne Kristiansen (id: 1504)

1. Bemærkning om, at minibyens område er udlagt til grønne områder.
2. anmodning om, at lokalplanens afgrænsning tilpasses til minibyens afgrænsning.

### Høringssvar 3: Erling Schiøler Madsen (id: 1504)

1. spørgsmål vedr. lokalplanforslagets afgrænsning

### Høringssvar 4: Preben Petersen (id: 1506)

1. Bemærkninger ift. materiale på vejforløbet ved Lindøalleen.
2. Forslag om, at der asfalteres

## Administrationens bemærkninger til høringssvarene

Ad1: Bevaring af eksisterende stendiger kan indgå i lokalplanbestemmelserne, da lokalplanen har bevarende karakter, og dette vil være en måde at beskytte stendigerne mod nedrivning.

Vedligeholdelse af stendiger vedrører ikke lokalplanforslaget.

Stendigerne er ikke registreret, da de er i byzone. Dertil har digerne ikke været inkluderet i den første bevarende lokalplan for Lindøboligerne (Lokalplan 209) eller lokalplan 334. Hvis der er interesse for at bevare stendigerne gennem lokalplanen, skal det undersøges hvilken tilstand stendigerne har. Dertil skal de besigtiges og registreres på kortbilag.

Ad 2: I forslag til lokalplan 354, som har været i offentlig høring, er det kun hovedbygningen, som er medtaget i lokalplanforslaget. Nuværende anvendelse af området for minibyen er i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 209, lokalplan 334 og forslag til lokalplan 354, da området jf. forslag til lokalplan 354 er udlagt til et grønt fælles område. Området for minibyen er i dag indhegnet med en låge, der kan låses.

Det foreslås derfor, at minibyens nuværende afgrænsning medtages i lokalplan 354. Der skal derfor rettes til i kortbilag 1, så lokalplanafgrænsningen omfatter matr. 4h, Munkebo By, Munkebo.

Der er to muligheder forbundet med dette:

1. Det vurderes, at minibyens nuværende aktiviteter kan omfattes af anvendelsesbestemmelsen i §3.2, forudsat at der er offentlig adgang til området.
2. Det skal indskrives i forslaget til lokalplan 354, at området for minibyen må indhegnes.

Mulighed 2 omfatter ændringer i § 3 *Områdets anvendelse* og § 8 *Grønne områder og beplantning* samt en tilføjelse til kortbilag med minibyens afgrænsning.

Det er administrationens vurdering, at ændringerne ikke er væsentlige, og derfor ikke kræver fornyet høring.

Ad 3: Høringssvaret vedrører forhold, der ligger uden for lokalplanforslagets afgrænsning.

Ad 4: Høringssvaret vedrører forhold, der ligger uden for lokalplanforslagets afgrænsning.

## **Opsummering**

Høringssvar 2 har givet anledning til ændringer i forslag til lokalplan 354 - *Lindøboligerne i Munkebo*.

Scenarie 1: Minibyens nuværende aktiviteter kan indeholdes inden for lokalplan 209 og forslag til lokalplan 354, såfremt området er tilgængeligt til fælles brug.

Scenarie 2: Minibyens arealer medtages i forslag til lokalplan 354 - *Lindøboligerne i Munkebo*, og det indskrives i § 3 *Områdets anvendelse*, at området må bruges til kultur- og fritidsformål. Hertil indskrives i § 8 *Grønne områder og beplantning*, at området til minibyen må indhegnes.

## **Økonomiske konsekvenser/finansiering**

Ikke relevant.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Høring**

Forslag til lokalplan 354 har været i fire ugers offentlig høring fra d. 30. maj 2024 til d. 28. juni 2024.

Det er administrationens vurdering, at ændringerne ikke er væsentlige, og derfor ikke kræver fornyet høring.

## **Politikker og strategier**

Kommuneplan 2021-2033.

Overordnet handler den gode byudvikling om, at byerne skal bestå af en god blandet boligmasse, så der er bolig til enhver smag og familie-sammensætning.

## **Punktet afgøres i**

Plan- og Teknikudvalget

## **Indstilling: Direktionen indstiller at**

at Plan- og Teknikudvalget vedtager lokalplan 354 - *Lindøboligerne i Munkebo* med de ændringer, der er foreslået i scenarie 2.

## **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Godkendt.

### **Bilag**

Hvidbog - forslag til lokalplan 354 - august 2024

# Punkt 403: Beslutnings sag: Om prioritering af lokalplaner, eksisterende liste samt to nye

S2013-41859

## Resumé

Plan- og Teknikudvalget har på deres møde den 4. juni 2024 besluttet, at lokalplaner skal prioriteres hvert halve år, og at prioriteringen fremadrettet skal ske i henhold til prioriteter i kommuneplanen. Plan- og Teknikudvalget skal derfor beslutte om der skal laves om i rækkefølgen af de prioriterede lokalplaner.

Samtidig skal Plan- og Teknikudvalget beslutte, hvor lokalplan til boligbebyggelse ved Langeskov NØ samt lokalplan til boligbebyggelse, etape 1, på Sunneroesvej 4 i Munkebo skal indplaceres på den prioriterende liste over lokalplaner.

Planafdelingen har pt. igangsat 19 lokalplaner. Herudover pågår en indledende dialog med Odense Havn om udvidelse på Dræby Fed og om udvidelse af havneterminalen, etape II, der henholdsvis ligger som nr. 1 og 2 på den prioriterede liste.

På den prioriterede liste fremgår 19 lokalplaner, inkl. nr. 1 og 2 for Odense Havn nævnt ovenfor. På listen fremgår to lokalplaner vedr. lovliggørelse af eksisterende ulovlige forhold, som bør prioriteres op på listen. Desuden er der på listen to lokalplaner, som bør fjernes, da de ikke længere er aktuelle.

## Sagsfremstilling

### Plan- og Teknikudvalget skal beslutte om der skal laves om i rækkefølgen af de prioriterede lokalplaner

Plan- og Teknikudvalget har på deres møde den 4. juni 2024 besluttet, at lokalplaner skal prioriteres hvert halve år, og at prioriteringen fremadrettet skal ske i henhold til prioriteter i kommuneplanen. Prioriteringen foregår fremadrettet i september og i marts. Listen over prioriterede lokalplaner er vedlagt sammen med et uddybende oplæg.

Samtidig skal Plan- og Teknikudvalget beslutte, hvor to nye lokalplaner skal indplaceres på den prioriterende liste over lokalplaner. Der er tale om lokalplan (A eller B) til boligbebyggelse, etape 1, på Sunneroesvej 4 i Munkebo, samt B-lokalplan til boligbebyggelse ved Langeskov NØ (kommuneplanramme 7.B.20), herunder ift. beslutningen om, at der forud for lokalplanen skal udarbejdes en helhedsplan for områder udlagt i Langeskov NØ med primært fokus på hensigtsmæssig infrastruktur.

### Rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen gør, at kommuneplanramme 7.B.20 til boligbebyggelse ved Langeskov NØ ikke p.t. kan udnyttes

Administrationen gør opmærksom på, at der i kommuneplanen er fastsat rækkefølgebestemmelser for boligområderne i Langeskov, som siger at boligområderne skal udvikles i følgende rækkefølge:

1. Boligområde, ramme 7.B.19
2. Boligområde, ramme 7.B.20, området kan ikke udvikles før  $\frac{3}{4}$  af ovenstående ramme er etableret
3. Boligområde, ramme 7.B.21, området kan ikke udvikles før  $\frac{3}{4}$  af ovenstående ramme er etableret

Det betyder, at ramme 7.B.20 ikke pt. kan udnyttes, da ramme 7.B.19 endnu ikke er påbegyndt udbygget. Det haster dermed ikke at udarbejde lokalplan til boligbebyggelse indenfor ramme 7.B.20.

### Eksisterende ulovlige forhold bør lovliggøres

Birkende Bed & Breakfast, Hans Tausensgade 41 i Birkende, har opført bygninger uden de nødvendige tilladelser fra kommunen. I 2019 er det politisk besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan for at lovliggøre forholdene. Lokalplanen ligger som nr. 9 på den prioriterede liste.

Kerteminde Byferie, Hyrdevej 83 i Kerteminde, har indrettet ferielejligheder mv. uden de nødvendige tilladelse fra kommunen. I 2019 er det politisk besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan for at lovliggøre forholdene. Lokalplanen

ligger som nr. 10 på den prioriterede liste.

## **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering, at prioritering af B-lokalplan til boligbebyggelse ved Langeskov NØ (kommuneplanramme 7.B.20) afventer påbegyndt udbygning af rammeområde 7.B.19.

Desuden at lokalplan for Birkende Bed & Breakfast og lokalplan for Kerteminde Byferie bør prioriteres højt, da der er tale om ulovlige forhold, som efter flere år endnu ikke er lovliggjort.

Det er endvidere administrationens vurdering, af Kerteminde Havnepromenade (nr. 16) fjernes fra listen, da projektet ikke længere er aktuel, og at, erhvervsbyggeri, Vinkelvej i Marslev (nr. 19) fjernes fra listen, da plangrundlaget her er lovligt efter seneste kommuneplanrevision, hvor der er udlagt nye rammer.

## **Planafdelingen har pt. igangsat 19 lokalplaner**

Disse fremgår nedenfor med status.

- 295 Odensevej 15, Kerteminde (A): I gang - lokalplan revideres, jf. nyt projektforslag.
- 303 Kerteminde Midtby (A): I gang - sendt tilbage politisk til kvalificering i administrationen.
- 326 Mediebyen, Great Northern (A): I bero - afventer afgrænsningsnotet ift. miljøvurdering.
- 330 Erhvervsområde Skovhuse (B): Miljøvurdering afventer bygherre.
- 331 Boligområde med dagligvarebutik i Marslev Vest (B). I gang.
- 337 Boligbyggeri, Marslev Syd (B): I bero - afventer bygherre.
- 338 Solcelleanlæg ved Birkende (B): I bero - afventer bygherre, der er rykket for status.
- 339 Udvidelse af Kerteminde Biogas (A): På stand by.
- 341 Boligbyggeri ved Langeskov Nord (B): I bero, afventer strukturplan.
- 343 Dobbeltthuse, Marslev Vest (B): I gang.
- 344 Lindø Industripark Øst (A): I gang - skal ud i supplerende høring i sept.
- 346 Vejrup Solcelleanlæg (A): I gang.
- 348 Plejehjem og boliger, Troels Alle (A): I gang.
- 349 Strandkilen Syd (A): I gang - afventer bygherre ift. tilpasning af planforslag.
- 350 Ændret anvendelse af Solbakken 637 (C): I bero pt.
- 351 Munkebo Bycenter (A+): I gang - lokalplanforslag næsten klar til intern høring.
- 352 Erhvervsområde Langeskov Syd (B): I gang - afventer bygherre.
- 353 Pylon ved afkørsel 47 i Langeskov (C): I gang.
- 354 Lindøboligerne (C): Offentlig høring slut - vedtages i september 2024

Plan- og Teknikudvalget har desuden besluttet, at der skal udarbejdes plangrundlag, som tillader udvidelse af detailhandel i eksisterende bygning på Marinavejen 1 i Kerteminde, samt at lokalplan 19.1, for et område til boliger i Dalby, skal ophæves. Det er administrationens umiddelbare vurdering, at disse lokalplaner kan udarbejdes som C-lokalplaner.

## **Definitionen af A+-, A- og B-lokalplaner er følgende:**

A+-lokalplaner er lokalplaner som skal godkendes af byrådet efter indstilling fra Plan- og teknikudvalget.

A-lokalplaner er lokalplaner, der også kræver kommuneplantillæg af væsentlig betydning.

B-lokalplaner er lokalplaner, der understøttes af kommuneplanen eller kun kræver kommuneplantillæg af mindre betydning.

## **Økonomiske konsekvenser/finansiering**

Ikke relevant.

## **Lovgrundlag**

Ikke relevant.

## **Høring**

Ikke relevant.

## **Politikker og strategier**

Kompetencefordelingsplanen: Prioritering af A- og B-lokalplaner foretages af Plan- og Teknikudvalget.

## **Punktet afgøres i**

Plan- og Teknikudvalget.

## **Indstilling: Direktionen indstiller at**

Plan- og Teknikudvalget beslutte om der skal laves om i rækkefølgen af de prioriterede lokalplaner på den prioriterende liste og samtidig indplacere lokalplan til pylon og lokalplan til boliger i Langeskov NØ på den prioriterede liste.

## **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Lokalplan for Sunneroesvej i Munkebo indgår på plads 11 i stedet for plan for Munkebo Miniby (der vedtages).

Planønske vedr. seniorboliger i Kerteminde (gl. Aldi) fremlægges på førstkommende møde.

Pylon ved trafikplads i Langeskov iværksættes.

## **Bilag**

Prioriteret liste, aug. 2024

Prioriteret liste uddybet

# Punkt 404: Beslutningssag: Om forslag til nyt plangrundlag for Erhvervsområde ved Kystvejen på Lindø, Odense Havn, Munkebo, inkl. miljørapport, skal sendes i offentlig høring.

S2023-7212

## Resumé

Plan og Teknikudvalget skal beslutte om nyt plangrundlag med tilhørende miljørapport, for Erhvervsområde ved Kystvejen på Lindø, Odense Havn, Munkebo, skal sendes i offentlig høring, og bemærkninger fra den forudgående høring skal besvares samlet, som det fremgår af sagsfremstillingen.

Lokalplanen og kommuneplantillægget sikrer mulighed for udvidelse af erhvervsområdet på Lindø, Odense Havn, Munkebo, med mulighed for havneaktiviteter og erhvervsformål med havnerelaterede virksomheder. Dette ønskes at ske i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse på havneområdet/det værdifulde kulturmiljø 'Lindø og arbejderboliger', hvilket i lokalplanen sikres med krav til bygningernes fremtoning. Samtidig sikrer lokalplanen et grønt område med en fredet gravhøj og et nyt forløb af Munkebestien inden for lokalplanområdet.

Plangrundlaget har været i offentlig høring i 8 uger frem til medio februar 2024. Der har været et behov for uddybning af plangrundlaget, og det skal derfor sendes i en supplerende offentlig høring i 4 uger.

Forslag til lokalplan 344 findes her: [Lokalplanforslag 344](#)

Forslag til kommuneplantillæg 08 findes her: [Forslag til kommuneplantillæg 08](#)



Oversigtskort for nærområdet i tilknytning til lokalplan 344, som er vist med hvid linje.

## Sagsfremstilling

Plan- og Teknikudvalget godkendte den 10. januar 2023 igangsættelse af lokalplanen og kommuneplantillægget efter ønske fra Odense Havn A/S.

Baggrunden er, at Odense Havn ønsker mulighed for at udvide kapaciteten til produktion af havvindmøller i tilknytning til Odense Havns lokation i Munkebo. Udvidelsesbehovet vurderes som værende af national interesse.

Lokalplanforslag 344 og forslag til kommuneplantillæg 08 har været i offentlig høring i perioden den 18/12-2023 til 13/2-2024. Der er indkommet 21 høringssvar. *Se bilag D og bilag E.*

I høringsperioden er administrationen blevet opmærksom på, at der var et behov for uddybning af plangrundlaget, idet kommunen ikke var bekendt med at der blev fældet træer imens plangrundlaget var under udarbejdelse. Der manglede derfor en vurdering af de 39 dyr, som er særligt sårbare og truede i Danmark - de såkaldte Bilag IV-arter. På den baggrund har administrationen vurderet, at tilrettet plangrundlag skal sendes i supplerende offentlig høring i 4 uger. *Ændringer i plangrundlaget fremgår af Bilag B.*

Der afholdes informationsmøde den 27. august 2024 i Kultur og Administrationscentret, Munkebo. Mødet handler om lokalplanforslag 344 og de ønsker som Odense Havn har for deres videre udvikling. På mødet deltager direktør for Odense Havn, Carsten Aa, hvor han fortæller om havnens udviklingsønsker.

### ***Forslag til lokalplan 344***

#### *Området*

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 28,3 ha beliggende i byzone, nordvest for Munkebo by.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Kystvejen, mod nord af Havnevejen og mod nordøst af en transformestation med større tekniske anlæg. Mod øst afgrænses området af erhvervsområdet ved Fiskeløkken, Ambolten, Smedeløkken og Lindøalleen. Mod syd grænser lokalplanområdet op til et område med speedwaybaner, genbrugsplads og idrætsanlæg.

#### *Delområder*

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. Størstedelen af området (delområde 1) udlægges til havneaktiviteter, såsom hovedport med kontrolleret adgang til havneområdet, og til produktionserhverv med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter. Denne del ligger langs Kystvejen. En mindre del af området (delområde 2), der udgør området ud mod Lindøalleen, udlægges til let erhverv i form af serviceerhverv.

Af miljømæssige årsager vil der ikke være mulighed for følsomme anvendelser, herunder boliger og selvstændig kontorvirksomhed, inden for lokalplanområdet.

#### *Disponering af bebyggelse*

Inden for delområderne udlægges byggefelter som sikrer mulighed for, at bebyggelsen fremstår højest mod havnen med dens høje og markante bygninger og lavest mod Munkebo by, der er kendetegnet af et bymiljø med lav bebyggelse. Dermed tages der hensyn til, at ny bebyggelse indpasses i området ved en højdemæssig tilpasning til omkringliggende byggeri og anlæg. Samtidig sikres der med udlæg af byggefelter, at byggeri ikke placeres inden for 100 m fra den fredede gravhøj vest for Fiskeløkken. Inden for delområde 1 er de maksimale bygningshøjder for de enkelte byggefelter henholdsvis 50 m, 30 m, 20 m og 10 m. Inden for delområde 2 sikres en maksimal bygningshøjde på 8,5 m for byggefeltet.

#### *Disponering af ubebyggede arealer*

Der udlægges arealer for hovedport til havneområdet, grønt område, beplantningsbælter, færdselsarealer, parkeringsarealer mm.

Disponeringen sikrer en rummelig struktur i forlængelse af havnens eksisterende erhverv. Mod syd afskærms området af en grøn struktur med beplantningsbælter og stier i form af en omlægning af Munkebstien og en ny trampesti, ligesom der sikres mulighed for regnvandsbassiner, hvoraf det ene regnvandsbassin skal placeres inden for lokalplanområdet i tilknytning til Munkebstien.

Med omdannelsen af området vil dette give borgerne nye muligheder for at opleve områdets fortidsminde og nye muligheder for at færdes i området mellem Munkebo by og Dræby Fed.

### **Forslag til kommuneplantillæg 08**

Kommuneplantillægget skaber overensstemmelse mellem Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 344.

Med kommuneplantillægget ændres kommuneplanen både med ændrede rammer og med ændrede retningslinjer. Med kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne for ramme 4.E.07, som dertil justeres til geografisk at omfatte lokalplanens delområde 1. De øvrige aktuelle rammer justeres med ændrede geografiske afgrænsninger. Den gældende ramme 4.E13 svarende til lokalplanens delområde 2, ændres ikke.

De ændrede retningslinjer omfatter alene ændrede udpegninger for områder forbeholdt produktionsvirksomheder og konsekvensområder herfor, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

### **Forudgående høring med indkaldelse til idéer og forslag for ændring af kommuneplanen**

Forud for udarbejdelsen af planforslagene har der i perioden den 26. januar til 9. februar 2023 været afholdt forudgående høring med indkaldelse af idéer og forslag for ny planlægning.

Den forudgående høring omfattede både nærværende planområde og et planområde på Dræby Fed. Der indkom 19 høringssvar, *se vedhæftede bilag C*. Høringssvarene omhandlede harmoni imellem natur, lokalbefolkning og industri, byggehøjder, helhedsplan, fjernelse af bygninger efter endt brug, påvirkning af dyreliv og beboere i nærområdet, miljøforhold som gener fra støj, lys, maling, røg og arbejdstider, rekreativt stisystem og beplantningsbælter, boliger for fremtidige udenlandske ansatte, værditab af boliger, ændring af landskab, infrastruktur, forbedring af lyskryds, bekymring for afvanding af marker, nationale kulturmiljøinteresser, adgang til havneområdet via Lindøalleen og anlæg af naturkant på nyt havneområde.

De indkomne bemærkninger er ikke alle relevante for kommuneplantillægget/lokalplanen.

### **Opsummering af høringssvar for nærværende planområde**

#### Høringssvar 1: Tom Frederiksen, Møllevejen 20, Munkebo.

Kort resumé af høringssvar: Ønsker oplysning om værditab af Lindøalleen 134 og oplysninger om miljømæssige påvirkninger som støj og lyseffekt.

#### Høringssvar 2: Martin Juul Raaby Magnussen, Lindøalleen 113, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Ønsker oplysning om værditab af Lindøalleen 113 med tillægsgrund 117 og oplysninger om miljømæssige påvirkninger som støj og lyseffekt.

#### Høringssvar 5: Ole Rasmussen, Møllevejen 23, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Ønsker bedre og sikker overgang fra Dræby til Munkebo med længere interval i lyssignal.

#### Høringssvar 8: Linda og Søren Sundstrup, Møllevejen 8, Munkebo + Emma Sundstrup og Rasmus Højmark Jensen, Dræbyvej 1, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Efterspørger oplæg i forhold til værditab på områdets boliger.

#### Høringssvar 10: Palle Hansborg-Sørensen, Snekkeled 22, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Ønsker en vurdering af planlægningen i forhold til det værdifulde kulturmiljø 'Lindø og arbejderboliger', som er udpeget på det tidligere Lindøværft og som et nationalt industriminde. Ønsker dertil, at Lindøalleen ikke er en blind vej, og at der anlægges en 'naturkant' på det nye havneområde.

#### Høringssvar 11: Morten Staib, Boels Bro 4, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Oplever støj, luft- og lysforurening fra de seneste udvidelser af havnen og er bekymret over, at der ikke sikres tiltag, der hindrer overskridelser af det tilladte. Henviser til borgerforslag om permanent støjovervågning og foreslår tiltag, der sikrer mod overskridelse af grænseværdier. Er dertil bekymret for ejendomsværdien set i forhold til udvidelsen af erhvervsområdet.

#### Høringssvar 12: Kenneth Poulsen, Dræby Fedvej 9, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Er imod udvidelsen af erhvervsområdet på Lindø, Odense Havn, Munkebo og savner en balance mellem størrelsen på havneområdet og lokalområdet/åben land og vild natur.

#### Høringssvar 13: Annabell Wallin Steengaard, Dræbyvej 1, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Gør indsigelse mod at øge bygningshøjden udover de 8,5 m, da det vil være til gene for lokalbefolkningen, naturen og landskabet. Efterspørger definition af et grønt område i nærværende planområde.

#### Høringssvar 16: Malene Beck, Østfyns Museer, Vikingevej 123, Kerteminde

Kort resumé af høringssvar: Museet gør opmærksom på, at der er registreret fortidsminder omfatter af museumsloven. Det anbefales at få foretaget arkæologiske forundersøgelser. Der gøres samtidig opmærksom på gravhøjen, som er et fredet fortidsminde.

#### Høringssvar 17: Else Kjærgaard, Boels Bro 1, Munkebo

Kort resumé af høringssvar: Gør indsigelse mod udvidelse af erhvervsområdet på Lindø. Der efterspørges en overordnet plan.

### **Administrationens bemærkninger til høringssvarene**

1. De indkomne bemærkninger har givet anledning til lokalplanbestemmelser om:

- A. Udlæg af byggefelter med maksimale bygningshøjder, der sikrer, at bebyggelsen fremstår højest mod havnen med dens høje og markante bygninger og lavest mod Munkebo by.
- B. Udlæg af stiforbindelse som en omlægning af Munkebestien inden for planområdet.
- C. Udlæg af beplantningsbælter for at sikre et grønt forløb langs Munkebestien.
- D. Udlæg af grønt område med tilknyttede bestemmelser for grøn fremtoning, fortrinsvis uden tilplantninger med træer og buske af hensyn til fredet gravhøj.
- E. Udlæg af arealer for spredte træer og græsbeklædte arealer med karakter af overdrev.
- F. Håndtering af regnvand med våde regnvandsbassiner med landskabelig fremtoning.
- G. Belysning.
- H. Mulighed for etablering af støjafskærmning, både på bygninger og på terrænen, og sikring af, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger gældende grænseværdier, hvilket skal dokumenteres ved beregning inden ibrugtagning af den pågældende virksomhed.

2. I miljørapporten miljøvurderes det værdifulde kulturmiljø 'Lindø og arbejderboliger', og med lokalplanen sikres bestemmelser om nye bygningers fremtoning i harmoni med det værdifulde kulturmiljø.

3. Der er udarbejdet visualiseringer, som viser omfanget af ny bebyggelse set i et bymæssigt og landskabsmæssigt perspektiv.

4. Arbejdstider kan ikke reguleres med planlægningen.

5. Indstillinger af signalprogrammet i krydset fra Dræby til Munkebo er en del af den løbende drift fra vejmyndigheden.

6. Lindøalleen fastholdes som en blind vej, idet havneområdet skal kunne indhegnes og sikres i henhold til reglerne om sikring af havnefaciliteter (ISPS-regler).

7. I forhold til værditab på ejendomme er planlægning som hovedregel erstatningsfri regulering, hvorfor der ikke kan forventes kompensation fra kommunens side.

### **Offentlig høring af forslag til lokalplan 344 og forslag til kommuneplantillæg 08.**

#### Behandling af høringssvar fra høringsperioden 18/12-2023 til den 13/2-2024

Administrationen har forholdt sig til de indkomne høringssvar forud for den supplerende høring. *Se vedhæftede Bilag*

A. Her ses høringssvar i en forkortet udgave med administrationens kommentarer og henvisning til samarbejdsaftale indgået mellem Kerteminde Kommune, Odense Kommune og Odense Havn. Det fremgår tillige, hvorvidt høringssvar har medført ændringer i plangrundlaget.

Administrationen har grupperet høringssvar efter 6 overordnede temaer, som er;

- Miljø: støj, lys, røg og støv
- Kulturarv og kulturmiljø
- Infrastruktur
- Natur
- Plangrundlag
- Øvrige bemærkninger

## Økonomiske konsekvenser/finansiering

Der er ingen direkte økonomiske konsekvenser af lokalplanen.

Der er afledte økonomiske konsekvenser i form af udgifter til drift og vedligeholdelse af, nyt forløb af Munkebestien, herunder plantebælter og arealer med spredte træer langs nyt forløb af Munkebestien.

## Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om planlægning, lbnr. 572 af 29. maj 2024.

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lbnr. 4 af 3. januar 2023.

## Høring

Lokalplanforslaget, forslaget til kommuneplantillægget og tilhørende miljørapport for planforslagene sendes i supplerende offentlig høring i 4 uger.

## Politikker og strategier

### Erhvervsstrategi 2020-2024:

*"Virksomhederne skal opleve en interesse for realisering af deres muligheder for vækst"*

### Planstrategi 2019:

*"Lindø Port of Odense - Den fremtidige udvikling af området rummer et stort potentiale for flere arbejdspladser og en øget bosætning".*

### Kommuneplan 2021-2033:

*"Der skal sikres områder til virksomheder, der enten kræver meget plads eller har behov for afstand til nærmeste naboer for at undgå miljøkonflikter."*

## Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget.

## Indstilling: Direktionen indstiller at

1. Forslag til kommuneplantillæg 08 samt tilhørende miljørapport for planforslagene godkendes til offentlig fremlæggelse.
2. Forslag til lokalplan 344 godkendes til offentlig fremlæggelse.
3. Bemærkninger fra den forudgående offentlige høring besvares samlet, som det fremgår af denne sagsfremstilling.

## Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024

Et flertal godkender direktionens indstilling.

Bettina Eriksen (LA) undlader at stemme.

## Bilag

Forslag til LP 344 udkast, Miljørapport med tilhørende bilag - supplerende høring

Vandhåndteringsplan LP 344

Forslag til KPT 08 udkast - supplerende høring

Bilag A - Administrationens kommentarer til indkomne høringssvar LP 344 og KPT 08

Bilag B - Høringssvar fra forudgående høring

Bilag C - Ændringer i plangrundlaget til supplerende høring

Bilag D - Høringssvar LP 344

Bilag E - Høringssvar KPT 08

# **Punkt 405: Beslutningssag: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan til parcelhuse og dobbelthuse på Sunneroesvej 4 i Munkebo**

S2024-7996

## **Resumé**

En privat bygherre ønsker at byudvikle indenfor eksisterende kommuneplanramme 4.B.31 - Sunneroesvej udlagt til parcelhuse. Projektbeskrivelse fra bygherre er vedlagt.

Bygherre ønsker både at opføre parcelhuse og dobbelthuse. Da rammen kun udlægger området til parcelhuse, kræver det en ændring af kommuneplanrammen, hvis projektet skal realiseres.

Der skal derfor både udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for at realisere projektet. Herved er der tale om en A-lokalplan.

Administrationen vurderer, at der skal udarbejdes en lokalplan til parcelhuse i overensstemmelse med gældende ramme for området. Herved skal der ikke udarbejdes kommuneplantillæg.

## **Sagsfremstilling**

**Administrationen har fået en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at byudvikle i tre etaper på Sunneroesvej 4 - 6 i Munkebo.**

Projektbeskrivelse fra bygherre er vedlagt. For nuværende ønskes udarbejdet en lokalplan til etape 1, som muliggør opførelse af boliger i form af både parcelhuse og dobbelthuse indenfor eksisterende kommuneplanramme 4.B.31- Sunneroesvej.

**Eksisterende ramme udlægger området til parcelhuse - ikke til dobbelthuse.**

Det kræver derfor udarbejdelse af både kommuneplantillæg og lokalplan for at projektet kan realiseres. Der vil derfor være tale om en A-lokalplan, med mindre Plan- og Teknikudvalget beslutter, at lokalplanen kun skal muliggøre opførelse af parcelhuse.

**Bygherre ønsker at etablere en moderne og bæredygtig bydel, der favner bredt.**

Bygherre foreslår derfor, at der opføres et udvalg af boligtyper, som vil sikre stor mangfoldighed i bebyggelsen og beboermassen, og som vil gøre området endnu mere attraktivt at bosætte sig i for seniorer, børnefamilier, singler, enlige forældre, samt par med og uden børn.

I projektbeskrivelsen lægges der op til at etape 1 skal indeholde 35 parcelhusgrunde og 18 grunde til dobbelthuse, svarende til 71 boligenheder.

Bygherre tager udgangspunkt i de bæredygtighedskrav, der fra 2025 stilles til nye byggerier. Materialer udvælges for at skabe mest mulig bæredygtighed og CO2-besparelser. Brugen af beton minimeres ved at benytte uorganiske paneler placeret på jordskruer, hvilket vil reducere behovet for lastbilstransport drastisk. Dermed reduceres CO2-udledningen såvel som evt. støjgener. Boligerne vil leve op til bygningsreglementets lavenergiklasse og har således et meget lavt energiforbrug.

**Administrationen vurderer, at der skal udarbejdes en lokalplan til opførelse af parcelhuse i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme.**

Herved kan der opføres 50 - 55 parcelhuse i etape 1.

Opførelse af dobbelthuse kan ske i etape 2 - 3, som rammelægges i den nye kommuneplan.

## **Økonomiske konsekvenser/finansiering**

Ikke relevant.

## **Lovgrundlag**

Udarbejdelse af plangrundlag skal ske i overensstemmelse med bekendtgørelse af lov om planlægning.

## **Høring**

Der skal ske forudgående høring i mindst 2 uger ved udarbejdelse af kommuneplantillæg. Tillige skal planforslag i offentlig høring i mindst 8 uger.

Lokalplanforslag skal i offentlig høring i mindst 4 uger, hvis der ikke skal udarbejdes kommuneplantillæg.

## **Politikker og strategier**

### Kommuneplan 2021-2033.

Overordnet handler den gode byudvikling om, at byerne skal bestå af en god blandet boligmasse, så der er bolig til enhver smag og familie-sammensætning.

### Planstrategi 2023.

Fokus: Vi skal helhedstænke udviklingen i byer såvel som i landsbyer, da de rummer et kæmpe potentiale for bedre udnyttelse. Vi skal gennem planlægning sikre, at byerne udvikles indefra, og at eksisterende anlæg og infrastruktur udnyttes bedre.

Helhedstænkning af byudvikling: Fremtidens boligområder i Kerteminde Kommune skal være præget af variation, så der er et udbud af boligmuligheder i forskellige størrelser - både i byerne og i landsbyerne. Der skal stilles krav til kvaliteten og arkitekturen i nye projekter, og der skal være plads til klimaløsninger, rekreative oplevelser og kultur.

## **Punktet afgøres i**

Plan- og Teknikudvalget.

## **Indstilling: Direktionen indstiller at**

Plan- og Teknikudvalget beslutter, at der skal udarbejdes lokalplan, som kun muliggør opførelse af parcelhuse i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme for området.

## **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Projektbeskrivelse, Sunneroesvej 4 - 6

# Punkt 406: Beslutningssag: Dispensation og indbetaling til parkeringsfond

S2024-5155

## Resumé

Fjord og Bælt skal udvide og i den forbindelse er det samlede parkeringsbehov fastlagt til 56 parkeringspladser, der er dog kun plads til 11 eller 14 parkeringspladser på grunden (afhænger af placering af handikapparkering) og der søges derfor om dispensation og indbetaling til Kerteminde Kommunes parkeringsfond for de resterende 42 eller 45 pladser.

Der er fremlagt to forslag til indretning af parkering og Plan- og Teknikudvalget skal beslutte om et af de to forslag kan godkendes og om der skal meddeles dispensation mod, at der indbetales til Kerteminde Kommunes Parkeringsfond.

## Sagsfremstilling

I henhold til lokalplan 347, § 8.4 skal der indenfor delområde 1 anlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Parkeringsbehovet for delområde 1 i lokalplan 347 regnes ud fra det samlede etageareal for Fjord & Bælt - både eksisterende bygninger og ny bygning. Det samlede parkeringsbehov er på 56 parkeringspladser, hvoraf 40 pladser er udløst af den eksisterende bygning og 16 pladser er udløst af den nye bygning.

I noten til bestemmelsen står:

*"Hvis det ikke er muligt at placere alle parkeringsbåse på egen grund, eller på arealer der er fælles for flere ejendomme, kan kommunen i særlige tilfælde vælge, at dispensere fra p-kravet mod, at der indbetales til parkeringsfonden. Parkeringsfondsbidrag anvendes udelukkende til anlæg af offentlige parkeringspladser."*

Der ansøges om dispensation for 40 eksisterende parkeringspladser, der nedlægges i forbindelse med udførelse af udvidelsesprojektet, samt for 2 eller 5 parkeringspladser udløst af den nye bygning, men som det har vist sig at der ikke kan findes plads til i delområde 1.

De 40 eksisterende parkeringspladser svarer til parkeringsbehovet for den eksisterende del af Fjord & Bælt, disse 40 pladser nedlægges for at muliggøre opførelsen af den nye bygning. Den nye bygning udløser 16 parkeringspladser, inkl. handikapparkering. Ansøger oplyser at det har vist sig at det ikke er muligt at etablere 16 parkeringspladser inkl. 3 handikapparkering til hhv. alm. Bil og HC-kassevogn, grundet politimyndighedens krav til oversigtsarealer.

I følge gældende bygningsreglement BR18 (§ 401) skal handikapparkering placeres så nær indgangen som muligt.

Der er indsendt 2 forslag til udformning af parkeringsplads og indbetaling til Parkeringsfonden.

## Forslag 1 (vist på bilag 1):

Der etableres 14 almindelige parkeringspladser i delområde 1 og der indbetales til parkeringsfond for 42 parkeringspladser. Det foreslås at placere de 3 handikappladser øst for vandlaboratoriet ved Nordre Havnekaj. De tre handikappladser etableres for penge indbetalt til parkeringsfonden og der skal således findes placering til yderligere 39 almindelige parkeringspladser indenfor en afstand af op til 500 m i fugleflugtslinje. Pladserne skal etableres inden for 5 år.

Denne løsning kræver yderligere en dispensation fra lokalplan 347, § 8.5, da denne bestemmelse foreskriver at handikapparkering skal placeres i delområde 1 (kortbilag 2 fra lokalplan 347 er vedlagt som bilag 3). Det er BYG's vurdering at det vil være muligt at dispensere til denne løsning, da afstanden fra handikapparkeringen til indgangen her vil være kortere end ved placering af handikapparkering i delområde 1.

Fordele:

- reduceret indbetaling til parkeringsfond sammenholdt med forslag 2
- kortere afstand fra parkering til indgang for brugere af handikapparkering

Ulemper:

- kræver yderligere en dispensation fra lokalplanen (dog er dispensationen vurderet mulig og hensigtsmæssig)

### **Forslag 2 (vist på bilag 2):**

Der etableres 11 parkeringspladser i delområde 1, hvoraf 3 er handikapparkering og der indbetales til parkeringsfond for 45 pladser. Der skal således findes placering til 45 almindelige parkeringspladser indenfor en afstand af op til 500 m i fugleflugtslinje. Pladserne skal etableres inden for 5 år.

Denne løsning kræver ikke yderligere dispensation fra lokalplanen, dog vil afstanden fra handikapparkeringen til indgangen være større end ved forslag 1.

Fordele:

- kræver ingen yderligere dispensation fra lokalplanen

Ulemper:

- større indbetaling til Parkeringsfond sammenholdt med forslag 1
- større afstand fra parkering til indgang for brugere af handikapparkering

Byrådet har tidligere drøftet arealet ved Kerteminde Rådhus som et ønske for henvisning af parkerings pladser til Fjord og Bælt. Andre alternative arealer har også været drøftet. Der er udarbejdet forslag til placering af 7 parkeringspladser langs Nordre Havnekaj.

Bilag 4 viser 500 m zonen og bilag 5 viser forslag til placering af pladser langs Nordre Havnekaj.

### **Økonomiske konsekvenser/finansiering**

Pris pr. parkeringsplads beregnet i henhold til Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond:

Kommunal anlægspris (2024):

34.441,-

Tillæg for ejendommens grundværdi 30 m<sup>2</sup> á 1000,- : 30.000,-

I alt: 64.441,-

Bidrag pr. parkeringsplads rundes ned til nærmeste beløb, der er deleligt med 100 kr. det vil sige prisen pr. parkeringsplads bliver 64.400,-

Det bidrag projektejer/bygherre skal betale til parkeringsfonden er fastsat til halvdelen af prisen pr. parkeringsplads.

Bidrag til Parkeringsfond ved dispensation for 42 parkeringspladser: 42 \* 32.200 giver ca. 1,35 mio. kr.

Bidrag til Parkeringsfond ved dispensation for 45 parkeringspladser: 45 \* 32.200 giver ca. 1,45 mio. kr.

Der er i budget 2024-2027 indarbejdet et beløb på 1,3 mio. kr. til projektet. Restbeløb indgår i budget 2025-2028.

## **Lovgrundlag**

Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond

Planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024)

## **Høring**

Ingen

## **Politikker og strategier**

Kultur-, fritids- og idrætspolitik i forhold til at hjælpe med de gode fysiske rammer for kulturlivet.

## **Punktet afgøres i**

Plan- og Teknikudvalget

## **Indstilling: Direktionen indstiller at**

Der arbejdes videre med forslag 1, da denne løsning vurderes mest hensigtsmæssig i forhold til både økonomi og adgangen til Fjord & Bælt for brugere af handikapparkering.

## **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 - 20240617\_FB\_SKL01A\_PARKERING.pdf (2) 17-06-2024 14:10

Bilag 2 - 20240617\_FB\_SKL01C\_PARKERING.pdf (2) 17-06-2024 14:10

Bilag 3 - Kortbilag 2, lokalplan 347

Bilag 4 - 500 m zone

## Bilag 5 - Forslag til placering af P-pladser

# Punkt 407: Beslutningssag: Erhvervs- og vækstudvalget - Tilfredshedsmåling erhvervsservice

S2024-6316

## Resumé

Det skal besluttes hvorledes Kerteminde Kommune skal arbejde videre med "Plan for bedre erhvervsservice i myndighedsbehandlingen på de tekniske områder" (Bilag 1).

"Plan for bedre erhvervsservice i myndighedsbehandlingen på de tekniske områder" beskriver initiativer, som Kerteminde Kommune tager for at styrke dialogen og kommunikationen mellem administration og erhvervsliv på de tekniske myndighedsområder.

Det er en politisk målsætning at være en erhvervsvenlig kommune, hvor virksomheder uanset størrelse og branche oplever et godt erhvervsklima og samarbejde. Både med ET Kerteminde, som har ansvaret for den lokale erhvervsservice, og med den kommunale organisation, som har ansvaret for myndighedsbehandlingen.

"Plan for bedre erhvervsservice i myndighedsbehandlingen på de tekniske områder" består af følgende indsatser:

- Indsats 1: Dialog mellem administration og erhvervsliv
- Indsats 2: Løbende evaluering af den oplevede kvalitet i myndighedsbehandlingen og forventningsafstemning
- Indsats 3: Målrettet information til erhvervslivet
- Indsats 4: Udvikling af arbejdsformer og kompetenceudvikling m.v.

For at understøtte dette arbejde skal det besluttes, hvilket/hvilke tiltag der skal iværksættes:

1. Udvidelse af Håndværkermøde til Erhvervsmøde
2. Tilfredshedsmåling via KL's spørgeskema

## Sagsfremstilling

### Mulighed 1 - Udvidelse af håndværkermøde til Erhvervsmøde

Hvert år afholder Kerteminde Kommune i samarbejde med ET Kerteminde, et Håndværkermøde der faciliteres af Ejendomme.

Håndværkermødet er et møde hvor lokale erhvervsdrivende inviteres til at få information om de kommende anlægsprojekter i kommunen. Byggesagsafdelingen deltager traditionelt også på dette møde og leverer information om byggesagsområdet hvilket giver mulighed for de lokale erhvervsdrivende at få belyst komplekse områder indenfor byggesagsbehandlingen samt giver muligheden for feedback fra erhvervslivet.

En mulighed for at fremme dialogen, evaluere på den oplevede kvalitet i myndighedsbehandlingen, målrette information samt udvikle på de tekniske områder, er at udvide Håndværkermødet til at inkludere flere tekniske fagområder samt flere emner for de erhvervsdrivende.

### Fordele ved mulighed 1:

Udvidelse af fagområder:

En udvidelse af håndværker mødet til et erhvervs møde der inkluderer flere tekniske fagområder kan med omhyggelig planlægning og struktur være en værdifuld mulighed for at styrke samarbejdet mellem kommunen og de lokale erhvervsdrivende, og skabe en platform for mere effektiv og koordineret udvikling i Kerteminde Kommune.

### Bedre Koordination og Samarbejde:

Ved at inkludere flere tekniske afdelinger kan erhvervsdrivende få mere information om de afdelinger der behandler sager der berører deres virksomheder. Dette kan styrke koordinationen og samarbejdet mellem erhvervsliv og de tekniske områder.

- Ensrettet kommunikation og større vidensniveau:

Med et brederes repræsentativt udsnit af de tekniske fagområder vil virksomhederne få et større vidensniveau og mulighed for at belyse de områder hvor de har brug for mere viden eller vejledning. Virksomhederne vil kunne planlægge deres ressourcer og aktiviteter mere effektivt hvis de har viden om f.eks. vejrenoveringer, kloakarbejde, planprocesser osv. og kan bedre tilpasse deres egne planer og projekter ift. kommunens tidsplaner.

- Styrkelse af Lokal Erhvervsudvikling:

Ved at præsentere et bredere spektrum af kommende projekter, kan kommunen skabe flere muligheder for lokale erhvervsdrivende. Dette kan stimulere vækst og udvikling i det lokale erhvervsliv og fremme nye samarbejdsrelationer.

- Understøttelse af erhvervsplan:

Erhvervs mødet vil understøtte "Plan for bedre erhvervsservice i myndighedsbehandlingen på de tekniske områder".

### **Ulemper ved mulighed 1:**

- Kompleksitet og Tid:

Et udvidet møde vil kræve mere tid og ressourcer både fra kommunens side, ET Kerteminde og fra deltagerne.

### **Mulighed 2 - Tilfredshedsmåling via KL's spørgeskema:**

KL har udarbejdet en tilfredshedsmåling som landets kommuner kan tilkøbe. Denne måling benyttes af 3 ud af landets 98 kommuner. Flere kommuner har benyttet ordningen, men har ophørt kontrakten. Nogle grundet mangel på databearbejdning.

Konkret udsender KL et spørgeskema om tilfredsheden med service, faglighed og dialog og vejledning, når kommunen har truffet afgørelse i en sag. Spørgeskemaet udgør en række faste spørgsmål og et åbent kommentarfelt. Det er muligt at tilføje ekstra spørgsmål mod betaling.

- Selve redskabet til tilfredshedsmålingen består af et fælles standardiseret spørgeskema og et modul for brugerundersøgelser i Byg og Miljø-systemet.
- Der vil ske indsamling af data om tilfredshed med kommunens service.
- Der vil være løbende adgang til egne resultater i en webløsning.
- Kommenteret årsrapport samt benchmark-analyse én gang årligt, hvor kommunens resultater sammenholdes (3 kommuner er tilmeldt ordningen) med udviklingen over tid i tilfredshed med serviceniveauet i egen kommune og med den gennemsnitlige tilfredshed blandt kommunerne.

### **Fordele ved mulighed 2:**

- Indsigt i brugertilfredshed:

Målingen vil give rådata med viden om, hvordan vores service opfattes af brugerne.

- Identifikation af forbedringsområder:

Dataene kan identificere specifikke områder, hvor vi kan foretage flere undersøgelser for at afdække dybden.

- Understøttelse af erhvervsplan:

Resultaterne vil understøtte "Plan for bedre erhvervsservice i myndighedsbehandlingen på de tekniske områder".

## **Ulemper ved mulighed 2:**

- Omkostninger:  
Målingen koster 10.000 kr. årligt, plus 500 kr. pr. ekstra spørgsmål. Denne pris er eksklusiv databearbejdningen som skal findes eksternt efterfølgende.
- Mangel på databearbejdning:  
En god dataanalyse indeholder Deskriptiv statistik, Inferensanalyse og Segmentering.  
I denne analyse foretages der kun deskriptiv statistik hvor der gives et overblik over rådata, uden nogen form for anden databearbejdning.

Der udføres ikke Inferensanalyse hvor relationer og hypoteser testes, og ej heller segmentering hvor data analyseres på tværs af forskellige segmenter for at identificere mønstre og forskelle.

Manglen på forarbejdede data kan komplicere forståelsen af resultaterne og det kan derfor være udfordrende at få et klart og brugbart billede af brugertilfredsheden. Der vil være behov for en efterfølgende analyse hos anden ekstern leverandør før resultaterne vil være brugbare.

- Begrænset sammenligningsgrundlag:  
Kun 3 af landets 98 kommuner benytter målingen, hvilket giver et smalt sammenligningsgrundlag.
- Lav svarprocent:  
Der forventes en besvarelsesprocent på ca. 15-20 %. (Byggesagsafdelingen afgjorde 773 sager i 2023).

## **Økonomiske konsekvenser/finansiering**

Mulighed 1: Ingen

Mulighed 2: Samlet årlig udgift: 10.000 kr. (plus omkostninger for yderligere spørgsmål samt databearbejdning hos anden leverandør).

## **Lovgrundlag**

-

## **Høring**

-

## **Politikker og strategier**

Plan for bedre Erhvevsservice (vedhæftet)

## **Punktet afgøres i**

Erhvervs- og vækstudvalget

## **Indstilling: Direktionen indstiller at**

Det indstilles, at konceptet for udvikling af Håndværkermødet videreudvikles og vil indeholde evaluering af kvaliteten af myndighedsarbejdet.

### **Beslutning på Erhverv og Vækstudvalget 12-08-2024**

Det besluttes, at Håndværkermøder fremadrettet samtænkes med branchegrupperne i regi af Erhvervsforeningen.

Det besluttes, at der laves en prøvehandling hvor KL's spørgeskemaværktøj anvendes i 2024/2025.

### **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Orientering givet.

#### **Bilag**

Erhvervsservice i myndighedsbehandlingen sept. 23 pdf

# Punkt 408: Beslutningssag: Salg af Dalsbo Plejehjem / nedlæggelse af almene boliger

S2024-7945

## Resumé

Det nye Dalsbo Plejehjem forventes at stå klar til indflytning til september 2025, og de nuværende 22 beboere forventes at flytte til det nye plejehjem.

Når plejehjemmet er tømt, anbefales det, at bygningen sælges, da der ikke er andre kommunale funktioner, der med fornuft og fordel kan anvende bygningen. Kommunen skal således beslutte at igangsætte en salgsproces og det skal i den forbindelse også besluttes at nedlægge de 22 almene boliger og den almene boligafdeling, så bygningen kan sælges uden binding om drift af almene boliger. Nye almene boliger oprettes på det nye plejehjem i ny almen boligafdeling.

## Sagsfremstilling

Kerteminde Kommune er som bekendt ved at opføre nyt plejehjem i Rynkeby med 42 boliger og tilhørende fælles- og servicearealer. Når det nye plejehjem står færdigt i sensommeren 2025, skal de 22 beboere fra det nuværende Dalsbo Plejehjem flytte over på det nye plejehjem. De resterende boliger udlejes fra kommunens venteliste med anvisning fra kommunens visitatorer.

Der er en række forhold i forbindelse med flytning af borgerne, oprettelse og nedlæggelse af almene boliger mv. som skal på plads i forbindelse med ibrugtagningen af det nye plejehjem og inden en salgsproces kan gennemføres.

### Flytning af borgerne - oprettelse og nedlæggelse af almene boliger.

Kommunen har ikke lovhjælp (jvf. Lov om Almene Boliger) til at opsig en borger og flytte pågældende, fordi kommunen har bygget et nyt plejehjem. Der er tale om en så stor ændring af de eksisterende lejeforhold, at der skal etableres nye lejeforhold. Kommunen skal derfor i god tid bede beboerne på Dalsbo om at opsig deres nuværende lejemål og herefter underskrive lejekontrakter på deres boliger på det nye plejehjem. Skulle en enkelt beboer eller to nægte dette, kan det reelt blokere for den videre proces.

Kerteminde Kommune har dog siden årsskiftet udlejet boligerne på tidsbegrænsede kontrakter og disse beboere er dermed opmærksomme på, at deres bolig nedlægges til september 2025. Et kvalificeret skøn vil være, at 10-12 af boligerne er udlejet på tidsbegrænsede kontrakter, når vi når sommeren 2025. Disse borgere er ikke forpligtet til at tage imod tilbudet om en bolig på det nye plejehjem, men det forekommer sandsynligt, at alle vil gøre det, da deres nuværende lejemål jo kontraktligt ophører.

Det nye plejehjem etableres som en ny almen boligafdeling og der oprettes 42 almene boliger.

Det betyder, at de almene boliger på det gamle Dalsbo skal nedlægges og den almene boligafdeling nedlægges og likvideres. Det er byrådet, der alene kan træffe beslutning om nedlæggelse af en almen boligafdeling. En nedlæggelse af boligafdelingen og de 22 boliger er også nødvendig i forhold til, at der dermed åbnes op for en anderledes anvendelse af ejendommen.

### Mæglervurdering - anvendelse af eventuelt provenu

Erhvervsmæglerne Nordicals har besigtiget ejendommen og deres værdiansættelse lyder på 6.3 mio. kr. (mæglervurdering vedlagt som bilag). Hvis det er muligt at opnå en pris i denne størrelsesorden, vil det forventeligt være realistisk, at vi med provenuet fra salget kan indfri ejendommens restgæld på 5.2 mio. kr. Beboernes henlæggelser (den fælles opsparing til indvendig og udvendig vedligehold, som sker via huslejen) må ikke overføres til den nye boligafdeling. Henlæggelserne - der aktuelt andrager 1 mio. kr. - vil sammen med salgsindtægten indgå i beregningen af et nettoprovenu.

Skulle der slutteligt være en smule overskud, skal dette overskud tilgå den dispositionsfond (fælles opsparing), som kommunens almene boliger betaler ind til via deres husleje. Dispositionsfondens midler kan anvendes til fx renoveringsprojekter eller andre aktiviteter i alle kommunens almene boligafdelinger.

Hvis salget ender med en mindre underskud, er det Kerteminde Kommune, der som garantistiller, skal dække dette tab.

## **Salgsprocessen**

Bygning og grund skal udbydes via offentligt udbud, da ejendommen er offentlig ejet. Den skal udbydes via offentlige portaler, annonceres i trykte medier mv. Ejendommen skal udbydes uden en pris, men med en frist for tilbudsgivning. Fristen vil typisk være 1-2 måneder efter, at ejendommen er blevet udbudt. Hvis der ikke indkommer bud - eller hvis ingen af buddene er acceptable - kan de afvises, hvorefter ejendommen kan annonceres i det frie marked med udbudspris osv., som man kender det fra øvrige salg.

Det er mæglerens anbefaling, at Kerteminde Kommune i forbindelse med udbuddet åbner op for andre anvendelsesområder - fx kursuscenter, hospice, almindelig boligudlejning, medarbejderhotel, liberalt erhverv mv. Jo bredere anvendelse, der kan accepteres, jo bedre mulighed for at skabe interesse og jo større mulighed for en fornuftig pris.

Det anbefales, at en salgsproces igangsættes umiddelbart efter beslutning om salg af Dalsbo er taget af byrådet, så der er fornuftig tid til at finde en køber, inden plejehjemmet lukkes.

## **Hvis salgsprocessen trækker ud**

Så længe bygningen står som et tomt plejehjem, skal der afdrages på de eksisterende lån - det vil sige kommunen skal betale huslejen i de tomme boliger, jvf. Lov om Almene boliger. Først når ejendommen er solgt eller nedrevet alternativt ombygget og indrettet til et andet formål, kan den almene boligafdeling formelt nedlægges, lånet indfries og huslejebetalingen stoppes.

Det er derfor vigtigt, at salgsprocessen gennemføres så hurtigt som muligt og at ny køber hurtigt kan overtage ejendommen. Der skal formentlig ikke udarbejdes tillæg til Kommuneplanen, da denne har meget brede rammer for området, men der skal forventeligt udarbejdes ny lokalplan. BYG har dog givet udtryk for, at hvis køber vil anvende ejendommen til fx kursuscenter, højskole, medarbejderhotel, hospice eller lignende formål vil der kunne gives en dispensation for anvendelsesområde, så køber kan komme i gang med en evt. ombygning og ibrugtagning, samtidig med at kommunen udarbejder ny lokalplan.

## **Økonomiske konsekvenser/finansiering**

### **Restgæld på gl. Dalsbo:**

Der vil pr. sommeren 2025 være en restgæld i ejendommen / den almene boligafdeling på 5.2 mio. kr. Hvis ejendommen sælges, er det kommunen, der skal indfri restgælden, da kommunen er garantistiller for afdelingen.

### **Mæglerens bud på en salgspris:**

Mæglerens bedste bud på en aktuel vurdering i markedet er 6.300.000 mio. kr.

### **Afdelingens henlæggelser:**

Afdelingens henlæggelser vil ved udgangen af 2023 andrage: 1.030.000

### **Forventning til provenu:**

Hvis ejendommen handles til mæglerens vurderingspris, vil handlen således kunne gennemføres med et provenu på godt 1 mio.kr. (salgspris plus henlæggelser minus restgæld). Heraf skal dog fratrækkes diverse salgsomkostninger, udgifter til mægler, advokat, landmåler mv.

Det skal også pointeres, at hvis der kun indkommer få bud, kan kommunen blive nødt til at acceptere et lavere bud, end mæglerens vurdering. Hvis en salgspris ender på fx 3.0 mio. kr. vil der være et underskud på 2 mio. kr., som skal dækkes af Kerteminde Kommune.

### **Forventet årligt lejetab:**

Hvis ejendommen ender med at stå tom i en periode, vil det årlige lejetab andrage 1.6 mio. kr. Lejetabet skal betales af kommunen indtil ejendommen er solgt, nedrevet eller ombygget til andet formål.

## **Lovgrundlag**

Lov om almene boliger

## **Høring**

Ikke relevant

## **Politikker og strategier**

Kommunens ældrepolitik, Lokal- og Kommuneplan

## **Punktet afgøres i**

Byrådet

## **Indstilling: Direktionen indstiller at**

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter at

- Dalsbo udbydes til salg
- den almene boligafdeling med 22 boliger på det gl. Dalsbo nedlægges i forbindelse med salget

## **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Vurderingsrapport med bilag, Skovsbovej 15

# Punkt 409: Beslutningssag: Sponsoraftaler vedr. udsmykning af rundkørsler

S2013-43724

## Resumé

Udvalget skal tage stilling til, om kommunens (lidet brugte) sponsorordning fra 2011 vedr. udsmykning af rundkørsler skal opretholdes, og i givet fald, hvad betingelserne skal være for anbringelse af et reklamebanner på kommunens hjemmeside.

NEF har i juni 2024 meddelt, at de kunne være interesseret i at gøre brug af sponsorordningen, herunder at få placeret et reklamebanner på hjemmesiden.

## Sagsfremstilling

Økonomiudvalget vedtog på mødet den 17/05-11, at der skulle udarbejdes forslag til sponsorering af udsmykning af kommunens rundkørsler. Private virksomheder fik herefter mulighed for at opsætte 2 stk. reklameskilte med firmanavn og evt. logo i forbindelse med en rundkørsel, samt ret til 1 stk. reklamebanner på kommunens hjemmeside, hvor der kan oplyses om sponsoratet og kontaktmulighed til firmaet.

Firmaet skal til gengæld sørge for udsmykning af den pågældende rundkørsel, fx med kunstværker og/eller beplantning med træer, buske og blomster, samt sørge for pasningen af rundkørslen incl. udsmykningen.

Reklameskiltene må have en størrelse på max. 0,5 m2. Politiet har accepteret, at skiltene opsættes ca. 50 meter efter den pågældende rundkørsel og på betingelse af, at de har neutral bagside, således at de kun er synlige for den trafik, der forlader rundkørslen.

Sponsorordningen gælder p.t. for seks af kommunens rundkørsler (se liste). De nærmere betingelser fremgår af standardaftale af 22/06-11 (se vedlagte).

Ordningen har ikke været benyttet særlig meget. Der er ikke indgået sponsoraftaler siden 2014, og ingen aftaler er i øjeblikket gældende. To rundkørsler er i dag udsmykket med en vikingskibssilhuet hhv. et skibsanker efter aftale med lokale initiativgrupper, men der er ikke tale om sponsoraftaler.

Sagen blev aktuel igen i juni 2024, hvor NEF henvendte sig til kommunen og oplyste, at de muligvis er interesserede i et eller flere sponsorater. De spørger specifikt til mulighederne omkring reklamebanner og oplysninger om, hvordan banneret kunne se ud på kommunens hjemmeside.

## Økonomiske konsekvenser/finansiering

Ingen.

## Lovgrundlag

Vejloven (jf. LBK nr 435 af 24/04/2024)

Færdselsloven (jf. LBK nr 168 af 14/02/2023)

## Høring

Ikke relevant.

## Politikker og strategier

Ikke relevant.

## Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget.

**Indstilling: Direktionen indstiller at**

sponsorordningen vedr. rundkørsler nedlægges.

**Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Godkendt.

**Bilag**

2408\_Rundkørsler\_oversigt

1106\_Rundkørsler\_Aftale\_skabelon

# Punkt 410: Beslutning: Stillingtagen til nedgravet byggeaffald på Odensevej 252, 5300 Kerteminde

S2024-4769

## Resumé

Der skal tages stilling til det videre forløb vedr. det nedgravede byggeaffald på Odensevej 252, 5300 Kerteminde.

1) Enten kan byggeaffaldet blive anmeldt som et affaldsdeponi til Region Syddanmark, hvorefter arealet med det nedgravede byggeaffald eventuelt vil blive registreret som en kortlagt jordforurening.

2) Eller der kan foretages prøveopgravninger af byggeaffaldet, for at se hvorvidt byggeaffald er forurenat. I givet fald det er forurenat, skal Regionen orienteres med henblik på en eventuel kortlægning af affaldsdeponiet.

## Sagsfremstilling

På mødet i Plan- og Teknikudvalget den 4. juni 2024 besluttede udvalget at administrationen skulle igangsætte nærmere undersøgelser af karakteren af det nedgravede byggeaffald på Odensevej 252, 5300 Kerteminde. Dette med henblik på at få afklaret, om der skulle foretages en prøvetagning af det nedgravede byggeaffald på ejendommen.

### Indhentning af oplysninger

På den baggrund har administrationen fået Dansk Miljørådgivning til at udarbejde et notat over det nedgravede byggeaffald på Odensevej 252. Notatet er vedhæftet sagsfremstillingen.

Til brug for udarbejdelse af notatet har administrationen indhentet oplysninger ved grundejer, virksomheden der nedrev og nedgravede byggeaffaldet, samt vognmanden, der bortkørte det byggeaffald, der ikke blev nedgravet på grunden.

- **Vognmanden** havde ikke noget materiale liggende, som kunne belyse hvad og hvor meget der blev bortkørt i perioden 2012- 2014, hvor nedrivningen af bygningerne stod på.
- **Virksomheden** der nedrev kunne oplyse at træ, metal samt øvrigt affald blev bortkørt fra ejendommen og det således kun skulle være beton og mursten, som er nedgravet på ejendommen. Nedbryder fremsendte nogle fotos fra nedbrydningen. Disse er vedlagt sagsfremstillingen.
- **Grundejer** har oplyst hvilke affaldsfraktioner, der blev nedgravet, samt angivet hvor byggeaffaldet er gravet ned.

### Lovgivning

Det fremgår af affaldsbekendtgørelsen, at alt affald skal afleveres til godkendt modtageanlæg. Dog må man jævnfør restproduktbekendtgørelsen gerne bruge ren beton, tegl og mursten samt sten som erstatning for primære råstoffer, f.eks. ved etablering af pladser og veje.

Det er ikke muligt med sikkerhed at fastslå, om det nedgravede byggeaffald på adressen Odensevej 252, 5300 Kerteminde udelukkende består af rene materialer, som foreskrevet i restproduktbekendtgørelsen og således er en erstatning for primære råstoffer.

#### Anbefaling fra Dansk Miljørådgivning

Da der ikke foreligger dokumentation for bortkørt affald eller tilstrækkeligt fotodokumentation af nedrivning/indbygning af byggeaffald, kan det ikke med sikkerhed afgøres, at det udelukkende er umalet beton og tegl der er nedgravet i området.

Det kan derfor ikke udelukkes, at der i det nedgravede byggeaffald forekommer materialer som indeholder miljøfremmede stoffer, som f.eks. asbest, PCB, tungmetaller, PAH'er mv.

Da området er afdækket med rene materialer og delvis asfalteret, vurderes der dog ikke at være kontaktrisiko med det nedgravede byggeaffald.

Det anbefales, at området for nedgravet byggeaffald kortlægges som mulig forurenede for at sikre, at der ved fremtidige gravearbejder mm. tages hensyn til byggeaffald i jorden.

#### Udvalget skal tage stilling til:

1) Byggeaffaldet kan anmeldes som et affaldsdeponi til Region Syddanmark, hvorefter arealet med det nedgravede byggeaffald eventuelt vil blive registreret som en kortlagt jordforurening.

2) Der kan foretages prøveopgravninger af byggeaffaldet for at se hvorvidt byggeaffald er forurenede. I givet fald det er forurenede skal Regionerne orienteres med henblik på en eventuel kortlægning af affaldsdeponiet.

#### Administrationens anbefaling:

Administrationen anbefaler ovenstående punkt 1 og følger dermed Dansk Miljørådgivnings anbefaling og at orientere Region Syddanmark om, at der er nedgravet affald på Odensevej 252, 5300 Kerteminde. Regionen vil derefter træffe afgørelse om en evt. kortlægning efter jordforureningsloven.

Administrationens anbefaling begrundes i, at arealet med det nedgravede byggeaffald er dækket med rene materialer/asfalteret, hvorfor der ikke er nogen kontaktrisiko mellem omgivelser og det nedgravede byggeaffald.

### **Økonomiske konsekvenser/finansiering**

Kommunen har ungen udgifter ved en kortlægning.

Der vil ved prøveopgravning af det nedgravede byggeaffald komme udgifter til konsulenttydelser.

## **Lovgrundlag**

Bekendtgørelse om affald, BEK nr. 573 af 23. maj 2024

Bekendtgørelse om anvendelse af restprodukter, jord og sorteret bygge- og anlægsaffald, BEK nr. 1672 af 15. december 2016

Bekendtgørelse af lov om forurennet jord, LBK nr. 282 af 27. marts 2017

## **Høring**

Ingen

## **Politikker og strategier**

Ikke relevant

## **Punktet afgøres i**

Plan- og Teknikudvalget

## **Indstilling: Direktionen indstiller at**

Region Syddanmark bliver orienteret om det nedgravede byggeaffald på Odensevej 252, 5300 Kerteminde med henblik på en eventuel kortlægning af affaldsdeponiet.

## **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Plan- og Teknikudvalget tilbageviser sagen med henblik på yderligere præcisering.

## **Bilag**

Notat om nedgravet byggeaffald på Odensevej 252, 5300 Kerteminde

Billeder fra nedgravning af byggeaffald på Odensevej 252

## **Punkt 411: Sager og skrivelser til orientering**

S2021-49784

### **Sagsfremstilling**

-

### **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

- Solceller Birkende
- Ansættelse i Plan
- Fælleskommunalt projekt "Cykelknodepunkter"
- Mulighed for at flytte udvalgsmøder til torsdagen i 2025

## **Punkt 412: Godkendelse af referat**

S2021-49784

### **Sagsfremstilling**

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke "Godkend" i First Agenda efter oplæsning af referat.

### **Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 03-09-2024**

Godkendt.