

REFERAT Plan- og Teknikudvalget 2022-2025 d. 30-01-2024

Mødedato Tirsdag d. 30. januar 2024 kl. 16:00

Mødested Kerteminde Rådhus, byrådssalen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Drøftelsessag: Nøgletal fra Kend din kommune.....	4
Temadrøftelse.....	6
Østfyns Museer ved lokalplanplanforslag 303.....	8
Forslag til lokalplan 303 for Kerteminde Midtby samt kommuneplantillæg 14.....	9
Beslutning vedr. Hulemosevej 124.....	13
Beslutning: Det videre sagsforløb om byudvikling i Revninge.....	19
Beslutning: Tilslutning til Handlingserklæringer om genbrug i bygge- og renoveringsprojekter.....	22
Ønske om dispensation på Fjordvej 63, 5330 Munkebo.....	24
Vintertjeneste - Evaluering og status.....	28
Orienteringssag: Ledelsesinformation til Plan- og Teknikudvalget pr. 31. december 2023.....	32
Sager og skrivelser til orientering.....	33
Godkendelse af referat.....	34

Punkt 300: Godkendelse af dagsorden

S2021-49784

Sagsfremstilling

-

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Godkendt.

Punkt 301: Drøftelsessag: Nøgletal fra Kend din kommune

S2024-750

Resumé

Med denne sag lægges der op til en drøftelse i udvalget omkring serviceniveauer og prioriteringer i Kerteminde Kommune med særligt fokus på de forretningsområder, der henhører under udvalget.

Input fra disse drøftelser vil indgå i budgetprocessen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede på deres møde den 17. januar 2024, at der også i 2024 skal arbejdes med en omstillingspulje i den kommende budgetproces. Omstillingspuljen skal indeholde en række forslag til effektiviseringer, servicereduktioner og omlægninger, der tilsammen skal udgøre minimum 20 mio. kr.

Som optakt til dette lægges der med denne sag op til en drøftelse i udvalget af serviceniveau og ressourceprioritering. Udgangspunktet for drøftelsen er en række nøgletal, der indledningsvis kan bruges til at pege på områder, der kunne være dyrere/billigere. KL udgiver hvert år i forbindelse med Kommunaløkonomisk Forum publikationen "*Kend din kommune*", der er vedhæftet denne sag.

Nøgletallene i "*Kend din kommune*" indeholder en række styringsparametre på de kommunale forretningsområder. De er opgjort for alle landets kommuner, og kan bruges til at sammenligne, hvor fx Kerteminde Kommune ligger i sammenligning med andre kommuner.

Med fokus på især de nøgletal, der ligger inden for udvalgets område, opfordres udvalget til at gennemgå nøgletallene og drøfte kommunens placering sammenlignet med de andre kommuner:

- Giver placeringen anledning til undren?
- Hvad kan forklare kommunens placering (serviceniveau, strukturelle forhold, politiske prioriteringer, andet)?
- Er der særlige områder, der ønskes belyst nærmere?
- Kan viden om kommunens placering give anledning til prioriteringsdrøftelser i den kommende budgetproces? Og/eller indgå i udvalgets temadrøftelse vedrørende udvalgets vigtigste prioriteringer og mål resten af byrådsperioden?

Input fra de politiske drøftelser vil indgå i det videre arbejde med omstillingspuljen.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

-

Lovgrundlag

-

Høring

Skal ikke i høring.

Politikker og strategier

-

Punktet afgøres i

Klima- og Bæredygtighedsudvalget

Indstilling: Direktionen indstiller at

Nøgletallene i "Kend din kommune" drøftes med fokus på den kommende budgetproces samt prioriteringer og mål resten af byrådsperioden

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Drøftet

Bilag

Kend din kommune 2024

Punkt 302: Temadrøftelse

S2024-453

Resumé

I denne sag bedes fagudvalget drøfte, hvad der er udvalgets vigtigste mål og prioriteringer i den sidste del af valgperioden - med fokus på den del af kernevelfærden, som udvalget har et særligt ansvar. Udvalget bedes også drøfte, hvordan de øvrige fagudvalg kan bidrage til målene gennem et styrket samarbejde på tværs.

På byrådets temamøde den 22. februar sættes der tid af til, at udvalgene præsenterer sine overvejelser for Byrådet og den 23. februar vil udvalgsformændene samle op på drøftelserne.

Sagsfremstilling

Der er begrænsede ressourcer (penge, arbejdskraft), og der er mange forventninger fra interessenter, herunder brugere og borgere samt fra stat og region m.fl.

Som et led i at samle kræfterne om de vigtigste udviklings- og ikke mindst implementeringsopgaver inden for udvalgets primære arbejdsområde, bedes udvalget drøfte, hvad der er vigtigst for udvalget at nå i mål med de næste par år, og hvordan de øvrige fagudvalg kan bidrage til dette.

Drøftelsen fører frem mod Byrådets temamøde den 22. februar, og udvalgsformandsmødet den 23. februar. Forløbet er også en "optakt" til den kommende budgetproces for 2024-28.

På Byrådets temamøde den 25. januar vil KL inspirere til fagudvalgsdrøftelserne med et oplæg om Fremtiden for velfærdssamfundet.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

.

Lovgrundlag

.

Høring

.

Politikker og strategier

.

Punktet afgøres i

Arbejdsmarkedsudvalget, Erhverv- og Vækstudvalget, Børn-, Unge- og Uddannelsesudvalget, Klima- og Bæredygtighedsudvalget, Ældre-, Handicap- og Sundhedsudvalget, Plan- og Teknikudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget.

Indstilling: Direktionen indstiller at

- udvalget drøfter, hvad der er udvalgets vigtigste prioriteringer i 2024-25

Beslutning på Erhverv og Vækstudvalget 29-01-2024

EV udvalget skal i den kommende periode, fortsat fungere som bindeled imellem erhverslivets behov og kommunens forvaltning. De gode historier skal være førende for indsatsen, naturligvis med læring fra de knap så positive.

Vi skal lytte til enkeltbehov og sikre at der skabes og understøttes fællesskaber i alt fra erhvervsklynger, landsbyråd, grønne klynger, erhvervsnetværk, interesseforeninger, turismenetværk, EU midler, rådgivning og vidensdeling.

EV udvalget understøtter den videre udvikling med at skabe fortsat tættere relation imellem erhvervsforening og ETKerteminde.

Turismeindsatsen er under forandring, og EV udvalget følger løbende op og tilser at turismeerhvervet bliver hørt.

Væksten i vores Kommune kalder på en større opfølgning, så investorer og interessenter føler sig hørt. Konsekvenserne af vækst skal kendes endnu bedre, så politiske beslutninger kan målrettes.

EV udvalget skal spille en aktiv rolle i at medvirke til udpegning af mere erhvervs- og industrijord.

EV udvalget skal kigge over kommunegrænserne for at sikre at vi igangsætter initiativer så vi understøtter den positive og eventuelle negative udvikling som vi som kommune kan påvirkes af.

Med hensyn til samarbejde på tværs af fagudvalgene kan EV udvalget bidrage med konkret sparring om erhvervslivets behov, om vidensdeling i forhold til tal og udviklingspotentiale, om udpegning af erhvervsjord og om konkrete kommercielle tiltag fra investorer og interessenter.

Beslutning på Ældre-, Handicap- og Sundhedsudvalget 29-01-2024

Udvalget har valgt følgende fokusområder:

- implementering af ny ældrelov
- Sundhedsområdet, herunder Sundhedsklynger

Beslutning på Kultur- og Fritidsudvalget 29-01-2024

Udvalget har følgende prioriteringer:Drøftet.

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Fokusområder for Plan- & Teknikudvalget:

Lokalplaner - ventetider og udviklingsprocesser herunder dialog med investorer.

Vejvedligeholdelse - kortlægning af efterslæb og potentielle store nye projekter.

Cykelstier - udvikling af cykelinfrastruktur..

Beslutning på Børn-, Unge- og uddannelsesudvalget 31-01-2024

Drøftet.

Udvalget vælger flg. temaer:

- Fremtidens skole - alle forhold omkring emnet.
- Børn og unges fritidsliv
- Hjælpe forældre godt på vej, tidligt i deres forældreskab.
- Kvalitet i dagtilbuddene.
- Implementering af Barnets Lov

Bilag

Budgetaftale underskrevet - endelig

Punkt 303: Østfyns Museer ved lokalplanforslag 303

S2022-28293

Resumé

I forlængelse af den interne høring af lokalplanforslag 303 for Kerteminde Bymidte, ønsker Østfyns Museer at videregive deres faglige syn på planens indhold til Plan- og Teknikudvalget.

Sagsfremstilling

Østfyns Museers bemærkninger fra den interne høring er vedlagt i bilag.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Ingen

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Høring

-

Politikker og strategier

-

Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget.

Indstilling: Direktionen indstiller at

Plan- og Teknikudvalget tager orienteringen til efterretning.

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Orientering givet.

Bilag

ØFMs svar på intern høring af forslag til bevarende lokalplan Kerteminde midtby_041223

Punkt 304: Forslag til lokalplan 303 for Kerteminde Midtby samt kommuneplantillæg 14

S2022-28293

Resumé

Kommuneplantillægget er udarbejdet således at der i Kerteminde midtby fremover kan opføres bebyggelse, der svarer til de eksisterende forhold. Derudover indeholder kommuneplantillægget tilpassede rammer for detailhandel, hvor mulighederne samles omkring nuværende primære handeleggader.

Lokalplanforslaget er udarbejdet med det formål at skabe rammerne for en fortsat stærk og attraktiv bymidte.

I forhold til de eksisterende planer giver lokalplanforslaget flere muligheder for at ombygge den eksisterende bygningsmasse på en måde hvor det samtidig sikres, at ny bebyggelse passer ind i Kertemindes karakteristiske bystruktur.

Det er intentionen, at støtte en mangfoldigt byliv, hvor det fremtidige butiksliv vil blive koncentreret omkring Langedgade syd og op til Peter Møllerstræde.

Det har samtidig været målet, at skabe godt administrationsgrundlag i den komplekse situation med mange interesser. Et plangrundlag som gør det enklere for den enkelte borger at forstå, hvad der gælder for vedkommendes ejendom og samtidig gør dialogen enklere mellem administration og borger i forhold til muligheder og begrænsninger i byggesagerne.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Kerteminde midtby er i dag omfattet af flere lokalplaner og en bevaringsdeklaration, som beskytter de eksisterende bygninger. Formålet med lokalplanforslaget er at skabe rammer, der muliggør moderne udviklingsmuligheder for bebyggelsen i midtbyen. Samtidig er idet et enklere og mere overskueligt plangrundlag, så det er lettere at forstå potentialet og begrænsningerne for de enkelte ejendomme. Planen skal også bevare de karakteristiske kvaliteter, der giver bymidtens kvarterer deres unikke præg, herunder bygninger og gadestrukturer.

Området

Lokalplanområdet omfatter Langedgade, der strækker sig i en nord-syd-gående retning, samt de parallelle gader: Strandvejen, Strandgade, den sydlige del af Skolegade, hele Kattestræde og Sønderstræde.

Derudover indeholder området pladsdannelsen foran Kerteminde Kirke; Johannes Larsens Plads og Kamperhoug ved Hans Schacksvej, mfl.

Lokalplanforslaget indeholder beskrivelser af de forskellige kvarterer i bymidten og fremhæver de bærende kvaliteter for hvert af dem.

Byliv

Lokalplanen arbejder med nogle overordnede principper i forhold til de gode byliv:

Gaderum: De primære vejforløb, som fx Langedgade, Strandgade og Strandvej, har en særlig rolle i bystrukturen og spiller en central rolle i at bevare byens historiske udseende og karakter. Ved at begrænse visse typer af bygningsændringer på disse veje, sikres at de fortsat bidrager til byens samlede karakter og identitet og det er derfor ikke tilladt at etablere altaner og tagterrasse, uanset bygningskategorien.

Fortætning: For at imødekomme yderligere by-fortætning og byliv er bebyggelsesprocenterne inden for området generelt blevet hævet, samtidig er kravet til opholdsarealer og parkering sænket i forhold til de eksisterende lokalplaner og kommuneplanens retningslinjer. Det betyder, at der skabes udvidelsesrum rum til ny bebyggelse og flere boliger. Det vil dog også lægge øget pres på byen i forhold til parkeringspladser.

Detailhandel: Målet for detailhandlen i Kerteminde er at give borgerne adgang til et bredt butiksudbud via en attraktiv bymidte. Styrkelse af butiksforsyningen er et særligt fokusområde også i forbindelse med havneomdannelsen, og turismen spiller en vigtig rolle for detailhandlen i området.

For at sikre at fremtidige butikker og serviceerhverv aktivt bidrager til bylivet året rundt, er området hvor der kan etableres butikker indskrænket til gaderne ved Langegade, Strandgade, Strandvejen og Hans Schacksvej. Gældende fra deres sydligste ende og til Peder Møllerstræde inklusive de tværgående veje mellem dem.

Det betyder at der i gaderne vest for Skolegade; Vestergade, Præstegade og Nørregade samt den nordlige del af Langegade ikke kan etableres detailhandelsbutikker. Der er i dag ganske få butikker her og fremtidige butikker skal ligge samlet for at skabe et attraktivt bymiljø.

Det samlede mulige antal etagemeter er uændret, 9.000 m², men på et mindre areal. I forbindelse med Kommuneplan 2021-2033 er det i 2020 blevet opgjort, hvor mange etagemeter der bliver brugt til detailhandel. Inden for lokalplanområder blev der opgjort cirka 7.800 m². Serviceerhverv er i planmæssig forstand ikke detailhandel og tæller ikke med i 9.000 m².

For at give et retmæssigt billede af hvilke typer butikker der kan ligge i bymidten er rammerne for selve butikstørrelser nedjusteret. Dagligvarebutikker er justeret fra 5.000m² til 1.000 m². Udvalgswarebutikker er justeret fra 2.000 m² til 500m². I bymidten er det usandsynligt - og heller ikke ønskværdigt - at etablere større butikker p.ga. den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Differentieret bygningsbevaring

Alle bygninger langs vejene inden for lokalområdet er undersøgt og vurderet med hensyn til deres bevaringsværdi og indplaceret i bygningskategorier. Kategorierne spænder fra 1 til 3, hvor kategori 1 er den mest restriktive. Bygningskategorien bestemmer udelukkende hvad der er tilladt på bygningens facade ud mod vejen. De bygninger, der er fredede inden for området, er angivet i planen, men er underlagt statens regulering.

- Bygningskategori 1 er bygninger hvor der grundlæggende ønskes en bevaring eller en reetablering af tidligere forhold af facaden mod vejen. Der er 67 bygninger i denne kategori.
- Bygningskategori 2 er bygninger hvor bygningens karakter og sammenhæng med nabobebyggelse ønskes bevaret. Der er 360 bygninger i den kategori.
- For bygninger i kategori 3 samt ved nybyggeri skelnes der ikke i samme grad mellem for- og bagside. Bygningerne kan undergå større ændringer på både for- og bagside, herunder altaner og tagaltaner. Der er 65 bygninger i denne kategori.
- **Vejledning:** For bygningerne i kategori 1 og 2 er det afgørende at vurdere, hvad der er muligt at ombygge ud fra den eksisterende bygning. Bestemmelserne i lokalplanen er afgørende for, hvad der er tilladt eller ikke tilladt, men der skal stadig foretages en helhedsvurdering og et skøn baseret på den konkrete situation under byggesagsbehandlingen. Derfor suppleres lokalplanen med en grafisk vejledning, som er vedlagt som bilag (Bilag 2). De fleste diagrammer fremgår også af lokalplanens redegørelse. Vejledningen illustrerer gennem diagrammer, fotos og tegninger karakteristiske træk, bygningsdetaljer og anbefalinger, som skal give grundejerne en forståelse for, hvad de skal være opmærksomme på og hvorfor.

Bebyggelse:

Udover bygningskategori 1-3 bruges følgende udtryk til at regulere bebyggelsen. Der arbejdes i denne sammenhæng med en beskrivelse af vejnettet, som primær- og sekundære veje alt efter, hvordan vejene indgår i byen.

- **Forside/bagside:** Overordnet set skelnes de i planen mellem bygningernes 'forside' og 'bagside'. På bygningernes forside fokuseres på bevaring og sikring af byens rum. Dette betyder at beskytte historiske bygninger, bevare gadebilledet og respektere den eksisterende arkitektur. På byens bagside er der en anden prioritet: At skabe højere boligkvalitet ved at give plads til ombygninger der giver mere lys og luft til boligen og på et overordnet niveau også adgang til grønne opholdsarealer.
- **Bebyggelses omfang:** Lokalplanområdet er opdelt i ni delområder med specifikke bestemmelser om bebyggelsesprocent, bygningshøjder og placering af ny bebyggelse. Disse bestemmelser tager højde for både nuværende forhold og ønsket om fortætning af Kerteminde midtbyens kvaliteter.
 - For eksempel er området mellem den nordlige del af Skolegade og Langegade hævet fra 100% til 160%. Netop her er der mulighed for at bygge større nye bebyggelser ud mod Skolegade. Der er stadig en højdegrænse på 12,5 meter/2,5 etager.
 - I området ved Fiskergade, hvor der i højere grad er et ønske om at bibeholde den eksisterende bebyggelse, er der fortsat samme bebyggelsesprocent på 50, højde 8,5 og etageantal 1,5. Til gengæld er rammerne for, hvor

man må placere mindre bebyggelse bag husene udvidet i forbindelse med sekundære veje.

- **Bygninger:** På hver matrikel findes normalt flere bygninger. Der skelnes i lokalplanen mellem to bygningstyper
 - Hovedbebyggelse er en bygning med facade mod en primær vej.
 - Mindre bebyggelse omfatter skure, garager, udhuse, baghuse og sidebygninger, der er knyttet til og underordnet hovedbebyggelsen.

Kommuneplantillæg 14

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kmuneplanen, blandt andet i forhold til anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillæg nr. 14 indeholder fire nye kommuneplanrammer, der erstatter otte eksisterende rammeområder. De nye rammeområder er:

- Ramme 3.B.28 - Langegade nord
- Ramme 3.B.29 - Vestergade, Præstegade, m.fl.
- Ramme 3.B.30 - Lillestranden
- Ramme 3.C.06 - Midtbyen

De nye rammer har til formål at forenkle kommuneplanlægningen for området og indeholder alle øgede byggemuligheder, således at der i Kerteminde midtby fremover kan opføres bebyggelse, der svarer til de eksisterende forhold. Også kravet til opholdsareal og p-pladser ændres. I de nye rammer præciseres det, at opholdsarealet både kan placeres på terræn såvel som på altaner og tagaltaner. P-normerne reguleres så de i udgangspunkt er lavere end i resten af kommunen og mere i overensstemmelse med de p-nøgler der bruges i planlægningen for fx Kerteminde havn og for at give plads til rekreative arealer og byrum.

Derudover indeholder kommuneplantillægget nye rammer for detailhandel, som er beskrevet tidligere.

Links

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der lavet en vejledende kort-hjemmeside, hvor borgere og/eller grundejere kan finde deres egen bygning. Hjemmesiden vejleder på et overordnet niveau omkring hvad der gælder for den enkelte ejendom og henviser ellers til lokalplanen. Kort-hjemmesiden er under udarbejdelse, se mere her: [MapCentia Vidi \(kerteminde.dk\)](http://MapCentia.Vidi(kerteminde.dk))

Lokalplan 303: [Lokalplan 303 for Kerteminde Midtby - Lokalplanportal - Kerteminde Kommune \(niras.dk\)](#)

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Der er ingen udgifter i forbindelse med planforslagene.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljølovgivning af planer og programmer og af konkrete projekter.

Høring

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget sendes i offentlig høring i otte uger.

Politikker og strategier

Planstrategi 2019: 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.

Turismepolitikken 2021-2025: Målsætning for det maritime: Turismeoplevelser udvikles med udgangspunkt i naturen og kulturarven og det maritime miljø. Værne om og tydeliggøre af egnens autenticitet.

Punktet afgøres i

Byrådet

Indstilling: Direktionen indstiller at

lokalplanforslaget og kommuneplantillægget sendes i offentlig høring.

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Godkendt.

Af sagsfremstillingen fremgår fejlagtigt at sagen afgøres i Byrådet. Den endelige lokalplan besluttet i Byrådet, men beslutning om høring sker i Plan- og Teknikudvalget, jf. udvalgets kompetenceplan.

Udvalget ønsker, at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Lars Ole Valsøe (C) stemmer i mod og ønsker yderligere kvalificering af lokalplan i henhold til Kulturarvsmasterplanen.

Bilag

Lokalplanforslag 303 for Kerteminde Midtby - ver. 02

Vejledning jan 2024

Kommuneplantillæg 14 jan 2024

Punkt 305: Beslutning vedr. Hulemosevej 124

S2022-12702

Resumé

Ejer har af Landzoneadministrationen og Bygesagsafdelingen fået tilladelse til at ombygge/renovere tiloversbleven landbrugsbygning fra landbrugsbygning til bolig.

Ved anonym anmeldelse konstateres det, efter der er givet byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse, at ejer har nedrevet bygningen og lavet nybyg. Ejer har ikke fået tilladelse til dette, hvorfor tidligere tilladelse bortfalder.

Bygesagsafdelingen kontakter ansøger for at få oplysning om, hvad der er sket på ejendommen. Ejer har bygget to nye boliger. Det kræver landzonetilladelse, når ansøger har lavet to boliger i landzone.

Ansøger søger lovliggørende landzonetilladelse til opførelse af bolig nr. 2. Ansøger får afslag og påklager dette afslag til Planklagenævnet. Afgørelsen stadfæstes i Planklagenævnet, der medgiver kommunen at der ikke kan gives landzonetilladelse til bolig nr. 2.

Bygesagsafdelingen forsøger efterfølgende at hjælpe ansøger med at lovliggøre byggeriet, således der kan gives byggetilladelse, og accepterer derfor ansøgers eget forslag til at nedlægge et køkken og sammenlægge boligerne ved hjælp af et teknikrum, så boligen bliver 1 boligenhed i stedet for 2. Da ejendommen er noteret med landbrugspligt vil opførelse af 1 bolig (stuehus) ikke kræve en landzonetilladelse, hvorfor ansøger ved denne løsning kun skal have en byggetilladelse.

Ansøger trækker eget forslag tilbage, da byggesagsafdelingen orienterer om, at der ved færdigmelding af byggerier skal indsendes billedokumentation for ombygningen inden der kan gives ibrugtagningstilladelse.

Ejer sender sag til Plan- og Teknikudvalget for at få lovliggjort nybyg i Landzone uden tilladelse, samt uden at foretage ændringer fra 2 til 1 bolig, der ellers ville kunne give en byggetilladelse. (Se bilag 1A og Bilag 1B)

Sagsfremstilling

Sagsforløb

Nedenfor ses et overblik over sagsforløbet:

06-09-2019	Byggetilladelse gives til at indrette en lejlighed i en tiloversbleven landbrugsbygning
14-06-2021	Anonym anmeldelse fra anden borger om nedrivning og nyopførelse (<i>i 2021 prioriterer Bygesagsteamet ikke anmeldelsessager frem for byggesager grundet ressourcemangel. Det betyder at anmeldelsen afventer sagsbehandling.</i>)
30-11-2021	Byggeriet færdigmeldes med <u>ansøgers underskrift på at byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelsen</u> <i>(Byggetilladelsen er givet til renovering ikke nybyg - Ansøger underskriver at det er renovering, på trods af at det er nybyg)</i>
13-12-2021	Bygesagsafdelingen giver ibrugtagningstilladelse, sagen afsluttes.
22-02-	Brev til ejer vedrørende den anonyme henvendelse. (<i>Bygesagsafdelingen har nu ressourcer til at behandle anmeldelsessager</i>).

2022	
01-04-2021	Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af bolig nr. 2
05-04-2022	Afslag på landzonetilladelse til opførelse af bolig nr. 2 (<i>Ansøger påklager afgørelsen</i>)
22-04-2022	Ansøgning om lovliggørende byggetilladelse til stuehus
12-09-2022	Afslag stadfæstet af Planklagenævnet, hvorfor der ikke kan meddeles byggetilladelse til to boliger, da der er meddelt afslag på landzonetilladelse.
08-08-2023	Landzoneadministrationen meddeler påbud om nedlæggelse af bolig nr. 2 med frist 15. februar 2024.
01-09-2023	Byggesagsafdelingen laver lovliggørende byggetilladelse til stuehus som én bolig, med vilkår om, at det ene køkken fjernes, og der åbnes op så der er fri adgang gennem teknikrum. <i>(Vilkår er stillet på baggrund af tegninger indsendt af ansøger selv, hvor ansøger giver denne mulighed for at boligerne ændres til én bolig. Dette godkender Byggesagsafdelingen som en løsning. (Bilag 3 Plantegning oprindelig) og (Bilag 4 - Plantegning ejers eget forslag)</i>
	Ansøger ønsker alligevel ikke løsningen med at fjerne et køkken og åbne op så der er fri adgang gennem teknikrum. Ansøger meddeler dette da der bliver orienteret om at der skal indsendes billeddokumentation på ombygningen inden ibrugtagningstilladelse kan gives.
15-12-2023	Ansøger henvender sig til politikerne for at få landzonesag godkendt uden at foretage ændringer. <i>(§ 35, stk. 10 i Planlovens bestemmelser beskriver, at der kan meddeles tilladelse til flere boligenheder i eksisterende bygning. Denne bestemmelse finder ikke anvendelse på nybyggeri, som det fremgår af ordlyden af paragraffen gælder den kun eksisterende bygninger).</i>

Oversigt over ejers henvendelse til politikere samt svar på spørgsmål:

1. Ejer anerkender at hans tilladelser er givet på et grundlag der ikke er opfyldt.	Ejer skriver i sin klage til planklagenævnet: <i>"Vi går i gang med renoveringen og fjerner alle gulve og en del vægge, da de er dårlige. Vi ender med at kun ca. halvdelen af væggene står tilbage, samt det halve af taget. Da vi efterfølgende begynder at grave ud under sylt-stenene, kommer der en del sætninger i væggene og det vurderes at det ikke er værd at bygge videre på. Jeg kontakter banken, da budgettet jo skrider for mig, men de er villige til at belåne det yderligere i og med at det så er nybyg og dermed overholder kravene i BR18 til blandt andet isolering."</i>
---	---

	<p>Ejer er jf. ovenstående skrivelse til Planklagenævnet klar over at det er nybyggeri han har foretaget.</p> <p>Ejer har ikke overholdt den byggetilladelse der er meddelt og har opført et andet byggeri end det der er meddelt tilladelse til. (Bilag 2 - Luftfoto der viser, at der er foretaget nybyg og ikke renovering).</p> <p>Det antages at en professionel aktør indenfor byggebranchen har kendskab til lovgivningen på området og dermed er vidende om, at når en bygning nedrives og der opføres en ny, så kræver det byggetilladelse. Det kan læses i Planklagenævnets afgørelse at ejer fuldt bevidst har foretaget nybyg.</p>
<p>2. Ejer er frustreret over at byggesagsafdelingen ikke sagsbehandler den anonyme anmeldelse med det samme</p>	<p>Byg har af ressourcemæssige årsager ikke set på henvendelsen af 14. juni 2021 før den 22. februar 2022, og har derfor ikke været vidende om, at der lå en anmeldelse af det ulovlige forhold (nedrivning og nybyg uden tilladelser).</p> <p>Planklagenævnet har i sin afgørelse fundet, at der ikke foreligger myndighedspassivitet eller berettigede forventninger om at der kunne meddeles landzonetilladelse til dobbelthus.</p>
<p>3. Ejer vil gerne have at byggesagsafdelingen godkender færdigmeldingen af byggeriet som værende 1 boligenhed og ikke 2.</p>	<p>Ejer har opført et dobbelthus hvor to boliger er bygget sammen med et teknikrum i mellem. Vurderingen af hvornår det fremstår som en bolig og hvornår det fremstår som to boliger er lavet med baggrund i "Planklagenævnet orienterer nr. 30 - Boligbegrebet".</p> <p>Hvor det fremgår at der lægges vægt på, om hver boligenhed har egen indgang, eget bad/toilet og eget køkken således at hver enhed kan bebos af en familie uden fælles aktivitet eller samvær med familien i den anden enhed.</p> <p>Byggesagsafdelingen har derfor <u>godkendt ansøgers eget forslag</u> om at fjerne det ene køkken og åbne for adgang gennem teknikrummet. Dette da det gør at man ikke kan bo i hver sin enhed uden fælles aktivitet eller samvær med beboerne i den anden enhed. Det kan derfor godt betragtes som én bolig og kan lovliggøres. (Bilag 4 - Plantegning ejers eget forslag).</p>
<p>5. Ejer ønsker efter godkendelse til 1 boligenhed at søge om at få godkendt boligenheden som 2 enheder og henviser til Planlovens § 35, stk. 10.</p>	<p>Planloven § 35, stk. 10, som der henvises til, giver mulighed for at der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af flere boliger i <u>eksisterende</u> bygninger i landzonen.</p> <p>Bestemmelsen er indført for at give mulighed for at udnytte eksisterende værdier i landzonen og finder derfor ikke anvendelse ved nybyggeri, ligesom bestemmelsen blot giver mulighed for at meddele</p>

tilladelse til opdeling i flere boliger, men ikke giver en rettighed.

Ved vurderingen af hvornår der eventuelt kan meddeles tilladelse til opdeling i flere boliger, vil man i praksis læne sig op ad de øvrige bestemmelser, om ibrugtagning af overflødige bygninger, der angiver at bygningerne ikke må være opført indenfor de seneste 5 år, regnet fra ibrugtagningstilladelse.

Ansøger havde en rettighed, i henhold til Planloven § 37, stk. 1, til at tage en overflødiggjort landbrugsbygning i brug til 1 bolig, under forudsætning af at bygningen ikke skulle til- eller ombygges væsentligt.

Ud fra beskrivelsen af hvor omfattende en ombygning der var nødvendig for at omdanne den tidligere landbrugsbygning til bolig, kan der opstå tvivl om, hvorvidt bygningen fra starten var for ringe til at være omfattet af Planlovens §37, stk. 1.

Ejer vælger dog at nedrive og foretage nybyg, hvorfor bestemmelsen ikke længere finder anvendelse. Ejer kan derfor ikke længere hente hjemmel i denne bestemmelse.

Planlovens mulighedsrum

Planloven giver **mulighed** for at udnytte **eksisterende** værdier i landzonen, men er langt mere restriktiv når det handler om **nybyggeri** og især ved opførelse af nye boliger i det åbne land.

- *Ejer havde mulighed for at etablere en ekstra bolig i en tiloversbleven bygning, og havde opnået tilladelse til dette. Ejer valgte derefter at foretage nybyg, hvorfor ejer fraskriver sig denne rettighed.*

Planloven § 35, stk. 10, som der henvises til i ejers skrivelse til politikerne (**Bilag 1A og Bilag 1B**), giver mulighed for at der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af flere boliger i **eksisterende** bygninger i landzonen, bestemmelsen finder således ikke anvendelse ved nybyggeri.

- *En tilladelse efter Planloven § 35, stk. 10 i denne sag vil således være en omgåelse af reglerne og strid med hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser, som er at modvirke spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.*

Konsekvenser

Det fremgår af Vejledning om landzoneadministration, at udgangspunktet er, at der ikke skal opføres nye boliger i det åbne land. I stedet er det hensigtsmæssigt at udnytte eksisterende værdier i form af tomme beboelses-bygninger i landsbyer eller stuehuse på nedlagte landbrug og andre overflødiggjorte bygninger som f.eks. nedlagte plejehjem. Ved at udnytte eksisterende, egnede bygninger kan det åbne land friholdes for ny, spredt bebyggelse. Samtidig sikres det, at bygningerne ikke forfalder, og at områdets kulturmiljø understøttes.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

Ibrugtagningstilladelse til 2 boliger

Ejer ønsker ibrugtagningstilladelse til 2 boliger. Der er kun meddelt byggetilladelse til 1 bolig og der kan derfor ikke udstedes ibrugtagningstilladelse til 2 boliger. Derudover er der meddelt afslag på landzonetilladelse til bolig nr. 2, dette afslag er stadfæstet af Planklagenævnet.

Ibrugtagningstilladelse til 1 bolig

Byggesagsafdelingen kan meddele ibrugtagningstilladelse når det opførte dobbelthus er ændret så det er 1 bolig. Ejer skal indsende revideret projekt hvor der redegøres for hvilke ændringer der foretages for at de 2 boliger ændres til 1 bolig. Dermed kræver det ikke en landzonetilladelse og byggetilladelsen er gældende. Ejer kan dermed opnå ibrugtagningstilladelse:

- Ejer har selv foreslået løsning ved at nedlægge et køkken og åbne op for gennemgang mellem de to enheder via teknikrummet. Denne mulighed er godkendt af Landzoneadministrationen og Byggesagsafdelingen. Ejer ønsker ikke dette alligevel, da der bliver bedt om dokumentation for ombygningen.
- Byggesagsafdelingen afventer nyt projektforslag indsendt.

Byggesagsafdelingen har orienteret ejer om at vurderingen, af om det er 1 eller 2 boliger, foretages ud fra "Planklagenævnet orienterer nr. 30 - Boligbegrebet" og vurderes ud fra følgende parametre:

- Er der egen indgang
- Er der eget bad/toilet
- Er der eget køkken
- Kan hver enhed bebos af en familie uden fælles aktivitet eller samvær med familien i den anden enhed

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at borger indsender forslag til hvordan de to boliger ændres til 1 bolig.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Ingen

Lovgrundlag

Planloven

Høring

Ingen høring

Politikker og strategier

Ingen

Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget

Indstilling: Direktionen indstiller at

Plan- og Teknikudvalget tager administrationens anbefaling til efterretning.

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Plan- & Teknikudvalget beslutter, at der indgås dialog med bygherre om at bebyggelsen skal udgøre 1 bolig før der kan gives ibrugtagningstilladelse.

Bilag

Bilag 1A - E-mail fra ejer_ Sag om lovliggørelse af ejendom.

Bilag 1B - Følgebrev til ansøgning

Bilag 2 - Luftfoto

Bilag 3 - Plan tegning oprindelig

Bilag 4 - Plan Tegning - Ejers eget forslag

Punkt 306: Beslutning: Det videre sagsforløb om byudvikling i Revninge

S2023-10751

Resumé

Det er på Plan- og Teknikudvalgsmøde den 5. september 2023 besluttet at igangsætte en proces om landzonetilladelse indledende med nabohøring. Denne indledende nabohøring er nu afsluttet og der skal træffes beslutning om det videre forløb i sagen.

Sagsfremstilling

Det ansøgte projekt er tidligere behandlet og der er den 26. januar truffet afgørelse om at projektet er lokalplanpligtigt. På baggrund af dette er der den 9. marts 2023 meddelt afslag på landzonetilladelse og byggetilladelse.

Plan- og Teknikudvalget er på møde den 5. september 2023 orienteret om sagens forløb og på baggrund af orienteringen besluttede udvalget at igangsætte en proces om landzonetilladelse indledende med nabohøring. Nabohøringen har forløbet i perioden fra den 10. oktober 2023 til den 5. december 2023 og er sendt til ejere af ejendomme indenfor en radius af 500 m fra matrikel 5t, Revninge By, Revninge, se bilag 1.

Opsamling af høringssvar

Der er indkommet høringssvar fra 12 borgere omhandlende følgende emner:

1. Fire ens bygninger vil skæmme landsbyen og få karakter af parcelhuskvarter, som vil ødelægge harmonien i byen
2. Udlejningsboliger medfører hyppig udskiftning og det ødelægger landsbyånden, sammenholdet og foreningslivet i byen
3. Bekymring for om byggeriet fører til at regnvand ikke kan holdes på egen grund
4. Ønske om lav belysning på og tæt hegn omkring parkeringsplads, for at minimere lysgener.
5. Manglende grønne arealer omkring byggeriet
6. Bekymring om støj fra Rynkebyvej
7. Bekymring vedrørende tilkørsel til befærdet vej
8. To borgere udtrykker at de er ok med projektet

Høringssvarene er vedlagt som bilag 2 til 5

Administrationens bemærkninger til høringssvar

Ad 1: Administrationen anbefaler at der laves en lokalplan, da der her vil være mulighed for at tage højde for harmonien i byen

Ad 2: Administrationen har ingen bemærkninger.

Ad 3: Administrationen anbefaler at der laves en lokalplan, da der her vil være mulighed for at fastsætte niveau for terrænregulering.

Ad 4: Administrationen anbefaler at der laves en lokalplan, da der her vil være mulighed for at fastsætte bestemmelser vedrørende hegn og belysning

Ad 5: Administrationen anbefaler at der laves en lokalplan, da der her vil være mulighed for at fastsætte bestemmelser vedrørende fri- og opholdsarealer

Ad 6: Administrationen anbefaler at der laves en lokalplan, da der her vil være mulighed for tage hånd om en eventuel støjproblematik.

Ad 7: Politiet har meddelt samtykke til at der kan meddeles tilladelse til ændret anvendelse af eksisterende vejadgang.

Fastholdelse af lokalplanpligt

Administrationen anbefaler at der udarbejdes en lokalplan for projektet. Dette muliggør at de indkomne høringssvar kan uddybes og inddrages i lokalplanprocessen.

Genoptagelse af sagen og udstedelse af en landzonetilladelse

For at genoptage en sag skal kommunen vurdere om en af følgende betingelser er opfyldt:

- Der er kommet nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med den oprindelige behandling af sagen
- Kommunen har begået ikke uvæsentlige sagsbehandlingsfejl
- Der er nye væsentlige retlige forhold, hvis f.eks. klageinstanser eller domstole i en tilsvarende sag har underkendt kommunens fortolkning eller praksis

På baggrund af ovenstående vurderer administrationen at kriterierne for genoptagelse af sagen ikke er opfyldt, hvorfor der ikke er hjemmel til at give en landzonetilladelse.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Ingen

Lovgrundlag

Generelle regler for genoptagelse af sager FOB 2013-7

Høring

Sagen har været i høring fra den 10. oktober 2023 til den 5. december 2023.

Politikker og strategier

Landsbypolitikken 2023-2026

Vision: Kerteminde med de levende landsbyer

Visionen bygger på:

- *at udviklingen sker i tæt dialog mellem landsbyerne og Kerteminde Kommune*
- *at borgerne i landsbyerne involveres i forhold, som har betydning for deres lokalsamfund*

Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget

Indstilling: Direktionen indstiller at

Plan- og Teknikudvalget beslutter at fastholde lokalplanpligt.

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Plan- og Teknikudvalget beslutter at afgørelse om lokalplanspligt genoptages og der indledes en proces med henblik på landzonetilladelse til projektet under iagttagelse af indkomne høringssvar.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

Bilag 5

Punkt 307: Beslutning: Tilslutning til Handlingserklæringer om genbrug i bygge- og renoveringsprojekter

S2023-13596

Resumé

Efter fælles drøftelse i Teknisk Direktørforum Fyn er det besluttet, at de fynske kommuner drøfter tilslutning til handlingserklæringer, der har til hensigt at understøtte øget **genbrug** af beton og udvikling af nye forretningsmodeller for flow af **genbrug**smaterialer i bygge- og renoveringsprojekter. Handlingserklæringerne er udarbejdet af bl.a. GATE21 og WE BUILD DENMARK.

Sagsfremstilling

Produktion af nye byggematerialer udgør 11 pct. af verdens CO2-udledning. I Danmark producerer vi årligt 5 mio. tons affald fra bygge- og anlægssektoren, og det svarer til 40 pct. af Danmarks årlige affaldsmængde. Der ligger et potentiale for CO2 reduktion ved at arbejde med begrebet "cirkulært byggeri", hvor materialerne **genbruges** i højere grad end det sker i dag. Det forudsætter nye samarbejder på tværs af traditionelle skel, og det er handlingserklæringerne udtryk for (Kilde: WE BUILD DENMARK).

Handlingserklæringerne har til hensigt at understøtte en ønsket udvikling mod højere grad af genanvendelse ved at:

? Øge efterspørgsel:

Planlægge eller gennemføre krav om, at der skal bygges med **genbrug**smaterialer i 1-3 byggerier eller større renoveringsprojekter i det første år og øge antallet de følgende år, så det bliver ny praksis. I disse projekter vil parterne afsætte mere tid og økonomi samt følge op på, at det sker i praksis gennem byggeprocessen.

? Ved renovering og nedrivning:

Prioritere renovering over nedrivning. Ved nedrivningsprojekter vil parterne screene for **genbrug**spotentialer. Der, hvor potentialet findes, vil der stilles krav i udbud om selektiv nedrivning og **genbrug** af materialer. Parterne vil afsætte mere tid og økonomi til ressource-kortlægning, nedtagning og afsætning af **genbrug**elige materialer samt til kontrol af, at det sker.

? Øge design:

Indtænk design for adskillelse og dokumentation herfor, så materialerne nemmere kan **genbruges** i fremtiden.

? Evaluering:

Evaluer fremskridt og virkningen af initiativerne og få efterspørgslen på **genbrug**smaterialer ind i handleplaner og procedurer. Den første handlingserklæring vedrører **genbrug** af beton, og der er i GATE21 og WE BUILD DENMARK ambitioner om at udvide til andre oplagte materialer, f.eks. **genbrug** af spær-træ, tegl, vinduer mv., i takt med, at branchen udvikler sig. Tilsvarende skal virksomheder, der støtter erklæringen, arbejde for udvikling af skalerbare løsninger.

Der kan i de kommende år forventes yderligere tiltag fra WE BUILD DENMARK og Gate 21 med efterfølgende handlingserklæringer. I Kerteminde Kommune har administrationen (Ejendomscenter og Klima / Bæredygtighed) nedsat en arbejdsgruppe, der i de kommende år vil fremlægge forslag til en relevant strategi og konkrete handlingsplaner på området "Bæredygtighed i Byggeri og Renovering".

Bilag

Bilag 1: Fælles handlingserklæring om efterspørgsel af forretningsmodeller for flow af genbrugsmaterialer til byggeri.

Bilag 2: Fælles handlingserklæring om efterspørgsel af direkte genbrug af beton i byggeriet.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Det koster ikke noget at tilslutte sig handlingserklæringerne, og det er ligeledes ikke juridisk bindende. Dog kan man være opmærksom på, at der kan være merudgifter knyttet til de konkrete anlægs- og vedligeholdelsesprojekter, hvor man ønsker at arbejde med en højere grad af genanvendelse frem for den konventionelle metode, hvor man bruger nyindkøbte varer.

Lovgrundlag

Regeringens klimapolitik.

Høring

Ikke relevant.

Politikker og strategier

Tilslutning til handlingserklæringerne vil understøtte udmøntningen af Kerteminde Kommunes klimahandleplan, indsats K1 vedr. Bæredygtige bygninger og bygningsdrift, samt indsats B5 vedr. Cirkulær økonomi og minimering af affald.

Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget efter anbefaling fra Klima- og Bæredygtighedsudvalget

Indstilling: Direktionen indstiller at

at udvalget godkender, at Kerteminde Kommune tilslutter sig handlingserklæringer om øget **genbrug** i bygge- og renoveringsprojekter.

Beslutning på Klima- og Bæredygtighedsudvalget 10-01-2024

Anbefales.

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 2_Fælles handlingserklæring om efterspørgsel af direkte genbrug af beton i byggeriet

Bilag 1_Fælles handlingserklæring om efterspørgsel af forretningsmodeller for flow af genbrugsmaterialer til byggeri

Punkt 308: Ønske om dispensation på Fjordvej 63, 5330 Munkebo

S2023-9297

Resumé

Ejeren har købt Fjordvej 63 med planer om at skabe en erhvervs klinik med 5 ansatte og ejer selv. Boligen skal være rent erhverv, og ejer ønsker ikke at bebo ejendommen.

Ejer bliver 1 år inden indsendt byggeansøgning vejledt ift. at der ikke kan drives rent erhverv fra ejendommen beliggende i Byplanvedtægt 10.

Trods vejledning om, at rent erhverv ikke kan tillades, indsendte ejeren en byggeansøgning 1 år senere med ønske om rent erhverv fra ejendommen.

Der vejledes yderligere ift. mulighederne for erhverv. Ejer kan bebo ejendommen og udøve erhvervet uden fremmed medhjælp. Derudover skal ejendommens og kvarteret bære præg af boligområde.

Ejer afslår mulighederne for at ændre projektet, da der ønskes rent erhverv i beboelsesejendommen.

Ejer annullerer byggeansøgningen og indsender et ønske om dispensation fra byplanvedtægt 10 til Plan- og Teknikudvalget.

Sagsfremstilling

Sagsforløb

Overblik over sagen (I **bilag 4** ses udspecificeret og detaljeret overblik over sagsforløb):

- 06.05.2022: Ejer har sendt forespørgsel ind i 2022
- 11.05.2022 / 17.05.2022: Byggesagsafdelingen har i denne forhåndsdialog 2 gange svaret på forespørgsel og oplyst at bolig IKKE kan benyttes til rent erhverv, og at der ikke kan søges dispensation til byplanvedtægten. Byggesagsafdelingen har begrundet dette overfor ejer.
- 29.05.2023: Ejer indsender byggeansøgning omhandlende tilbygning af stuehus
- 31.05.2023: Ansøgning afvises da den ikke lever op til BR18
- 13.08.2023: Ny ansøgning modtages omhandlende indretning af folkerumsfaciliteter i eksisterende udnytteligt loftrum, samt etablering af kvist og altan
- 15.08.2023: Byggesagsbehandlingen pågår og det konstateres at ejer muligvis har foretaget ombygning til fuld erhvervsejendom (på trods af forhåndsdialog hvor Byggesagsafdelingen har orienteret om at der ikke må drives rent erhverv fra ejendommen, da dette strider mod byplanvedtægten).
- 05.10.2023: Ejer kontakter lokalpolitiker
- 09.10.2023: Byggesagsafdelingen inviterer ejer ind til dialogmøde
- 18.10.2023: Byggesagsafdelingen spørger ejer om ejer kan komme til møde, så sagen kan afklares. Byggesagsafdelingen spørger ejer om vi skal mødes på adressen. Ejer afslår dette, og mødet afholdes på kommunen. (**Se bilag 4** for emner drøfter på mødet).
 - Byggesagsafdelingen har orienteret om hvordan projektet kan tilrettes for at opnå byggetilladelse.
 - Ejer ønsker ikke at tilrette, hvorfor der ikke kan opnås byggetilladelse da projektet strider mod byplanvedtægten for området.
 - Ejers daværende rådgiver spørger ind til mulighed for ny lokalplan eller tillæg til byplanvedtægt. Byggesagsafdelingen henviser til Plan for den videre proces.
- 01.11.2023: Orientering om sagen og indhold på dialogmødet til den politiker der har modtaget henvendelse fra ejer
- 27.11.2023: Ejer annullerer byggeansøgningen og ønsker dermed ikke afgørelse på byggesagen.
- 13.12.2023: Ejer sender dispensationsansøgning direkte til Plan- og Teknikudvalget for at få dispensation til at drive rent erhverv i beboelsesområdet. (**Bilag 1**).
- - Ejer anmelder i denne dispensationsansøgning 5 ejendomme, og oplyser at de har fået dispensation for byplanvedtægten, hvorfor det menes at de også kan få dette.

- *Byggesagsafdelingen har undersøgt alle 5 ejendomme. Alle 5 lever op til byplanvedtægten og ingen har modtaget dispensation fra denne, hvorfor alle 5 ejendomme er lovlige. (Bilag 5).*
- Ejer gør i dispensationsansøgningen opmærksom på at de har ombygget ejendommen til rent erhverv (uden byggetilladelse).
 - Ejer er ved mødet d. 18.10.2023 oplyst om, at det ikke er lovligt at ændre anvendelse af bygningen uden byggetilladelse i forhold til Bygningsreglement BR 18 § 5 stk. 3. Og at de skal kontakte Byggesagsafdelingen hvis de er det mindste i tvivl, og endelig ikke må påbegynde ombygning uden byggetilladelse, da det kan medføre standsningsmeddelelse og påbud.
 - Byggesagsafdelingen skal grundet oplysningen om færdigt byggeprojekt uden byggetilladelse, undersøge om det er korrekt, at der er sket ombygning uden byggetilladelse.

Ejers ønske

Ejer har købt ejendommen på Fjordvej 63 som fritliggende enfamiliehus.

Ejer ønsker at ejendommen anvendes som rent erhverv til klinik for kiropraktorer, fysioterapeuter, massør og sekretær samt mindre bolig. Personalet skal bestå af 5 ansatte og ejer selv, samlet 6 personer.

Ejer ønsker ikke at bebo ejendommen, men at bruge den som sommerhuslignende forhold/ dvs. være i lejligheden når der ikke er klienter.

Forhåndsdialog med - og præsenterede muligheder fra Byggesagsafdelingen

Ejeren har i forhåndsdialog 1 år inden indsendt byggeansøgning blevet vejledt i Byggesagsafdelingen. Vejledningen lød at der ikke kan drives rent erhverv i dette område. Det er ikke muligt at opnå byggetilladelse til det ønskede, da det strider imod byplanvedtægtens principper, og der kan ikke dispenseres fra disse. (Se bilag 3).

Ejer bliver efter indsendt byggeansøgning igen vejledt, da der faktisk er muligheder for erhverv fra adressen. Blot ikke rent erhverv.

Muligheden består i at der kan udøves erhverv selvom lokalplanen har udlagt området til boligforhold. Dette mulighedsrum gælder hvis ejendommen er beboet, erhvervet udøves af beboeren uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Ejer ønsker ikke dette, og fastholder ønske om ren erhvervsbolig.

Præsenterede muligheder for ejer

Byggesagsafdelingen har været i dialog med ejer og følgende tre muligheder er drøftet, hvis ejer skal drive erhverv fra ejendommen som er beliggende i Byplanvedtægt 10:

1. Byggesagsafdelingen har foreslået ejer kan tilrette projektet, således ejer selv bebor ejendommen og driver erhvervet uden medhjælp, således boligområdets karakter bevares
2. Ejers rådgiver har foreslået at søge om tillæg til Byplanvedtægt 10
3. Ejers rådgiver har foreslået at søge om ny lokalplan

Ejer har afslået mulighed 1.

Dispensationsansøgning modtaget i Plan- og Teknikudvalget

Ejer har sendt en dispensationsansøgning ind til Byplanvedtægt 10. (Bilag 1 og bilag 3).

Byggesagsafdelingen har ikke modtaget denne, da den er fremsendt til Plan- og Teknikudvalget, hvorfor der ikke er sket sagsbehandling af denne.

Byggesagsafdelingen har undersøgt ved Horten advokaterne, om muligheden for dispensation fra Byplanvedtægt 10, og om en dispensation i netop dette område med denne byggesag kan gives.

Vurdering hos Horten Advokater

Byggesagsafdelingen har forelagt sagen Horten Advokaterne for deres uvildige vurdering.

Horten Advokater er enig i Kerteminde Kommunes vurdering af, at det af ejer ønskede projekt for etablering af en klinik med fem ansatte og uden beboelse af ejendommen ikke er i overensstemmelse med Byplanvedtægten § 5, samt at der ikke kan opnås dispensation til byplanvedtægten. **(Bilag 2).**

Horten Advokaterne har undersøgt muligheden for en dispensation fra Byplanvedtægten:

Der kan dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, *hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.*

I denne sag er der *ikke mulighed for at meddelelse dispensation* fra Byplanvedtægten anvendelsesbestemmelser til etablering af den ansøgte anvendelse til klinik. Dette på baggrund af følgende:

1. Dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på det oprindeligt tilladte. Muligheden for at udlægge områder til beboelse eller erhvervsanvendelse udgør en grundlæggende og planmæssig relevant sondring ved fastlæggelse af plangrundlaget for et område.
Etablering af erhverv i form af drift af klinik med flere ansatte i et område, der er udlagt til beboelse, kan *ikke anses for at være en anvendelsesændring, der ligger tæt op ad den oprindeligt tilladte anvendelse* til beboelse.
2. Der er ikke forhold ved formulering af Byplanvedtægten eller oplysninger om anvendelsen i kvarteret i øvrigt, der taler for en videregående mulighed for dispensation fra Byplanvedtægten udlæg af området til beboelse.
3. Da ændringen i dette tilfælde omhandler videregående afvigelser, skal der udarbejdes en ny lokalplan.

Horten Advokaterne har undersøgt andre muligheder

Horten er enig i at mulighedsrummet for bygherre er at udarbejde ny lokalplan eller udarbejde et tillæg til Byplanvedtægten.

- Når der ikke foreligger mulighed for dispensation fra Byplanvedtægten til den ønskede anvendelse til klinik, kan denne anvendelse alene etableres på Ejendommen ved en ændring af det eksisterende plangrundlag.
- Dette kan ske ved vedtagelsen af et tillæg til Byplanvedtægten eller ved vedtagelsen af en ny Lokalplan omfattende det område, hvori Ejendommen er beliggende. Ændringerne kan omfatte hele eller dele af det område, der er omfattet af Byplanvedtægten

Sagens videre forløb

Ombygning foretaget uden byggetilladelse:

Ejer gør i dispensationsansøgningen opmærksom på, at de har ombygget ejendommen til rent erhverv (uden byggetilladelse).

Ejer er bevidst om, at der ikke må foretages ombygninger uden byggetilladelse. Dette da ejer ved mødet d. 18.10.2023 er oplyst om, at det ikke er lovligt at ændre anvendelse af bygningen uden byggetilladelse. Dette jf. Bygningsreglement BR 18 § 5 stk. 3. Og at de skal kontakte Byggesagsafdelingen hvis de er det mindste i tvivl, og endelig ikke må påbegynde ombygning uden byggetilladelse, da det kan medføre standsningsmeddelelse og påbud.

- Byggesagsafdelingen skal grundet oplysningen om færdigt byggeprojekt uden byggetilladelse, undersøge om det er korrekt, at der er sket ombygning uden byggetilladelse, og foretage de fornødne foranstaltninger.
- Der kræves en byggetilladelse uanset om der dispenseres for Byplanvedtægten.
- Såfremt der gives dispensation fra byplanvedtægte 10 skal sagen i nabohøring, da det har en væsentlig ændring på nærmiljøet i form af trafik- og personbelastning.

Vurdering i Plan- og Teknikudvalget

Administrationen vurderer, at der er følgende sagsskridt:

1. Udarbejdes påbud pga. ulovligt byggeri
2. Udarbejdelse af ny lokalplan
3. Udarbejde et tillæg til Byplanvedtægten

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Såfremt det besluttet at der skal udarbejdes tillæg til byplanvedtægten eller udarbejdes ny lokalplan, pålægges bygherre et økonomisk anlæggende i forbindelse med en fysisk lovliggørelse af ejendommen.

Såfremt det besluttet at fastholde nuværende byplanvedtægt skal ejendommen bringes tilbage til boligforhold.

Lovgrundlag

Den gældende Byplanvedtægt 10 for området.

BR18

Høring

-

Politikker og strategier

-

Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget

Indstilling: Direktionen indstiller at

Plan- og Teknikudvalget beslutter det næste sagsskridt.

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Plan- og Teknikudvalget beslutter, at udarbejde ny lokalplan for området og give midlertidig dispensation på Fjordvej 63, 5330 Munkebo. Forvaltningen skal undersøge mulighed for at lave en lokalplan af mindre betydning og iværksætte processen hvis muligt.

Bilag

Bilag 5 -Undersøgelse af anmeldelser

Bilag 2 - Notat om dispensationsansøgning til at drive erhverv - 04.01.24

Bilag 4 - Overblik over sagen - Fjordvej 63, 5330 Munkebo

Bilag 1 - DISPENSATIONSANSØGNING

Bilag 3 - Byplanvedtægt

Punkt 309: Vintertjeneste - Evaluering og status

S2024-400

Resumé

Ultimo nov/primò dec. 2023, samt første uge i januar 2024 gav store udfordringer med vintertjenesten. Særligt januar snevejret gav udfordringer. Det skyldes ikke alene de vejræssige forhold, men også at beredskabet mangler kapacitet til vinter på dette niveau.

Park og Vejafdelingen deltager på mødet og fremlægger en uddybende orientering om udfordringerne

Sagsfremstilling

Det nuværende setup til vintertjenesten er velfungerende, når det drejer sig om glatførebekæmpelse og vejrforhold, svarende til de seneste år

Snevejret første uge i januar, gik fra regn til slud og direkte over i sne. De særlige vejræssige forhold gav udfordringer og nuværende materiel og bemanning blev maksimalt udfordret.

På baggrund af erfaringerne er der opstillet 3 scenarier for vintertjeneste:

- **Glatførebekæmpelse og let sne**

Arbejdet er opdelt på ruter, der varetages i en kombination af eksterne entreprenører og eget personale. Ruterne længde kan gennemføres på ca. 5 timer. Der kaldes typisk ud ca. kl. 02 og ruterne er færdige ca. kl. 07.

I de fleste tilfælde kan opgaverne løses tilfredsstillende og under overholdelse af 11 timers regel og ugentligt fridøgn.

- **Snefald**

Sne falder typisk over mange timer. De enkelte ruter tager dobbelt tid eller mere. Det bliver ikke længere muligt, at nå opgaven inden for forventet tid.

Veje

På klasse I vejene er der behov for kolonnekørsel og en ekstra sneplov til at rydde vejene. Maskinel fra andre ruter trækkes fra deres ruter for at løse opgaven. Det er ruter på klasse II og III veje der bliver nedprioriteret. Der er nu fundet en løsning, så det er muligt at supplere med en ekstern sneplov for resten af vinteren.

Der går lang tid inden der bliver ledig kapacitet til rydning af klasse IV veje. Det er især i Munkebo området en udfordring, pga. de kuperede veje. Her er der udfordringer med manglende kapacitet og sneplove.

Cykelstier og fortove

Umiddelbart er kapaciteten og antallet af ruter passende. I dag anvendes der alene saltlage til glatførebekæmpelse på stier og fortove. Saltlagen kombineres med kost og sneplov.

Der kan forekomme vejrssituationer, hvor saltlagen har vanskeligt ved at få optøet isen. Hvis der skal ændres fra anvendelse af saltlage til befugtet salt, giver det udfordringer med opbevaring af salt i Langeskov området.

Håndruter v. kommunale bygninger, institutioner, busstop og lign.

Ved kraftigt/vedvarende snefald er det ikke muligt at gennemføre en rute inden for rimelig tid. De kan tage op til 10 - 12 t. Der er indledt et samarbejde med Ejendomsadministrationen og servicelederne, der hjælper ved de enkelte institutioner. Der er også indledt et samarbejde med havnens medarbejdere og medarbejdere fra Natur. De inddrages og supplerer Park og Vej medarbejdere på håndruterne.

Generelt er der opstået nye tværgående samarbejder, som inden for de eksisterende rammer kan håndtere snerydningen ved de kommunale bygninger og lign. steder.

Beredskab til at sikre hjemmeplejesøg hos borgere i eget hjem

Når Hjemmeplejen ikke kan komme frem til borgere i eget hjem, kan de rekvirere Park og Vej. Der er indledt et samarbejde med hjemmeplejen som kan afdække hvilke behov og scenarier, der skal kunne håndteres.

- **Kraftigt snefald / snestorm**

kraftigt snefald, fygning og snestorm giver lukkede veje. For at have et fuldstændigt beredskab klar, skal der laves aftaler så der kan stilles 5 - 10 rendegravere/gummiged til rådighed, når vejene skal åbnes og sneen fjernes.

Wejrsituationen i begyndelsen af januar 2024 var usædvanlig. Ved at supplere med grus på vejene, ville det have været muligt at få isen optøet hurtigere. Det er sjældent at dette vejrmæssige sammenfald forekommer og udspreddning af grus har flere ulemper.

Det nuværende grej kan ikke anvendes til udlægning af grus. De fleste steder skal grus lægges ud, for at undgå skader på omgivelserne (små sten kan fungere som et projektil, hvis de spredes med høj hastighed). Når vinteren er forbi ligger gruset i rendestenen og skal fejes op igen, alternativt fylder det rendestensbrøndene og stopper vejafvandingen.

Udgifterne til udlægning af grus, samt oprydning efter en snevejrperiode kendes ikke.

Huller i vejene

På baggrund af vinterens sne, frost og vekslen mellem sne og frost konstateres nu en del huller i vejene. Farlige huller udbedres hurtigst muligt efter, men det påvirker i høj grad vejenes tilstand og levetid.

Opsamling

På baggrund af erfaringerne fra snevejret i december er der iværksat tiltag for at optimere på vintertjenesten ved kraftigt snefald. Der er etableret tværgående samarbejder, som kan håndtere situationerne, hvor opgaverne skal udføres manuelt. Det var en stor hjælp ved snevejret i begyndelsen af januar.

Ved snefald råder Park og Vejafdelingen råder ikke over snepløve til at løse opgaven. Der mangler 4 - 6 snepløve og der skal indgås aftaler med lokale landmænd/entreprenører, der kan stille traktorkapacitet til rådighed. Ved kraftigt snefald, snestorm og fygning skal der suppleres med 5 - 10 aftaler om rendegravere og gummiged.

For at kunne overholde Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser er det nødvendigt med indkøb af ekstra snepløve. Desuden skal der indgås aftaler med landmænd og entreprenører om hjælp til snerydning og bortskaffelse af sne, når der er større mængder sne, snestorm og fygning.

Det skal forventes at vintervejret kommer til at give ekstra udgifter til reparation og lapning af huller på vejene i 2024.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Budget og udgifter til vintertjenesten har i perioden 2020 - 2024 været:

		Forbrug JAN - 016 1 kr.	Korr. budget 1 kr.	Rest korr. budget 1 kr.
		Udgiftsbaseret	Udgiftsbaseret	Udgiftsbaseret
Regnskabsår	Profitcenter	DKK	DKK	DKK
2020	Vintertjeneste	1.971.292	1.588.000	-383.292
2021	Vintertjeneste	5.738.001	2.448.000	-3.290.001
2022	Vintertjeneste	6.261.960	5.025.000	-1.236.960
2023	Vintertjeneste	6.986.107	6.197.000	-789.107
2024	Vintertjeneste		7.260.000	

Udgifterne til vintertjeneste består af

- **Ikke vejrafhængige udgifter**

Eksempler på dette er udgifter til vagtfunktionen, rådighedsbeløb til entreprenørerne, klargøring og opstart, samt IT og varslingsystemer

- **Vejrafhængige udgifter**

Eksempler på dette er udgifterne, når der kaldes ud til vintertjeneste, indkøb af salt, ekstra reparationer.

Det forventes at budget 2024, kan dække omkostningerne til en vinter svarende til niveauet i 2023. Der er ikke budget til en udvidelse af serviceniveauet, samt indkøb af ekstra udstyr og lign.

Omkostninger til ekstra aftaler med entreprenører og landmænd vil primært være vejrafhængige omkostninger og afhænge af behovet. Når de økonomiske konsekvenser og udgifter til snevejret kendes, vil der kunne estimeres et bud på økonomien.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje kap 8 §62

Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser

Høring

.

Politikker og strategier

.

Punktet afgøres i

Punktet skal drøftes i henholdsvis

Plan og Teknikudvalget (myndighed)

Klima og bæredygtighedsudvalget (budgetansvarlig)

Indstilling: Direktionen indstiller at

At orienteringen tages til efterretning

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Orientering givet.

Punkt 310: Orienteringssag: Ledelsesinformation til Plan- og Teknikudvalget pr. 31. december 2023

S2024-501

Resumé

-

Sagsfremstilling

Plan- og Teknikudvalget orienteres på mødet omkring en række økonomiske nøgletal for udvalgets områder.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Ingen

Lovgrundlag

-

Høring

Ingen

Politikker og strategier

-

Punktet afgøres i

Plan- og Teknikudvalget

Indstilling: Direktionen indstiller at

- Plan- og Teknikudvalget tager orienteringen til efterretning

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Orientering givet.

Bilag

Plan- og Teknikudvalget - Ledelsesinformation pr. 31.12.2023

Punkt 311: Sager og skrivelser til orientering

S2021-49784

Sagsfremstilling

-

Aktuel beslutning på Plan- og Teknikudvalget 30-01-2024

Orientering om: Vildthejn ved motorvej ved Langeskov, Lokalplan og borgermøde vedr. Odense Havn, invitation til rundtur ved Fayard, parkeringspladser indre by Kerteminde.

Punkt 312: 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 30-01-2024

Godkendt.