

REFERAT Teknik, Miljø & Ejendomsudvalg 2018-2021

d. 20-09-2021

Mødedato	Mandag d. 20. september 2021 kl. 08:00
Mødested	Mødelokale Sundet
Mødedeltagere	Peter Bring Larsen, Annemette Schønberg Johnsen, René Fjeldsøe Sørensen, Ole Bronné Sørensen, Lis Magnussen

Indholdsfortegnelse

Beslutningssag: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutningssag: Budgetopfølgning pr. 31. juli 2021 samt status på udmøntning af budgetaftale 2021.....	4
Beslutningssag: Solcellepark ved Grænge, endelig vedtagelse af lokalplan 206 og kommuneplantillæg.....	7
Beslutningssag: Kriterier for arealer til solcelleparker.....	10
Beslutningssag: Ny lokalplan for rækkehuse, Vendsysselvej Østerbro.....	13
Beslutningssag: Igangsættelse af kommuneplantillæg for separat kommuneplanramme, der muliggør.....	15
Beslutningssag: Havplan - høringssvar.....	17
Beslutningssag: Digital annoncering af byggegrund.....	19
Lukket: Drøftelsessag: Potentielle boligudbygningsområder.....	21
Lukket: Beslutningssag: Kondemnering af ejendom i Sakskøbing.....	22
Lukket: Beslutningssag: Kondemnering af ejendom i Kraghave.....	23
Lukket: Beslutningssag: Kondemnering af ejendom i Systofte.....	24
Meddelelser.....	25
Beslutningssag: Kommunikation.....	26
Underskriftsark.....	27

Punkt 138: Beslutningssag: Godkendelse af dagsorden

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget:

1. at dagsordenen godkendes.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Godkendt.

Punkt 139: Beslutningssag: Budgetopfølgning pr. 31. juli 2021 samt status på udmøntning af budgetaftale 2021-2024 - Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget

20/15150

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at budgetopfølgningen pr. 31. juli 2021 godkendes med de bevillingsmæssige konsekvenser som fremgår af sagen,
2. at status på udmøntning af budgetaftale 2021-2024 tages til efterretning for de områder, der relaterer sig til udvalget.

RESUME

Administrationen har udarbejdet budgetopfølgning pr. 31. juli 2021 samt status på udmøntning af budgetaftale 2021-2024. Budgetopfølgningen viser forventet regnskabsresultat for budgetåret 2021 samt eventuelle bevillingsbehov for budgetårene 2021, 2022 og overslagsårene. Udvalget skal godkende de bevillingsmæssige konsekvenser, som fremgår af sagen (jf. indstillingen).

BESKRIVELSE AF SAGEN

Den samlede budgetopfølgning på politikområder udviser følgende:

(1.000 kr.)

Politikområde	Korr. budget	Forv. regnskab	Forv. afvigelse	Bevillingsbehov 2021	Bevillingsbehov 2022
Drift 1)					
- heraf Covid-19	207.336	217.336	-10.000	10.000	0
Myndighed 2)					
- heraf Covid-19	45.486	45.486	0	0	0
Administration 3)					
- heraf Covid-19	44.118	44.118	0	0	0
I alt	296.940	306.940	-10.000	10.000	0

Af budgetaftale for 2021-2024 fremgår:

”Budgetterne skal overholdes. Byrådet forudsætter derfor, at udvalgenes eventuelle kommende driftsmæssige udfordringer efter budgettilførsel i budget 2021 og frem, løses inden for udvalgenes samlede driftsrammer, således at

udvalgene ser på tværs af de politikområder, der rummes inden for fagudvalget.

Med neutraliseringen af de økonomiske udfordringer fra budget 2021 forventer byrådet på samme vis derfor, at nye og mindre omkostningstunge initiativer i budgetforlig 2021-2024, håndteres inden for udvalgenes samlede rammer.”

Nærmere specifikation af bevillingsbehovet i 2021 og eventuelt budgettilpasningsbehov i budgetårene 2022-2025 fremgår af vedlagte budgetopfølgingsnotater for de enkelte politikområder.

Note 1: Drift

På nuværende tidspunkt forventes et samlet merforbrug på 10 mio. kr. på politikområde Drift i 2021.

De 10 mio. kr. er vedrørende Covid-19 rengøring, som vedrører lønudgifter frem til 31/12-2021. Området dækker den ekstraordinære rengøringsindsats i forhold til Covid-19. Denne forventes udfaset i 2021 og overgår til normal drift.

Note 2: Myndighed

På nuværende tidspunkt forventes budgetoverholdelse på politikområde Myndighed i 2021.

Note 3: TME - administration

På nuværende tidspunkt forventes budgetoverholdelse på politikområde TME - administration i 2021.

Opsummering af bevillingsbehov

1.000 kr.	2021
Drift	10.000
Rengøring	10.000
Myndighed	0
TME - administration	0
Samlet bevillingsbehov	10.000

Budgetopfølgningen er udarbejdet med udgangspunkt i bestemmelserne i lov om kommunernes styrelse og Principper for Økonomisk Styring for Guldborgsund Kommune.

Status på udmøntning af budgetaftale 2021-2024 fremgår af vedhæftede dokument.

SAMMENHÆNG TIL POLITISKE STRATEGIER

Det vedtagne budget for 2021-2024.

Budgettet skal generelt understøtte og sikre realisering af udvalgenes langsigtede strategier.

Udvalgenes strategier sætter rammerne og retningen for beslutninger og prioriteringer på politikområderne med udgangspunkt i præmisser, der er aftalt gennem de årlige budgetaftaler.

ØKONOMI

Den samlede budgetopfølgning for udvalget udviser et bevillingsbehov på netto 10 mio. kr. i 2021.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Godkendt.

Bilag

Drift - notat til budgetopfølgning 31.07.21

Myndighed - notat til budgetopfølgning 31.07.21

Administration - notat til budgetopfølgning 31.07.21

Status på udmøntning af budgetaftale 2021-2024 pr. 31. juli 2021.DOCX

Punkt 140: Beslutningssag: Solcellepark ved Grænge, endelig vedtagelse af lokalplan 206 og kommuneplantillæg nr.10

20/34671

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget, at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at forslag til Lokalplan 206, Solcellepark ved Grænge, og Kommuneplantillæg nr. 9, vedtages endeligt, og
2. at godkende, at administrationen kan meddele bygherre VVM-tilladelse til projektet, efter endelig vedtagelse af plangrundlaget.

RESUME

Guldborgsund Kommune ønsker med Lokalplan 206 og Kommuneplantillæg nr. 10 at give mulighed for opførelse af en ca. 161 ha stor solcellepark.

Solcelleparken har beliggenhed ved Grænge og kan med sin størrelse opnå en årlig strømproduktion på ca. 163.000 MWh/år, svarende til strømforbruget for ca. 40.000 boliger.

Projektet og planområdet er blevet tilrettet på baggrund af de indkomne høringssvar fra høringsperioden, hvilket medfører at parken som ønskes godkendt er ca. 161 ha, og ikke længere ca. 183 ha som forslaget fra høringen.

BESKRIVELSE AF SAGEN

Der skal tages stilling til godkendelse af kommuneplantillæg og lokalplan for Grænge Solcellepark. Planforslaget omfatter etablering af en solcellepark på ca. 161 ha ved Grænge.

Byrådet besluttede den 13. august 2020 at igangsætte planarbejdet for solcelleparken ved Grænge.

Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget besluttede den 17. maj 2021 at sende forslag til Lokalplan 206, Solcellepark ved Grænge, og Kommuneplantillæg nr. 10, samt miljøvurderingsrapport med dertilhørende udkast til §25 tilladelse, i offentlig høring.

Området udlægges til teknisk anlæg, men solcelleparken skal desuden kunne være multifunktionel. Konkret vil der være tale om:

- Eksisterende og nye beplantningsbælter, som vil få en vigtig funktion som levested for dyr og planter.
- Restarealer, som bl.a. opstår der, hvor der ikke kan opsættes solcellepaneler pga. afstandskrav til naboer, beskyttede natur mv., eller hvor det ikke giver mening at dyrke arealerne på konventionel vis, kan udlægges til natur- og/eller rekreative områder i form af f.eks. natur/vildtlommer, enge eller lign.
- Muligheden for natur- og rekreative tiltag, som f.eks. nye naturstier og faunapassager langs solcelleparken eller igennem området.
- Hegning af solcelleparken med mulighed for opstilling af læskure til dyrehold for at muliggøre afgræsning.

Solcelleparken er beliggende i landzonen og grænser op imod Grænge. Den er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og dele af solcelleparken ligger inden for et område, hvor der indvindes drikkevand. Solcelleparken kan bidrage til at beskytte drikkevandet, da gødning og sprøjtning af markerne ophører.

Den vestlige del af solcelleparken gennemskæres af en højspændingsledning, der løber videre til den store transformerstation syd for Radsted. De sydligste delområder af solcelleparken grænser op til Lollandsbanen.

Landskabet er præget af landbrugsdrift med dyrkede marker og skovbryn i området samt beboelse i og omkring Grænge.

Der er udarbejdet en miljøvurderingsrapport, som belyser planernes og projektets konsekvenser for bl.a. natur og miljøforhold samt visualiseringer, således, at de landskabelige forhold og konsekvenser belyses. Der er ikke i miljøvurderingsrapporten afdækket forhold, som vurderes at være en hindring for projektet.

Folketinget har vedtaget, at kommunerne skal oprette en grøn pulje, som projekter skal indbetale til. Grøn pulje er fastsat i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) og i bekendtgørelse om grøn pulje.

Det er kommunen selv, der administrerer midlerne i grøn pulje.

Grøn pulje kan anvendes til mange forskellige formål, herunder natur, rekreative, landskabelige eller kulturelle formål mv.

Projekter skal indbetale beløbet til grøn pulje som et engangsbeløb i forbindelse med at solcelleparken tages i brug.

Administrationen er ved at udarbejde kriterierne for udbetaling fra grøn pulje, som skal vedtages af Byrådet.

Borgmester John Brædder (G) er inhabil, da han har personlig interesse i projektet. John Brædder kan derfor ikke deltage i behandlingen af sagen på de politiske møder, hvor sagen behandles.

SAMMENHÆNG TIL POLITISKE STRATEGIER

Vi vil en bæredygtig kommune.

ØKONOMI

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

HØRING

Planforslag og miljøvurderingsrapport med udkast til §25 tilladelse har været i offentlig høring i perioden den 27. maj 2021 til den 22. august 2021.

Ved Teknik, Miljø og Ejendomsudvalgets møde den 17. maj 2021 blev det ligeledes besluttet, at der skulle afholdes et offentligt møde om projektet.

Dette møde blev afholdt som et digitalt informationsmøde den 29. juni 2021. Der har desuden været afholdt et ekstra fysisk informationsmøde den 18. august 2021.

I høringsperioden er der indkommet 46 høringssvar samt en underskriftsindsamling med knapt 180 underskrifter imod projektet/planerne.

Høringssvarene fremgår af vedhæftede hvidbog (bilag).

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

René Fjeldsøe Sørensen blev erklæret inhabil og deltog ikke i sagens behandling.

Poul-Henrik Pedersen deltog som suppleant.

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at delområde 3 udtages af projektet, og at afstandskravet til naboer sættes til 175 meter.

Indstillingens andet punkt godkendt.

Bilag

Besigtigelsesnotat - Natura2000 - væsentlighedsvurdering

Miljøvurderingsrapport (MV-VVM)

Oversigtskort - Afgrænsning under høringsperioden

Oversigtskort - Ny afgrænsning efter høringsperioden

Lokalplan 206 Solcellepark ved Grænge & Kommuneplantillæg nr. 10

Samlet hvidbog - Grænge

Sammenfattende redegørelse

§25 tilladelse(udkast)

Punkt 141: Beslutningssag: Kriterier for arealer til solcelleparker

19/1340

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget, at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at beslutte reviderede principper for nye solcelleparker.

RESUME

Byrådet besluttede i august 2019 principper for at etablere store solcelleparker. Siden da har administrationen fået input fra borgerhøringer og gennem dialog med kommende naboer til projekterne. Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget har derfor ønsket at få principperne op til fornyet behandling, så principperne afspejler de erfaringer, som administrationen har gjort sig.

BESKRIVELSE AF SAGEN

Placeringen af arealer til store solcelleparker i Guldborgsund Kommune har taget udgangspunkt i ansøgninger og ønsker fra projektudviklere/landmænd til, hvor de har ønsket at placere solcelleparken. Administrationen har, ud fra politisk besluttede principper, stillet krav til bygherre om at leve op til følgende restriktive principper:

1. Afstand til beboelse på 100 meter
2. Beplantningsbælte hele vejen rundt på 5 meters bredde (svarer til 3 planterækker)
3. Hegning hele vejen rundt om så der kan sættes græssende dyr ud
4. At borgernes mulighed for at færdes ad etablerede stier og spor i landskabet ikke forringes
5. Hvis et solcelleanlæg placeres inden for internationale naturbeskyttelsesområder, så har bygherre ansvaret for at udarbejde en vurdering af projektets konsekvenser for naturbeskyttelsesområdet
6. Solcelleanlæggets konsekvenser for værdifulde landskaber og vigtige naturarealer vurderes i en helhed, og anlæg, hvor konsekvenserne for omgivelserne bliver store, kan ikke forventes at opnå godkendelse.

Siden principperne blev vedtaget, er én solcellepark ved at blive opført (Væggerløse), ét projekt er endeligt vedtaget (Radsted), ét er på vej til endelig politisk behandling (Grænge) og på 2 projekter er lokalplanen under udarbejdelse (Vålse og Nr. Alslev). Projektet ved Bøtø i et Natura 2000 område ligger til behandling hos Bolig- og Planstyrelsen, da det kræver dispensation fra forbuddet mod tekniske anlæg i Natura 2000. Et enkelt projekt blev afvist af Byrådet (Stangerup), da projektets konsekvenser for et meget kuperet landskab blev vurderet for omfattende.

At det kun er afstandskravet til beboelse, krav om beplantningsbælte, og at adgangen til eksisterende stier og spor ikke forringes, er de eneste ufravigelige krav betyder, at solcelleparker kan placeres i en meget stor del af landområderne i Guldborgsund Kommune. Mange naboer har udtrykt kritik af, at solcelleparkerne komme for tæt på folks huse og haver, og at udsigten over landskabet forandres på en forstyrrende måde. Administrationen vurderer dog, at det ikke handler så meget om afstanden, men mere om den beplantning, der etableres omkring parken kan skærme anlægget bedre. Administrationen foreslår derfor, at der bliver kigget på bredden og plantevalget i beplantningsbæltet.

Administrationen oplever, at dialogen med lokalområderne fungerer meget forskellig. I nogle lokalområder har en beboerforening taget initiativ til dialog med administrationen, når man politisk har besluttet at sende et projekt i idéfasehøring. I andre lokalområder har beboerforeninger ikke ønsket at indgå i dialog. I stedet har borgerne enkeltvis kontaktet administrationen for yderligere dialog. At have dialog med flere naboer enkeltvis er en administrativ svær proces. Er der en bekymring lokalt om et projekt, bliver det ikke nemmere at drøfte projektet, hvis der samtidig opstår frustration over processen og oplevelsen af ikke at blive hørt.

Administrationen foreslår derfor, at der med i de nye principper kommer en bestemmelse om forhåndsdialog. En forhåndsdialog handler om, at projektudvikler sammen med administrationen, indkalder naboer til en tidlig dialog, inden projektudvikler tager kontakt til enkelte naboer, og inden projektet bliver behandlet første gang politisk. Input fra forhåndsdialogen kan tages med, når projektet behandles politisk første gang.

Administrationen vurderer det som relevant at forholde sig til, om alle solcelleparker skal skærmes og være "usynlige", eller om det skal være muligt at lade dem træde frem i landskabet langs større infrastruktur, hvor trafikmængden i forvejen er stor, og man som nabo allerede ligger i et område, hvor den største miljøpåvirkning kommer fra vej eller jernbane. Administrationen foreslår, at solcelleparker, der placeres direkte op til statsveje (E47/E55), samt den transnationale jernbane fra Orehoved mod Femern, ikke skal leve op til kravet om beplantningsbælte på den side af solcelleparken, der grænser op til den nævnte infrastruktur. At solcelleparker ikke afskærmes, hvor de grænser op til større infrastruktur, vurderer administrationen som et hensyn, der er med til at synliggøre, at Guldborgsund Kommune er i færd med en grøn omstilling. Med et stigende antal elbiler i de kommende år, kan synligheden af solcelleparker bidrage til at tydeliggøre, hvor meget solenergi der produceres i Guldborgsund Kommune.

Administrationen har oplevet, at de ikke-restriktive principper, som f.eks. at

solcelleparker kan placeres på arealer med grundvandsinteresser for, at beskytte drikkevandet eller, at solceller kan placeres på lavtliggende og våde områder, er blevet tolket af naboer som krav. Det har tværtimod været nogle mulige hensyn, som projektudvikler og landmand kunne arbejde efter. Administrationen anbefaler, at der fremover kun er de restriktive principper at forholde sig til.

Teknik-, Miljø- og Ejendomsudvalget har tidligere drøftet principperne i forhold til konkrete projekter og udvalgets drøftelser er baggrunden for denne beslutningssag om at revidere principperne.

Administrationen anbefaler derfor Teknik, Miljø, og Ejendomsudvalget at beslutte disse nye reviderede principper, som skal endeligt vedtages af byrådet:

1. Afstandskrav på 100 m fra bygninger anvendt til beboelse (eksisterende krav bibeholdes)
2. Beplantningsbælte på 7 m bredde og minimum 5 planterækker. Skal kunne afskærme solcellerne væsentligt inden for 7 år efter etablering i både sommer og vinterhalvår
3. Forhåndsdialog med naboer sammen med administration og projektudvikler inden projektet behandles politisk 1. gang. Naboer regnes som ejere af bygninger, registreret i BBR, der ligger i en afstand af op til 200 m fra lokalplangrænsen. Dette følger samme princip som i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven)
4. Restarealer op til solcelleanlæg (mindre arealer, som ikke længere er rentable at dyrke som landbrugsjord), udlægges som dyrkningsfri områder med fokus på at skabe mere naturværdi. Restarealerne skal indgå i lokalplanområdet
5. Hegning hele vejen rundt om så der kan sættes græssende dyr ud
6. At borgernes mulighed for at færdes ad etablerede stier, og spor i landskabet ikke forringes og at der etableres nye stier i området
7. Solcelleanlæggets konsekvenser for værdifulde landskaber og vigtige naturarealer vurderes i en helhed, og anlæg, hvor konsekvenserne for omgivelserne bliver store, kan ikke forventes at opnå godkendelse
8. Hvis et solcelleanlæg placeres inden for internationale naturbeskyttelsesområder, kystnærhedszonen eller andre beskyttelseszoner, så har bygherre ansvaret for at udarbejde en vurdering af projektets konsekvenser for beskyttelseszonen.

SAMMENHÆNG TIL POLITISKE STRATEGIER

Principperne for solcelleparker er med til at understøtte det tværpolitiske mål om en bæredygtig kommune

ØKONOMI

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at forslaget til nye kriterier godkendes med følgende ændringer:

- afstandskrav til bygninger anvendt til beboelse hæves til 175 meter
- beplantningsbælter skal etableres hele vejen rundt om anlæggene
- i pkt. 6 fjernes kravet om etablering af nye stier, mens allerede etablerede stier skal bevares.

Spørgsmålet om udpegning af arealer kan tages op ved opstarten af næste kommuneplan.

Bilag

Anmodning fra Dansk Folkeparti om optagelse af sag på dagsordenen - helhedsplan for solceller 17-09-2021

Punkt 142: Beslutningssag: Ny lokalplan for rækkehuse, Vendsysselvej Østerbro

21/18008

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget:

1. at igangsætte ny lokalplan for 48 rækkehuse på Vendsysselvej
2. at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at der udarbejdes kommuneplantillæg, der muliggør rækkehuse.

RESUME

Byrådet godkendte den 12. november 2020 helhedsplan og kommunelån for nedrivning af eksisterende 4 boligblokke med i alt 192 boliger og opførelse af 48 nye almennyttige rækkehuse. Administrationen vurderer, at dette medfører, at der skal udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg.

BESKRIVELSE AF SAGEN

De 4 boligblokke i 4 etager med i alt 192 lejligheder skal rives ned, og i stedet skal der bygges 48 nye almennyttige rækkehuse på de eksisterende sokler. Bebyggelsen ligger inden for lokalplan F43 hvor der som en del af planens principper står anført i § 3.4.1 at ”der skal tilvejebringes ny lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, betydelige ændringer i anvendelsen, større nedrivninger, omfattende ændring af eksisterende bebyggelse eller større nybyggeri og anlægsarbejder, der har virkning på eksisterende byplan og bygningsstruktur”.

De nye rækkehuse ændrer på boligstrukturen i området for den almene sektor, som er præget af etageejendomme med store familieboliger. Med de nye rækkehuse går bebyggelsen fra 4 etager til én etage, og 192 boliger bliver til 48 boliger. Boligerne bliver væsentligt mindre og til en anden målgruppe. Det vil kunne betyde, at Lindholmområdet får en mere varieret beboersammensætning.

Hver af de nye boliger får egen have/terrasse, hvor alle grønne arealer i dag er fælles og behovet for parkeringspladser bliver ændret.

Administrationen vurderer derfor, at nedrivning af 4 boligblokke med 192 lejligheder, som erstattes af 48 nye rækkehuse er en større nedrivning og omfattende ændring, som har virkning på eksisterende byplan og bygningsstruktur. Det udløser krav om ny lokalplan, hvilket der ikke kan dispenseres fra, da det er en del af lokalplanens principper.

I forbindelse med lokalplanforslaget skal der nærmere beskrives, hvilke muligheder der skal være for farver og materialer for bebyggelsen, udformning af parkeringspladser, beplantninger på fælles grønne områder mv.

SAMMENHÆNG TIL POLITISKE STRATEGIER

Den nye bebyggelse med boliger, der kan give området en mere varieret beboersammensætning, understøtter det tværpolitiske mål om Nykøbing som stærk hovedby, og vi vil en bæredygtig kommune.

ØKONOMI

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Godkendt.

Bilag

Projektmateriale

Punkt 143: Beslutningssag: Igangsættelse af kommuneplantillæg for separat kommuneplanramme, der muliggør yderligere opdeling af etageejendommen på Gaabensevej 1, 4800 Nykøbing F.

21/19251

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget:

1. at igangsætte arbejdet med et kommuneplantillæg for en separat kommuneplanramme, der muliggør yderligere opdeling af etageejendommen på Gaabensevej 1, 4800 Nykøbing F.

RESUME

Rådgivningsfirmaet AJ Consult har ansøgt Guldborgsund Kommune om tilsagn til yderligere opdeling af den eksisterende etageejendom på Gaabensevej 1, 4800 Nykøbing F. (matrikel 1200) fra 3 til 7 etageboliger. Administrationen har konkluderet, at opdelingen af ejendommen kræver, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

BESKRIVELSE AF SAGEN

Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget skal beslutte at igangsætte arbejdet med et kommuneplantillæg, der udlægger en separat kommuneplanramme for matrikel 1200, således, at denne overgår fra tæt-lav boligbebyggelse til etageboliger. Dette for at muliggøre en yderligere opdeling af den eksisterende etageejendom fra 3 til 7 lejligheder med erhverv i kælderetagen. Den eksisterende etageejendom på matriklen var etableret inden den nugældende kommuneplan og er derfor lovlig. Administrationen vurderer, at det er nødvendigt at ændre kommuneplanrammen for matrikel 1200, så denne fremover er i overensstemmelse med det eksisterende etagebyggeri. Der forefindes ingen lokalplan for matriklen.

Den eksisterende etageejendom fremstår i funkis-stil og er bevaringsværdig i kategori 3. Den yderligere opdeling af etageejendommen vil hovedsageligt betyde ændringer i den indendørs planløsning. Enkelte fysiske ændringer er planlagt at finde sted på etageejendommens bagside og tag, dog med respekt for bygningens geometri og oprindelige materialevalg. Administrationen vurderer ikke, at ændringer i den indendørs planløsning vil få betydning for ejendommens bevaringsværdi. Det anbefales dog, at en separat kommuneplanramme for matrikel 1200 sikrer, at betydelige ændringer på etageejendommens udformning og facade ikke må foretages uden godkendelse fra kommunen.

Det nuværende lokalområde i kommuneplanramme NYFK B39 er karakteriseret som ældre byområde. Administrationen fraråder derfor, at hele NYKF B39 overgår fra tæt-lav boligbebyggelse til etageboliger, da dette menes at kunne forringe lokalområdets karakter. En separat kommuneplanramme, hvor matrikel 1200 overgår fra tæt-lav boligbebyggelse til etageboliger, vurderes ikke at påvirke lokalområdets karakter af ældre byområde.

Administrationen gør opmærksom på, at der i forbindelse med en separat kommuneplanramme for matrikel 1200 ændres i parkeringsnormen på matriklen, således, at der skal sikres 1 parkeringsplads pr. bolig, samt 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig.

SAMMENHÆNG TIL POLITISKE STRATEGIER

Understøtter blandt andet de tværpolitiske mål om at øge bosætningen i kommunen, at styrke Nykøbing F. som hovedby, samt at skabe bedre rammer for erhvervslivet i Nykøbing F. Understøtter desuden den store efterspørgsel efter mindre, attraktive lejligheder i Nykøbing F., samt indfrier Byrådets ønske om at boligudbygning som byfortætning nær centrum i Nykøbing F.

ØKONOMI

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

HØRING

Et nyt forslag til kommuneplantillæg skal i minimum 4 ugers høring, når det er godkendt til offentlig fremlæggelse.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Godkendt.

Bilag

Skitseprojekt

Plantegning

Notat fra AJ Consult vedr. ombygning af Gaabensevej 1

Punkt 144: Beslutningssag: Havplan - høringssvar

21/10620

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget:

1. at forslag til høringssvar til statens havplan fremsendes til Søfartsstyrelsen.

RESUME

Staten har udsendt forslag til den første havplan i høring. Guldborgsund Kommune har udarbejdet høringssvar.

BESKRIVELSE AF SAGEN

Søfartsstyrelsen har marts 2021 sendt forslag til havplan i høring. Høringsfristen udløber i september 2021.

Havplanen er en ny type plan, som følge af havplanloven, der indarbejder EU-regler om fysisk planlægning på søterritoriet i den nationale lovgivning.

Havplanen sætter de overordnede planlægningsmæssige rammer for energisektoren til søs, søtransport, transportinfrastruktur, fiskeri og akvakultur, råstofindvinding på havet, landindvinding, samt beskyttelse og forbedring af miljøet. Havplanen er bindende for de danske myndigheder, dvs. også kommunernes administration. Havplanen kan ses på www.havplan.dk

Havplanen dækker hele det danske havområde. Der er i planen udlagt udviklingszoner, hvor der er mulighed for tilladelse til energiprojekter, råstofindvinding, transportanlæg, landindvinding og akvakultur. De øvrige havområder friholdes for disse aktiviteter. Disse arealudlæg forhindrer ikke den frie anvendelse af havet til fiskeri, sejlads og rekreative interesser. Havplanen gælder for én 10-årig periode, med begrænsede muligheder for ændringer undervejs.

For Guldborgsund Kommune gælder, at de områder, der er omfattet af Natura 2000-udpegningen er udlagt til Natur- og Miljøbeskyttelsesområder. De øvrige kystnære arealer er udlagt som generel anvendelseszone. Der er ved Gedser udlagt områder til råstofindvinding. Derudover er der udlagt sejladskorridorer (sejlruter).

Som udgangspunkt er kommunen ikke myndighed på søterritoriet. Der vil dog være aktiviteter på havet, der har betydning for arealanvendelsen på land, f.eks. havbrug, lystsejlads og øvrige turisme.

Der er vedlagt forslag til høringssvar. De vedrører primært tre punkter:

- Det ønskes, at muslingeopdræt kan finde sted i farvandene omkring Guldborgsund Kommune, således at der er mulighed for lokal erhvervsudvikling, men også, at muslingeopdræt kan anvendes som virkemiddel i statens vandområdeplan 2021-2027.
- Der tilkendegives, at Falsters Østkyst er af stor lokal- og regional betydning for turisme og rekreative interesser. Der ønskes således en særlig beskyttelse af dette kystnære havområde.

- Udlægningen af områder til råstofindvinding sydøst for Gedser er ikke forenelig med en kyststrækning der er truet af erosion. Konsekvenserne af råstofindvindingen påvirkning af kysten er ikke tilstrækkelig belyst i havplanen.

SAMMENHÆNG TIL POLITISKE STRATEGIER

Vi vil en bæredygtig kommune.

ØKONOMI

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

HØRING

Havplanen er udsendt i høring fra marts til september 2021.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Godkendt.

Bilag

havplan - høringssvar

Kortbilag

Punkt 145: Beslutningssag: Digital annoncering af byggegrund

21/21462

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget:

1. at godkende, at kommunens byggegrunde annonceres til salg på landsdækkende elektronisk medie

RESUME

Der skal tages stilling til, om kommunens byggegrunde skal annonceres til salg på landsdækkende elektronisk medie.

BESKRIVELSE AF SAGEN

Guldborgsund Kommune havde 126 byggegrunde til salg pr. 1. august 2021. Disse grunde ligger geografisk fordelt ud over hele kommunen fra Gedser til Nørre Alslev og fra Horbelev til Øster Ulslev.

Salget af byggegrunde har været fornuftigt de sidste par år, hvor specielt Nordbyen v/Nykøbing, Nysted, Sakskøbing og Nørre Alslev fører an. Som det fremgår af skemaet herunder er salget dog eksploderet i 2021.

År	Antal salg af byggegrunde
2017	4
2018	11
2019	5
2020	11
2021	24 (pr. 1/9)

Byggegrundene har hidtil alene været annonceret på kommunens hjemmeside, men der lægges nu op til, at de også bliver annonceret på et landsdækkende digitalt medie.

Administrationen har været i dialog med Boliga.dk, der er en stor boligportal på linje med Boligsiden og med p.t. ca. 42.000 boliger og grunde annonceret til salg. Alt, hvad der annonceres til salg på Boligsiden, vil også findes på Boliga. Når der ikke annonceres til salg på Boligsiden, som er den umiddelbart mest kendte hjemmeside, skyldes det, at Boligsiden alene kan benyttes af ejendomsmæglere under Dansk Ejendomsmæglerforening.

Der lægges derfor op til en løsning, hvor alle grunde annonceres til salg på Boliga. Den valgte løsning giver desuden mulig for, at eksempelvis kommunens tomme grunde efter nedrivning ligeledes kan annonceres til salg på siden.

Ud over at internet-annoncere egne byggegrunde, vil kommunen også tage kontakt til ejerne af nuværende lokalplanlagte private udstykninger og opfordre ejerne til også at annoncere deres arealer og grunde til salg.

SAMMENHÆNG TIL POLITISKE STRATEGIER

At flere borgere bosætter sig og bliver her.

ØKONOMI

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

HØRING

Ingen.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Godkendt.

Punkt 146: Lukket: Drøftelsessag: Potentielle boligudbygningsområder

21/22173

Punkt 147: Lukket: Beslutningssag: Kondemnering af ejendom i Sakskøbing

21/22235

Punkt 148: Lukket: Beslutningssag: Kondemnering af ejendom i Kraghave

21/20536

Punkt 149: Lukket: Beslutningssag: Kondemnering af ejendom i Systofte

21/22308

Punkt 150: Meddelelser

MEDDELELSER

A. Praksisændring i forvaltningen af § 7.4 i Lokalplan nr. 34, som omfatter Digeparken

Digeparken i Marielyst er omfattet af Lokalplan nr. 34 for feriecentret/den alternative ferieboligbebyggelse "Digeparken". Området er udstykket som ét område, uden matrikler for den enkelte adresse.

Lokalplan nr. 34 har opdrag om alternativ ferieboligbebyggelse, som giver Digeparken et særligt kolonihaveagtigt udtryk. Lokalplanens hensigt er, at nybyggeri kun kan ske, hvis der samtidig sker en tilsvarende indskrænkning af et bestående byggeri, som får en hensigtsmæssig placering m.v. For at fastholde det særlige udtryk, forekommer nu en praksisændring. Praksisændringen består i fremadrettet at håndhæve Lokalplan nr. 34 § 7.4 mere restriktivt.

§ 7.4 lyder: "Nybyggeri eller gennemgribende moderniseringer af bygninger skal godkendes af kommunen. Ved nybyggeri eller ombygninger, som kan sidestilles hermed, må den enkelte ferieboligs areal ikke overstige 32 m². Der kan i særlige tilfælde dispenseres herfra."

Bestyrelsen i Digeparken bliver stadig bedt om en udtalelse, som skrevet i § 7.5: "I alle sager om ombygninger og tilbygninger, som kræver kommunens godkendelse, indhentes der forinden en udtalelse fra interessentskabets bestyrelse."

Fremadrettet vil Guldborgsund Kommune ved nybyggeri eller gennemgribende moderniseringer af bygninger i Digeparken være mere restriktive i håndhævelsen af § 7.4, så ferieboligernes areal ikke overstiger 32 m² og områdets karakter fastholdes.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Taget til efterretning.

Punkt 151: Beslutningssag: Kommunikation

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget:

1. at beslutte, hvad der skal kommunikeres fra mødet.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Drøftet.

Punkt 152: Underskriftsark

INDSTILLING

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

BESLUTNING I TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG den 20-09-2021

Fraværende: -

Referatet er godkendt digitalt.