

REFERAT 2022-25: Teknik-, By- og Boligudvalget d. 05-09-2023

Mødedato	Tirsdag d. 05. september 2023 kl. 15:30
Mødested	Magistratssalen, Sønderborg Rådhus
Mødedeltagere	Kirsten H. Bachmann, Tage Petersen, Kristian Beuschau, Erik Krogh, Jesper Kock

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Drøftelse af proces og temaer til masterplan for parkering for Sønderborg by.....	4
Godkendelse af ophør af arbejde med igangsat lokalplanproces for det vestlige område af Lykkegår	6
Godkendelse af anlægsprojektering for cykelstiprojektet Broager-Nybøl.....	10
Godkendelse af, hvorvidt forsorgshjem efter servicelovens §110 kan etableres på Damgade 72, Søn	13
Godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks budget 2024.....	17
Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for erhvervsområde ved Grundtvigs Alle 182, Sønderbor	18
Godkendelse af takster og åbningstider for havnebadet i Sønderborg.....	21
Orientering om status på udmøntningsplanen 2023-2026 september.....	24
Orientering om ledelsesinformation 2023 - ultimo juli.....	26
Generel orientering.....	28
Lukket: Underskriftsark.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/180

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- dagsordenen.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Punkt "Generel orientering" flyttes op, som punkt 3.

Dot om Legepladser, ved punktet "Generel orientering" tages af dagsordenen.

Herefter godkendt.

Punkt 2: Drøftelse af proces og temaer til masterplan for parkering for Sønderborg by

23/64623

Sagsresumé

Den 5. april 2022 blev Teknik-, By- og Boligudvalget forelagt resultaterne af parkeringsanalysen. Stikprøvekontrollen af belægningen af p-arealerne som indgik i analysen, blev foretaget i 2020, 2021 og 2022.

I nærværende sag forelægges udvalget forvaltningens tentative forslag til mulige temaer og proces for masterplan for parkering i Sønderborg by.

Sagen understøtter Byrådets vision om turisme og udvikling af bæredygtige byer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at drøfte

- opstart af masterplan for parkering, herunder forslag til mulige temaer samt proces.

Sagsfremstilling

Der blev gennemført en parkeringsanalyse som blev forelagt Teknik-, By- og Boligudvalget den 5. april 2022. Stikprøvekontrollen af belægningen af p-arealerne blev foretaget i 2020, 2021 og 2022.

I nærværende sag forelægges Teknik-, By- og Boligudvalget, forvaltningens forslag til mulige temaer og proces for udarbejdelse af Masterplan for parkering i Sønderborg by.

Forvaltningen anbefaler, at Masterplan for parkering tager et holistisk udgangspunkt og indtænker tværgående udfordringer for parkering i Sønderborg by, herunder klimaorienterede løsninger samt at der udstikkes en politisk retning for hvordan Sønderborg by ses indrettet fx om byrum ønskes anvendt til byrum eller til grønne områder.

Forvaltningen foreslår, at følgende temaer bør indgå i den kommende Masterplan for parkering:

- Parkeringsforhold i Sønderborg by, herunder tidsbegrænsning, betalingsparkering, beboerlicenser, erhvervslicenser og antal parkeringspladser generelt.
- Proces ved nedlæggelse af p-pladser i Sønderborg By fx ved lokalplaner til nye byggeprojekter
- Parkeringsfonden
- P-hus
- Autocampere i Sønderborg by, herunder lokationer, forhold, begrænsninger og ansøgninger.
- Parkering ved Slottet
- Ringriderpladsen
- P-vagt ordningen (Psyde/Pnord)
- Supplerende El-ladestandere.

Forvaltningen foreslår følgende proces for Masterplan for parkering:

I nærværende sag har forvaltningen udarbejdet forslag til temaer, som kan indgå i Masterplanen. Teknik-, By- og Boligudvalget indstilles derfor til at drøfte forslagene, og til at komme med input til temaer, som det ønskes at forvaltningen skal arbejde videre med i forhold til Masterplan for parkering.

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af drøftelsen udarbejdes et kommissorie, for det videre arbejde med Masterplanen, som forelægges til udvalgets godkendelse.

Herefter udarbejder forvaltningen særskilte temadrøftelser på de udvalgte temaer/områder som Teknik-, By- og Boligudvalget besluttede, at der skulle arbejdes videre med. For at få et bedre belyst datagrundlag anbefales det, at der indsamles supplerende data fx om formålet med parkeringen fx indkøb, beboelse, turistbesøg mv, til brug ved drøftelserne om parkeringsforholdene generelt herunder behovet for tidsbegrænsninger. Det bemærkes, at dette vil kræve et ressourcetræk i forvaltningen samt omprioritering af eksisterende opgaver.

Forvaltningen anbefaler at Teknik-, By- og Boligudvalget inviterer de andre partier ind til disse særskilte temadrøftelser, for at sikre konsensus omkring den videre udvikling og sammentænkning af løsninger for Sønderborg by vedrørende parkering.

Temadrøftelserne forventes at afholdes løbende for resten af 2023 samt første halvår af 2024. Baseret på resultaterne fra temadrøftelserne forventes udkast til Masterplan for parkering i Sønderborg by, at forelægges udvalget ved udgangen af første halvår 2024.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Drøftet.

Punkt 3: Godkendelse af ophør af arbejde med igangsat lokalplanproces for det vestlige område af Lykkegård

20/35190

Sagsresumé

Alle parcelhusgrunde i området Lykkegård i Augustenborg er solgt. Forvaltningen anbefaler at byggemodne et område øst for Lykkegård, således at anden etape af Lykkegård kan igangsættes jf. den eksisterende lokalplan.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 10. august 2021, at udbygningen af området skal ske fra vest, og at der samtidig skal udarbejdes en ny lokalplan for det vestlige område.

Forvaltningen vurderer, at der er et øget behov for nye byggegrunde ved Lykkegård. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at byggemodne arealerne øst for det allerede udstykkede areal, fremfor at udarbejde en ny lokalplan for det vestlige område af Lykkegård. Derved fremskyndes udbygningen af området.

Salget af parcelhusgrunde understøtter Byrådets Vision 2022-2025 om udvikling af byer og lokalsamfund. Sagen understøtter desuden at Byrådet i de kommende fire år vil fokusere på at:

- udarbejde og implementere en udviklingsplan for Augustenborg Havn
- omdanne Augustiana til en selvejende institution
- etablere nye byggegrunde centralt i Augustenborg
- færdiggøre masterplanen for Hertugernes Augustenborg
- målet om 2500 nye boligenheder samt målet om at blive 77.000 borgere i Sønderborg Kommune inden 2030

Økonomiudvalget forelægges særskilt en sag om byggemodningen af området øst for Lykkegård.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- at arbejdet med udarbejdelse af nyt lokalplanforslag for Lykkegård ophører.
- at udbygningen af området sker fra øst jf. den eksisterende lokalplan.

Sagsfremstilling

Området Lykkegård ved Augustenborg har været lokalplanlagt siden 2005 og er baseret på en kommuneplanramme, der kan rumme både parcelhuse, tæt/lav bebyggelse, institutioner og fælleshuse. Alle grunde i områdets første etape er solgt.

Oprindeligt blev området øst for den nuværende bebyggelse friholdt til byggeri af andels/almene boliger, men dette arbejde stoppede pga. finanskrisen. Der er ingen aktuelle planer for etablering af ny afdeling af almene boliger i det pågældende område. Derfor vurderer forvaltningen, at området med fordel kan udbygges med parcelhusgrunde, som der er efterspørgsel på i området.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 10. august 2021, at udbygningen af området skal ske fra vest, og at der samtidig skal udarbejdes en ny lokalplan for det vestlige område.

Det har dog vist sig, at der i området umiddelbart vest for det allerede udstykkede areal er et større areal, som består af tørvejord. Det betyder, at arealet er uegnet til bebyggelse. I dele af området vil der i perioder være udfordringer med høj grundvandsstand, ligesom der er bluespot-områder ved 5-års regnhændelser. Et Bluespot areal er en afløbsløs lavning i terrænet der, på grund af ugennemtrængelighed for vand, teoretisk fyldes op i forbindelse med store regnskyl. Der ligger desuden et større arkæologisk område, der skal udgraves forud for bebyggelse. Forvaltningen vurderer derfor, at hvis udstykningen skal foregå mod vest, skal den flyttes længere væk i vestlig retning – se vedlagte kortbilag. Det betyder, at området vil fremstå som to udstykninger i stedet for én sammenhængende udstykning.

Udbygning af hele arealet mod vest vurderes videre at kræve etablering af et regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevand, idet eksisterende ledningsnet ikke vil kunne håndtere vandmængden. Et regnvandsbassin vil med fordel kunne etableres på arealet med tørvejord, men forudsætter en ændring af eksisterende lokalplan.

Konsekvenserne af at fastholde byggemodningen mod vest, er derfor et større ressourcetræk i forvaltningen. Samtidigt vil byggegrundene blive dyrere, idet prisen for lokalplanen pålægges byggegrundene, vejnettet skal udbygges og et større arkæologisk område skal udgraves. Forvaltningen vurderer, at området mod vest tidligst vil kunne stå klar medio 2026, under forudsætning at lokalplanen kan igangsættes straks. Dette betyder, at der ikke vil være nye parcelhusgrunde til salg i Augustenborg før end år 2026.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at udarbejdelsen af en ny lokalplan for det vestlige område afbrydes, og der i stedet arbejdes på at byggemodne arealerne øst for det allerede udstykkede areal. Derved er det muligt at fremskynde udbygningen af området.

Supplerende sagsfremstilling til Teknik- By og Boligudvalget den 5. 9. 2023

I den eksisterende lokalplan for Lykkegård er der i §3 beskrevet en rækkefølgebestemmelse for udbygning af området, startende ved indkørslen fra Kettingvej. Området er i flere år friholdt til byggeri af almene/andelsboliger. Henset områdets udnyttelse anbefaler forvaltningen at fastholde at påbegynde udbygningen fra øst som beskrevet i lokalplanen.

Nedenfor skitseres processen samt tidsperspektiv for nye udstykninger i området henholdsvis øst og vest for det nuværende Lykkegård.

I forbindelse med byggemodning mod øst skal der udarbejdes en VVM screening af det konkrete projekt, for at tilse at der ikke kommer væsentlige påvirkninger af miljøet. Hvis der i VVM screeningsfasen viser sig væsentlige påvirkninger af miljøet, vil der blive vurderet på tilpasninger og/eller foranstaltninger.

I forbindelse med VVM screening, indgår blandt andet følgende parametre:

- Flora, fauna og biodiversitet
- Vandhåndtering
- Klima

For området mod øst er der en gældende udledningstilladelse til overfladevand samt et eksisterende forsinkelsesbassin. Både udledningstilladelsen og forsinkelsesbassinet vurderes til at kunne rumme en kommende byggemodning på det østlige område.

Mod vest skal der i forbindelse med byggemodningen udarbejdes en ny udledningstilladelse til overfladevand for hele det vestlige område samt etableres et nyt forsinkelsesbassin. Hvis forsinkelsesbassinet med fordel placeres på arealet med tørvejord inden for lokalplanområdet, vil det kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan for hele det vestlige område, da et forsinkelsesbassin ikke kan rummes inden for anvendelsesbestemmelserne i den eksisterende lokalplan. Alternativt kan forsinkelsesbassinet muligvis placeres i landzone uden for lokalplanområdet. Dette forudsætter imidlertid, at der kan findes en egnet placering, som ikke medfører miljøpåvirkning på det bestående miljø. Ligeledes forudsætter det, at der kan opnås landzonetilladelse til etableringen. Der skal desuden udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Proces for udstykning mod øst:

	Tidsperspektiv
Projektering af udstykning	2-3 mdr.
VVM screening af det konkrete projekt inkl. Projekttilretning	1,5-2 mdr. ekskl. klagefrist
Udbud og licitation	1 mdr.
Udførelse af byggemodning	6 mdr.

Forventeligt tidsperspektiv for en udstykning mod øst: ca. 10,5-12 måneder.

Proces for udstykning mod vest:

	Tidsperspektiv
Udarbejdelse af lokalplan herunder miljøscreening af området	12-15 mdr. Igangsættelse afhænger af politisk prioritering i forhold til øvrige lokalplaner.
Projektering	2-3 mdr.
VVM screening af det projekt inkl. r	1,5-2 mdr. ekskl. klagefrist
Udarbejdelse af udledningstilladelse	3 mdr.
Udbud og licitation	1 mdr.
Udførelse af byggemodning	6 mdr.

Forventeligt tidsperspektiv for en udstykning mod vest: ca. 25,5-30 måneder afhængig af den politiske prioritering af lokalplanlisten.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Ikke godkendt, idet Teknik-, By- og Boligudvalget afventer endelig beslutning frem til VVM-screeningen foreligger og fremlægges for Teknik-, By- og Boligudvalget.

Bilag

Notat - tilføjet Byrådets dagsorden den 30. august 2023

Notat - nabohenvendelser

Kortbilag

Punkt 4: Godkendelse af anlægsprojektering for cykelstiprojektet Broager-Nybøl

20/47137

Sagsresumé

Som opfølgning på orienteringen af Teknik-, By- og Boligudvalgets om status på cykelstiprojekter den 6. juni 2023 og den efterfølgende drøftelse den 15. august 2023, forelægges udvalget nærværende sag.

Udvalget blev på mødet den 15. august 2023 orienteret om, at budgettet til cykelstier alene kan rumme færdiggørelse af strækningerne Fynshav til Elstrup og Dynt til Skelde, Skovby til Trænge, Buskmosevej og Mommark.

Disse cykelstier er enten færdige eller langt i anlægsprocessen, hvorfor et anlægsstop af cykelstien Broager Nybøl ses som eneste løsning. Det vurderes at en detailprojektering af cykelstien Broager – Nybøl kan gennemføres indenfor budgetrammen.

Som følge af den manglende finansiering er der på nuværende tidspunkt ikke den fornødne hjemmel til ekspropriation. Forvaltningen anbefaler, at cykelstien projekteres færdig, og at der herefter arbejdes på finansieringen i forbindelse med budgetforhandlingerne 2024.

Sagen understøtter byrådets vision om levende byer, lokalsamfund og fællesskaber, samt visionen om turisme.

Teknik-, By-, og Boligudvalget har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- at cykelstien mellem Broager og Nybøl, projekteres færdig i 2023.
- at ekspropriation til cykelstien udskydes indtil den fornødne økonomi til gennemførelse af projektet er bevilliget.
- at den manglende finansiering medtages i forbindelse med budgetforhandlingerne 2024.

Sagsfremstilling

I forlængelse af orienteringssag fremlagt den 6. juni 2023, og drøftelsessag fremlagt den 15. august 2023 omkring cykelstiprojekterne skal der træffes beslutning om cykelstien mellem Broager og Nybøl.

Økonomien til etableringen af cykelstien mellem Broager og Nybøl er givet som en fælles bevilling sammen med de fem øvrige cykelstiprojekter.

Udvalget er på de tidligere møder blevet orienteret om, at den generelle prisudvikling samt øget kompleksitet for især strækningen mellem Broager og Nybøl, medfører, at der ikke længere er økonomi i denne ramme til at fuldføre alle seks cykelstiprojekter.

Den samlede budgetramme kan efter genberegningerne ikke rumme anlæggelsen af cykelstien Broager Nybøl. De øvrige cykelstier er enten færdiganlagt eller langt i anlægsprocessen.

Forvaltningen anbefaler med afsæt i ovenstående et anlægsstop og udskydelse af ekspropriation på strækningen Broager – Nybøl.

Genberegning af overslaget for cykelstierne viser en forventet merudgift på 17,969 mio. kr.

Eksisterende projekter	Bevilling	Overslag	Forbrug	Pct.
Fynshav - Elstrup	12.000	16.100	15.898	98,7%
Dynt - Skelde	5.000	2.139	2.139	100,0%
Cykelstierne Skovby - Trænge, Buskmosevej 2. etape, Mommark Havn og Broager - Nybøl, heraf	21.000			
Skovby-Trænge		14.829	11.763	79,3%
Buskmosevej 2. etape, del 1 og 2		18.300	3.203	17,5%
Mommark Havn		1.000	889	88,9%
Broager - Nybøl		18.730	990	5,3%
Lånedispensation Investering i kommunal infrastruktur til Fynshav - Elstrup (TMU 11.08.2020)	2.500			
Lånedispensation Cykelstier, øget indsats (anvendes til Skovby - Trænge)	1.000			
Lånedispensation Investering i kommunal infrastruktur til Skovby - Trænge (TMU 01.12.2020)	3.329			
Budgetaftalen 2023-2026 færdiggørelse af igangværende stier	8.300			
I alt	53.129	71.098	34.883	

Tabel 1. Den samlede økonomi inkl. Forbrug for projekterne efter genberegningen (i 1.000 kr.).

Det vil være muligt indenfor den nuværende bevilling at gennemføre en detailprojektering af cykelstien mellem Broager og Nybøl.

Herefter skal der tilføjes 18 mio. kr. til projektet før man kan fortsætte med ekspropriation og anlæg af cykelstien.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Godkendt.

Punkt 5: Godkendelse af, hvorvidt forsorgshjem efter servicelovens §110 kan etableres på Damgade 72, Sønderborg

23/58648

Sagsresumé

Sønderborg Kommune har modtaget en ansøgning om at anvende adressen Damgade 72, 6400 Sønderborg til forsorgshjem under servicelovens §110.

Ansøgeren har meddelt, at ejendommen ønskes omdannet til 10 værelser til udlejning samt til sundhedsfagligt personale, så som sosu-assistent, sygeplejerske og socialpædagoger hele døgnet.

Området er ikke lokalplanlagt.

Området ligger i kommuneplanens rammeområde 4.5.001.B og er udlagt til boligformål. Forvaltningen vurderer, at projektet som ansøgt er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Forvaltningen oplyser, at forsorgshjemspladser ikke vurderes at være et akut behov i Sønderborg Kommune. Hertil oplyses følgende hovedargumenter:

- Hjemløsetællingen 2022 indikerer ikke et kapacitetsproblem på herbergsområdet i Sønderborg Kommune.
- Hjemløsetællingen indikerer ikke et særligt behov for at udvide antallet af forsorgshjemspladser til kvinder eller unge.
- Fremtidsvisionen er, at der vil blive behov for færre herberger, jf. ny lovgivning på hjemløseområdet.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- afslag efter planlovens §14, der hindrer etablering af boformen samt, at igangsætte en lokalplan for ejendommen, der hindrer anvendelsen fremadrettet.

eller

- at der ikke nedlægges forbud efter planlovens §14 og sagen afgøres administrativt efter bygningsreglementet.

Sagsfremstilling

Sønderborg Kommune har modtaget en ansøgning om at anvende adressen Damgade 72, 6400 Sønderborg til forsorgshjem under servicelovens §110.

Servicelovens §110: "Kommunalbestyrelsen skal tilbyde midlertidigt ophold i boformer til personer med særlige sociale problemer, som ikke har eller ikke kan opholde sig i egen bolig, og som har behov for botilbud og for tilbud om

aktiverende støtte, omsorg og efterfølgende hjælp.”

Forsorgshjem under servicelovens §110 ønskes etableret i eksisterende bebyggelse og ansøger oplyser at det vil omfatte:

- max. 10 værelser til udsatte borgere.
- Gennemsnitligt ophold for beboerne er på 6-7 mdr.
- Der stilles krav til borgerne om deltagelse i daglige gøremål, og at de følger op på aftaler med fx kommunen, praktikaftaler, skole mv.
- Borgere der ikke følger husets/samfundets regler vil blive anvist til andet sted.
- Misbrug tolereres ikke.
- Faguddannet personale døgnet rundt alle ugens dage.

Ansøger har oplyst, at Socialtilsyn Syd den 21. august 2023 har besigtiget ejendommen Damgade 72 – 72A, Sønderborg samt gennemgået målsætning, arbejdsmetode og personaledækning m.m. med henblik på tilladelse til boformen efter servicelovens §110.

Ansøger oplyser videre, at Socialtilsyn Syd har givet en mundtlig godkendelse på, at ejendommens fysiske rammer må anvendes til den, under servicelovens §110, ansøgte boform samt at ansøger er godkendt til at drive boformen på ejendommen. Socialtilsyn Syd forventes at sende en skriftlig godkendelse ultimo september 2023.

Udover tilladelse efter servicelovens §110 kræves der byggetilladelse og en vurdering i forhold til Planloven.

Forvaltningen har afholdt et møde med ansøgerne, hvor der er redegjort for sagen. Under mødet blev også et forbud jf. planlovens §12, stk. 3 drøftet. Planlovens §12, stk. 3 giver mulighed for at hindrer anvendelser, der strider mod kommuneplanrammen.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget supplerende materiale fra ansøger og vurderer, efter nærmere juridisk undersøgelse, at der ikke er hjemmel til at meddele afslag efter planlovens §12, stk. 3. Dette fordi den ønskede anvendelsen som ansøgt og konkretiseret, ikke vurderes at være i strid med kommuneplanrammen for området.

Området ligger i kommuneplanens rammeområde 4.5.001.B og er udlagt til boligformål. Det er derfor ikke nødvendigt at ændre i igangværende kommuneplanrevision eller udarbejde et kommuneplantillæg, hvis boformen godkendes som ansøgt.

Damgade 72, Sønderborg er ikke omfattet af lokalplan, og da det i dag er eksisterende byggeri, der ønskes ombygget med op til 10 boligenheder på adressen, vurderes en lokalplan ikke at være et krav. Det vil sige at der ikke er lokalplanpligt efter planlovens § 13 stk. 1.

Såfremt den ansøgte anvendelse ønskes hindret på adressen vil det dog være nødvendigt at nedlægge et forbud efter planlovens §14. Planlovens §14 gør det muligt, at hindrer, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan dog højst nedlægges for et år.

Ved nedlæggelse af et forbud efter planlovens §14 vil det derfor medføre udarbejdelse af en lokalplan, hvori der indgår bestemmelser der specifikt hindrer den forespurgte boform.

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen om en boform under servicelovens §110, kan etableres på adressen Damgade 72, Sønderborg, uden dette medfører planmæssige udfordringer eller øvrig planmæssig myndighedsbehandling, da

anvendelsen vurderes at være i overensstemmelse med gældende plangrundlag. Ejendommen er beliggende på en gade, der forbinder Nørrekobbel og Ringgade, hvilket bevirker jævn trafik og adskiller området fra de almene og dæmpede parcelhuskvarter, der findes i nærområdet. Gaden fremstår med karakter af beboelsesområde, hvor Damgade isoleret set vurderes at kunne rumme særlige boligformer som fx forsorgshjem, skyndt dette medfører flere beboere i ejendommen og tilknyttede ansatte. Ansøgningen om et forsorgshjem, vil i planmæssig forstand fortsat være beboelse. I umiddelbar nærhed af ejendommen findes anvendelser som børnehave, vandrehjem og forskelligartede boligformer som enfamiliehuse, rækkehuse og etageboligbyggeri. Ejendommen blev tidligere anvendt til foreningsaktiviteter.

Forvaltningen oplyser, at forsorgshjemspladser ikke vurderes at være et akut behov i Sønderborg Kommune. Hertil oplyses følgende hovedargumenter:

- Hjemløsetællingen 2022 indikerer ikke et kapacitetsproblem på herbergsområdet i Sønderborg Kommune.
- Hjemløsetællingen indikerer ikke et særligt behov for at udvide antallet af forsorgshjemspladser til kvinder eller unge.
- Fremtidsvisionen er, at der vil blive behov for færre herberger, jf. ny lovgivning på hjemløseområdet.

Overstående argumentation er ikke ensbetydende med, at forsorgshjemmets pladser ikke vil blive anvendt efter hensigten, hvor tællingerne blot indikerer, at der ikke findes et anseeligt behov i Sønderborg Kommune dags dato. Hertil oplyses, at boligheder ved mindre indgreb, vil kunne konverteres til ungdomsboliger eller lign. såfremt efterspørgslen til forsorgshjemmets pladser bliver mindre end forventet.

Forvaltningen har modtaget fem indsigelser til den ansøgte anvendelsesændring. Indsigelserne kommer fra syv beboere i nærområdet. En af disse indsigelser indeholder en underskriftsindsamling fra 164 beboere med tilknytning til nærområdet. Indsigelserne er indsendt uopfordret i forbindelse med sagen, hvor der udtrykkes bekymring for etablering af det ansøgte boform/herberg i området. Se vedlagte bilag.

Ydermere har ansøger indsendt, via sin advokat, et notat med advokatens vurdering af sagen, samt en beskrivelse af medarbejderfunktionen. Se bilag.

Konsekvenser for tilladelse til etablering af boformen

Med baggrund kommuneplanramme 4.5.001.B, der er gældende for området, er der ikke noget planmæssigt til hinde for, at der kan etableres en boform som ansøgt. Såfremt der ikke nedlægges forbud efter planlovens §14, vil det fortsat kræve byggetilladelse jf. bygningsreglementet, samt de tilhørende og nødvendige godkendelser i forhold til brandsikkerhed, parkering og lignende som projektet kræver.

Hvis der ikke nedlægges forbud mod den ansøgte boform, vil beslutningen gå imod ønsket fra borgerne i nærområdet, der har gjort indsigelser mod anvendelsen og anbefaler ikke at etablere boformen på adressen. Borgerne frygter bl.a. at boformen vil skabe utryghed i nærområdet. Se bilag.

Konsekvenser for et forbud mod etablering af boformen

Hvis ansøgningen ikke imødekommes, vil forvaltningen nedlægge forbud mod anvendelse efter planlovens §14 og efterfølgende tilvejebringe en lokalplan for at få hjemmel til at modsætte sig den ansøgte anvendelse.

Forvaltningen oplyser, at kommunen, jf. planlovens §14 har et år til at udarbejde et lokalplanforslag, der skal være udarbejdet og sendt i offentlig høring senest et år efter forbuddet nedlægges. Lokalplanarbejdet skal derfor prioriteres.

I kølevandet af kommuneplanen forventes der at skulle udarbejdes en række nye lokalplaner til fx boliger, VE-projekter og erhverv. Ved et evt. §14 forbud vil nogle af disse lokalplaner blive nedprioriteret.

Økonomiske konsekvenser.

Hvis en borger fra en anden kommune tager ophold på et herberg eller kvindekrisecenter, servicelovens §§ 109 og 110, vil den anden kommune skulle afholde udgiften til borgeren. Det bemærkes, at for at få refusion fra en anden kommune skal der have været tale om, at den tidligere kommune har medvirket til opholdet på herberg eller at en anden offentlig myndighed har medvirket til det. I denne sammenhæng vil herbergets indskrivning af borgeren sidestilles med medvirken af anden offentlig myndighed.

For at få mellemkommunal refusion er det i øvrigt en betingelse, at stedet er godkendt af socialtilsynet og optaget på Tilbudsportalen, hvor alle sociale tilbud registreres.

Hvis Sønderborg Kommune måtte få udgift, vil kommunen derfor som udgangspunkt kunne bede om mellemkommunal refusion hos den anden kommune efter retssikkerhedslovens § 9c, stk. 2, nr. 1.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Første dot godkendt.

Bilag

Oversigtskort over projektområde

Indsendte bemærkninger

Underskriftsindsamling maj 2023

Skriv fra advokat

Medarbejderfunktion

Projektbeskrivelse fra ansøger vedr. Forsorgshjem.

Punkt 6: Godkendelse af høringssvar til Sydtrafiks budget 2024

22/74095

Sagsresumé

Sydtrafik har fremsendt budgetforslag for 2024. Forslaget har været behandlet af Sydtrafiks bestyrelse den 26. juni 2023 og fremsendes til høring ved kommunerne og Region Syddanmark. Forvaltningen har udarbejdet høringssvar til budgetforslaget, der vedlægges som lukket bilag, for at varetage væsentlige hensyn til det offentlige økonomiske interesser, herunder udførelsen af det offentlige forretningsvirksomhed, jf. FVL § 27, stk. 4, nr. 3. Bilaget åbnes, når Sydtrafik har modtaget kommunens høringssvar.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik, By- og Boligudvalget at godkende

- forvaltningens høringssvar til budgetforslag 2024.

Sagsfremstilling

Sydtrafiks bestyrelse har behandlet og foreløbigt godkendt budgetforslag for 2024, som nu sendes til høring i ejerkredsen. Høringen er at betragte som en mulighed for at komme med bemærkninger til budgettet, da det er bestyrelsen, der godkender det endelige budgetforslag for næste år.

Forvaltning har udarbejdet høringssvar til budgetforslaget, der vedlægges som lukket bilag, for at varetage væsentlige hensyn til det offentlige økonomiske interesser, herunder udførelsen af det offentlige forretningsvirksomhed, jf. FVL § 27, stk. 4, nr. 3. Bilaget åbnes, når Sydtrafik har modtaget kommunens høringssvar. I høringssvaret kommenteres der på trafikskabets administrationsomkostninger, niveauet for benyttet gasomkostningsindeks, stigende takster, Sydtrafiks kundecenter og forventede indtægter.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget godkender forvaltningens høringssvar til Sydtrafik.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Godkendt.

Bilag

Budgetforslag 2024

Udkast til høringssvar

Punkt 7: Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for erhvervsområde ved Grundtvigs Alle 182, Sønderborg

23/58650

Sagsresumé

Sønderborg Kommune har modtaget en henvendelse fra en privat bygherre på Grundtvigs Alle 182 i Sønderborg om at opføre udvalgswarebutikker på ejendommen.

Området er lokalplanlagt til erhvervsområde, men projektet kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan der muliggør detailhandel.

Anvendelsen til detailhandel er i strid med gældende Kommuneplan 2019-2031. I forbindelse med den igangværende revision af kommuneplanen udvides aflastningsområdet Center Øst med Grundtvigs Alle 218. Kommuneplan 2023-2035 forventes godkendt ultimo 2023. Der udarbejdes derfor ikke et kommuneplantillæg.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at afholde et borgerinformationsmøde i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

Projektet understøtter Byrådets vision om at styrke Sønderborg bys rolle som center og drivkraft for handlen i det regionale opland.

Projektet taler ligeledes ind i arkitektur- og bevaringspolitikens værdier samt målsætningen om, at styrke helheden i eksisterende og nye erhvervsområder, hvor friarealer, bæredygtighed og arkitektur indgår i en overordnet sammenhæng.

Teknik-, By og Boligudvalget har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- at der udarbejdes lokalplan for Grundtvigs Alle 182, Sønderborg
- at lokalplanen får en prioritet 1 på lokalplanlisten

Sagsfremstilling

Sønderborg Kommune har modtaget en henvendelse fra en privat bygherre på Grundtvigs Alle 182 i Sønderborg, om at opføre udvalgswarebutikker på ejendommen.

Projektområdet ligger på hjørnet af Augustenborg Landevej og Grundtvigs Alle, på matr.nr. 3744, der støder op til aflastningsområdet Center Øst. Projektet ønskes opført i op til 2 etager, med en bygningshøjde på op til 13 meter og med et samlet detailhandelsareal på ca. 4500 m².

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 4-9102 samt 0-0112, som udlægger området til erhvervsformål.

Forvaltningen vurderer, at området bør udlægges som en geografisk udvidelse af aflastningsområdet Center Øst, da projektet ikke kan rummes inden for den eksisterende lokalplan og dennes anvendelsesbestemmelser. Det er derfor nødvendigt at udarbejde ny lokalplan for området.

Den nye lokalplan har til formål at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til udvalgswarebutikker i forlængelse af aflastningsområdet Center Øst.

Området ligger i kommuneplanens rammeområde 4.4.002.E og er udlagt til erhvervsområde, hvor den ønskede anvendelse til detailhandel er i strid med den gældende kommuneplan 2019-2031.

I forbindelse med den igangværende revision af kommuneplanen udvides aflastningsområdet med Grundtvigs Alle 182 og der udlægges en kommuneplanramme til centerformål.

Forvaltningen vurderer, at projektet vil være i overensstemmelse med den kommende Kommuneplan 2023-2035, der forventes godkendt ultimo 2023. Der udarbejdes derfor ikke et kommuneplantillæg.

Forslaget til lokalplanafgrænsningen er fastlagt ud fra en samlet vurdering af eksisterende matrikelskel og planforhold.

I forbindelse med lokalplanprocessen, miljøscreener forvaltningen projektet for at afklare, om det medfører væsentlige miljøpåvirkninger og af den grund kræver, at der foretages en miljøvurdering.

Området ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanudarbejdelsen.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at afholde et borgerinformationsmøde i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplan forslaget afventer godkendelse af Kommuneplan 2023-2035 og forventes at have opstart når der er afklaring herom. Hvis erhvervsrammen i endelig Kommuneplan 2023-2035 ikke bliver ændret til centerformål, vil der ikke kunne udarbejdes et lokalplansforslag som muliggør udvalgswarebutikker på Grundtvigs Alle 182 og arbejdet med lokalplanen afsluttes.

Klimaforhold

Området er i dag lokalplanlagt. Ved øget befæstelse vil vandet løbe hurtigere på overfladen. Det betyder, at området belastes yderligere ved kraftig regn, end det er tilfældet i dag. I forbindelse med miljøscreening og lokalplanudarbejdelse vil der, om nødvendigt, blive udarbejdet bestemmelser til regulering af klimaforhold.

Trafikale forhold

Anvendelsesændring kan medføre øget trafik, ændret trafikmønster og påvirkning af parkeringsforhold med mere. Forvaltningen vurderer ud fra det nuværende grundlag, at der ikke vil kunne opnås adgangstilladelse, før udfordringer forbundet med vareleverance samt adgangs- og parkeringsforhold i det nuværende skitseoplæg er afklaret.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Godkendt.

Bilag

Lokalplanafgrænsning

Punkt 8: Godkendelse af takster og åbningstider for havnebadet i Sønderborg

23/58919

Sagsresumé

Bitten & Mads Clausens Fond forærede Sønderborg Kommune et havnebad i anledning af fondens 50-års jubilæum. Havnebadet er under opførsel og forventes i drift til vinterbadersæsonen 2023.

For at havnebadet kan tages i brug, skal udvalget godkende åbningstider, sikkerheds-set up samt takster for adgang i vintersæsonen. I nærværende sag beskrives dette for henholdsvis sommersæsonen, hvor der er gratis adgang og livredder til stede i åbningstiden samt vintersæsonen, hvor der betales for adgang.

Sagen understøtter Byrådets vision om et bedre liv, turisme samt levende byer, lokalsamfund og fællesskaber.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- åbningstider og sikkerheds-set up for havnebadet i Sønderborg.
- takster for adgang til havnebadet i vintersæsonen.

Sagsfremstilling

Bitten & Mads Clausens Fond forærede Sønderborg Kommune et havnebad i anledning af fondens 50-års jubilæum. Havnebadet er under opførsel og forventes i drift til oktober 2023.

Sønderborg Kommune har drifts- og vedligeholdelsesansvaret for havnebadet, herunder at der opretholdes et acceptabelt sikkerhedsniveau. Der er fra 2024 og frem afsat 1,845 mio. kr. pr. år til drift af havnebadet. De største udgifter ligger primært i de tre sommermåneder hvor badet er åbent med gratis adgang. Her er der bl.a. krav om livreddere og løbende tjek af vandkvaliteten. Derudover er renholdelsesopgaven af havnebadet omfattende, især renholdelsen af net. Endvidere skal selve konstruktionen driftes og løbende vedligeholdes. Der arbejdes i brugen af havnebadet med en sommer og en vintersæson som beskrevet i det følgende.

For at havnebadet kan tages i brug, skal der tages stilling til åbningstider, sikkerheds-set up og takster for adgang i vintersæsonen.

Sommersæson

Åbningstiden for havnebadet er kl. 10-18 alle dage i den officielle sommersæson fra den 1. juni til den 31. august. Der er gratis adgang til havnebadet i denne periode.

Forvaltningen har været i dialog med Politiet, der stiller krav om følgende sikkerhedsforanstaltninger:

- bemanning med livredder i åbningstiden i sommersæsonen fra den 1. juni til den 31. august
- ordens- og sikkerhedsregler slået op ved indgange og synligt på relevante steder på anlægget

- førstehjælpsudstyr til rådighed.

Derudover anbefaler Politiet følgende tiltag, som forvaltningen følger:

- alarmeringsplan, herunder evakueringsplan
- udfyldelse af uheldsrapport i forbindelse med hændelser, der kræver lægehjælp, drukneulykker samt uheld forårsaget af mangelfulde sikkerhedsindretninger.

I forbindelse med mindre hændelser (støjende adfærd, klammeri el. lign.) i åbningstiden i sommersæsonen kan den tilstedeværende livredder tilkalde den operative støtteenhed hos Beredskab Sønderborg.

Udover Politiets anbefalinger for så vidt angår alarmeringsplan og uheldsrapporter, udfærdiges ordensregler, der skal overholdes som betingelse for adgang til havnebadet. Forvaltningen anbefaler desuden, at der udfærdiges en risikovurdering inden anlægget tages i brug.

Vintersæson

Forvaltningen har været i dialog med lokale foreninger, der kunne have interesse i at drifte havnebadet i vintersæsonen. Derudover har forvaltningen været i dialog med Århus Kommune om deres driftsløsning for Århus Havnebad, med henblik på at indhente input til en driftsmodel for vinterhalvåret. På baggrund af de indkomne input, anbefaler forvaltningen en model, hvor Sønderborg Kommune driver havnebadet hele året. Dette for at sikre, at der er adgang for alle borgere, der måtte ønske det, samt for at minimere administrations- og vedligeholdelsesomkostninger i forbindelse med overlevering mellem sæsonerne.

For ikke at skabe konkurrenceforvridende vilkår, er der udarbejdet takster, der svarer til prisniveauer i lignende tilbud. Forvaltningen er fortsat åben for dialog med foreninger og interessenter. Forvaltningen anbefaler, at driftsløsningen evalueres efter to vintersæsoner.

I det følgende beskrives driftsløsningen for vintersæsoner.

Vintersæsonen løber fra den 1. september til den 31. maj. I denne periode er der ikke livredder til stede og der vil udelukkende være adgang for betalende gæster i åbningstiden fra kl. 05-18 alle dage. Forvaltningen har udarbejdet forslag til takster, som indebærer følgende:

- Indmeldelsesgebyr
- Årligt kontingent
- Gebyr til adgangsbrik
- Dagsbillet

Det vil kun være en del af havnebadet der er åbent for badegæster i vintersæsonen. Det drejer sig om det lille udspringsbassin samt saunaområdet. Det vil hele året være muligt at gå en tur rundt på øverste dæk, med undtagelse af de dage hvor vejrsituationen ikke tillader færdsel på gangbroen af sikkerhedsmæssige hensyn.

Dagsbilletten kan købes af alle og giver adgang til alle faciliteter. Taksterne er vedlagt som bilag til udvalgets godkendelse. De er udarbejdet med udgangspunkt i prisniveauet for lignende tilbud i Sønderborg Kommune og andre steder i landet. Fremadrettet vil taksterne indgå sammen med kommunens takstblad.

Indtægten fra taksterne skal dække de ekstraudgifter, der er forbundet med drift af havnebadet i vintersæsonen. Dette indebærer bl.a. udgifter til drift af sauna og øget slitage af anlægget, som ikke er indregnet i det årlige driftsbudget på 1,845 mio. kr.

I budgettet på 1,845 mio. kr. er der desuden indeholdt den daglige drift og vedligehold samt det nødvendige sikkerhedsset up for havnebadet i sommersæsonen. Det indebærer blandt andet renhold, overvågning af strømforhold, førstehjælpsudstyr (hjertestarter, førstehjælpskasse, m.m.), fysisk rundering uden for åbningstid samt visuel og termisk overvågning udenfor åbningstid. Budgettet fremgår af bilag.

Finansieringen til den risikovurdering som forvaltningen anbefaler at der udarbejdes inden anlægget tages i brug, afholdes inden for eksisterende ramme.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Godkendt, idet forvaltningen har mulighed for at ændre i åbningstiden i samarbejde med brugerne.

Bilag

Havnebadet takstblad for budget 2023 TMB

Driftsbudget for Sønderborg Havnebad

Punkt 9: Orientering om status på udmøntningsplanen 2023-2026 september

21/26640

Sagsresumé

Byrådet godkendte den 12. oktober 2022 budgettet for 2023 og overslagsårene 2024-2026.

Forvaltningen har efterfølgende udarbejdet en udmøntningsplan for budgettet, som dels definerer den udvalgmæssige og administrative forankring og dels danner grundlag for opfølgning i løbet af året. Af udmøntningsplanen fremgår ligeledes uafsluttede elementer, der er videreført fra tidligere udmøntningsplaner.

Vedlagt er forvaltningens status på udmøntningsplanens elementer pr. september 2023.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at tage

- orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 12. oktober 2022 budgettet for 2023 og overslagsårene 2024-2026. Budgetaftalen indeholder en række politiske prioriteringer understøttet af budgetudvidelser såvel som reduktioner på udvalgte budgetposter.

Herudover er der med budgetaftalen besluttet en række øvrige elementer uden direkte tilknytning til budgettet. Det drejer sig om forskellige områder, der ønskes analyseret og/eller styrket gennem særlig opmærksomhed i budgetperioden.

Med henblik på den fremadrettede udmøntning af budgettets elementer godkendte Økonomiudvalget den 23. november 2022 udmøntningsplanen. Status på udmøntningsplanen vil – i overensstemmelse med budgetforliget – blive fremlagt for Økonomiudvalget første gang den 8. februar 2023 og herefter hver anden måned. Derefter orienteres fagudvalgene første gang på marts-møderne i 2023 og herefter hver anden måned.

Udover elementerne for budgettet for 2023, så indeholder orienteringen også de uafsluttede elementer fra tidligere udmøntningsplaner.

Status på udmøntningsplanens enkelte elementer pr. september 2023 fremgår af bilag.

I forbindelse med den første opfølgning på udmøntningsplanen for budget 2023-2026 har Økonomiforvaltningen udarbejdet en oversigt over elementer fra tidligere budgetaftaler, som er afsluttet i perioden mellem december 2022 og februar 2023, og som derfor ikke er ført med over til udmøntningsplanen for budget 2023-2026. En oversigt over disse elementer er vedlagt som bilag.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomiforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Taget til efterretning.

Bilag

Status på udmøntningsplan 2023-2026 - september 2023 TBB

Punkt 10: Orientering om ledelsesinformation 2023 - ultimo juli

23/2206

Sagsresumé

Ledelsesinformationen giver et overblik over, hvordan økonomien og aktiviteter ser ud for det enkelte udvalg i løbet af året.

Det forventede merforbrug på områderne under Teknik-, By- og Boligudvalget, er håndteret i forbindelse med 1. bevillingsrevision 2023.

Eventuelle mer- eller mindreforbrug på det takst- og brugerfinansierede område overføres til 2024.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at tage

- orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Opfølgning på ledelsesinformationen sker hver måned for de enkelte udvalg, hvor der gives en status på og forventning til årets resultat.

Resultatet for Teknik-, By- og Boligudvalgets område ultimo juli viser et forbrug på 158,6 mio. kr. svarende til 61,3 pct. af det korrigerede budget.

Forventet regnskab for de enkelte områder:

Politikområde 03 Kommunale ejendomme:

- Der forventes balance.

Politikområde 05 Bosætning og Byggeri:

- Der forventes balance.

Politikområde 08 Veje og trafik:

- Der forventes balance.

Samlet set forventes der balance på Teknik-, By- og Boligudvalgets område.

Budgettet er udfordret frem mod regnskabsafslutningen, men forvaltningen arbejder på at løse udfordringerne.

Det bemærkes, at områderne under Økonomiudvalget viser et forbrug på 64,3 mio. kr. svarende til 56,2 pct. af det korrigerede budget.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Taget til efterretning.

Bilag

LIS Drift TBB ultimo juli 2023

Punkt 11: Generel orientering

23/182

Sagsresumé

Orientering fra formanden

Orientering fra medlemmer

Orientering fra forvaltningen

- Status på Nordborg Ferieresort
- Støj ifm. kunstgræsbanen ved Ringriderpladsen
- Afgørelse fra Planklagenævnet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at tage

- orienteringen til efterretning.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-09-2023

Taget til efterretning.

Bilag

Ad. 3. Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 12: Lukket: Underskriftsark

23/184