

REFERAT 2022-25: Teknik-, By- og Boligudvalget d. 06-09-2022

Mødedato	Tirsdag d. 06. september 2022 kl. 15:30
Mødested	Magistratssalen, Sønderborg Rådhus
Mødedeltagere	Kirsten H. Bachmann, Tage Petersen, Kristian Beuschau, Erik Krogh, Ganeswaran Shanmugaratnam

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temadrøftelse trafiksikkerhedspuljen.....	4
Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for et område ved den tidligere kaserne i Sønderborg.....	5
Godkendelse af opdatering på lokalplanlisten.....	9
Lukket: Godkendelse af igangsættelse af planmæssige forundersøgelser.....	11
Orientering om ledelsesinformation 2022 - ultimo juli.....	12
Generel orientering.....	14
Underskriftsark.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/428

Indstilling

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

- dagsordenen.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 06-09-2022

Godkendt.

Punkt 2: Temadrøftelse trafiksikkerhedspuljen

22/24658

Sagsresumé

På udvalgets møde den 6. september faciliterer forvaltningen en udvalgsdrøftelse af temaet ”trafiksikkerhedspuljen”. Materiale præsenteres på mødet.

Indstilling

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

- temaet.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet en temadrøftelse om trafiksikkerhedspuljen i forbindelse med udvalgets møde den 9. september 2022, Forvaltningen faciliterer drøftelsen, som indeholder en introduktion og gennemgang af forskellige grundlæggende elementer inden for temaet. Materiale præsenteres på mødet

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 06-09-2022

Drøftet.

Bilag

Præsentation trafiksikkerhedspulje

Punkt 3: Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for et område ved den tidligere kaserne i Sønderborg

22/6506

Sagsresumé

To virksomheder har ansøgt om projekter til henholdsvis lejligheder og depotbygning ved den tidligere kaserne i Sønderborg. Sagen har været fremsat på Teknik-, By- og Boligudvalget den 5. april 2022, hvor udvalget udsatte sagen med henblik på yderligere belysning.

Den ene virksomhed har nu indsendt endnu en ansøgning vedrørende opførsel af et motel. Derfor vurderer forvaltningen, at sagen bør fremsættes på ny frem for, som sædvanen er, via en supplerende sagsfremstilling.

Lokalplanen giver i dag ikke mulighed for beboelse samt større byggeri uden for byggefeltet. For at muliggøre de ansøgte projekter kræver det, at der udarbejdes en lokalplan.

Som en del af udarbejdelsen af lokalplanforslaget igangsættes en miljøscreening for området.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at afholde et borgerinformationsmøde i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, da projekterne ikke forventes at medføre væsentlige ændringer i omgivelserne.

Projekterne understøtter Byrådets Vision om at være et attraktivt sted at arbejde, etablere og drive arbejdspladser og virksomheder.

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

Indstilling

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

- at der udarbejdes lokalplan for området ved Gerlachsgade 2-10, Sønderborg
- at igangsætte miljøscreening for området.

Sagsfremstilling

Ejer af Gerlachsgade 4-8 ønsker at etablere lejligheder samt opføre en ny bygning til motel. Ejer af Gerlachsgade 10 ønsker at opføre en ny depotbygning. Sagen har været fremsat på Teknik-, By- og Boligudvalgets møde den 5. april 2022. Udvalget udsatte sagen med henblik på at få den yderligere belyst. Tilføjelsen af motelansøgningen betyder, at forvaltningen vurderer, at der nu er sket så meget udvikling i sagen, at den bør fremsættes på ny frem for, som sædvanen er, via supplerende sagsfremstilling.

Virksomheden, som ejer Gerlachsgade 4-8 i Sønderborg, ønsker at etablere otte lejligheder til helårsbeboelse fordelt med to lejligheder på hver etage i bygningen på Gerlachsgade 4 samt at opføre et nyt motel i to eller tre etager med 32 motelværelser eller mere umiddelbart nordvest for Gerlachsgade 10. Området, hvor motel ønskes opført, ligger uden for lokalplanens byggefelt. Et større byggeri i form af et to eller tre etager højt motel vil skulle tilpasses i sin udformning og arkitektur for ikke at påvirke det kulturelle og bevaringsværdige miljø i området.

Gerlachsgade 4, 6 og 8 blev solgt ved en offentlig udbudsproces i 2018 med overtagelse i 2019. I virksomhedens oprindelige projektbeskrivelse er det beskrevet, at man havde til hensigt at reetablere de lejligheder, der engang har været i bygningen. Efter lokalplanens godkendelse stod det klart, at lokalplanen ikke muliggjorde dette. I erkendelse heraf blev der den 24. januar 2020 meddelt en dispensation til midlertidigt at etablere otte lejligheder i bygningen på Gerlachsgade 4. Virksomheden forpligtede sig til at etablere det lovede og kommunen forpligtede sig til at tilvejebringe de nødvendige planmæssige forhold. Der er i salgsdokumenterne ikke nogen kontraktlig forpligtigelse fra virksomheden til at etablere mere end det lovede, ligesom der heller ikke er en forpligtigelse fra kommunen til at udvide de planmæssige rammer yderligere. Projektet for et motel var ikke en del af den oprindelige projektbeskrivelse og virksomheden har derved ikke kunne have haft en berettiget forventning om, at muligheden for at opføre et motel ville blive imødekommet i den gældende lokalplan. Se vedlagte notat for uddybende beskrivelser af udbudsproces og dispensationsovervejelser.

Virksomheden på Gerlachsgade 10 anvender bygningen til spillested med afholdelse af koncerter. Det skal derfor afklares, om de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj til hotelanvendelse kan overholdes med den påtænkte placering af motellet og det ønskede lydniveau i bygningen Gerlachsgade 10. Det skal gennem støjmålinger sikres, at aktiviteterne på Gerlachsgade 10 kan rummes fremadrettet.

Virksomheden på Gerlachsgade 10 ønsker at opføre en større depotbygning uden for byggefeltet på ejendommen. Sønderborg Kommune har den 7. oktober 2021 imødekommet en dispensationsansøgning fra virksomheden til midlertidigt at overskride byggefeltet og etablere depotbygningen. Begrundelsen for dispensationen bunder i, at matriklens størrelse og den eksisterende bygnings placering på grunden gør det vanskeligt, at bygge ud på ejendommen uden, at det vil risikere at påvirke den eksisterende bygning, som virksomheden ønsker at bevare. Den funktionelle brug af ejendommen er derfor begrænset, såfremt de ikke kan få permanent mulighed for overskridelse af det i lokalplanen fastlagte byggefelt.

Området består af bygninger og arealer, heraf flere bevaringsværdige bygninger, som tidligere har været anvendt til kaserne. I dag anvendes området til hotel, restaurant, kontorer og offentlige formål.

Området er i dag lokalplanlagt, men de ansøgte projekters realisering kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Forslaget til lokalplanafgrænsningen er fastlagt ud fra en samlet vurdering af den nuværende afgrænsning af lokalplanområdet.

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, da projekterne ikke forventes at medføre væsentlige ændringer i omgivelserne. Forvaltningen vil dog gå i dialog med ejerkredsen som består af ejer af Gerlachsgade 4-8, ejer af Gerlachsgade 10 samt Sønderborg Kommune som ejer Gerlachsgade 2 og 2a-c.

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

Trafikale forhold

Forvaltningen vurderer, at det skal afklares hvorvidt et motel med 32 værelser eller mere vil påvirke parkeringsforholdene i området. Der skal redegøres for, om der med de ansøgte projekter fortsat vil være parkeringspladser nok i området. Ligeledes kan der med en større motelbygning på det ansøgte sted blive behov for vurdering af, om de eksisterende tilkørselsforhold vil kunne anvendes til motel og i den forbindelse større køretøjer, der skal kunne betjene området i form af affaldstømning og varekørsel.

Supplerende sagsfremstilling til Teknik-, By- og Boligudvalget den 6. september 2022

På mødet den 9. august 2022 valgte Teknik-, By- og Boligudvalget at udsætte sagen med henblik på yderligere belysning af, hvorvidt det ønskede kan realiseres inden for rammerne af det gennemførte udbud.

Som det fremgår af vedlagte notat, er der ikke noget udbudsretsligt til hinder for at udvikle grunden yderligere. Men udbuddet i sig selv giver ikke anledning til at kunne forvente en yderligere udviklingsmulighed end den, der beskrives i købers projekt.

Området er i udbuddet italesat som et "historisk bygningskompleks" og "Ejendommene i det værdifulde kulturmiljø rummer hver især mange muligheder, og der er højt til loftet, hvis du forstår at udvikle med sans for arkitektur og omgivelser". Køberens vindende projekt blev, i dialog med køberen, omsat til en lokalplan, hvor byggefelter og bestemmelser blev fastlagt.

Lokalplanen tager højde for disse værdier, blandt andet de historiske, kulturmiljømæssige og arkitektoniske, som kommunen som myndighed anså som nødvendige og vigtige at sikre. Dette er ligeledes sikret gennem lokalplanens byggefelter og bevaringsbestemmelser.

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen, som beskrevet i notatet, sket den fejl, at lejlighederne i hovedbygningen ikke kunne rummes, selvom de var beskrevet i det vindende projekt. Det har kommunen erkendt og givet en midlertidig dispensation til. Det er imidlertid et vilkår ved dispensationen, at den inden for en periode på maksimalt tre år skal efterfølges af en fornyet lokalplan, der korrigerer de forhold, der oprindeligt blev udeladt ved en fejl. Konsekvensen af, at der ikke igangsættes og godkendes en ny lokalplan for at sikre lovliggørelsen af lejlighederne kan eventuelt være, at køberen af kasernebygningerne kan gøre gældende, at Sønderborg Kommune ikke har levet op til deres del af forløbet omkring salg af kasernearealet og tilvejebringelse af de nødvendige planmæssige rammer til det vindende projekt. Der skal således som minimum igangsættes en lokalplan af mindre betydning, som kan muliggøre beboelse i anvendelsesbestemmelsen.

I forbindelse med udbud af salg af dele af kasernen har budgiverne skullet indsende skitser af de projekter, som køberne ønskede at realisere. Dette gjaldt for både hovedbygning, sal, værelsesfløj og værksted. Det vil sige, at der ikke er tale om fyldestgørende tegninger og skitser til en formel byggeansøgning. Efter købene har køberne hver især skullet omsætte skitserne til færdige byggeprojekter. I den fase kan der naturligvis opstå forskellige problemstillinger, som ikke var eller kunne være erkendt på salgstidspunktet. Det har forvaltningen haft en pragmatisk tilgang til og derfor brugt lokalplanens hovedformål som styrende for rammen af de supplerende tilladelser, der skulle udstedes. Dette er sket på trods af, at alle delarealer er solgt som beset. Det kan blandt andet nævnes, at der ved realiseringen af spillestedet Sergenten er givet midlertidig dispensation til at bygge en ekstra depotbygning uden for byggefeltet, ligesom der er givet tilladelse til at etablere en transformatorstation. I alle tilfælde er det sket, fordi der har været lovmæssige, tekniske og saglige begrundelser for at installationerne var nødvendige for at realisere vinderprojekterne. Forvaltningens vurdering har været, at det ikke i væsentlighed gik på kompromis, men områdets karakter og dermed principperne i lokalplanen. Konsekvensen af, at der ikke igangsættes og godkendes en ny lokalplan for at sikre lovliggørelsen af den opførte depotbygning uden for byggefeltet kan eventuelt være, at køberen af Sergenten kan gøre gældende, at Sønderborg Kommune ikke har levet op til deres del af forløbet omkring salg af arealet og tilvejebringelse af de nødvendige planmæssige rammer til det vindende projekt. Der skal således som minimum igangsættes en lokalplan af mindre betydning, som kan muliggøre en udvidelse af byggefeltet for Sergenten.

Projektet for opførelse af et nyt motel er ikke beskrevet i det vindende projekt for kasernebygningerne. Konsekvensen af, at der ikke igangsættes og godkendes en ny lokalplan som muliggør nyt og større byggeri vil være, at der ikke kan udbygges yderligere i området og således heller ikke mere, end hvad der er godkendt i købers projekt og som er muligt med den eksisterende lokalplan. Konsekvensen af at igangsætte og godkende en ny lokalplan, som muliggør opførelsen af et nyt motel kan være, at man hermed også skal overveje muligheden for nye projekter om yderligere udbygning i hele lokalplanområdet. Dermed kan det medføre en påvirkning af det værdifulde kulturmiljø, som man med den eksisterende lokalplan har haft til hensigt at bevare og sikre. Ligeledes kan det medføre øget trafik ind og ud af området samt internt i området.

Bevillingsmæssige konsekvenser

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

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 09-08-2022

Udsættes med henblik på yderligere belysning. Udvalget ønsker undersøgt, hvorvidt det ønskede kan realiseres inden for rammerne af det gennemførte udbud.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 06-09-2022

Godkendt.

For stemte: Kirsten H. Bachmann (S), Kristian Beuschau (A) og Ganeswaran Shanmugaratnam (A)

Imod stemte: Tage Petersen (V) Erik Krogh (V)

Mindretallet ønsker at igangsætte lokalplan, der udelukkende giver mulighed for etablering af lejligheder samt depotbygning.

Mindretallet begærer sagen i Byrådet.

Bilag

Lokalplanafrænsning

Notat vedr. uddybende beskrivelser

Punkt 4: Godkendelse af opdatering på lokalplanlisten

20/7708

Sagsresumé

Der er i dag 30 lokalplaner under udarbejdelse i Sønderborg Kommune. Planer, der alle tjener formålet at skabe rammer for udvikling, lokal vækst og investeringer i kommunen. Samtlige igangsatte lokalplaner er repræsenteret på en lokalplanliste, der angiver baggrunden for igangsættelsen samt status på selve planen.

Enkelte af disse projekter vurderes ikke længere at være aktuelle, hvorfor de bør udgå fra listen i deres nuværende form.

Sagen understøtter Byrådets Vision om at skabe rammer for vækst og udvikling i det lokale erhvervsliv.

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

Indstilling

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

- at lokalplansarbejdet for ejendommen Nørre Havnegade 28, Sønderborg og Holmvej, Nordborg indstilles og fjernes fra listen
- at den igangsatte planproces for Teglværksbyen i Egernsund indstilles og afløses af en planproces tilpasset de nuværende omstændigheder.

Sagsfremstilling

Der er pr. ultimo juli 2022 30 i gangværende lokalplanprocesser i Sønderborg Kommune. De fleste har til formål at muliggøre udvikling, lokal vækst og investeringsmuligheder i kommunen. Forvaltningen arbejder kontinuerligt med at gøre status på projekterne, evaluere på processerne og foretage justeringer for at sikre, at den enkelte proces fortsat er formålstjenstlig. I kølvandet på en sådan statusopgørelse, har forvaltningen udpeget tre lokalplanprocesser, der ikke længere er aktuelle, og som derfor bør udgå af den officielle lokalplanliste i deres nuværende form.

Det drejer sig om følgende projekter:

Lokalplan for ejendommen Nørre Havnegade 28, Sønderborg

Ejer af ejendommen, der i dag rummer spisestedet Torvehallen, ønskede i 2021 at gøre den midlertidige bygning permanent, hvilket kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen. Grundet byggetekniske forhold trak bygherre i februar 2022 sin anmodning tilbage. Udarbejdelsen af en lokalplan er dermed ikke længere aktuel.

Lokalplan for nyt erhvervsområde på Holmvej, Nordborg

Ansøger anmodede i oktober 2021 om at opføre en bådahal på et område, der i dag er udlagt til rekreative formål. Dette vil kræve en ændring i kommuneplanrammen for området. Forundersøgelser i forbindelse med kommuneplanrevisionen har vist, at omkring 2/3 af arealet er §3 naturregistreret, hvilket betyder, at der ikke er mulighed for bebyggelse af en bådahal på arealet. Forvaltningen er i dialog med bygherre om alternativer placeringer og muligheder, hvorfor den nuværende planproces bør indstilles.

Lokalplan for Teglværksbyen i Egersund

Ansøger anmodede i januar 2018 om en ny lokalplan med ønsket om at udvikle på et område omfattet af nugældende Lokalplan nr. 68 på en måde der afveg fra denne. Dette ville kræve, at der blev udarbejdet en ny lokalplan for området. Imidlertid er dele af området omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og der er ikke sidenhen opnået dispensation/ophævelse fra denne. Grundet dette samt yderligere forhold, der vanskeliggør realisering af det ønskede projekt, er bygherre og forvaltningen i dialog omkring alternative muligheder. Af denne årsag bør den nuværende planproces for realisering af projektet indstilles. Forvaltningen anbefaler, at den afløses af en anden planproces, hvor afgrænsning og indhold tilpasses og muliggør så meget bolig som muligt inden for de præmisser og forhold, som lægger bindinger på arealet.

Status på lokalplanlisten som helhed er vedlagt som bilag.

Bevillingsmæssige konsekvenser

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

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 06-09-2022

Godkendt.

Bilag

Lokalplanlisten pr. august 2022

Punkt 5: Lukket: Godkendelse af igangsættelse af planmæssige forundersøgelser

21/12164

Punkt 6: Orientering om ledelsesinformation 2022 - ultimo juli

22/7260

Sagsresumé

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

Samlet set forventes der et merforbrug på områderne under Teknik-, By- og Boligudvalget. Dog således at eventuelle mer- eller mindreudgifter på det takst- og brugerfinansierede område overføres til 2023.

Teknik-, By- og Boligudvalget orienteres.

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 156,5 mio. kr. svarende til 61,7 pct. af det korrigerede budget.

Forventet regnskab for de enkelte områder:

Politikområde 03 Kommunale ejendomme:

- Der forventes et merforbrug på 8,3 mio. kr. som følge af stigende priser for el, gas og fjernvarme. Ved 1. bevillingsrevision 2022 er der indarbejdet en delvis finansiering på 3,3 mio. kr.

Efter 1. bevillingsrevision viser det sig, at det samlede merforbrug til el, gas og fjernvarme skønnes at være vokset til 9,3 mio. kr. som følge af den stigende elpris.

Politikområde 05 Bosætning og Byggeri:

- Der forventes balance.

Politikområde 08 Veje og trafik:

- Der forventes et samlet merforbrug på 13,4 mio. kr. til busdrift, gadelys, signalanlæg og vintervedligehold. Ved 1. bevillingsrevision 2022 er der indarbejdet en delvis finansiering på 4,1 mio. kr.

Samlet set forventes der merforbrug på Teknik-, By- og Boligudvalgets område, som primært skyldes stigende energipriser, der påvirker de kommunale udgifter til el, gas og brændstof. Udviklingen følges derfor tæt. Derudover opleves der stigning i priser for byggematerialer og asfalt. Forvaltningen vil løbende holde udvalget orienteret via ledelsesinformationen.

Det bemærkes, at områderne under Økonomiudvalget viser et forbrug på 61,4 mio. kr. svarende til 59,6 pct. af det korrigerede budget.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Forvaltningen Økonomi og Arbejdsmarked oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 06-09-2022

Taget til efterretning.

Bilag

LIS Drift TBB - ultimo juli 2022

Punkt 7: Generel orientering

22/433

Sagsresumé

Orientering fra formanden

Orientering fra medlemmer

Orientering fra forvaltningen

1. Høringssvar til Naturstyrelsen vedrørende Augustenborg Skov
2. Naboklager over byggeri.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 06-09-2022

Taget til efterretning.

Bilag

Ad 1. Høringssvar vedr. forvaltningsplan for Augustenborg Skov

Punkt 8: Underskriftsark

22/432

Sagsresumé

Brug knappen GODKENDT i venstre side for at godkende/underskrive.