

# **REFERAT Udvalget for Plan og Teknik (2018-2021) d. 03-02-2021**

**Mødedato** Onsdag d. 03. februar 2021 kl. 18:00

**Mødested** Mødet holdes via Teams

**Mødedeltagere** Michael Larsen, Kurt Johansen, Anders J. Andersen, Carsten Olsen, Ronni Lykkehus, Bo Manderup, John Pawlik (Afbud)

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - 3. februar 2021.....	3
Orientering fra formand og direktøren - 3. februar 2021.....	4
Budgetaftale 2021 - Undersøgelse af 2 minus 1 strækninger.....	6
Ansøgning om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til Fehmern-Bælt (Orevej).....	9
Ansøgning om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til Fehmern-Bælt (Næstvedvej).....	11
Igangsættelse af ny strategisk udviklingsplan for Pantergrunden ved DGI Huset.....	13
Igangsættelse af planlægning for boligområde syd for Bogø Kostskole - og delegation til administrat	16
Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Nyråd.....	18
Krav til omlægning af Mimørsvej, Hårbølle, 4792 Askeby.....	21
Ansøgning om dispensation fra Partiel Byplansvedtægt nr. 5 til 1,5 etage sommerhus og små bygning	24
Administration af lokalplanbestemmelse i Lokalplan S-1.2 Sommerhusområde på Ore - ny princip	27
Ansøgning om dispensation fra lokalplan H-4.1 Nordhavnen til opførelse af en ny bygning på Havn	30
Eventuelt - 3. februar 2021.....	32
Underskriftsark - 3. februar 2021.....	33

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - 3. februar 2021**

20/15962

## **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

## **Lovgrundlag**

Lov om kommunernes styrelse.

Forretningsorden for Udvalget for Plan og Teknik i Vordingborg Kommune.

## **Sagsfremstilling**

Dagsorden til mødet er udarbejdet og udsendt til Udvalget for Plan og Tekniiks medlemmer i henhold til den godkendte forretningsorden.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at det udsendte forslag til dagsorden godkendes.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Afbud fra John Pawlik.

Formanden oplyste, at der efter udsendelse af dagsordenen er udsendt en tillægsdagsorden den 2. februar 2021.

Der er ligeledes udsendt supplerende bemærkninger til sag 1 på tillægsdagsordenen vedr. vej til institution ved Rugvænget i Præstø pr. mail den 3. februar 2021.

Indstillingen tiltrådt.

## Punkt 2: Orientering fra formand og direktøren - 3. februar 2021

20/15963

### Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

### Sagsfremstilling

Formanden og direktøren orienterer om diverse emner:

- Status på corona situationen i Vordingborg Kommune pr. 1. februar 2021

Der vil på mødet blive orienteret om corona situationen i Vordingborg Kommune fra afdelingen for Plan og By og Afdelingen for Trafik og Ejendomme.

- Hegning omkring solcelleanlæg ved Høvdingsgård  
På baggrund af udvalgets drøftelse af hegning omkring ved solcelleanlæg, har der været i dialog med developer vedr. Høvdingsgård (som fik en endelig godkendelse af lokalplanen på udvalgs mødet den 13. januar 2021).

Developer oplyser, at trådhegn er et krav fra forsikringsselskabet, så det er nødvendigt for at kunne forsikre anlægget. Hegnet etableres dels for at forhindre tyveri og dels for at forhindre uvedkommende adgang til anlægget. Det er et produktionsanlæg og der er på tilgængelige kabler en spænding på 100-1500 volt, så der er også et element af personsikkerhed i hegningen.

Developer har foreslået, at hegn hæves 20 cm over jorden, og på den måde tillader passage af mindre vildt.

Kommunens naturafdeling har vurderet forslaget og mener, at det vil være en udmærket måde at gøre det på. Det vil sikre de fleste småvildtarter og padders "frie" færden. Det vil tilgodese alle almindelige arter fra mus til hare/ræv. Råvildt vil nok ikke gå under hegn, medmindre de virkelig gerne vil ind på den anden side. Det større hjortevildt vil kunne passere udenom hegn, men det er klart, at et så stort hegn vil ændre hjortevildtets normale "trækruter".

Developers forslag er accepteret, så der bliver passage for mindre vildt ved solcelleanlægget.

- Afgørelse fra Miljø og Fødevareklagenævnet vedr. påbud om pylon ved Afkørsel 41  
Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 25. januar 2021 fremsendt afgørelse som stadfæster Vejdirektoratets afgørelse af 10. februar 2020 om afslag på genoptagelse af sag om lovliggørelse af reklamepylon på matr. nr. 17i, Bakkebølle, Vordingborg Jorder i Vordingborg Kommune.  
Bilag: 1. stk. vedlagt.

### Indstilling

Administrationen indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Afgørelse fra Miljø og Fødevareklagenævnet vedr. påbud om pylon ved Afkørsel 41

## **Punkt 3: Budgetaftale 2021 - Undersøgelse af 2 minus 1 strækninger**

20/22977

### **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

### **Lovgrundlag**

Lov om offentlige veje.

### **Sagsfremstilling**

Ved Kommunalbestyrelsens indgåelse af budgetaftalen for 2021 og overslagsårene 2022-2024 blev der besluttet følgende:

”Der er stort ønske om fokus på sikker skolevej, og i den forbindelse skal mulighederne i 2 i 1 vejløsninger undersøges nærmere. Hvis der er brugbare løsninger kan de bl.a. gennemføres ved Bankevej, Bogødæmningen og Borre til Klinteskoven”.

Administrationen har set på mulighederne, 2 minus 1 veje fungerer bedst når trafikken har en størrelse, så trafikken primært kan afvikles i et spor. Hvis trafikken er for stor, så afvikles trafikken i 2 spor, og dermed reduceres effekten af en 2 minus 1 vej.

Generelt er erfaringerne med 2 minus 1 vej mindre gode når:

- Årsdøgntrafikken (ÅDT) er større end 3.000 køretøjer
- Spidstimebelastningen er større end 300 køretøjer

På det rutenummererede vejnet, skal der ifølge lovgivningen være midterlinje hvis køresporsbredden er større end 2,80 meter. Dette medfører, at der ikke kan etableres en 2 minus 1 vej på det rutenummererede vejnet når køresporsbredden er større end 2,80 m.

Bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning § 170: Midtlinje skal anvendes på statsveje og andre rutenummererede veje, hvor vognbanebredder større end eller lig med 2,80 m kan etableres, medmindre vejen afmærkes som tresporet med delelinje.

Bemærkninger til de 3 strækninger:

Grønsundvej på dæmningen

Måling på dæmningen i nov./dec 2019:

ÅDT: 3.616

Spidstimebelastning er på lidt over 300 køretøjer

Trafikken overstiger anbefalingerne.

Grønsundvej er rute 287, og kørebanerne er bredere end 2,80 meter (Bilag 1).  
Der skal derfor være en midterlinje på vejen ifølge bekendtgørelsen.

Konklusion: Der kan ikke inden for den nuværende lovgivning etableres 2 minus 1 vej på Bogødæmningen på grund af krav om midterlinje, desuden vil trafikken presse cyklisterne.

#### Bankevej i Køng

Vi foretog en måling i 2014 med nedenstående resultater (2 nye målinger er planlagt til foråret 2020):

ÅDT: 997

Spidstimebelastning på cirka 110 køretøjer

Trafikken overstiger altså ikke anbefalingerne.

Der er minimum 2 sving på Bankevejen, hvor oversigten ifølge bekendtgørelsen om vejafmærkning er begrænset (Selv om vi nedsætter hastigheden til 40 km). Det er ikke hensigtsmæssigt at lede trafikken ud på midten af vejen i sving med begrænset oversigt, administrationen undersøger mulige løsninger. Oversigtskort er vedlagt som bilag 2.

Administrationens forslag: Der udarbejdes et forslag til en 2 minus 1 vej på Bankevejen, som fremlægges på et kommende møde i Trafiksikkerhedsrådet og i Udvalget for Plan og Teknik.

#### Klintevej fra Borre til Klinteskoven

Vi foretog en måling på strækningen i 2015:

ÅDT: 830

Spidstimebelastning på omkring 180 køretøjer

Trafikken overstiger derfor ikke anbefalingerne.

Grønsundvej er rute 287, og kørebanerne er på nogle strækninger bredere end 2,80 meter (Bilag 3).  
Der skal derfor være en midterlinje på vejen ifølge bekendtgørelsen.

Konklusion: Der kan ikke inden for den nuværende lovgivning etableres 2 minus 1 vej på Klintevej på grund af krav om midterlinje.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der udarbejdes et forslag til en 2 minus 1 vej på Bankevejen, som fremlægges på et kommende møde i Trafiksikkerhedsrådet og i Udvalget for Plan og Teknik.

### **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Udvalget ønsker, at strækningen Magleby / Klinteskoven ligeledes undersøges.

Indstillingen tiltrådt.

#### **Bilag**

Bilag 1: Grønsundvej på dæmningen

Bilag 2: Bankevejen

Bilag 3: Klintevej fra Borre til Klinteskoven

## Punkt 4: Ansøgning om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til Fehmern-Bælt (Orevej)

18/22527

### Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

### Lovgrundlag

Lov om kommunes styrelse og principper for økonomistyring i Vordingborg Kommune.

### Sagsfremstilling

De sidste arbejder i forbindelse med medfinansieringsprojektet Fehmern-Bælt (Orevej) er afsluttet, og Banedanmark har fremsendt en slut faktura på aftalen.

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling besluttede den 18. maj 2016 at indgå aftale med Banedanmark om medfinansiering af etablering af en Ny bro over Orevej med vejbane og 2 jernbanespor. Derfor blev der i budget 2017 besluttet at bevillige de resterende midler til aftalen på i alt 5,6 mio. kr.

Pt. er der en samlet bevilling i Fehmern-Bælt (pulje) på 6.342.000 kr., samt en bevilling på 1,25 mio. kr. til projektet Fehmern-Bælt (Orevej).

I budgettet er der afsat 6.342.000 kr. til Fehmern-Bælt (pulje) der endnu ikke er frigivet. Administrationen foreslår at 5.012.228 kr. fra puljen bruges på at dække udgifterne vedr. Orevej. De øvrige midler i puljen (1.329.772 kr.) skal bruges i forbindelse med medfinansieringsprojektet vedr. Næstvedvej. Frigivelsen af disse midler kommer i en særskilt sag.

For at dække medfinansieringsaftalen inkl. indeksregulering og styring af projektet, ansøger administrationen om en anlægsbevilling og frigivelse af et rådighedsbeløb på i alt 6.262.228 kr. til Fehmern-Bælt (Orevej) i 2021, henholdsvis 5.012.228 kr. fra Fehmern-Bælt (pulje) og 1.250.000 kr. fra Fehmern-Bælt Orevej.

Undervejs i projektet har der været udfordringer og kommunen har valgt at tilkøbe en højvandsikring, så Ore ikke bliver oversvømmet ved højvande. Disse ekstraregninger er ikke afhandlet med Banedanmark endnu. Derfor kendes økonomien på de samlede ekstra krav endnu ikke.

Økonomiske konsekvenser (1.000 kr.)

Bevillingsønske	Konto	2021	2022	2023	2024
-----------------	-------	------	------	------	------

Drift

Anlæg	Fehmern-Bælt (Orevej)	6.262			
-------	-----------------------	-------	--	--	--

Afledt drift

Finansiering

Drift

Afsat rådighedsbeløb Fehmern-Bælt (Pulje) -5.012

Afsat rådighedsbeløb Fehmern-Bælt (Orevej) -1.250

Kassebeholdning

Beløb uden fortegn er udgift/merudgift og - er indtægt/mindreudgift. Vedr. kassebeholdningen er det modsat, da et forbrug på kassebeholdningen er – og en forbedring af kassebeholdningen er uden fortegn.

## **Økonomi**

Afdeling for Økonomi og Personale kan som nævnt i sagen oplyse, at der på puljen Fehmern-Bælt –(pulje) henstår et rådighedsbeløb på 6.342.000 kr. i budget 2020, som ikke er frigivet. Ligesom der henstår et rådighedsbeløb på Fehmern-Bælt (Orevej) på 1.250.000 kr. i 2020. Rådighedsbeløbet på i alt 6.262.000 kr. bliver overført til budget 2021, hvorefter de kan frigives.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

der ansøges om en anlægsbevilling på i alt 6.262.228 kr.  
at

at der frigives et rådighedsbeløb på i alt 6.262.228 kr. til Fehmern-Bælt (Orevej) i 2021.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Indstillingen anbefales.

# Punkt 5: Ansøgning om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til Fehmern-Bælt (Næstvedvej)

13/19485

## Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

## Lovgrundlag

Lov om kommunes styrelse og principper for økonomistyring i Vordingborg Kommune.

## Sagsfremstilling

Projektet om etablering af den ”nye” vej fra Valdemarsgade til Næstvedvej i Vordingborg har været færdigt i nogle år, og i 2020 blev de sidste arbejder i forbindelse med slidlag udført. Derfor har Banedanmark fremsendt den sidste aconto på medfinansieringens aftalen.

Anlægsprojektet er gennemført som et medfinansieringsprojekt, hvor kommunens andel af finansieringen i alt er på 12.600.000 kr. den sidste aconto lyder på 1.102.320 kr.

Ud over det beløb, har der de foregående år være udgifter til ekspropriation, rådgivning og nedrivning af bygninger samt styring og forhandlinger med Banedanmark. Det giver et samlet forbrug på sagen på 1.329.772 kr. som skal dækkes. De 1.329.772 kr. er der allerede afsat midler til i budgettet under Fehmern-Bælt (pulje)

Da indeks reguleringen har været højere en budgetteret og projektet har krævet væsentligt mere styring end først antaget, grundet forsinkelser, er der ikke midler i budgettet til de sidste plantearbejder, derfor beder administrationen om en anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb på 300.000 kr. til plantearbejderne, Fehmern-Bælt (Næstvedvej), som foreslås finansieret af kassen.

I budgetterne er afsat 6.342.000 kr. til Fehmern-Bælt (pulje) der endnu ikke er frigivet. Det foreslås, at 1.329.772 fra puljen bruges på at dække udgifterne. De øvrige midler i puljen (5.012.228 kr.) skal bruges i forbindelse med medfinansieringsprojektet ved Orevej. Frigivelsen af disse midler kommer i en særskilt sag.

For at dække de sidste udgifter og de sidste plantearbejder, søger administrationen derfor om en anlægsbevilling og frigivelse af et rådighedsbeløb på i alt 1.329.722 mio. kr. i 2021 til Fehmern-Bælt (Næstvedvej).

Økonomiske konsekvenser (1.000 kr.)

Bevillingsønske	Konto	2021	2022	2023	2024
-----------------	-------	------	------	------	------

Drift

Anlæg	Fehmern-Bælt (Næstvedvej)	1.630			
-------	---------------------------	-------	--	--	--

Afledt drift

Finansiering

## Drift

Afsat rådighedsbeløb	Fehmern-Bælt (Pulje)	-1.330
Kassebeholdning		-300

Beløb uden fortegn er udgift/merudgift og - er indtægt/mindreudgift. Vedr. kassebeholdningen er det modsat, da et forbrug på kassebeholdningen er – og en forbedring af kassebeholdningen er uden fortegn.

## Økonomi

Afdeling for Økonomi og Personale kan som nævnt i sagen oplyse, at der på puljen Fehmern-Bælt –(pulje) henstår et rådighedsbeløb på 6.342.000 kr. i budget 2020, som ikke er frigivet. Jævnfør anden sag vedrørende Fehmern-Bælt (Orevej) frigives de 5.012.000 kr. til dette projekt, hvorfor der resterer et rådighedsbeløb på 1.330.000 kr. som herved kan frigives til projektet Fehmern-Bælt (Næstvedvej). Rådighedsbeløbet bliver overført til budget 2021, hvorefter de kan frigives.

## Indstilling

Administrationen indstiller,

der søges om en anlægsbevilling på i alt 1.329.722 kr.  
at

der frigives et rådighedsbeløb på i alt 1.329.722 til Fehmern-Bælt (Næstvedvej) i  
at 2021

der søges om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb på 300.000 kr. til  
at Fehmern-Bælt (Næstvedvej), som finansieres af kassen, for at afslutte de sidste  
plantarbejder.

## Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021

Indstillingen anbefales.

# **Punkt 6: Igangsættelse af ny strategisk udviklingsplan for Pantergrunden ved DGI Huset**

20/27719

## **Kompetenceudvalg**

Kommunalbestyrelsen.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

Lov om kommunernes styrelse.

## **Sagsfremstilling**

Vordingborg Kommune erhvervede i 2012 den tidligere plastikfabrik Pantherplast for at omdanne hele området til et knudepunkt med faciliteter indenfor Kultur, Idræt, Uddannelse og Erhverv.

Som det første blev den store fabriksbygning mod nord ombygget og renoveret, så bygningen i 2014 kunne modtage de første brugere.

I 2016 blev den første kommunale kunstgræsbane etableret på Panteren på et areal sydøst for den store fabriksbygning.

Derefter besluttede kommunalbestyrelsen anlæg af et vandhus, og i efteråret 2018 var byggeriet færdigt og kunne således tilbyde fuldt opdaterede og tidssvarende faciliteter til vandaktiviteter. Vandhuset blev bygget sammen med den eksisterende fabriksbygning, således at de to bygninger har fælles indgang med aula, reception, køkken, motionscenter og mødelokale. Der er indgået en driftsaftale med DGI, der således driver idræts- og fritidsfaciliteter både i vandhuset og i fabriksbygningen.

Efter ønske fra en række lokale gymnastikforeninger har kommunalbestyrelsen ved budgetforlig 2021 besluttet at give Fonden DGI Huset Vordingborg mulighed for at etablere et spring- og bevægelsescenter i tæt forbindelse med de nuværende faciliteter. Som en del af projektet skal der endvidere etableres omklædningsrum, som skal kunne benyttes af brugerne af kunstgræsbanen.

Derudover har en lang række af foreninger og idrætsaktører – hvor af flere af disse udøver deres sport på specialanlæg – vist interesse i, at få deres aktiviteter tilknyttet til panterområdet. Disse specialanlæg tilbyder DGI Huset Vordingborg også at drifte.

Bredden af aktivitetsmuligheder er indskrevet som et væsentligt element i udvikling af området i den eksisterende plan for Panterområdet. Men med en placering af et spring- og bevægelsescenter og en lang række af ønsker om udendørsaktiviteter og faciliteter, er det nødvendigt at se på området i en sammenhæng, så der skabes rammer for fællesskab og aktiviteter, der understøtter hinanden, og ikke spænder ben for hinanden. Derudover er området også ankomstområde til Vordingborg by, hvorfor det også er væsentligt hvordan området tager sig ud rent visuelt, og i forhold til at signalere kreativitet, aktivitet, bevægelse og fællesskab, at her sker der noget.

Derfor anbefales det, at der udarbejdes en ny strategisk og fysisk udviklingsplan, hvis overordnede vision er, at udvikle området som byens – og kommunens – samlede idrætsaktivitetscenter, der motiverer til aktiviteter og bevægelse, og samler de organiserede og uorganiserede i alle aldre, og som i udviklingen og placeringen af de forskellige aktiviteter har en holistisk tilgang, der indtænker kreativitet og multifunktionalitet, så der opnås bedst mulig udnyttelse af området til gavn for flest muligt, samtidig med at området byder velkommen til byen.

Panter-området ligger ved ankomsten til byen, og er – når man kommer den vej ind i byen det første indtryk, man får af byen. Derfor er det væsentligt, at området både tager sig attraktivt ud samtidig med, at det ved sin indretning, design og funktionalitet er den stærke formidling af og motivation til det aktive liv.

Der vil indbydes tre kvalificerede rådgivere til at afgive et tilbud efter udbudsreglerne ved en indbudt licitation i et begrænset udbud. Med kvalificerede rådgivere menes i denne sammenhæng rådgivere med erfaring inden for området, hvis kompetencer indenfor en arkitektonisk nytænkning af feltet ”idræt, bevægelse og fællesskab” både bygningsmæssigt og landskabeligt vil være særligt afgørende for at skabe det innovative idrætsfællesskab der ønskes for stedet, byen og kommunen.

Området er som tidligere fabriksgrund kortlagt som forurenet. Hovedparten af området er V1 kortlagt, mens et mindre område er V2 kortlagt. Det vil derfor være nødvendigt at foretage undersøgelser og afdækning af forureningsgraden på hele det resterende frie areal. En sådan kortlægning inkl. høring af Region Sjælland tager omkring tre måneder. En del af området, hvor f.eks. nuværende Vandhus samt de eksisterende koldhaller i den sydlige del, er dog frigivet, dvs. undersøgt og konstateret uden forurening. Tidsplanen for udviklingsplanen og spring- og bevægelsescenteret tager højde for, at der skal ske en kortlægning af forureningen.

#### Tidsplan og organisering

Opførelsen af selve spring- og bevægelsescenteret kører sit eget forløb, og tænkes gennemført så hurtigt som muligt og i regi af DGI Huset Vordingborg. Men for at sikre, at spring- og bevægelsescenteret ved sit omfang og placering ikke spænder ben for øvrige aktiviteter og fremtidig udvikling af området, og i øvrigt placeres hvor der er mindst mulig forurenet, og hvor der er færrest mulige komplikationer som f.eks. omlægning af parkering, tilkørsel og forsyningsledninger samt omlægning af brandvej og brandadskillelse mellem panteren og springcenteret.

Derfor anbefales det, at der først udarbejdes et overordnet program for anvendelsen af området, og at dette program godkendes af kommunalbestyrelsen. Herefter kan udarbejdelse af detailprojekt for spring- og bevægelsescenteret og udarbejdelse af selve udviklingsplanen køre parallelt og uafhængigt af hinanden. Projektejer og projektledelse for udvikling, opførelse og drift af spring- og bevægelsescenteret varetages af DGI Huset Vordingborg, mens projektejerskab og projektledelse for udarbejdelse af overordnet program samt efterfølgende strategisk udviklingsplan varetages af Vordingborg Kommune. Begge projekter i tæt samarbejde med den anden part. Den juridiske konstruktion for spring- og bevægelsescenteret beskrives i særskilt sag

”Ansøgning om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb for anlæg af Spring- og bevægelsescenter samt forudsætninger for anlæg af samme” (behandles i Udvalget for Kultur, Idræt og Fritid).

Projektledelsen af det overordnede program samt efterfølgende udviklingsplan varetages af Afdeling for Plan og By med projektdeltagelse fra Afdelingerne for Trafik og Ejendomme og Kultur og Fritid og i dialog med DGI Huset Vordingborg. Det overordnede program og udviklingsplanen er politisk forankret i Udvalget for Plan og Teknik og Udvalget for Kultur, Idræt og Fritid.

Udviklingsplanen udarbejdes med 200.000 kr. uforbrugte 2020 midler fra Udvalget for Kultur, Idræt og Fritid samt af midler inden for Afdeling for Plan og Bys drift, 100.000 kr. fra konto kommune- og lokalplaner.

Der er udarbejdet en tidsplan for udarbejdelse af en ny strategisk udviklingsplan, der er samkoordineret med planerne for spring- og bevægelsescentret. Tidsplanen er vedlagt i bilag. For at kunne komme i mål til tiden, er den indledende brugerinvolvering igangsat i februar, således, at de forskellige brugeres ønsker og behov kan indskrives i udbudsmateriale i marts.

## **Høringer**

Der er gennemført brugerinvolvering med interesserede aktører i februar 2021. De brugere, der indgår i programmeringen vil blive involveret løbende i udviklingsplanarbejdet. Der er ikke planlagt generel borgerinddragelse.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at arbejdet med en ny strategisk udviklingsplan for Panterområdet igangsættes i to steps med politisk godkendelse af først overordnet program og siden en samlet strategisk udviklingsplan

at den strategiske udviklingsplan er politisk forankret i Udvalget for Kultur, Idræt og Fritid og Udvalget for Plan og Teknik i fællesskab

at projektledelsen varetages af Afdeling for Plan og By, og at der nedsættes en tværgående projektgruppe med deltagelse af Afdelingerne for Trafik og Ejendomme og Kultur og Fritid samt i tæt dialog med DGI Huset og brugerne.

## **Beslutning i Udvalget for Kultur, Idræt og Fritid den 02-02-2021**

Indstillingen anbefales.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Indstillingen anbefales.

## **Bilag**

Tids- og procesplan for strategisk udviklingsplan for Panterområdet

# **Punkt 7: Igangsættelse af planlægning for boligområde syd for Bogø Kostskole - og delegation til administrationen**

20/17365

## **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

## **Sagsfremstilling**

Vordingborg Kommune har modtaget henvendelse fra et byggefirma som er optionsmodtager for matriklerne 105ed, ec, dø, eb, ea, e, ej, eg og eh på Møllevænget, Bogø og som ønsker at erhverve grundene med henblik på at bebygge dem med 9 dobbelthuse. Det ønskede projekt (vedlagt i bilag) er i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Gældende lokalplan 108, Boligområde syd for Bogø Kostskole (vedlagt), overholdes med undtagelse af at boligerne ønskes opført med mulighed for fleksboligstatus. Da det eksplicit er lokalplanens formål i redegørelsen, at der er helårsbeboelse, kan der ikke dispenseres fra dette, hvorfor muliggørelsen af fleksboliger kræver en ny lokalplan. Administrationen anbefaler derfor igangsættelse af en lokalplanproces for en ny lokalplan til erstatning for Lokalplan 108 Boligområde syd for Bogø Kostskole, hvori eneste ændring er, at kravet om helårsbeboelse udtages

I ansøgningen anføres, at grundejer har haft denne grund liggende udstykket i adskillige år, uden at kunne tiltrække købere til området. Der er blot bygget et enkelt hus i udstykningen. Ansøger har sammen med grundejer foretaget en undersøgelse af mulighederne for at få udviklet projektet til noget man skønner salgbart. Via dialog med blandt andet ejendomsmæglere, både lokale samt mæglere fra andre områder, er man nået frem til opførelsen af nøglefærdige dobbelthuse med mulighed for fleksboligstatus, vil kunne være en attraktiv vare for købere som til daglig er bosat uden for Vordingborg Kommune. Man anfører at projektet skønnes at kunne tiltrække købere fra lokalområdet, men at det vurderes, at der ikke er tilstrækkeligt købergrundlag lokalt til, at der kan sælges nok boliger til at realisere projektet. Man anfører endvidere, at det er tiltænkt fuldt ud at overholde lokalplanens øvrige bestemmelser ift udstykning, grundstørrelser, udtryk osv.

Da der er tale om en ændring af lokalplanlægningen i overensstemmelse med kommuneplanen, og om at lokalplanen kan bibeholdes i sin nuværende form under udtagelse af redegørelsens og anvendelsesbestemmelsens afsnit med krav om helårsbeboelse, anbefales det at planen udarbejdes og vedtages administrativt.

Planen vil være i overensstemmelse med administrationsgrundlaget Praksis for udstedelse af flexboligtilladelser ,som blandt andet anfører at administrationen i videst muligt omfang vil dispensere fra lokalplanerne, såfremt de foreskriver helårsbeboelse og at praksis ændres som følge af ny lovgivning, så fleksboligtilladelser følger ejendommen uden for de tre købstæder, mens fleksboligtilladelser følger ejeren i Vordingborg, Præstø og Stege.

## **Høringer**

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der igangsættes en planproces for en ny lokalplan for Lokalplan 108 Boligområde syd for Bogø Kostskole, hvori ændringen er at kravet om helårsbeboelse udtages

Afdeling for Plan og By får delegeret opgaven med udsendelse af planforslag og at endelig vedtagelse – medmindre der i høringsperioden indkommer væsentlige bemærkninger/indsigelser til at kravet om helårsbeboelse udtages af planen.

### **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Udvalget ønsker præciseret, at såfremt der ønskes fleksboligtilladelse skal der søges særskilt herom.

Indstillingen tiltrådt.

#### **Bilag**

Situationsplan for Møllevænget Bogø (002)

Lokalplan 108

## **Punkt 8: Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Nyråd**

20/22643

### **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

### **Lovgrundlag**

Varmeforsyningsloven.

Projektbekendtgørelsen.

### **Sagsfremstilling**

MOE har på vegne af Vordingborg Forsyning A/S udarbejdet et projektforslag for udvidelse af Vordingborg

Fjernvarmes forsyningsområde med Nyråd, som forventes at kunne forsynes fra ultimo 2022 (Afgrænsningen fremgår af projektforslagets bilag 1). Fremføring af fjernvarme til Nyråd er en del af forsyningens masterplan fra 2012 og Vordingborg Kommunes strategiske energiplan fra 2016. Varmeforsyningen af Nyråd er den sidste udvidelse, som forsyningen har i deres masterplan fra 2012, hvor Iselinge, Kastrup, Ndr. Vindinge er realiseret og Ørslev er godkendt og forventes realiseret i 2021-2022.

Nyråd forsynes i dag med naturgas (55% af ejendommene), el (36% af ejendommene) og olie (9% af ejendommene). I forhold til de naturgas- og oliefyrede ejendomme er der et stort potentiale i forhold til konvertering til fjernvarme, mens de el-opvarmede ejendomme kun i begrænset omfang forventes at kunne konvertere, da der ikke er vandbåret anlæg (radiatorer) i ejendommene eller de i dag har en varmepumpe.

I projektforslaget skal fjernvarmeforsyningen sammenlignes med andre mulige scenarier. Det er vurderet, at en fortsat forsyning af området med naturgas ikke er i overensstemmelse med statslige interesser, og Vordingborg Kommunes interesser i en klimavenlig varmeforsyning. Derfor er forsyningen blevet bedt om at basere sammenligningen med en konvertering af området til varmepumper.

I henhold til projektbekendtgørelsen skal kommunen godkende det mest samfundsøkonomisk positive

projekt. Projektforslaget rummer de nødvendige økonomiske forudsætninger, og projektet holdes

op imod en fortsat individuel forsyning med varmepumper. Den samfundsøkonomiske gevinst ved projektet er ca. 10 mio. kr. set i et 20 års perspektiv, som projektforslaget skal vurderes ud fra. Det er primært de

store anlægsomkostninger til forsyningsnettet samt mistede energiafgifter, der belaster samfundsøkonomien i forhold til varmepumper.

Projektet rummer en væsentlig nedbringelse af CO<sub>2</sub>-udledningen. Fjernvarmen baseres primært på CO<sub>2</sub>-neutralt brændsel (halm), hvor der samtidig produceres el. Samlet er forventningen en nedbringelse af CO<sub>2</sub>-udledningen med i gennemsnit 1.000 ton pr. år. i projektforslagets 20 års periode til fordel for fjernvarmen frem for varmepumper.

I forhold til selskabsøkonomien er der tale om en positiv udbygning, som på sigt kan bidrage til lavere brændselspriser i det samlede forsyningsområde. Udvidelsen bidrager således til en bedre udnyttelse af eksisterende varmeanlæg på Masnedø. En del af forsyningsledningen er allerede etableret, da fjernvarmen i 2015 førte en ny forsyningsledning frem til området lige nord for Vordingborg Kasserne med henblik på forsyning af Ørslev og Nyråd. Da projektet er økonomisk

rentabelt, søger Vordingborg Forsyning ikke tilskud fra staten, som ellers netop har etableret en pulje til udvidelse af fjernvarme (tiltænkt projekter, som ikke kan realiseres uden).

Brugerøkonomisk vil fjernvarmen være på niveau med jordvarme, men lidt dyrere end luft-vand-varmepumper beregnet ud fra et 20 års perspektiv. Fjernvarmen er billig at installere, da forsyningen har besluttet at tilslutningen (alt. Incl.) kun skal koste 10.000 kr. for den enkelte ejendom, hvorimod etableringen af varmepumpeanlæg ligger mellem 100.000 kr. og 150.000 kr. Omkostningerne til opvarmningen er større end varmepumperne, se bilag 5 - Brugerøkonomi. For den enkelte forbruger er der dog den fordel ved fjernvarmen, at ansvaret for varmekilden ligger hos forsyningen, så der kan ikke komme uforudsete udgifter i forhold til varmekilden.

Det skal bemærkes, at en projektgodkendelse vil bevirke, at der ikke kan opnås tilskud til varmepumper i området. Varmepumper er dog fortsat en mulighed, da der ikke vil være tilslutningspligt medmindre der allerede er tilslutningspligt til kollektiv forsyning (eksisterende lokalplaner med henblik på tilslutning til naturgas).

Projektforslaget er vurderet at være i overensstemmelse med Varmeforsyningslovens formålsparagraf, og Vordingborg Kommunes egne ønsker om at fremme anvendelsen af klimavenlig fjernvarme. Ud fra et samfundsmæssigt perspektiv vil det være en fordel at anvende fjernvarme, da omstillingen til vedvarende energi kan fremrykkes for mange ejendomme. Ud fra et brugerøkonomisk perspektiv vil det i nogle tilfælde være en fordel at vælge en varmepumpe, hvilket fortsat vil være en mulighed.

## **Høringer**

Som myndighed skal kommunen sende forslaget i høring hos berørte forsyningsselskaber, som kan

have interesse i forhold til varmeforsyningen i Nyråd. Den primære interessent er Evida, da de i dag forsyner en stor del af Nyråd med naturgas. Vordingborg Kommune vil kunne godkende projektforslaget endeligt, såfremt høringen ikke bidrager med væsentlige oplysninger, som eksempelvis ændrer forudsætningerne for en positiv samfundsøkonomi i projektforslaget.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at projektforslaget for fjernvarmeforsyning af Nyråd udsendes i høring.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Projektforslag - Fjernvarme forsyning af Nyråd

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Ledningsanlæg

Bilag 3 - Varmebehov

Bilag 4 - Selskabsøkonomi

Bilag 5 - Brugerøkonomi

Bilag 6 - Samfundsøkonomi

Bilag 7 - Valg af referencescenarie

# Punkt 9: Krav til omlægning af Mimersvej, Hårbølle, 4792 Askeby

20/21969

## Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

## Lovgrundlag

Lov om planlægning.

## Sagsfremstilling

På foranledning af udstykning af 2 sommerhusgrunde fra ejendommen Mimersvej 9 i 2019 har Mimersvej 5 klaget over, at Mimersvej ikke er blevet omlagt. Klager mener, at omlægningen var en forudsætning, som er indarbejdet i Lokalplan 28. Vejomlægningen har stor betydning for Klager, da vejen i dag ligger et par meter fra husets facade (se vedlagte "Billede af Mimersvej"). Vejen har, ud fra klagers perspektiv, ikke en profil, der kan klare den øgede trafik i området. Vejen giver således fremadrettet adgang til 3 sommerhuse frem for 1 sommerhus.

Umiddelbart blev Klagers påstand afvist i starten af februar 2020, da den eksisterende vej blev vurderet at være i overensstemmelse med lokalplan 28 i forhold til placering og bredde (se vedlagte "Vurdering af eksisterende vej i forhold til Lokalplan 28 (Februar 2020)"). På et møde med klager i august 2020 argumenterede klager for, at en udstykningsskitse fra september 1963 (stemplet i Møns Kommune i 1978), lå til grund for udarbejdelse af lokalplan 28, og at klager dengang af Møn Kommune var blevet lovet, at vejen ville blive flyttet i forbindelse med udstykning. Af udstykningsskitserne (se vedlagte "Udstykningsskitse udleveret på møde d. 26. august 2020") fremgår, at vejen "flyttes" i forhold til sin nuværende placering.

På baggrund af skitsen er baggrundsmaterialet for Lokalplan 28 blevet gennemgået, dvs. selve dokumenterne fra udarbejdelsen af lokalplanen og det forslag, som i 1980 var i høring.

Af baggrundsmaterialet fremgår det af skrivelse fra landinspektør P. Fløe Jensen, at 2 meter af den nye vej skal placeres inde på matr. nr. 56 ez (Mimersvej 5), hvilket har ligget til grund for placering af vandværkets ledning 1 meter fra skel (således i det fremtidige vejareal). Dvs. vejen var forudsat flyttet ca. 5-6 meter mod nord.

Af forslag til lokalplan 28 fra 1980 fremgår det, at vejen Mimersvej er forudsat flyttet. Kortbilaget er en blanding af udstykningsforslag og matrikelkort, hvor vejen ligger længere mod nord og inde på Mimersvej 5. Den endelige lokalplans bilag er ikke tegnet med matrikelkort ved Mimersvej 5, hvorfor den endelige lokalplan ikke rummer samme entydige angivelse af vejens placering (se vedlagte "Kortbilag fra lokalplan 28"). Det fremgår af kortene, at vejen ud for Mimersvej 5 er tiltænkt samlet at skulle vejforsyne ca. 12 sommerhusgrunde (5 stk. udstykket fra Mimersvej 5 og 6 stk. udstykket fra Mimersvej 9 og selve Mimersvej 9). Omkostningerne til vejflytningen burde deles mellem parterne, hvilket klager har oplyst at være indstillet på, men dette kan ikke reguleres gennem planlægningen. Klager og udstykker har været i dialog, men har ikke kunne opnå enighed.

Der blev herefter taget kontakt til udstykker, som har taget initiativet til udstykning af grundene og således i princippet burde have flyttet vejen som en del af byggemodningen. Mimersvej 9 ønskede dog ikke dialog i forhold til vejomlægning og tog gennem sin advokat kraftig afstand fra kommunens ønske om dialog.

Lokalplanens §11 foreskriver, at vejadgangen er en forudsætning for ibrugtagning, hvorfor en evt. håndhævelse af lokalplanen skal ske over for dem, som ønsker at ibrugtage deres sommerhus og ikke udstykkeren. Derfor er der foretaget

partshøring/varsling af påbud af Mimersvej 10 og 12, hvor Mimersvej 12 netop har opført og ibrugtaget deres sommerhus.

På baggrund af partshøringen er der indkommet svar (se vedlagte "Svar på partshøring"), hvori Mimersvej 9 og 12 stiller sig uforstående over for forholdet, da kommunen ikke har påtalt dette ved udstykningen af sommerhusgrunden eller ved byggeansøgning, og der er givet ibrugtagningstilladelse til det opførte sommerhus. De anser sagsforløbet som værende for begunstigende forvaltningsakter, og argumenterer ligeledes for, at omlægningen af vejen skal betragtes ud fra proportionalitetsprincippet dvs. omkostningerne sammenholdt med det der opnås. Begge forhold er spørgsmål, som umiddelbart kan indgå i en vurdering af sagen, men samtidig er det kommunens opgave at foranledige lokalplanens bestemmelser overholdt. Det angives desuden, at der ønskes dispensation fra lokalplanen til ibrugtagningen af ejendommen uden omlægningen af vejen. Der er ikke kommet bemærkninger fra Mimersvej 10.

En dispensation fra lokalplanen dvs. godkendelse af ibrugtagning uden omlægning af Mimersvej vil være en afvigelse i forhold til lokalplanens forudsætninger, jf. lokalplanens baggrundsmateriale. Det vil sandsynligvis også være i strid med lokalplanens formål, som blandt andet er fastlæggelse af vejenes placering og dimensionering. Hvorvidt lokalplanens kortbilag har den nødvendige entydighed, er dog et vurderingsspørgsmål, og vejen kan i dag ikke omlægges på den fulde strækning, da der blandt andet er opført et sommerhus ved udkørslen til Hårbøllevej, hvor lokalplanen skitserer, at vejen skal ligge (se vedlagte "Skitse af lokalplanens vejforløb på gældende matrikelkort").

Der skal tages stilling til hvorvidt:

Der skal gives afslag på dispensationsansøgningen, og udstedes påbud om flytning af Mimersvej (ud for nr. 5) – en strækning på ca. 50 meter (se forslag på vedlagte "Skitse af lokalplanens vejforløb på gældende matrikelkort"). Sommerhusejeren vil herefter ikke kunne anvende sit nyopførte sommerhus før der er godkendt et projekt for flytning af vejen.

eller

Der på baggrund af sagsforløbet, hvor der både er givet udstykningstilladelse (januar 2019), byggetilladelse (okt. 2019) og ibrugtagningstilladelse (okt. 2020) meddeles dispensation fra lokalplanen. Dog vil der være usikkerhed i forhold til om dispensationen er juridisk holdbar, da der vil kunne lægges til grund, at lokalplanen ikke er tydeligt nok i forhold til en håndhævelse. Der kunne i den sammenhæng med fordel udarbejdes en ny lokalplan, som tydeliggør, at vejen skal omlægges, som vilkår for yderligere udstykning af den resterende del af Mimersvej 9 (der kan udstykkes yderligere 3 grunde fra ejendommen i henhold til lokalplanen).

En lovliggørelse kan alternativt bestå i, at der udarbejdes en ny lokalplan, som lovliggør forholdet på stedet, dvs. fastlægger at vejen ikke skal omlægges.

Slutteligt skal det bemærkes, at udstykningen af Mimersvej 10 og 12 fra 2019 har været påklaget til planklagenævnet. Ved udstykningen dispenserede kommunen til udstykning af 2 sommerhuse i stedet for lokalplanens skitserede 3 huse, samt ændring af vejføringen ved grundene. Planklagenævnet har d. 28. januar 2021 stadfæstet kommunens afgørelse vedr. udstykning fra Mimersvej 9 og vejføringen på Mimersvej 9. Klagenævnet bemærker i sin afgørelse, at denne ikke har betydning for kommunens vurdering af lokalplanens bestemmelser i forhold til sagen vedr. den østlige del af Mimersvej (nærværende sag).

**Høringer**

Sagens parter er forsøgt inddraget i processen som beskrevet i sagsfremstillingen. Derudover har samtlige ejere (med undtagelse af klager) tilkendegivet, at de ikke ønsker vejen flyttet. Der er dog ingen af disse parter, som har ulempe ved vejens nuværende placering i lighed med Mimersvej 5.

Mimersvej 12's advokat er senest kommet med et partsindlæg (se vedlagte "Partsindlæg fra Mimersvej 12's advokat"). Hvor de redegør for deres syn på sagen i forhold til lokalplanens tydelighed, og vurdering af kommunens hidtidige dispositioner.

Afhængig af beslutningen vil en af sagens parter få mulighed for at påklage kommunens afgørelse.

Et påbud om flytning af vejen, som en forudsætning for at bruge bygninger på Mimersvej 10 og 12, vil give disse ejere mulighed for at påklage påbuddet. Hvor de kan få afprøvet om kommunens øvrige godkendelse af udstykningen kan anses som begunstigende sagsakter, samt hvorvidt lokalplanens betingelser og kortbilag har den nødvendige tydelighed.

En dispensation til at benytte sommerhuse på de udstykkede grunde uden omlægning af vejen give klager mulighed for at afprøve kommunens afgørelse i planklagenævnet i forhold til om dispensationen er i strid med lokalplanens formål.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der udstedes påbud til Mimersvej 10 og 12 i forhold til ibrugtagning af byggeri uden efterlevelse af lokalplanens forudsætning om omlægning af Mimersvej.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

På baggrund af sagsforløbet, hvor der både er givet udstykningstilladelse, byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse samt lokalplanens manglende tydelighed i forhold til krav om omlægningen, beslutter udvalget, at der meddeles dispensation fra lokalplanen om udstykning og ibrugtagning på Mimersvej 10 og 12 uden at Mimersvej omlægges.

Der igangsættes et lokalplanarbejde for en ny lokalplan, som tydeliggør, at vejen skal omlægges, og at det tydeliggøres hvor vejen skal omlægges til, som vilkår for yderligere udstykning af den resterende del af Mimersvej 9.

## **Bilag**

Billede af Mimersvej

Vurdering af eksisterende vej i forhold til Lokalplan 28 (Februar 2020)

Udstykningsskitse udleveret på møde d. 26. august 2020

Kortbilag fra lokalplan 28

Svar på partshøring

Skitse af lokalplanens vejforløb på gældende matrikelkort

Partsindlæg fra Mimersvej 12's advokat

# **Punkt 10: Ansøgning om dispensation fra Partiel Byplansvedtægt nr. 5 til 1,5 etage sommerhus og små bygninger tæt på skel på Fyrrevænget 30, Præstø**

20/26261

## **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

## **Sagsfremstilling**

Grundejerforeningen Fyrvang har rettet henvendelse vedr. overtrædelser af Partiel Byplanvedtægt nr. 5 på ejendommen Fyrrevænget 30. Det drejer sig om bestemmelse vedr. småbygninger i skel, og indretning af 1. salen til værelser.

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 5, som blandt andet fastlægger følgende:

- § 5.2 Sommerhusene må kun opføres med en etage og ikke gives større højde end 3 m målt fra terrænen til en linie, hvor ydervægge og tagflade mødes, (bortset fra gavltrekanten). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°
- § 5.3 Bygninger må ikke opføres nærmere skel end 5 m, dog må garager og udhuse og lign. mindre bygninger opføres nærmere skel i overensstemmelse med byggelovgivningens krav

Aktuelt sætter bygningsreglementet en minimumsafstand på 2,5 m fra skel.

Jævnfør planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Jævnfør planlovens § 20 kan der først meddeles dispensation efter en forudgående orientering om dispensationen til ejere, brugere og naboer, med mindre en forudgående orientering er af underordnet betydning.

## **Ansøgningen**

På baggrund af henvendelsen er der foretaget partshøring/varsel af påbud. Ejeren af Fyrrevænget har på baggrund af partshøringen fremsendt ansøgning om dispensation fra lokalplanen til 1,5 etage i sommerhus og dispensation til småbygninger tæt på skel.

Der ønskes lovliggørelse af eksisterende 1. sal. Sommerhuse i lokalplanområdet må ikke opføres med mere end én etage. Ansøger ligger vægt på at 1. salen ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme, da tagvinduer vender mod ejers have (og videre mod vandet).

Ydermere meldes det at de eksisterende forhold har været til stede i længere tid. Det meddeles via ansøgningen, at indretningen af 1. salen var til stede da nuværende ejers mor, købte ejendommen i 1984. Boligen er oprindeligt opført i 1979, hvilke dog er efter vedtagelsen af eksisterende lokalplan, og det fremgår tydeligt af byggetilladelsen at der ikke kan indrettes første sal på ejendommen.

Der ønskes lovliggørelse af småbygninger tæt på skel. Lokalplanen giver mulighed for placering af mindre bygninger tæt på skel i overensstemmelse med byggelovgivningens krav.

#### Administrationens vurdering

Lokalplanens bestemmelse om byggeri i én etage er et af de bærende principper i byplanvedtægten. Byplanvedtægten giver dog mulighed for byggeri med en høj taghældning, hvilket må tilskrives et ønske om mulighed for stråtage (§4 i gældende deklARATION for ejendommen). Indretning af en 1. sal er således i strid med lokalplanens principper uanset, og at det ikke er synligt fra omgivelserne og således, ikke ændrer ejendommens karakter i væsentligt omfang.

Små bygningerne på ejendommen vurderes at være af underordnet planlægningsmæssig betydning og bør kunne lovliggøres ved dispensation, såfremt de er placeret på ansøgers ejendom, hvilket ikke er helt afklaret.

Der er tale om en afvejning af om indretning af 1. salen er imod planens principper, hvilket umiddelbart kan være svært at sige, da byplanvedtægten ikke indeholder en formålsparagraf (formålet i lokalplanen kan retspraksis afklares hvis afgørelsen påklages). Praksis er dog, at der aldrig gives dispensation til indretning af førstesal i sommerhusområdet, når der ansøges om byggetilladelse, hvorfor en dispensation kan have præcedensskabende effekt for den fremtidige administration i området, hvilket også kan bevirke, at områdets karakter ændres. Praksis vedr. en etage følger byggeretten i bygningsreglementets §178, som kun muliggør opførelse af sommerhuse med maksimalt en etage. Denne begrænsning kan generelt kun afviges igennem lokalplanlægning.

Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt indretningen af 1. salen skal lovliggøres gennem en dispensation fra lokalplanen, og ansøger vil naturligvis også skulle søge om byggetilladelse til forholdet.

### **Høringer**

Som beskrevet ovenfor er ejer blevet partshørt. Derudover har sagen ikke været i nabohøring, da sagen vurderes at have underordnet betydning for naboer.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der meddeles afslag til dispensationen om lovliggørelse af ejendommens førstesal, og at der udstedes påbud om ophør af anvendelsen

at småbygningerne forsøges lovliggjort gennem dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser, forudsat at det afklares at bygningerne ligger på egen grund.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Placering

Henvendelse fra Grundejerforeningen Fyrvang

Varsel om påbud og partshøring

Dispensationsansøgning

# **Punkt 11: Administration af lokalplanbestemmelse i Lokalplan S-1.2 Sommerhusområde på Ore - ny principbeslutning**

20/25879

## **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

## **Lovgrundlag**

Loven om planlægning.

## **Sagsfremstilling**

Vordingborg Kommune har modtaget en ansøgning vedr. ejendommen Havstokken 28, 4760 Vordingborg. Ansøger anmoder om dispensation fra gældende lokalplan til opførelse af et sommerhus på 90 m<sup>2</sup>, som er større end hvad lokalplanen giver mulighed for.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan S-1.2 Sommerhusområde på Ore. Lokalplanen er fra 2004.

Planloven giver jævnfør § 19 mulighed for at dispensere fra en lokalplan efter en forudgående høring af berørte parter.

Vordingborg Kommune har i 2014 modtaget en lignende ansøgning vedr. Orevej 221, hvor man ligeledes ønskede dispensation fra lokalplanen til at bebygge grunden, udover hvad lokalplanen åbner mulighed for. Ansøger søgte endvidere om dispensation til at opføre bebyggelsen 2,5 meter fra naboskel, hvor lokalplanen angiver 5 meter.

Lokalplanen fastlægger i § 7.1 at grunde på 799m<sup>2</sup> og derunder må have en maksimal bebyggelsesprocent på 15 (dog med et maksimalt etageareal på 80m<sup>2</sup>) og at grunde på 800m<sup>2</sup> og derover må have en maksimal bebyggelsesprocent på 10. Baggrunden for bestemmelsen var, at den generelle bebyggelsesprocent i sommerhusområder ved lokalplanens vedtagelse var 10%, men for at give de små grunde mulighed for også at kunne bygge et tidssvarende sommerhus, hævedes bebyggelsesprocenten til 15 for de små grunde.

Lokalplanen fastlægger desuden i § 7.5 en generel bebyggelsesafstand til naboskel på 5 meter, mens der for området mellem Havstokken og Skydevænget – som består af hovedsagelig små grunde – gælder en bebyggelsesafstand på 3 meter til naboskel. Mindre bygninger som garager og udhuse kan jævnfør § 7.8 opføres indtil 2,5 meter fra naboskel. Bebyggelsesafstand til vejskel er altid 4 meter jævnfør § 7.6 og 7.8.

Udvalget besluttede på baggrund af nævnte ansøgning i 2014, (se bilag) at der skulle være en generel lempelig dispensationspraksis i lokalplanområdet til en bebyggelsesprocent på 15 og til at opføre bebyggelsen i en afstand på ned til 2,5 meter fra det ene af grundens skel. Tilbage i 2014 blev der dog ikke taget stilling til den grænse på maksimalt 80 m<sup>2</sup>, som gælder for de små grunde. Det er den grænse, som ansøger på Hav-stokken 28 nu rammer. Administrationen anbefaler, at udvalget også beslutter en generel lempelig dispensationspraksis, hvad angår loftet på de 80 m<sup>2</sup>. En sådan lempelig praksis vil ligge fint i forlængelse af udvalgets beslutning fra 2014, som medvirkede til at lokalplanen efterfølgende er blevet administreret mere i tråd med de nuværende byggelovgivningsregler. Administrationen anbefaler, derfor at de 80m<sup>2</sup> helt bortfalder og at bebyggelsesprocenten på max. 15 % er gældende for alle sommerhusgrunde indenfor lokalplanområdet.

## **Høringer**

Ovenstående forslag har været i høring hos de 5 grundejerforeninger, som er omfattet af lokalplan nr. S-1.2. I høringsperioden har en grundejerforening meldt tilbage. Grundejerforeningen bakker op om forslaget til ny dispensationspraksis.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der generelt meddeles dispensation fra bestemmelsen om et maksimalt etageareal på 80 m<sup>2</sup> for grunde på 799 m<sup>2</sup> og derunder.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 13-01-2021**

Sagen udsættes.

## **Supplerende sagsfremstilling**

Lokalplan S-1.2 Sommerhusområde på Ore giver mulighed for sammenlægning af flere matrikler, jf. § 4.2 så længe § 7.5 overholdes. Dvs. at det giver mulighed for opførelse af store sommerhuse, indenfor hele lokal-planområdet.

### § 4 Matrikelforhold

#### 4.1

Grunde kan udstykkes med en mindstestørrelse på 1200 m<sup>2</sup>.

#### 4.2

Sammenlægning af grunde kan tillades, når bestemmelsernes § 7.5 overholdes.

### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

#### 7.5

For grunde placeret i området mellem Havstokken og Skydevænget skal boligbebyggelse placeres minimum 3,0 meter fra naboskel. For resterende grunde skal boligbebyggelse placeres minimum 5,0 meter fra naboskel.

Da Teknik og Miljøudvalget i 2014 vedtog beslutningen om en generel lempelig dispensationspraksis i lokalplanområdet til en bebyggelsesprocent på 15 og til at opføre bebyggelsen i en afstand på ned til 2,5 meter fra det ene af grundens skel, blev der ikke taget højde for ovennævnte mulighed. Hvilket derfor betyder at lokalplanen rummer mulighed for opførelse af store sommerhuse ved sammenlægning af flere sommerhusgrunde.

En beslutning om en generel lempelig dispensationspraksis, hvad angår loftet på de 80 m<sup>2</sup> for grunde på 799 m<sup>2</sup> og derunder, forhindrer ikke muligheden for at sammenlægge de mindre grunde og bebygge 15 % og dermed give mulighed for store sommerhuse indenfor lokalplanområdet.

Administrationen anbefaler derfor fortsat, at der generelt meddeles dispensation fra bestemmelsen om et maksimalt etageareal på 80 m<sup>2</sup> for grunde på 799 m<sup>2</sup> og derunder, da det vurderes at risikoen for sammenlægning af sommerhusgrunde og dermed risikoen for opførelse af store sommerhuse er minimal. Dels fordi hovedparten af sommerhusgrundene indenfor lokalplanområdet er bebygget og dels fordi der ikke har været anmodet om det tidligere. Det vurderes derfor, at der ikke behøver at være et forbehold nu, som forhindrer dette.

Administrationen indstiller til gengæld, at det besluttes at hvis der skulle indkomme en ansøgning om sammenlægning af flere sommerhusgrunde og en ansøgning om opførelse af et stort sommerhus på de sammenlagte grunde, at der så er mulighed for at nedlægge et § 14-forbud og igangsætte en ny lokalplan for området, som forhindrer sammenlægning af sommerhusgrunde.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der generelt meddeles dispensation fra bestemmelsen om et maksimalt etageareal på 80 m<sup>2</sup> for grunde på 799 m<sup>2</sup> og derunder

at der nedlægges et § 14-forbud og igangsættes en ny lokalplan for området ved ansøgning om sammenlægning af sommerhusgrunde.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Principbeslutning fra 2014

# **Punkt 12: Ansøgning om dispensation fra lokalplan H-4.1 Nordhavnen til opførelse af en ny bygning på Havnevej 17, 4760 Vordingborg**

20/29150

## **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

## **Sagsfremstilling**

Vordingborg Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan H-4.1 Nordhavnen til opførelse af en ny og større bygning, som skal rumme ”Tyttes Pølser” – et pølse- og ishus på ejendommen Havnevej 17, 4760 Vordingborg, matr.nr. 7000r, Vordingborg Bygrunde.

Planen er, at bygningen skal males ”svenskrød”, som er kendetegnende for det eksisterende havnemiljø på Nordhavnen. Der er desuden ansøgt om ny skiltning, som er meget lig det eksisterende, da det er kendetegnende for bygningen og virksomheden, og derfor ønskes bevaret. Skiltet får desuden en ny funktion som afskærmning for det fremtidige aftræk/udsugning fra køkken og toilet m.m. Fremtidigt rækværk/afskærmning omkring terrassen vil blive udformet i dialog med Vordingborg Kommune og vil få en max. højde på 1,20 meter.

Uddrag fra ansøgningen: (vedlagt som bilag)

Tyttes Pølser ligger smukt i Nordhavnen i Vordingborg med pragtfuld udsigt over havnen og over til Ore. Selve området er præget af Borganlægget, det tidligere Vordingborg Slot, som hvert år bliver besøgt af over 25.000 gæster. I det hele taget er området og pølsevognen meget besøgt af de mange sejlene og cyklende turister, samt kunderne og ”stamkunderne” fra Vordingborg og omegn.

Det er blevet vurderet, at det ikke kan betale sig at renovere den nuværende pølsevogn, hvor en del af den er helt tilbage fra 40'erne. Derudover er der alt for lidt plads, både til produktion af fødevarerne og til kundebetjening, samt at der mangler et kundetoilet.

Den nye pølsevogn vil blive indrettet med vinduer mod havnen og mange, store døre, der kan åbnes og lukkes efter vejrlig. Da det er hensigten, at pølsevognen skal have helårsåbent, stiller det krav til god isolering, som ikke findes i den nuværende pølsevogn. Den nuværende terrasse vil blive bibeholdt. Indretningsmæssigt vil der blive bygget et større køkken, bedre fryse- og kølefaciliteter, bedre udsugning, samt større lager. Selve betjeningsområdet bliver også lidt større og bedre indrettet, således at man adskiller selve afdelingen med den varme mad fra is-forretningen. Desuden bliver der mulighed for et lille kontor. Noget som altid har manglet, er et kundetoilet som ligeledes vil blive etableret.

Bygningen vil blive bygget af miljøvenlige materialer og man vil tage stort hensyn til den smukke placering og det historiske område. Farvevalg er allerede drøftet med Vordingborg kommunes arkitekter.

Selve udvidelsen af pølsevognen vil være ca. 20-25 m<sup>2</sup> fra de nuværende 65 m<sup>2</sup> til ca. 85 m<sup>2</sup>.

Byggeansøgning er indsendt til Vordingborg Kommune.

Realisering af det ansøgte byggeri forudsætter dispensation fra § 5.1 i lokalplan H-4.1 Nordhavnen, idet det ansøgte nybyggeri overskrider byggefeltet udlagt i lokalplanen. Og fra § 6.1 og § 6.4, da Vordingborg Kommune skal godkende den nye skiltning, samt vurdere om bebyggelsen har en ydre fremtræden som harmonerer med det eksisterende havnemiljø. Desuden skal der søges dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 14.2 vedr. fortidsmindebeskyttelseslinien, hvilket er sket, og der er meddelt dispensation den 17. november 2020.

Administrationen vurderer, at det indsendte projektforslag er et arkitektonisk fint og enkelt byggeri, som tilpasser sig sin prominente placering ved foden af borgterrænet og ved indgangsporten til Vordingborg Nordhavn. Både hvad angår byggestil, farve- og materialeholdning vil bygningen falde ind i det eksisterende havnemiljø og vigtigst af alt vil bygningen forskønne området og medvirke til en øget attraktivitet og interesse for Vordingborg Nordhavn.

## **Høringer**

Ansøgningen har været i nabohøring hos Vordingborg Facaderåd, Museum Sydøstdanmark og Det lokale Havneudvalg for Vordingborg Nordhavn.

Der indkom 3 høringssvar, som alle bakker op om projektet.  
Se bilag Høringsskema.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der meddeles dispensation til det ansøgte byggeri på Havnevej 17, 4760 Vordingborg

at fremtidigt rækværk/afskærmning omkring terrassen udformes i dialog med Vordingborg Kommune.

## **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Naboorientering ved. ansøgning om dispensation fra lokalplan H-4

Tyttes 1

Tyttes 3

Tyttes 4

Tyttes 7

Tyttes 8

Høringsskema vedr. Havnevej 17, 4760 Vordingborg

Ansøgning vedr. havnevej 17, 4760 Vordingborg

## **Punkt 13: Eventuelt - 3. februar 2021**

20/15964

### **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

### **Sagsfremstilling**

Eventuelt.

### **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Intet.

Mødet slut kl. 19.45.

## **Punkt 14: Underskriftsark - 3. februar 2021**

20/15966

### **Kompetenceudvalg**

Udvalget for Plan og Teknik.

### **Sagsfremstilling**

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

### **Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 03-02-2021**

Protokollen underskrevet.

### **Bilag**

Godkendelsesark - Udvalget for Plan og Teknik den 3. februar 2021