

REFERAT Udvalget for Plan og Teknik (2018-2021) d. 16-01-2019

Mødedato Onsdag d. 16. januar 2019 kl. 18:00

Mødested Lokale 1, Vordingborg Rådhus

Mødedeltagere John Pawlik, Bo Manderup, Kirsten Overgaard, Carsten Olsen, Anders J. Andersen, Kurt Johansen, Michael Larsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - 16. januar 2019.....	3
Orientering fra formanden og direktøren - 16. januar 2019.....	4
Rundkørsel i Ørslev.....	6
Tids- og aktivitetsplan for grøn omstilling.....	8
Ansøgning om støtte fra Realdania til omdannelse af Vordingborg bymidte.....	10
Igangsættelse af planlægning for Elmelundevej 1, Elmehøjgaard, Stege.....	14
Udvidelse af afgrænsning for bevarende lokalplan for Boulevardkvarteret.....	16
Planlægning for aflastningscenter på Godshotellet.....	18
Projektforslag for varmforsyning af Antonibakken.....	20
Pulje til Landsbyfornyelse - tilskud til renovering.....	21
Delvis ophævelse af Lokalplan T 15.01.01.....	23
Endelig vedtagelse af Lokalplan L 09.02.01 og Kommuneplantillæg nr. 39 - Bofællesskab i Stensby	24
Eventuelt - 16. januar 2019.....	26
Underskriftsark - 16. januar 2019.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - 16. januar 2019

19/206

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 Tekniks 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 16-01-2019

Indstillingen godkendt.

Punkt 2: Orientering fra formanden og direktøren - 16. januar 2019

19/208

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Sagsfremstilling

Formanden og direktøren orienterer om diverse emner:

- Orientering om ansøgning om omplacering af sommerhusområder
På baggrund af Vordingborg Kommunes ansøgning om omplacering af sommerhusområder fra oktober 2017, har Erhvervsministeren fremsendt vedlagte tilsagnsskrivelse om udlæg af 24 nye sommerhusgrunde, som medtages i et kommende landsplandirektiv.

Udlægget omfatter konkret et areal umiddelbart øst for sommerhusområdet ved Råbylille Strand, hvor der er fremsendt ønske om udlæg af 25 sommerhusgrunde, hvilket fra statens side er reduceret til 24.

Staten udarbejder landsplandirektivet for omplacering af sommerhuse i 2019, og kommunen vil efterfølgende kunne indarbejde det i planlægningen gennem kommune- og lokalplanlægning i 2020.

Bilag: 1. stk. vedlagt.

- Orientering om Byplanlaboratoriets programmer for 2019

Dansk Byplanlaboratorie udbyder to konferencer og Byplanmøde i 2019 mere herom nedenfor.

Cirkulær økonomi og bæredygtighed - Byens Gulv. Konference 30. januar 2019 i Nyborg

Cirkulær økonomi og bæredygtighed er begreber, som man i de sidste 5-10 år har taget mere og mere til sig i den danske byggebranche.

Men spørgsmålet er, hvordan man kan se begreberne sat i spil i indretningen af byrummene imellem husene - på torve, pladser, gader, og stræder?

Se mere her: <http://www.byplanlab.dk/byensgulv2019>

Byen og havet - Konference 7. marts 2019 på Frederiksberg

Vi sætter spot på havnebyer og deres planlægning. Boligpriserne i de nye havneområder stiger - men det gør vandet også.

Klimaforandringer og havvandsstigninger forventes at få yderligere konsekvenser for de kystnære byer i fremtiden.

Se mere her: http://www.byplanlab.dk/Byen%26havet_Center_for_strategisk_byforskning

Dansk Byplanmøde i Køge 3.- 4. oktober 2019 - Boligpolitik - drømme, planer og marked

Kan markedet realisere danskernes boligdrømme? Og hvilke planværktøjer har kommunerne i den boligpolitiske værktøjskasse? Byplanlaboratoriet inviterer til debat mellem politikere og planlæggere på Byplanmødet i oktober.

Se mere her: Programmet til Byplanmødet udsendes i løbet af maj.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Udvalget drøftede cykelstiplanen. Udvalget ønsker, at prioritere etablering af en cykelsti mellem Lundby og Bårse. Udvalget ønsker, at der på det kommende møde fremlægges beslutningsforslag med tidsplan og økonomi.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Tilsagnsbrev til Vordingborg Kommune

Punkt 3: Rundkørsel i Ørslev

13/16933

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Sagsfremstilling

Afdelingen for Trafik, Park og Havne besluttede i september 2018 at udarbejde en plan for forskønnelse af rundkørslen i Ørslev.

Formålet med projektet var, ud over at forskønne vejarealet, at sikre en mere effektiv drift samt et bedre arbejdsmiljø for driften.

Den effektive drift høstes på sigt ved, at beplantningen med stauder er anlagt med et højt antal planter pr. m² for hurtigt at lukke bunden for ukrudt således, at den fremtidig pleje er begrænset. Sammenlignelige beplantninger kan ses på Frederiksminde, hvor ukrudtstrykket er minimal. Arbejdsmiljøet forbedres ved at pleje af stauder kan ske uden anvendelse af maskiner og høreværn, hvorved risikoen for ulykke nedsættes.

På baggrund af ovenstående igangsatte administrationen projektet og fjernede græsdækket i rundkørslen i uge 40, 2018.

Lokalrådet henvendte sig efterfølgende til administrationen for at blive inddraget i projektet og et første møde blev afholdt den 18. oktober 2018. På mødet blev baggrunden for projektet forklaret og der var en dialog om, at stendyssen fortsat skulle være tydelig. Herefter blev stauderne, med Lokalrådets accept, plantet.

Efterfølgende følte lokalrådet ikke, at de var blevet informeret godt nok og aftaler indgået på mødet den 18. oktober 2018 var overholdt. I dialogen på mail og telefon mellem Lokalråd og administration fremgik det, at Lokalrådet især synes, at de høje græsser var problematiske i forhold til at sikre udsyn til stendyssen.

Den 29. november 2018 afholdte administrationen møde med Lokalrådet. På mødet fremlagde Lokalrådet, at de ønskede, at rundkørslen tilbageførtes til den oprindelige tilstand med almindeligt græs.

Administrationen foreslår følgende valgmuligheder for udtrykket i rundkørslen fremadrettet:

1. Rundkørslen omlægges til almindeligt græs
2. De høje græsser i den nuværende beplantning udskiftes med lave stauder samt den øvrige beplantning fastholdes
3. Den nuværende beplantning fastholdes

Indstilling

Administrationen indstiller,

at sagen drøftes.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Udvalget besluttede, at Rundkørslen omlægges til almindeligt græs.

Punkt 4: Tids- og aktivitetsplan for grøn omstilling

18/22817

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Miljøbeskyttelsesloven.

Sagsfremstilling

I konstitueringsaftalen fremgår det, at der skal udarbejdes en plan for grøn omstilling i kommunen. På baggrund af drøftelser i Udvalget for Klima og Miljø på deres møder i september, oktober og november 2018, har administrationen udarbejdet vedlagte tids- og aktivitetsplan for indsatsområder fordelt på FN's verdensmål.

Der er indsatser indenfor verdensmålene for Rent vand og sanitet, Bæredygtig energi, Bæredygtige byer og Lokalsamfund, Ansvarligt forbrug og produktion, Klimaindsats, Livet i havet, Livet på land og Partnerskaber for handling. Indsatserne er blevet prioriteret af Udvalget for Klima og Miljø.

Sagen sendes til drøftelse i Udvalget for Turisme, Udvikling og Erhverv, Udvalget for Plan og Teknik, Udvalget for Børn, Unge og Familie, Udvalget for Kultur, Idræt og Fritid, Udvalget for Sundhed, Senior og Ældre, Udvalget for Arbejdsmarked og Uddannelse, Udvalget for Social og Psykiatri, Udvalget for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati endelig beslutning i Kommunalbestyrelsen på deres møder i januar 2019.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Tids- og aktivitetsplanen videresendes til drøftelse i alle udvalgene, der er involveret i planens udmøntning.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 04-12-2018

Indstillingen godkendt.

Beslutning i Udvalget for Kultur, Idræt og Fritid den 15-01-2019

Udvalget støtter initiativet og anmoder om, at der udarbejdes et forslag til affaldssortering, som kan implementeres på institutioner.

Beslutning i Udvalget for Sundhed, Senior og Ældre den 15-01-2019

Indstillingen tiltrådt.

Udvalget har et stort ønske om at medvirke til den grønne omstilling.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Drøftet og godkendt.

Beslutning i Udvalget for Børn, Unge og Familie den 16-01-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Tids- og aktivitetsplan for grøn omstilling

Punkt 5: Ansøgning om støtte fra Realdania til omdannelse af Vordingborg bymidte

19/65

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

Vordingborg Kommune fik i foråret 2018 tilsagn om 7,8 mio. kr. i støtte til et byudviklingsprojekt ved stationsområdet under overskriften ”Hovedbyer på Forkant”.

Realdania har med ”Hovedbyer på Forkant” afsat i alt 73 mio. kr. til at styrke hovedbyerne i landets yder- og landkommuner. Formålet er at få eksempler på, hvordan byerne kan vende udfordringen med tomme lejemål og overskydende kvadratmeter i bymidten til en mulighed for at skabe nyt liv og stærk identitet - ikke bare i hovedbyen, men hele lokalområdet.

Det er netop det, Vordingborg Kommune arbejder med i stationsområdeprojekt, gennem aktivering af stationsbygningen som et mødested primært rettet mod unge med bl.a. en Campus Café, men også med lokaler til nye iværksættere, indretning af nye byrum og forbindelser ved nybyggeriet ved stationen.

Realdania har sat en ny ansøgningsfrist – den 28. februar 2019 – for anden runde af ”Hovedbyer på forkant”. I denne runde støtter de fysiske projekter, dvs. bygge eller omdannelsesprojekter, der er strategisk forankret i en udviklingsplan eller helhedsplan og klar til realisering. De lægger endvidere vægt på, at projekterne tager afsæt i stedbundne potentialer og samarbejdsmodeller, der styrker relationen mellem byens mange aktører.

Selv om der de senere år er iværksat flere tiltag for at styrke og forskønne Vordingborg by som kommunens kommune- og vækstcenter, er byen som så mange provinsbyer under pres bl.a. som følge af demografi, urbanisering, konkurrence fra de større byer, øget nethandel mv. Der er derfor brug for fortsat at styrke Vordingborg by, hvis den fortsat skal være attraktiv og kunne klare sig i konkurrencen med de større nabobyer, der ligger lidt tættere på København.

Ud over de ovenfor nævnte generelle tendenser, der presser byer som Vordingborg, har byen også nogle konkrete udfordringer som jævnligt fremhæves hos borgere, handlende og i diverse analyser af byens styrker og svagheder. F.eks. nævnes adskillelse af dagligvare- og udvalgswarebutikker, der dermed ikke understøtter hinanden, utidssvarende butikker i hovedgaden, der ikke opfylder nutidens større butikskoncepters behov (hvilket medfører, at disse butikskoncepter søger om placering i udkanten af byen eller slet ikke etableres i byen), dårlig eller utydelig infrastruktur og skiltning herom, manglende sammenhængende P-pladser med god og synlig tilgængelighed til hovedgaden, oplevelsen af at ankomme til byens bagside, der ikke indbyder til eller viser vej til bymidtens handel- og oplevelsesmuligheder mv.

Administrationen anbefaler derfor, at der fortsat arbejdes med at udvikle, forskønne og styrke Vordingborg by. En indsats som vil kræve både offentlige og private investeringer. Derfor foreslår administrationen, at Vordingborg Kommune igen byder ind med et omdannelsesprojekt til Realdanias anden runde af Hovedbyer på forkant.

Projektidé

Hovedidéen med projektansøgningen vil være:

- At arbejde med omdannelse af utidssvarende butikker i bymidten til store lokaler, der tilgodeser de store butikskoncepters behov
- At tydeliggøre midtbyens kulturhistoriske kvaliteter gennem styrkelse af bygningskulturen og kulturarven gennem synliggørelse af og forbedret adgang til den historiske byvold
- At skabe gode sammenhængende P-pladser og god tilgængelighed hertil nord og syd for Algade
- At arbejde med forskønnelse af ankomsten til midtbyen

Samarbejde med byens parter

Projektet forudsætter et tæt samarbejde med de private ejere i byen, hvis arealer (f.eks. P-pladser) og bygninger, der skal arbejdes med i projektet, og kan således kun realiseres i det omfang at de pågældende ejere vil indgå i en fælles indsats.

Projektet er således tænkt som et samskabelsesprojekt mellem byens parter (udvalgte ejere af arealer og bygninger, der ønsker at indgå i et samarbejde), Bycentrum, Danmarks Borgcenter, Vordingborg Erhverv, udvalgte butikskoncepter, og i rådgivning med Institut for centerplanlægning (ICP).

Ny helhedsplan for Vordingborg by

Projektet skal ses som en videre realisering af helhedsplanen for Vordingborg by og bygger videre på designidéen i De Røde Løbere. Da Realdania lægger vægt på, at de fysiske projekter er forankret i en strategisk udviklingsplan og/eller helhedsplan er det dog nødvendigt at opdatere helhedsplanen for Vordingborg by. Siden helhedsplanens tilblivelse i 2013, er der sket væsentlige ændringer i byen og i forudsætningerne for byens udvikling. Således beskriver helhedsplanen f.eks. et kommende Panter-projekt og et nyt stort butikscenter i bymidten samt et hotel på det nyligt lokalplanlagte boligbyggeri ved stationen.

Derfor foreslår administrationen, at der i første omgang sker en begrænset opdatering af helhedsplanen, så den kan vedlægges ansøgningen, som borgmesteren og formanden for Udvalget for Plan og Teknik tildeles kompetence til at godkende.

Gældende helhedsplan kan ses her: <https://vordingborg.dk/media/4518/helhedsplan-vordingborg-by.pdf>

Herefter vil der sideløbende med omdannelsesprojektet blive arbejdet med en samlet igangsættes en fuld revision af helhedsplanen for Vordingborg by, der peger fremad samt lokalplan for Vordingborg bymidte.

Økonomi

Muligheden for at søge om tilskud fra eksterne fonde forudsætter en vis egenfinansiering. Realdania støtter f.eks. kun op til 50% af udgifterne og maksimalt op til 7-8 mio. kr. Egenfinansieringen foreslår administrationen sker gennem allerede afsat midler (i budget 2019-22) til Vordingborg, som understøtter projektet, herunder:

- Trafiksanering Algade 800.000 kr.
- Renovering af Københavnsvej 1,0 mio kr.

Derudover resterer der 1 mio. kr. uforbrugte midler til kommunal medfinansiering af byfornyelse i 2018 (matches med tilsvarende beløb fra Trafik, Bygnings- og Boligministeriet), som anbefales at indgå som en del af finansieringen. Det er tidligere besluttet at byfornyelsesmidler fra 2019 og 2020 anvendes i Stege.

Derudover vil administrationen allerede til brug for ansøgningen igangsætte en dialog med konkrete private parter om at indgå i og bidrage til projektet.

Økonomiske konsekvenser (1.000 kr.)

Bevillingsønske	Konto	2019	2020	2021	2022
Drift					
Anlæg	Kommunal medfinansiering af byfornyelsesmidler 2018	1.000			
Afløst drift					
Finansiering					
Drift					
Afsat rådighedsbeløb	Kommunal medfinansiering af byfornyelsesmidler 2018	-1.000			
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

Afdelingen for Økonomi og Personale kan oplyse, at der som oplyst i sagen er afsagt 0,8 mio. kr. i til Trafik Sanering Algade i år 2019 og 1,0 mio. kr. til Renovering af Københavnsvej i år 2019 og 2 mio. kr. i år 2020, jævnfør den godkendte investeringsplan for budget 2019-2022.

Derudover kan oplyses, at der resterer i alt 1,935 mio. kr. i uforbrugte byfornyelsesmidler for 2018, som vil blive overført til medfinansiering af byfornyelsesrammen i budget 2019. Således vil der være mulighed for at reservere 1 mio. kr. til projektet.

Når endelig tilsagn fra Realdania om støtte til omdannelsesprojekt for Vordingborg bymidte foreligger, skal der fremsendes en ny sag, hvor der ansøges om anlægsbevilling og rådighedsbeløb, således de nævnte midler kan overføres til det nye projekt.

Indstilling

Administrationen indstiller,

Vordingborg Kommune ansøger om støtte fra Realdanias Hovedbyer på forkant II til et omdannelsesprojekt for Vordingborg bymidte i samarbejde med relevante parter i at byen

at Uforbrugte midler fra kommunal medfinansiering af byfornyelse 2018 på 1,0 mio. kr. sammen med allerede afsatte midler til henholdsvis trafiksanering Algade (800.000 kr) og renovering af Københavnsvej (1,0 mio. kr.) indgår i projektansøgningen som kommunal medfinansiering

at Helhedsplan for Vordingborg by tilrettes med henblik på at understøtte ansøgning om støtte til omdannelse af Vordingborg by

at Borgmester Michael Smed og formand for Udvalget for Plan og Teknik Michael Larsen godkender ansøgning samt tilrettet helhedsplan for Vordingborg by

at der sideløbende med projektet igangsættes en fuld revision af helhedsplanen for Vordingborg by, der peger fremad samt lokalplan for Vordingborg bymidte.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Indstillingen anbefales dog således, at "at nr. 4" ændres til at ansøgning samt tilrettet helhedsplan for Vordingborg by godkendes af udvalget og borgmesteren.

Punkt 6: Igangsættelse af planlægning for Elmelundevej 1, Elmehøjgaard, Stege

18/32189

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Vordingborg Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af restaurant, forsamlingssted og ferielejligheder på Elmelundevej 1, Stege beliggende i udkanten af Hjertebjerg overfor Elmelunde Kirke. Der er kort afstand til Stege mod vest og Møns Klint mod øst.

Ansøger oplyser, at de har købt gården Elmehøjgaard for at skabe en turistattraktion, der vil understøtte turismen og visionerne for turismen på Møn. De ønsker at sikre, at den unikke ejendom og dens staldbygninger bliver passet og renoveret og sikret til fremtiden. Det smukke og markante stuehus er synligt fra Klintevejen og er derfor let at få øje på, for forbipasserende bilister.

Ansøger ønsker at tilbyde frokost om dagen og større spisearrangementer om aftenen i stuehuset. Man vil desuden gerne have mulighed for at danne rammer om møder for lokale foreninger og erhvervsdrivende i den store stald. Der tænkes også på arrangementer, som hænger sammen med de kirkelige handlinger i Elmelunde Kirke som f.eks. barnedåb, bryllup, konfirmationer og begravelser. I højsæsonen forventer man ca. 125 gæster i løbet af en dag.

Der er desuden et ønske om at etablere 6-9 ferielejligheder eller Bed and Breakfast i de gamle staldbygninger, det forventes, at der kan være ca. 40 personer om ugen i lejlighederne i højsæsonen og ca. 10 personer om ugen udenfor sæsonen. Ansøger vil desuden indrette gårdbutikker i staldene. Der skal etableres parkeringspladser, der svarer til det forventede antal af gæster.

Ansøgningen og luftfoto er vedlagt i bilag.

Ejendommen ligger i landzone i landsbyen Hjertebjerg, der i kommuneplan 2013-2021 er udpeget som samarbejdende lokalcenter Borre/Hjertebjerg/Klintholm Havn. Det vurderes, at den ansøgte aktivitet kræver lokalplan, særligt pga. det forventede besøgstal.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der igangsættes en planproces for udarbejdelse af lokalplan, der muliggør en ændring af de tidligere landbrugsbygninger til restaurant, forsamlingssted og ferielejligheder.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Indstillingen godkendt.

Bilag

Elmelundevej 1, 4780 Stege - Ansøgning 2.1.2019

LUFFOTO - over Elmelundevej 1, Møn - 19.12.2018

Elmelundevej 1, 4780 Stege - større kort - 10.1.2019

Punkt 7: Udvidelse af afgrænsning for bevarende lokalplan for Boulevardkvarteret

18/30468

Kompetenceudvalg

Udvalg for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede på møde i september 2018 at igangsætte udarbejdelse af bevarende lokalplan for at sikre de kvaliteter, der knytter sig til Boulevardkvarteret, som er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Kvarteret er kendetegnet ved muremestervillaer, og har på grund af sin ensartede arkitektur et meget homogent og sammenhængende præg. Muremestervillaerne blev til i en tid, hvor landets førende arkitekter arbejdede med at definere og fastholde et dansk bygningsudtryk, "Landsforeningen Bedre Byggeskik" opstod, og herfra blev der udgivet typetegninger, der blev retningsgivende for, hvordan villaer kom til at se ud i 1910'erne og 1930'erne.

Baggrunden for ønsket om igangsættelse af en bevarende lokalplan er, at der gennem de senere år er sket en række forandringer i form af om- og tilbygninger, som har påvirket de enkelte bygningers bevaringsværdi og dermed også kulturmiljøets samlede udtryk. Det er netop summen af bevaringsværdige bygninger, der gør dette kvarter til et særligt kulturmiljø, men dermed også det, der gør det sårbart.

Bevarelse af kvaliteterne i kvarteret og i de enkelte huse, afhænger af hvordan eventuelle bygningsændringer gennemføres – om der tages de fornødne hensyn til den byggeskik huset er opført i. Dette kan være i forhold til materialevalg og husets proportioner mv.

Mange af de bygningsændringer, der sker, kræver ikke byggetilladelse, og derfor hører kommunen ikke om dem, før de gennemføres eller er realiseret. Andre gange forudsættes en byggetilladelse, hvor kommunen kan stille krav i henhold til bygningsreglementet, hvilket ikke giver mulighed for at stille krav i forhold til varetagelse af bygningernes bevaringsværdier.

En bevarende lokalplan kan regulere de kommende bygningsmæssige forandringer, og på den måde sikre, kvarteret som et helstøbt og fint kulturmiljø.

I forbindelse med forberedelserne til kulturarvskortlægningen/SAVE-registreringen har administrationen besøgt og gennemgået området og sammenhængen til tilstødende bebyggelser, og er i den forbindelse nået frem til, at det vil være en fordel at udvide området for kulturarvskortlægningen og lokalplanlægningen til også at omfatte den lige så fine og karakteristiske bebyggelse nord for Chr. Richardsvej, inkluderende de særdeles bevaringsværdige bygninger på det tidligere Vordingborg Sygehus. Også bebyggelsen Håndværkerstiftelsen, samt det overfor liggende plejecenter Rosenvang, begge bygget i samme stilperiode, bidrager med at højne kvarterets bygningsmæssige kvalitet og understrege kulturmiljøets identitet.

Ved udvidelsen sikres dermed også de senere opførte bygninger, der repræsenterer den arkitektoniske stilperiodiske tidslinie, såsom Funkisvillaerne og Bygmesterhusene.

Kort over den ønskede udvidelse af området for kulturarvskortlægningen og lokalplanlægningen, samt af det udpegede kulturmiljø, fremgår af bilag.

Selv om hele området inddrages i lokalplanen, vil lokalplanen blive opdelt i delområder med hver deres karaktertræk, og bestemmelser, der tilsigter bevarelse af netop de karaktertræk, som er særlige for det enkelte område, hvor nogle delområder reguleres mere end andre.

Administrationen har inviteret til borgermøde den 24. januar 2019 om kulturarvskortlægningen og den deraf følgende bevarende lokalplan. Indbydelser hertil er udsendt til alle ejendomme omfattet af det udvidede område til kulturarvskortlægning jf. kortbilag. Når administrationen har valgt at invitere bredere ud end det allerede udpegede kulturmiljø, skyldes det, at uanset om udvalget beslutter, at området skal medtages i en bevarende lokalplan eller ej, skal bygningernes bevaringsværdier kortlægges og SAVE-registreres som en del af den generelle færdiggørelse af SAVE-registreringsopgaven i kommunen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der udarbejdes bevarende lokalplan for det på bilaget viste udvidede område.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Indstillingen godkendt.

Bilag

Kort over Boulevardkvarteret med oplæg til udvidet lokalplanafgrænsning

Punkt 8: Planlægning for aflastningscenter på Godshotellet

18/19653

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik igangsatte den 8. august 2018 planlægning for et aflastningscenter til detailhandel på Godshotellet i Vordingborg. Baggrunden for igangsættelsen er, en forespørgsel fra ejeren om etablering af detailhandel på ejendommen i form af større udvalgsvarerbutikker. Projektbeskrivelse ses som bilag.

Området ligger op til det i kommuneplanen udlagte detailhandelslokalcenter ”Masnedsund”, som blandt andet omfatter LIDL og Netto, og som i dag er fuldt udbygget, da planloven kun giver mulighed for 3.000 m² detailhandel i denne type detailhandelsområder. Detailhandel på godshotellet vil forudsætte, at området ændres til et aflastningsområde for Vordingborg Bymidte. For aflastningscentre fastsættes den øvre grænse for m² gennem den kommunale planlægning. Kommunen kan også fastlægge minimumsbutiksstørrelser.

For at et aflastningsområde skal fungere som et supplement til bymidten og ikke en konkurrent bør der jf. detailhandelsanalysen (marts 2018) fastsættes en mindstestørrelse på 600 m² for butikkerne i aflastningsområdet.

Udvalget for Plan og Teknik besluttede ved igangsætningen af planarbejdet, at mindstestørrelsen for butikker i aflastningscentret skulle være 800m².

Vordingborg Kommune igangsatte i september 2018 en idéfase og modtog 2 høringssvar fra henholdsvis COOP og Bycentrum Vordingborg. Idéfaseoplægget og høringssvarene ses som bilag.

Bycentrum Vordingborg ser det som spændende med store butikker, der vil tiltrække folk fra oplandet, da bymidten ikke har de store lokaler, som efterspørges af mange kædebutikker. Butikslokalerne bør dog ikke være mindre end 800m². Mindre enheder vil Bycentrum ikke kunne bakke op om. Bycentrum ser helst møbelbutikker, køkkenforretninger og lignende, men ikke tøjbutikker, da det vil kunne blive en konkurrent til bymidten.

COOP mener ikke, at der bør planlægges for nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet, da der jævnfør oplysninger i detailhandelsanalysen ikke forventes at være kundegrundlag til det. COOP mener, at udvalgsvarerbutikkerne skal have en størrelse på mellem 800 og 2.000 m².

Ansøger har efter høringen meldt tilbage, at minimumskravet om de 800m² er problematisk, dels da potentielle lejere efterspørger lidt mindre arealer, og dels da dele af den eksisterende bygningsmasse har en størrelse og form, som vanskeligt kan opfylde kravet om en minimumsbutiksstørrelse på 800m². Sidstnævnte gælder administrationsbygningen og varmeterterminalen. Varmeterterminalen har en størrelse på ca. 450m². Administrationsbygningen, hvor Flügger har deres eksisterende butik, rummer i den nordlige ende et lejemål på 779m², og i den sydlige ende findes ca 1260 ledige kvadratmeter til eventuel opdeling i 2 butiksljemål.

I selve lagerbygningen ser ansøger ikke problemer i minimumsgrundstørrelsen på 800m². Lagerbygningen ser ansøger eventuelt relevant til en dagligvareforretning.

I forhold til at få den eksisterende bygningsmasse i spil, uden væsentlig tilbygning, vil det være en mulig løsning, at sænke den af udvalget besluttede minimumsgrundstørrelse på 800m² til 600m² for administrationsbygningen og varmecentralen. Administrationsbygningen på i alt ca. 2300 m², og kan således udover Flügger, disponeres til 3 butiksljemål, som hver vil være mindst 600m² store. Såfremt varmeterminalen skal udnyttes til butiksljemål, vil det kræve en tilbygning på ca. 150m² at opfylde en størrelse på 600m². Reelt vil det give mulighed for at 4 butikker (udover den eksisterende Flügger) i aflastningscentret bliver på under 800m². I henhold til detailhandelsanalysens ovenfor nævnte anbefalinger vurderes 4 butikker hver på mindst 600m² ikke at være en væsentlig konkurrent til bymidtens butikker.

Det vurderes derimod at etablering af eventuel yderligere dagligvarehandel bør ske i bymidten for at styrke den.

Administrationen anbefaler, at den kommende planlægning åbner mulighed for et aflastningscenter, som omfatter såvel det eksisterende lokalcenter for detailhandel i Masnedsund (der blandt andet indeholder Lidl og Netto) som Godshotellets bygninger omfattende varmecentral, administrationsbygning og den store lager lagerbygning. Aflastningscentrets minimumsbutiksstørrelse er 800m², i administrationsbygning og varmecentralen dog minimum 600m² grundet de eksisterende bygningers størrelse og form. Aflastningscentret skal ikke rumme flere m² til dagligvarebutikker end der allerede er i dag.

Vedrørende minimumsbutiksstørrelse kan et alternativ være, at fastholde de 800 m² i lokalplanen, men åbne op for særlig lempelig dispensationspraksis ned til 600m², såfremt den eksisterende bygningsmasse vanskeliggør en butiksstørrelse på 800m². Dette bør i så fald fremgå af lokalplanens redegørelse.

Indstilling

Administrationen indstiller,

planarbejdet fortsætter med en minimumsbutiksstørrelse på 800 m², dog 600m² i at administrationsbygning og varmecentral, og uden mulighed for yderligere dagligvarehandel.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Udvalget blev orienteret om ejer af Marienbergvej 50-98 kommentarer til indstillingen.

Indstillingen godkendt.

Bilag

20180712 - Ansøgning om ændring af plangrundlag

20180712 - Marienbergvej Vordingborg - Projektmappe

Indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen - aflastningscenter

Høringssvar fra Bycentrum Vordingborg

Høringssvar fra COOP

Kortbilag med angivelse af administrationsbygning m.v.

Punkt 9: Projektforslag for varmforsyning af Antonibakken

17/20783

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Varmeforsyningsloven.

Sagsfremstilling

På baggrund af udvalgsbeslutning af 7. november 2018 har vedlagte projektforslag for fjernvarmforsyning af Antonibakken været i 4 uger høring.

Der er modtaget høringssvar fra Dansk Gas Distribution. Høringssvaret er vedlagt i bilag.

Som det fremgår af høringssvaret har Dansk Gas Distribution ingen bemærkninger til Præstø Fjernvarmes projekt.

Projektforslaget, som viser en positiv samfundsøkonomi ved fjernvarme på 1,5 mio. kr. frem for individuel opvarmning, kan på baggrund af høringen nu endelige godkendes.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at projektforslaget fra Præstø Fjernvarme for varmforsyning af Antonibakken endelig godkendes.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Indstillingen godkendt.

Bilag

Høringssvar fra DGD (Dansk Gas Distribution)

Projektforslag fra Præstø Fjernvarme

Punkt 10: Pulje til Landsbyfornyelse - tilskud til renovering

18/31606

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Sagsfremstilling

Med den fastlagte strategi for udmøntning af Pulje til Landsbyfornyelse skal sagsforhold der går ud over Afdelingen for Plan og Bys delegation (op til kr. 200.000) forlægges Udvalget for Plan og Teknik til godkendelse, hvilket omfatter nedenstående ejendom, nærmere beskrevet i vedlagte bilag "Ejendom til sagsfremstilling", der indstilles til byfornylesbeslutning i henhold til Lov om Byfornyelse § 22 :

Møllestangsvej 1, Nyord By, 4780 Stege – Tilskud til renovering af bevaringsværdig ejendom.

Ejendommen vil rumme en bolig med tilknyttet produktionslokaler for landbrugsprodukter, samt en butik.

En nærmere beskrivelse af projektet fremgår af vedlagte bilag og ansøgning.

Ejer ansøger om støtte til renovering af bygningens klimaskærm, og der skal tages stilling til støttebeløbets maksimale størrelse, der er baseret på en grundig projektering med detaljeret budgetlægning.

Administrationen anbefaler, at der jævnfør Landsbypuljens udmøntningsstrategi, meddeles tilsagn om tilskud på op til 50 % af renovering af bygningens klimaskærm som anført i vedlagte bilag (tag, facader, døre og vinduer), og at der maksimalt vil ydes et tilskud på kr. 750.000.

Bygningen er helt centralt beliggende, og et meget synligt element i bybilledet, lige over for indgangen til Nyord kirke, hvor en renovering og anvendelse som beskrevet, vil være et væsentligt bidrag til Nyords aktive byliv og miljø.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der træffes byfornylesbeslutning om meddelelse af tilsagn om tilskud til renovering af bygningens klimaskærm til ejendommen Møllestangsvej 1, Nyord By, 4780 Stege som beskrevet i bilag med en samlet forventet beløbsramme på op til kr. 750.000.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Indstillingen godkendt.

Bilag

Beskrivelse af ejendom, ansøgning, vurdering samt anbefaling. 03.01.2019

Ansøgning - Møllestangsvej 1, Nyord By, 4780 Stege

Punkt 11: Delvis ophævelse af Lokalplan T 15.01.01

18/32131

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

Med lokalplan T 15.01.01 blev et område på 7 ha i 2104 udlagt til solfangeranlæg for Stege Fjernvarme. Solfangeranlægget blev etableret i 2015, men Stege Fjernvarme fik ikke behov for hele det lokalplanlagte område. Ejendommen Kobbelvej 52, 4780 Stege (2.994 m²) blev ikke købt af Stege Fjernvarme, hvorfor den siden har stået til salg som erhvervsareal. Af vedlagte skitse ses lokalplanens afgrænsning og ejendommen Kobbelvej 52.

Der har nu været en konkret henvendelse om etablering af erhverv. Lokalplan T 15.01.01 udlægger Kobbelvej 52 til ”Teknisk anlæg - solcelleanlæg”, og står således i vejen for anvendelsen af ejendommen til det ønskede erhverv.

Ved en ophævelse af lokalplan T 15.01.01 vil ejendommen kunne anvendes til erhverv, da den ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme E 15.08, som udlægger arealet til erhvervsformål.

Indstilling

Administrationen indstiller,

der igangsættes procedure for ophævelse af lokalplan T 15.01.01 på ejendommen
at Kobbelvej 52, 4780 Stege

at administrationen beslutter den endelige ophævelse, såfremt der ikke indkommer
væsentlige bemærkninger i den 8 ugers offentlighedsperiode.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Indstillingen godkendt.

Bilag

Skitse - Kobbelvej 52 og lokalplan T 15.01.01

Punkt 12: Endelig vedtagelse af Lokalplan L 09.02.01 og Kommuneplantillæg nr. 39 - Bofællesskab i Stensby

16/11383

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

På baggrund af Kommunalbestyrelsen beslutning af 11. oktober 2018 har kommuneplantillæg nr. 39 og lokalplan L 09.02.01 – Bofællesskab i Stensby været i 8. ugers offentlig høring.

Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af landsbyen Stensby, så afgrænsningen kommer til at omfatte den ønskede udbygning på Stensbyvej 35, samt den vestlige del af Stensby. Afgrænsningen vil fremadrettet være sammenfaldende med landsbyens naturlige visuelle afgrænsning i modsætning til den tidligere funktionelle afgrænsning, hvor landbrugsejendomme ikke er medtaget.

Med lokalplanen gives der mulighed for udvikling af bofællesskabet ”Vindhøj” på Stensbyvej 35. Bofællesskabet tager udgangspunkt i en nedlagt landbrugsejendom, hvor der på baggrund af landzonetilladelse i 2017 er etableret 2 lejligheder i en tidligere lade, mens det tidligere stuehus er tiltænkt at blive anvendt som fælleshus.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres yderligere 6 boliger på ejendommen som fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse. Lokalplanen regulerer placeringen af det fremtidige byggeri gennem udstykningsplan og byggefelter, så det sikres at landsbystrukturen fastholdes. Derimod er lokalplanen meget rummelig i forhold til, hvad der bygges, hvilket skal understøtte Bofællesskabet Vindhøjs ønske om etablering af alternativt byggeri på grunden.

Der er i høringsperioden indkommet 2 høringssvar (vedlagt), det ene er en opbakning til projektet, mens det andet forholder sig meget kritisk til planforslagene. Høringssvarene er behandlet i vedlagte ”Skema over indsigelser”, og har ikke givet anledning til at indstille ændringer i planerne.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Kommuneplantillæg nr. 39 vedtages endeligt

at Lokalplan L 09.02.01 – Bofællesskab i Stensby vedtages endeligt.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Indstillingen anbefales.

Bilag

Lokalplan L 09.02.01 - Til endelig vedtagelse

Kommuneplantillæg 39 - Til endelig vedtagelse

Opsamling på høringssvar

Høringssvar fra Stensbyvej 31

Høringssvar fra Stensbyvej 33

Punkt 13: Eventuelt - 16. januar 2019

19/209

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 16-01-2019

Intet.

Mødet sluttede 20.30.

Punkt 14: Underskriftsark - 16. januar 2019

19/210

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 16-01-2019

Protokollen underskrevet.

Bilag

Godkendelsesark - Udvalget for Plan og Teknik den 16. januar 2019