

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-25 d. 25-04-2022

Mødedato Mandag d. 25. april 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 11, Ringe

Indholdsfortegnelse

Ansøgning fra Faaborg Sejlklub om udvidelse af det lejede areal for en 30-årig periode.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 2022-2 Helårsboliger ved Gestelevvej, Ringe.....	8

Punkt 87: Ansøgning fra Faaborg Sejlklub om udvidelse af det lejede areal for en 30-årig periode

13.07.00-Ø54-1-21

Resume

Faaborg Sejlklub ønsker begrundet i pladsmangel til øget aktivitetsniveau at udvide det areal, de lejer til også at omfatte en 30-årig kontrakt på leje af arealer, som havnen i dag råder over. Udvidelse af sejlklubbens arealleje vil få konsekvenser for havnens forretning og øvrige lystsejlere samt parkeringsforhold i området. Der skal tages stilling til ansøgningen herunder om og i givet fald på hvilke vilkår, man ønsker at imødekomme sejlklubbens ønsker.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen :

1. At meddele at kommunen principielt er positive over for klubbens ønsker, men at beslutning om i hvilket omfang og på hvilke vilkår de kan få en langtidskontrakt på matrikel 16 d Lillestrand, afventer stillingtagen til fremtidig disponering af slagterigrunden, som forventes afklaret omkring årsskiftet 2022/2023

subsidiært

2. At sejlklubbens ønske vedrørende leje af matrikel 16 d v. Lillestrand imødekommes, men at det først kan blive med virkning engang i løbet af 2. halvdel af 2023. Det kan ske på samme lejevilkår, som sejlklubben lejer matrikel 16s og på vilkår om de overtager havnens masteskur. Endvidere afholder sejlklubben udgifter til havnens etablering af nye faciliteter til havnens håndtering af master andetsteds i alt anslået til 550.000 kr. + moms.

eller

3. At sejlklubbens ønske vedrørende leje af matrikel 16 d v. Lillestrand imødekommes, men at det først kan blive med virkning engang i løbet af 2. halvdel af 2023. Det kan ske på samme lejevilkår, som sejlklubben lejer matrikel 16s og på vilkår om de overtager havnens masteskur. Sejlklubben betaler til havnen nutidsværdien for overtagelse af havnens masteskur på arealet. Kommunen bidrager med et supplerende beløb til havnens etablering af nye faciliteter til håndtering af master andetsteds ud fra en konkret projektbeskrivelse.

Sagsfremstilling

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget har haft punktet til drøftelse og deres kommentarer vil foreligge til mødet.

Ansøgningen

Faaborg Sejlklub har indsendt ansøgning (bilag 1) om en ny 30-årig lejekontrakt på matrikel nr. 16 s, som de har lejet siden 1962 (bilag 2) samt om udvidelse af lejemålet til også at omfatte matrikel nr.16 d. Bilag 3 indeholder kort over arealerne.

Sejlklubben angiver i ansøgningen, at klubben er i en positiv udvikling og at de herunder arbejder for at udskifte det nuværende klubhus med et nyt større klubhus. Endvidere ønsker de at udvide klubben med nye pladskrævende aktiviteter herunder med bedre forhold for nye bådtyper (trailerbåde), der kræver øget plads på deres nuværende areal, som pt bruges til klargøring af både og parkering i sæsonen. Klubben ønsker således at rykke masteklargøring og parkering ud på matrikel 16d sammen med opbevaringsplads for mellemstore joller.

I ansøgningen redegør klubben nærmere for at de nuværende pladsforhold er trange, for de udvidede pladsbehov for klubbens nuværende og fremtidige aktivitetsniveau og for klubbens betydning som et aktiv for byen/kommunen herunder i forbindelse med stævner og deres ungdomsafdeling med højt aktivitetsniveau.

Sejlkлубben bemærker i øvrigt, at matrikel nr. 16d er eneste mulighed for udvidelse af klubbens arealer og aktiviteter. Arealet vil fortsat også delvist blive benyttet til parkering, men sejlkлубben lægger vægt på eneret til arealet for at sikre optimale rammer for deres aktiviteter.

Hidtidigt sagsforløb

På kommunalbestyrelsens møde d. 9. februar 2021 vedtog man at imødekommen sejlkлубbens ønske om forlængelse af eksisterende lejekontrakt for matrikel nr. 16s vest for Lillestrand for en ny 30 års periode på uændrede lejevilkår. Endvidere vedtog man, at klubbens ønske om udvidet lejemål omfattende matrikel 16d skulle forelægges senere 1. kvartal til politisk beslutning.

Sidstnævnte forelægges med denne sag til politisk stillingtagen i forlængelse af, at Teknik- og Miljøudvalget d. 10. februar afholdt en temadrøftelse om havnens udvikling og herunder drøftede sejlkлубbens ønske om arealudvidelse.

Ønsket har også været drøftet i den politiske styregruppe for Faaborgs udvikling d. 8. marts 2022. Administrationen har i forlængelse af disse møder senest afholdt et møde d. 24. marts 2023 med repræsentant for sejlkлубbens bestyrelse Allan Jensen om mulighederne for en kompromisløsning, hvor sejlkлубben gives bedre vilkår for brugen af matrikel 16 uden dog at opnå eksklusivret til arealet.

Nuværende anvendelse af matrikel 16d

Matrikel nr. 16d disponeres i dag af Faaborg Havn og anvendes bl.a. som manøvreareal ved bådoptagning og isætning med havnekranen og fra lastbil samt ved til- og afrigning af master på fastliggers lystbåde og for sejlkлубbens både.

Endvidere bruges arealet som parkeringsplads både af sejlkлубbens medlemmer, havnens brugere, turister og kunder til udstyrsforretningen Båd og Motor. Arealet bruges således i dag af både havnen, sejlkлубben og af andre.

Faaborg Havn har desuden et masteskur på arealet i skel ind mod matrikel 16s (se bilag 3). Det anvendes af havnens brugere til vinteropbevaring af deres master. Havnen har grundet øget efterspørgsel yderligere indkøbt og påbegyndt montering af et nyt mastereolsystem på arealet (se også bilag 3). Der er givet byggetilladelse til etablering af en bagbeklædning og overdækning af den nye mastereol. Havnen er af forvaltningen bedt om at afvente videre opsætning af mastereol indtil der er truffet beslutning i nærværende sag.

Sejlkлубben råder i vinterhalvåret over den østlige del af 16d til vinteropbevaring af en del af deres både (markeret på bilag 3). Det sker aktuelt på løbende 1-årige lejeaftaler med havnen.

Faaborg Havns interesser og vurdering af det ansøgte
Faaborg Havn har oplyst følgende til sagen:

Med etablering af kranen til optagning og isætning af både i 2019 har Faaborg Havn de senere år skabt et forbedret forretningsgrundlag omkring lystbådehavnen og har herunder også investeret i udvidelse af aktiviteterne med vinteropbevaring af både på land. Der vinteroplages i dag ca. 210 både på land på arealerne vest for Tulipbygningen og på parkeringspladsen vest for værftet. Der er ikke kapacitet på disse arealer til flere både.

Faaborg havn oplever i disse år en øget efterspørgsel på bådpladser og kan for første gang i mange år melde udsolgt på bådpladser, tillige med at der nu arbejdes med en venteliste på bådpladser. Havnen er derved i en ny situation, hvor der er opstået yderligere behov for plads på havnearealerne, herunder til vinteropbevaring af både. Også parkeringsarealerne vest for Tulip-bygningen er ofte fuldt optaget.

Antallet af både i Faaborg Havn med mast, udgør cirka 300 styk???. Både på sejlkлубbens bro med mast udgør anslået omkring 50 styk. Sejlkлубben har i dag vinterbådoplag på eget areal (matrikel 16s) og en mindre del af matrikel 16d længst mod øst.

Mastekranen vil stadig kunne benyttes til optagning og isætning af både, selvom manøvrearealet indskrænkes væsentligt, hvis sejlkлубben overtager matrikel 16 d. Men imødekommes sejlkлубbens ønske om at anvende matrikel 16d eksklusivt for deres medlemmer og arrangementer, er det nødvendigt at etablere et nyt område, hvor mastehåndtering for havnens både kan foregå. Det nærmeste mulige og dermed mest oplagte sted vil i givet fald være lige syd for Båd og Motor. Opførelse af et nyt masteskur + supplerende mastereolsystem vil optage yderligere plads syd for Båd og Motor. Samlet vil det lægge beslag på ca. 20 opbevaringspladser i vinterhalvåret og cirka 20 parkeringspladser i sommerhalvåret. På Bilag 4 er vist den mulige placering af areal til mastehåndtering og nyt masteskur/reolsystem.

I øvrigt vurderer havnen, at der vil være store gener forbundet med flytning af masteklargørings- og -opbevaringsområdet, da master fra mastekranen nu skal transporteres og svinges rundt på offentlig vej for at komme frem til det nye klargøringsområde. Der vil yderligere være øget risiko for ulykker ved transport af master på offentlig vej.

Afgivelse af matrikel 16d vil potentielt inkludere nedlæggelse af cirka 30 offentligt tilgængelige parkeringspladser på matriklen, som er meget benyttet i sommerhalvåret, og de benyttes som sagt også af kunder til Båd og Motor.

Med hensyn til trailerbåde, som klubben ønsker at gøre plads til, har havnen oplyst sejlklubben, at havnen aktuelt har mulighed for at tilbyde placering af dem på havnens ISPS-område (sikkerhedsområde for erhvervstrafik), hvor aktiviteten aktuelt er minimal efter Blue Star Lines ophør.

I økonomiafsnittet nedenfor er beregnet havnens omkostninger og tab ved en eventuel flytning.

Faaborg Havn påpeger endelig, at det aktuelt er usikkert, om der kan stilles yderligere/alternative arealer på slagterigrunden til rådighed for havnen i fremtiden, eller der måske endda vil ske indskrænkning i de landarealer havnen pt. disponerer over til bådoplag m.v. vest for Tulipbygningen.

I forlængelse af ovenstående foreslår havnen, at man på nuværende tidspunkt ikke imødekommer sejlklubbens ønske om en eksklusiv dispositionsret over matrikel 16d, men at man arbejder videre med en model for fælles brug af dette areal, der i størst mulig grad søger at imødekomme begge parter interesser.

Bemærkninger fra Havnens brugerråd til sejlklubbens ønsker.
Havnens brugerråd har afgivet en udtalelse om sagen (bilag5)

Brugerrådet ønsker, at havnens arealer til p-pladser om sommeren og vinteropbevaring af både ikke reduceres, så længe der ikke er endelig plan for slagterigrundens anvendelse. Man finder det desuden rimeligt at imødekomme både havnens og sejlklubbens arealbehov før "udefrakommende projekter/ideer" lægger beslag på arealer, "der forhindrer et passende stort bagland til havnens primærbrugere ca. 600 sejlere".

Forvaltningens bemærkninger til sagen.

Faaborg Havn drives som kommunal havn med et udgangspunkt i et "hvile i sig selv" princip for havnens driftsøkonomi, herunder at nyinvesteringer i havnens anlæg og større renoveringer af kajanlæg mv. i videst muligt omfang finansieres over driftsindtægter.

Indtægterne består alt overvejende af indtægter fra lystbådehavnen, erhvervshavnen, samt begrænsede indtægter fra udlejning af arealer (ren jordleje) til diverse erhvervsformål på havnen. Lejeindtægterne fra grundudlejning er dog meget begrænset og generelt er erhvervsindtægterne fra skibstrafik faldet meget de seneste år. Med nedlæggelse af slagteriet+Tulip forsvandt årlige lejeindtægter på 375.000 kr. Kommunalbestyrelsen har besluttet at kompensere dette tab indtil videre foreløbig indtil udgangen af 2022. Havnen står i dag endvidere uden årlige lejeindtægter fra erhvervshavnen med Blue Star Lines konkurs. I de seneste 5 år har havnen haft en gennemsnitlig årlig omsætning på Blue Star Line på 911.000 kr. Der er ikke aktuelt udsigt til alternative erhvervsaktiviteter, som kan kompensere disse tab. I det lys har forretningsmuligheder med afsæt i lystbådehavnen og øvrige rekreative formål stigende betydning.

Samtidig er det tydeligt, at Sejlklubben har stigende aktivitetsniveau og behov for mere plads og herunder sikkerhed for bedre pladsforhold, hvis de skal realisere deres visioner.

Slagterigrunden rummer i dag ledige arealer, ligesom der pt. er ledige arealer i erhvervshavnen. Det samme gælder på Munkholm, hvor det nyligt opfyldte areal ikke er taget i anvendelse, men reserveret til Træskibspladsens udviklingsplaner.

Aktuelt kan der således uden vanskeligheder findes tilstrækkelige arealer til både parkering og vinteroplag af lystbåde samt til opbevaring af trailerbåde, som sejlklubben angiver øget behov for.

På sigt kan der, med potentialer og planer for udnyttelse af ledige arealer til forskellige erhvervs-, turisme- og foreningsrettede formål, opstå udfordringer med tilstrækkelig bådoplagsplads og parkeringsarealer. Det vil også være forbundet med udgifter at anlægge erstatningsparkeringspladser andetsteds.

Det skal bemærkes at en flytning af faciliteter til masteopbevaring til den skitserede alternative placering også kan påvirke Båd og Motors ønsker om mere plads på sigt.

Aktuelt arbejdes med et udviklingsprojekt for Tulip-bygningen og slagterigrunden, som forventes at give et bud på en samlet dispositionsplan for i hvert fald hele den vestlige del af slagterigrunden. I arbejdet hermed indgår også at afsætte tilstrækkeligt med p-plads til at dække behovet herfor i højsæsonen og til delvis brug til vinteropbevaring af lystbåde.

I forlængelse af heraf forventes en beslutningsproces, som også vil omfatte afklaring af det fremtidige omfang og placering af parkeringsarealer mv på slagterigrunden. Ligeledes vil det føre til en afklaring af mulighederne for ny

lokalisering af mastehåndtering, arealer til vinteropbevaring af både på land m.v, såfremt man ønsker at imødekomme sejlkлубbens ønsker.

Dermed tilvejebringes et samlet grundlag for beslutning vedrørende sejlkлубbens ønske og man undgår risiko for at fejlplacere et eventuelt nyt areal til masteskur og mastehåndtering, såfremt sejlkлубbens ønsker besluttet imødekommet.

Forvaltningen har senest d. 24. marts holdt et møde med bestyrelsesmedlem Allan Jensen fra sejlkлубbens bestyrelse om mulighederne for at en kompromisløsning vedrørende den fremtidige anvendelse af matrikel 16 d. Et kompromis kunne omfatte at, sejlkлубbens dispositionsret over arealet forbedres, men at havnens øvrige brugeres muligheder for håndtering af master på den vestligste del af grunden fastholdes og at havnen beholder dens nuværende masteskur, som er bekosteligt at erstatte med et nyt.

Sejlkлубbens har efterfølgende meldt tilbage, at man fastholder ønsket om fuld overtagelse af matrikel 16d. Man har dog forståelse for behovet for udskydelse af en overdragelse af arealet til sejlkлубben til 2023, hvor der må forventes at foreligge en afklaring af havnens samlede pladsbehov. Det oplyses også at man påtænker at fastholde parkeringspladser på arealet.

Det må dog antages, at pladserne ikke i samme grad som i dag vil være offentligt tilgængelige.

I lyset af ovenstående anbefaler forvaltningen, at man udskyder beslutningen om stillingtagen til sejlkлубbens ønske til forventeligt omkring årsskiftet 2022/23. Alternativt at man på nuværende tidspunkt alene træffer principbeslutning om at imødekomme sejlkлубbens ønske i størst mulig udstrækning, men at overdragelse af hele eller væsentlig dele af arealet først vil kunne ske, når der er skabt rimelig sikkerhed for en langtidsholdbar alternativ placering af areal til masteopbevaring, mastehåndtering samt vinteropbevaring af både for havnens øvrige brugere. En realistisk tidshorisont for overdragelse af arealet til sejlkлубben kunne være efteråret 2023.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser for havnen ved tilsagn til sejlkлубbens anmodning om leje af matrikelnummer 16d ved Lillestrand er af havnen anslået til følgende excl. moms:

Engangsomkostninger:

Bygning af nyt masteskur kr. 500.000,-

Sænkning af fortov ved indkørsel fra vej kr. 25.000,-

Nedlægge græsabat og asfaltering kr. 25.000,-

I alt anslået engangsomkostninger uden moms kr. 550.000,-

Foruden omkostninger ved at skulle etablere et nyt masteskur m.v. vil parkeringsarealet blive reduceret med cirka 30 offentlige parkeringspladser. I og med at alle parkeringspladser i højsæsonen ofte er optaget må supplerende forventes et behov for anlæg af erstatningsparkeringspladser.

Det vurderes ikke at havnen inden for egen driftsøkonomi kan dække ovenstående omkostninger.

Beslutning

Kultur- og Lokalsamfundsudvalget har på udvalgs møde i dag haft mulighed for at komme med en kommentar forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen. Kultur- og Lokalsamfundsudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingspunkt 3 overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 4 - Hørings svar brugerråd dec. 2021

Bilag 4 - Skrivelse til TMU med OBS på arealudlejning

Bilag 3 - Faaborg Sejlklub, skitsetegning

Bilag 2 - Faaborg Sejlklub

Bilag 1 - Ansøgning fra Faaborg Sejlklub

Punkt 88: Endelig vedtagelse af Lokalplan 2022-2 Helårsboliger ved Gestelevvej, Ringe

01.02.05-P16-6-22

Resume

Lokalplan 2022-2 fremlægges til endelig vedtagelse. Formålet med lokalplanen er at tilrette eksisterende Lokalplan 2021-3 efter reduceret skovbyggelinje fra Præsteskov. Miljøstyrelsen har den 19. januar 2022 foretaget reduktion af skovbyggelinjen og lokalplanens delområde B er tilrettet på baggrund heraf. Lokalplanforslaget har været i offentlig høring. Der indkom ingen bemærkninger i høringsperioden, som derfor ikke giver anledning til ændring i lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget vedtager Lokalplan 2022-2.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 2022-2 blev godkendt på Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 14.marts 2022 (punkt 46).

På baggrund af ændring af skovbyggelinjen fra Præsteskov, er lokalplanens delområder tilpasset og der er udarbejdet en lokalplan af mindre betydning. Lokalplan 2022-2 omfordeler anvendelsen af to af delområderne inden for den oprindelige Lokalplan 2021-3. Tilpasningen af lokalplanområdets delområder ændrer ikke på antallet af etagemeter.

Formålet med lokalplanen er overordnet at give mulighed for helårsboliger i en samlet lav boligbebyggelse i tilknytning til Gestelevvej. Planlægningen har haft fokus på Præsteskov og områdets terræn som landskabelige elementer, der fremover fortsat vil være karakteristisk og identitetsskabende for boligområdet.

Forslag til Lokalplan 2022-2 har været i offentlig høring i perioden 18. marts til 1. april 2022. Der indkom ingen bemærkninger i høringsperioden. I forbindelse med offentlighedsfasen har der ikke været afholdt borgermøde, da lokalplanforslaget er af mindre betydning.

Ændringen er en tilpasning til reduktion af skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet. Der er derfor foretaget en mindre ændring af lokalplanens delområder, så en tidligere mindre andel af delområde B nu defineres som delområde A og omvendt.

I Lokalplan 2022-2 er som konsekvens heraf ændret i følgende:

- bilag 2. Delområder
- bilag 4. Bygge- og beskyttelseslinjer
- bilag 6. Illustrationsplan
- bilag 7. Illustrationsplan for delområde A, B og D

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Bilag

Lokalplan 2022-2, Helårsboliger ved Gestelevvej, Ringe