

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 19-11-2012

Mødedato Mandag d. 19. november 2012 kl. 12:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Administrationsgrundlag solcelleanlæg.....	3
Kommuneplan 2013 - Temadrøftelse - Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og områ	5
Beboerparkering i Nyborg Bymidte.....	8
Takster 2013 - spildevand - drikkevand - affald / renovation - genbrugsstationer - NFS.....	13
Modtagestation Syddanmark - farligt affald - budget og takster 2013.....	17
Garantistillelse for realkreditlånet i forbindelse med renovering af Boligselskabet Sprotoften, afd. 5	19
Boligprojekt på Hulvejen 12, Ørbæk.....	21
Dispensation fra lokalplan 145 vedrørende småbygninger - Ravnekærlund 164, Nyborg.....	23
Lukket: Forespørgsel om salg af ca. 80 m ² fra Færgevej 3 (Sølyst), Nyborg.....	26
Orienteringssager.....	27
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	29
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	30

Punkt 1: Administrationsgrundlag solcelleanlæg

Sagsfremstilling

1. Administrationsgrundlag solcelleanlæg

Sagsnr.	450-2012-42002	Initialer	CMA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Efter drøftelse med Teknik- og Miljøudvalget 24. september 2012 har Teknik- og Miljøafdelingen udarbejdet et site med gode råd på kommunens hjemmeside: <http://www.nyborg.dk/da-DK/Borger/BoligByggeriPlaner/Solcelle>.

For at sikre en ensartet sagsbehandling, har afdelingen udarbejdet et administrationsgrundlag. Administrationsgrundlaget fastlægger, hvor anlæg kan opsættes uden anmeldelse, hvor der skal søges om dispensation, og hvor der er forbud.

Indholdet er alene en afgrænsning af praksis for sagsbehandlingen. Administrationsgrundlaget skal følges op af en tilrettet vejledning til borgerne.

Det kan overvejes, om der skal varsles og nedlægges et generelt § 14 forbud mod etablering af anlæg indenfor lokalplan nr. 16 og 142 for Nyborg Bykerne, hvorefter der skal vedtages en temalokalplan indenfor et år, - eller om kommunen skal reagere med et forbud i henhold til lokalplanen, hvis der opstår konkrete sager.

Afdelingen har drøftet, om der skal arrangeres et borgerinfomøde med deltagelse af ejendomsmæglere, uvildige rådgivere med flere, så emnet kan belyses fra flere sider.

Som opfølgning på henvendelse fra Mejerivænget 39, 5853 Ørbæk, kan oplyses, at Naturstyrelsen i notat i juni 2012 og senere afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet i oktober 2012 har fastlagt, at opsætning af solceller indenfor lokalplanlagte områder forudsætter, at der søges og meddeles dispensation. Jævnfør kommunens gebyrregler er der fastlagt et grundbeløb på p.t. 1.433 kr. for en dispensation.

Sagsbehandler Charlotte Markvardsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at

- administrationsgrundlaget godkendes.
- der tages stilling til, om Nyborg Kommune skal sikre Nyborgs historiske bymiljø med et generelt varsel af § 14 forbud og efterfølgende temalokalplan.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2012-232067 Administrationsgrundlag solcelleanlæg - november 2012

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

- Godkendt.
- Der nedlægges ikke § 14 forbud.

Bilag

Administrationsgrundlag solcelleanlæg - november 2012

Punkt 2: Kommuneplan 2013 - Temadrøftelse - Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og områder til placering af store husdyrbrug og biogasanlæg

Sagsfremstilling

2. Kommuneplan 2013 - Temadrøftelse - Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og områder til placering af store husdyrbrug og biogasanlæg

Sagsnr.	450-2012-33082	Initialer	JEL	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Kommunerne er med ændringen af planloven forpligtet til i forbindelse med Kommuneplan 2013 at fokusere på en afvejning af arealforbruget, der anvendes til henholdsvis by, natur og landbrugsproduktion.

I forhold til landbruget skal kommunerne i forbindelse med Kommuneplan 2013 opstille retningslinjer for og udpege særligt værdifulde landbrugsområder (SVL) samt områder til placering af nye store husdyrbrug og biogasanlæg. Store husdyrbrug er efter planlovens definition over 500 dyreenheder (DE).

Som opstart på opgaven ønsker Teknik- og Miljøafdelingen en temadrøftelse med Teknik- og Miljøudvalget, hvor planlægningens formål, indhold og konsekvenser samt kriterier for udpegningen vil blive gennemgået med henblik på en beslutning om at igangsætte arbejdet, så tidsplanen for kommuneplanrevisionen kan overholdes med en endelig vedtagelse inden Byrådet træder af med udgangen af 2013.

I forhold til eksisterende landbrugsdrift er det vigtigt at fremhæve, at udpegningen ikke er begrænsende for driften og udviklingen af eksisterende landbrug. For eksempel reguleres husdyrbrug efter husdyrbrugsloven uanset, om det ligger inden for eller uden for de arealer, der vil blive udpeget i kommuneplanen.

Det er desuden vigtigt af slå fast, at udpegningen ikke kan tilsidesætte beskyttelsen af områder, der er beskyttet via anden lovgivning, for eksempel naturområder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Udpegningen må heller ikke stride imod de udmeldte statslige interesser i kommuneplanen.

Der er således opgaven i Kommuneplan 2013 at foretage en udpegning af følgende tre nye plantemaer:

- Særlige værdifulde landbrugsområder.
- Områder til placering af store husdyrbrug.
- Områder til placering af biogasanlæg.

Der er i alle tilfælde tale om en positiv udpegning, der anviser velegnede arealer i forhold til etablering af nye landbrug og biogasanlæg. Der kan eksempelvis ikke gives afslag til en ejer, der ønsker at udvide et eksisterende store husdyrbrug med den begrundelse, at det er beliggende uden for et positivområde.

Forslag til kriterier og principper for udpegningen fremgår af bilag til dagsordenen. Disse kriterier vil blive nærmere præsenteret på mødet og vist på kort .

For hver af de tre plantemaer vil der blive opstillet retningslinjer i kommuneplanen. Retningslinjerne må ikke være formuleret, så de får karakter af forbud eller vilkår. I bilaget er der givet eksempler på retningslinjer for hvert af de tre temaer.

Sagsbehandler Jesper Larsen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at

- der arbejdes videre med revision af kommuneplanen med udgangspunkt i de beskrevne kriterier og principper for udpegning af de tre plantemaer samt beskrevne retningslinjer
- der foretages en høring af berørte organisationer med udgangspunkt i de beskrevne kriterier, principper og retningslinjer
- udvalget orienteres om resultatet af høringen, inden der udarbejdes et konkret forslag til Kommuneplan 2013.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2012-228379 Notat - Kommuneplan 2013 - temadrøftelser vedr. udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og områder til placering af store husdyrbrug og biogasanlæg i Nyborg Kommune

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Notat - Kommuneplan 2013 - temadrøftelser vedr. udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og områder til placering af store husdyrbrug og biogasanlæg i Nyborg Kommune

Punkt 3: Beboerparkering i Nyborg Bymidte

Sagsfremstilling

3. Beboerparkering i Nyborg Bymidte

Sagsnr.	450-2010-92842	Initialer	TOV	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har 18. juni 2012 besluttet, at Teknik- og Miljøafdelingen skulle udarbejde et oplæg til forelæggelse for udvalget om mulighed for beboere i bymidten at parkere uden tidsbegrænsning mod køb af parkeringskort eller lignende.

Afdelingen har i den forbindelse undersøgt, hvordan sådanne ordninger fungerer i andre kommuner. Flere af principperne i de forskellige ordninger er forholdsvis ens. Se vedlagte bilag.

Priserne på én beboerlicens er meget forskellige og ligger mellem 100 – 3.600 kr./år. (En beboerlicens til Odense centrum koster for eksempel 300 kr. pr. år).

Etablering af en ordning med beboerparkering kræver en del administration bestående i:

- Behandling af ansøgninger
- Oprettelse af database over udstedte licenser
- Udsendelse af godkendelse og regning
- Udstedelse af licens
- Regnskab for ordningen

Der kan etableres en ordning med beboerparkering i bymidten enten som en betalingsordning (licensordning) eller som en ordning uden betaling.

Begge ordninger kræver samtykke fra politiet og en ændring af kommunens parkeringsbekendtgørelse.

Lovgivningen:

Kommunen kan med samtykke fra politiet træffe bestemmelse om parkering og standsning. Det fremgår af færdselslovens § 92, stk. 1, nr. 13.

På store dele af parkeringspladserne i Nyborg bymidte er indført tidsbegrænset parkering, og der betales ingen afgift for parkeringen.

Kommunen kan på disse pladser udstede parkeringskort til beboere m.m., og der kan stilles særlige vilkår for udstedelse af parkeringskort. Kommunen kan med samtykke fra politiet opkræve betaling (licens) for et sådan kort.

Licensen er en offentlig myndighedsydelse, hvorfor den er undtaget moms.

Bestemmelsen kan indføres på baggrund af bestemmelserne i vejlovens § 107, stk.2 og færdselslovens § 92, stk. 1, nr. 1.

Kommunen kan i samråd med politiet bestemme, at der på offentlig vej, hvor en begrænsning af adgangen til at parkere motorkøretøjer er ønskelig, opkræve en parkeringsafgift. Denne afgift kan sættes i forhold til parkeringens varighed. Dette fremgår af vejlovens § 107, stk. 2.

På disse pladser kan kommunen ligeledes udstede parkeringskort mod betaling (p-licens).

Praktiske forhold:

Uanset hvilken ordning, der indføres, skal der tages stilling til nogle praktiske forhold omkring udstedelsen af kort:

- Korttype
- Kriterier/saglige vilkår for, hvem der kan få
- hvem skal administrere ordningen (Teknik- og Miljøafdelingen)
- kortets placering i bilen
- registrering af brugere, fornyelser m.m.
- indførelse/offentliggørelse
- Skiltning.

Disse forhold kan ikke afklares, før det er besluttet, hvilken ordning der eventuelt skal indføres.

Der skal endvidere tages stilling til, hvor i byen ordningen skal gælde.

En model kan være:

En beboerlicens/parkeringskort koster 500 kr. pr. år og kan købes af én beboer pr. husstand i midtbyen, og man skal være registreret ejer eller bruger af den bil, man ønsker at købe licens/kort til.

Der kan dog maksimalt udstedes et antal kort, svarende til for eksempel 50 % af pladserne i midtbyen. Det vil sige ca. 210 kort efter ”først til mølle”- princippet, gældende på alle offentlige pladser med tidsbegrænset parkering.

Der kan ikke købes ekstra kort i form af gæstekort.

Der ud over kan der, i lighed med i dag, udstedes kort til håndværkere m.m. (erhvervskort), som skal arbejde i midtbyen. Et erhvervskort til én bil koster 1200 kr. pr. måned eller 300 kr. pr. uge gældende for 5 hverdage.

En anden model kunne være udstedelse af parkeringskort til én person pr. husstand på gader med tidsbegrænset parkering kun gældende på den pågældende gade. Denne ordning kræver mere administration og opfylder ikke lighedsprincippet, idet ikke alle beboere i bymidten får lige mulighed for at få et parkeringskort.

Poul Saxberg Qvist, repræsentant fra Vej- og Trafikgruppen i Teknik- og Miljøafdelingen, deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ved indførelse af parkeringskort uden betaling – ingen økonomiske konsekvenser - ud over annoncering, skiltning og administration.

Ved indførelse af parkeringskort mod betaling:

- Max. 210 parkeringskort til beboere af for eksempel 500 kr. pr. år = 105.000 kr. pr. år.
- Dertil kommer parkeringskort til erhverv, håndværkere m.m. til 500 kr. pr. måned eller 150 kr. pr. uge.
- Annoncering, skiltning og administration.
- Indkøb og implementering af modul til dankortbetaling via hjemmesiden.

Ved indførelse af betalingsparkering vil et eventuelt provenu blive modregnet i statstilskuddet.

Indstilling.

Det indstilles, at

- der etableres en ordning med beboerlicens/parkering samt med mulighed for håndværkere m. m. i bymidten mod betaling, som model et
- der så vidt muligt etableres en løsning til betaling med dankort via hjemmesiden
- ordningen gælder alle tidsbegrænsede pladser i Nyborg bymidte
- ”Parkeringsbekendtgørelsen for Nyborg Kommune” ændres, og politiets samtykke opnås

- afdelingen udarbejder:
 - korttype
 - kriterier for udstedelse (beboere, erhverv, gæster m.fl.)
 - administrationsordning
 - beskrivelse af kortets placering i bilen
 - registrering af kort og brugere
 - fornyelse
 - offentliggørelse
 - pjece
 - Skiltning
 - m.m.
- ordningen forsøges etableret pr. 1. maj 2013 og evalueres/justeres efter et år.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- 450-2012-227608 Opgørelse over p-pladser i midtbyen
- 450-2012-227583 Oversigtskort p-pladser i bymidten
- 450-2012-227613 Brugen af beboerparkering i andre kommuner
- 450-2012-225963 Forslag til parkeringskort og skiltning

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

Drøftet.

Bilag

Opgørelse over p-pladser i midtbyen

Oversigtskort p-pladser i bymidten

Brugen af beboerparkering i andre kommuner

Forslag til parkeringskort og skiltning

Punkt 4: Takster 2013 - spildevand - drikkevand - affald / renovation - genbrugsstationer - NFS

Sagsfremstilling

4. Takster 2013 - spildevand - drikkevand - affald / renovation - genbrugsstationer - NFS

Sagsnr.	450-2012-48494	Initialer	IRA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

-

Drikkevand

NFS Vand A/S er omfattet af vandsektorloven og er dermed underlagt et statsligt fastsat prisloft. NFS har for 2013 fået udmeldt et prisloft på 16,01 kr. pr. m³ leveret vand. Prisen er inklusiv statsafgift på 5,46 kr. og grundvandsafgift på 0,67 kr. = 6,13 kr. i statslige afgifter.

Bestyrelsen for NFS har vedtaget, at prisen på 8 kr. pr. m³ leveret vand bibeholdes uændret i 2013 i forhold til 2012 og 2011. Forbrugeren skal således i 2013 betale 14,13 kr. pr. m³ leveret vand inklusiv statslige afgifter men uden moms. Prisloftet overholdes. Bestyrelsen har ligeledes vedtaget, at den faste årlige afgift i 2013 skal være 400 kr. som i 2012 og 2011.

Taksterne er eksklusiv moms.

Spildevand

Spildevandsforsyningselskabet NFS A/S er omfattet af vandsektorloven og underlagt Forsyningssekretariatets fastsættelse prisloft for vandafledningsbidrag. Prisloftet fastsættes med udgangspunkt i de historiske priser og korrigeres med et indeks for omkostningsudviklingen, et generelt effektiviseringskrav og et individuelt effektiviseringskrav baseret på vandselskabets benchmarkingresultat.

Forsyningssekretariatet har i deres afgørelse om prisloft for 2013 af 9. september 2012 fastsat et prisloft på 42,83 kr. pr. m³ inkl. afgifter, men ekskl. moms.

Bestyrelsen for NFS A/S har på deres møde 23. oktober 2012 besluttet at indstille en takst på vandafledningsbidrag nedsat fra 34 kr. til 32 kr. pr. m³. Det faste vandafledningsbidrag fastholdes uændret på 400 kr./år. Det udmeldte prisloft overholdes. Ændringen skyldes et fald i prisloftet for 2012 – 2013 samt generelt faldt i vandforbruget, som er opkrævningsgrundlaget.

Bestyrelsen indstiller ligeledes prisen for tømningensordningen for bundfældningstanke ændret fra 470 kr. til 500 kr. Stigningen begrundes med stigning i ”slamsuger indekset”, som køb af tømningensydelsen bliver pristalsreguleret efter.

Teknik- og Miljøafdelingen vil knytte en kommentar til Bestyrelsens bemærkninger til Budget 2013 for NFS Spildevand A/S. Under anlægsinvesteringer nævnes De statslige miljøcentre er ved at udarbejde vandplaner. Teknik- og Miljøafdelingen skal præcisere, at de statslige vandplaner er udarbejdet og godkendte, kommunens handlingsplan for vandplanen har været i offentlig høring og skal nu godkendes af Byrådet. Omfanget af bassiner for overløbsbygværker er kendt og udmeldt til NFS A/S. NFS A/S afventer kommunens tillæg til spildevandsplanen, som først igangsættes, når handlingsplanerne er godkendte.

Renovation

NFS Renovation A/S' budget for 2013 viser et overskud på 859.000 kr. Overskuddet skal bruges til at nedbringe mellemværendet med kunderne over 4 år, som vedtaget i NFS' bestyrelse 22. juni 2010.

For en "normal husstand" betyder taksterne et fald i renovationsafgiften på 160 kr. pr. år ekskl. moms.

Budget 2013 er udarbejdet efter retningslinjerne i affaldsbekendtgørelsen, hvor der i lighed med 2012 skal ske en fordeling af udgifter til drift af genbrugsstationer mellem private husstande og erhverv. Fordelingen sker efter samme fordelingsnøgle som i 2012, hvor 88 % af omkostningerne blev dækket af private husstande, mens 12 % blev dækket af erhverv.

Alle takster skal hvile i sig selv for de enkelte områder for eksempel genbrugsstationer, genbrugsøer m.m. I taksten for genbrugsstationer har der været en overdækning i 2011, samt et generelt fald i mængder og behandlingspriser. Dette har medført, at taksten er nedsat. Taksten for genbrugsøer er steget på grund af øgede omkostninger til tømning af iglo til flasker.

Der er for nuværende budgetteret med en uændret drift i forhold til 2012. Såfremt der indføres nye affaldsordninger, kan dette medføre et behov for revidering af taksterne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles:

-

Drikkevand:

At de uændrede takster for 2013 på 8 kr. pr. m³ leveret vand og 400 kr. i fast årlig afgift samt anlægsbidrag godkendes, jævnfør bilag.

Spildevand:

At taksten for vandafledningsbidraget ændres fra 34 kr. til 32 kr. pr. m³, og det faste vandafledningsbidrag fastholdes på 400 kr./år.

At taksten for tømningsordningen ændres fra 470 kr. til 500 kr.

Renovation:

At taksterne i takstbladet jævnfør bilagets (450-2012-220315) side 7-8 godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- 450-2012-220317 Takster for vand 2013 anbefales 23.10.2012 i bestyrelsen for NFS Vand A/S - vedlagt bemærkninger og budget
- 450-2012-220325 Forsyningssekretariatets afgørelse om prisloft 2013 for NFS Vand A/S (22 sider)
- 450-2012-225783 NFS Vand. Godkendte takster gældende for 2012
- 450-2012-220331 Forsyningssekretariatets afgørelse om prisloft 2013 for NFS Spildevand A/S (22 sider)
- 450-2012-220328 Takster for spildevand 2013 anbefales 23.10.2012 i bestyrelsen for NFS Spildevand A/S - vedlagt bemærkninger, budget og takstblad for spildevand 2013
- 450-2012-220315 Takster for renovation 2013 anbefales 23.10.2012 i bestyrelsen for NFS Renovation A/S - vedlagt bemærkninger, renovationspriser for Klintholm-kommunerne, budget og takstblad 2013

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Takster for vand 2013 anbefales 23.10.2012 i bestyrelsen for NFS Vand A/S - vedlagt bemærkninger og budget

Forsyningssekretariatets afgørelse om prisloft 2013 for NFS Vand A/S (22 sider)

NFS Vand. Godkendte takster gældende for 2012

Forsyningssekretariatets afgørelse om prisloft 2013 for NFS Spildevand A/S (22 sider)

Takster for spildevand 2013 anbefales 23.10.2012 i bestyrelsen for NFS Spildevand A/S - vedlagt bemærkninger, budget og takstblad for spildevand 2013

Takster for renovation 2013 anbefales 23.10.2012 i bestyrelsen for NFS Renovation A/S - vedlagt bemærkninger, renovationspriser for Klintholm-kommunerne, budget og takstblad 2013

Punkt 5: Modtagestation Syddanmark - farligt affald - budget og takster 2013

Sagsfremstilling

5. Modtagestation Syddanmark - farligt affald - budget og takster 2013

Sagsnr.	450-2012-49972	Initialer	PJU	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

På Motas I/S repræsentantskabsmøde 30. maj 2012 vedtog repræsentantskabet at indstille en ny struktur for fordeling af administrationsgebyrerne, som Nyborg Kommune opkræver på vegne af Motas I/S (Modtagestation Syddanmark).

Motas' repræsentantskab vedtog, at den enkelte kommune budgetterer med denne udgift til Motas I/S som en del af de udgifter, kommunen indregner i det generelle administrationsgebyr, som Nyborg Kommune opkræver pr. virksomhed.

Til fordeling af beløbet, som de enkelte interessentkommuner skal indregne i administrationsgebyret, blev det vedtaget, at Motas I/S ved fakturering af den enkelte interessentkommune tager udgangspunkt i tallene fra CVR pr. 1. januar i gebyråret, fratrukket det antal virksomheder, der skal forhåndsfritages jævnfør § 65, stk. 1-2, i affaldsbekendtgørelsen.

På denne måde undgås, at den enkelte interessentkommunes praksis for administration af affaldsbekendtgørelsens fritagelsesbestemmelser får indflydelse på den enkelte interessentkommunes bidrag til Motas I/S. Denne model hænger direkte sammen med antallet af virksomheder. Vedlagt bilag, der viser den foreløbig fordeling af administrationsgebyret pr. interessentkommune. Motas udregner revideret fordeling med antal virksomheder registreret i CVR pr. 1. januar 2013.

Der er ingen ændringer i Motas' takster for 2013 i forhold til 2012 ud over følgende:

- "Drift, lastbil emballeret og uemballeret (slamsuger)" stiger fra 25 kr. pr. time til 30 kr. pr. time.
- "Klinisk risiko ordning, afhentning" stiger fra 35 kr. pr. stk. til 45 kr. pr. stk.
- "Tømningsordning, opsugning OBU (olie- og benzinudskiller) og sandfang" falder fra 0,15 kr. pr. kg til 0,13 kr. pr. kg.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at MOTAS' takstblad for 2013 jævnfør bilag godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2012-227197 Motas - budget 2013

450-2012-227196 Motas - Takst sammenligning 2012-2013

450-2012-227198 Motas - fordeling af gebyrer for 2013 for medlemskommunerne

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Motas - budget 2013

Motas - Takst sammenligning 2012-2013

Motas - fordeling af gebyrer for 2013 for medlemskommunerne

Punkt 6: Garantistillelse for realkreditlånet i forbindelse med renovering af Boligselskabet Sprotoften, afd. 5 - Sprotoften 47 - 62, Nyborg

Sagsfremstilling

6. Garantistillelse for realkreditlånet i forbindelse med renovering af Boligselskabet Sprotoften, afd. 5 - Sprotoften 47 - 62, Nyborg

Sagsnr.	450-2010-23754	Initialer	TIK	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Nykredit fremsender på vegne af Boligselskabet Sprotoften anmodning om godkendelse af kommunegaranti i forbindelse med renovering m.m. af afdeling 5, der er beliggende Sprotoften 47 – 62, 5800 Nyborg.

Anskaffelsessummen 60.091.261 kr., herunder Skema B på renovering, ombygning og miljøforbedrende foranstaltninger blev godkendt af Økonomiudvalget 20. august 2012 jævnfør bilag.

Nykredit har efter Nyborg Kommune og Landsbyggefondens godkendelse af Skema B udarbejdet tilbud på støttet og ustøttet lån, og i den forbindelse kræves kommunegaranti for belåningen. Anskaffelsessummen er fordelt på ustøttet arbejde på 40.924.559 kr. og støttet på 19.166.702 kr. Garantistillelsen på den støttede del af renoveringen er godkendt i forbindelse med Skema A og Skema B.

Der har ikke tidligere været ytret ønske om kommunegaranti på det ustøttede lån, men generelt kan oplyses, at efter EU-kravet om anvendelse af SDRO-obligationer (særlig dækkende realkreditobligationer) og reglerne herfor, skal det forventes, at kommunen skal stille 100 % garanti for realkreditlån i forbindelse med renovering/ombygning af ejendomme i den almene boligsektor, idet lånene placeres efter eksisterende lån.

Lånetilbuddet udarbejdes på baggrund af realkreditinstitutternes konkrete vurdering af ejendommen og det af Landsbyggefonden og kommunen godkendte projekt i forbindelse med Skema B.

Den endelige vurdering/fastsættelse af lån og garanti sker først, når byggeriet er færdigt, og i henhold til almenlovens § 127 kræves kommunegaranti for den del af lånet, der ligger udover 60 % af realkreditinstitutternes vurdering af ejendommen. (Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen). I henhold til den midlertidige ordning, § 91, opdeles belåningen i støttet og ustøttet lån. Det støttede lån vil sandsynligvis blive placeret som yderste prioritet og Landsbyggefonden yder regaranti for halvdelen af kommunens garanti.

Økonomiske konsekvenser

Kommunegaranti for cirka 5,02 % af det ustøttede lån på 33.235.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at der gives tilsagn om kommunegaranti på cirka 5,02 % af det ustøttede lån på 33.235.000 kr.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- 450-2012-181522 Økonomiudvalgets godkendelse 20.8.2012 af Skema B - renovering, ombygning og miljøforbedrende foranstaltninger i afdeling 5 - Sprotoften 47 - 62, Nyborg
- 450-2012-166503 Oversigtskort - Andelsboligforeningen Sprotoften, afdeling 1 - 5, Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Økonomiudvalgets godkendelse 20.8.2012 af Skema B - renovering, ombygning og miljøforbedrende foranstaltninger i afdeling 5 - Sprotoften 47 - 62, Nyborg

Oversigtskort - Andelsboligforeningen Sprotoften, afdeling 1 - 5, Nyborg

Punkt 7: Boligprojekt på Hulvejen 12, Ørbæk

Sagsfremstilling

7. Boligprojekt på Hulvejen 12, Ørbæk

Sagsnr.	450-2012-46601	Initialer	JLU	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

NJ-Gruppen A/S anmoder i brev af 10. oktober 2012 Nyborg Kommune om forhåndstilsagn for opførelse af boligprojekt på Hulvejen 12, 5853 Ørbæk (tidligere Ørbæk Mejeri).

De eksisterende bygninger for det gl. mejeri ønskes samtidig i et vist omfang nedrevet, således at de bygninger, der bliver tilbage, er de oprindelige bevaringsværdige mejeribygninger.

Anvendelsen af disse bygninger er ikke p.t. fastlagt men ønskes fortsat anvendt til blandet bolig og erhverv.

Boligprojektet er fremsendt af Harrebek Arkitekter A/S og omfatter 5 blokke med hver 2 stk. boliger på ca. 125 m² i 1½ etage, der placeres i samhørighed med de bevaringsværdige mejeribygninger.

Teknik- og Miljøudvalget har tidligere i forbindelse med forespørgsel om etablering af dagligvarebutik på samme ejendom tilkendegivet overfor NJ-Gruppen A/S, at man er meget lydhøre overfor andre ønsker for udnyttelse af det gl. mejeri. Endvidere at man er indstillet på at ændre det eksisterende plangrundlag for at muliggøre nye idéer, som kan indpasses med det bevaringsværdige gl. mejeri og kirkeomgivelserne.

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk, der i anvendelsesbestemmelsen § 2, stk. 2, angiver områdets anvendelse til "håndværkerområde", der kun må anvendes til bolig- og håndværksformål (liberalt erhverv og serviceformål), og kun opføres åben og lav bebyggelse. Ifølge anvendelsesbestemmelsen må der endvidere kun opføres eller indrettes én bolig for én familie samt bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder.

Et projekt for etablering af 10 boliger på ejendommen kræver derfor jævnfør planlovens § 19 udarbejdelse af et nyt plangrundlag – lokalplan, da Byrådet ikke kan dispensere fra principperne (anvendelsesbestemmelsen) i den gældende byplanvedtægt, der fastsætter, at der kun må være én bolig for én familie på ejendommen.

Lokalplanen kan udarbejdes så de gl. mejeribygninger kan anvendes til enten erhverv med maks. miljøklasse 2 for anvendelse til for eksempel liberale serviceerhverv eller boliger.

Ejendommen er omfattet af fortidsmindefredninger, kirkebyggelinje og kirkeudsigtslinje, hvorfor der skal indhentes udtalelse ved Fyns Stifts Øvrighed og Odense Bys Museer i forbindelse med et nyt projekt på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at der udarbejdes nyt plangrundlag – lokalplanforslag, der udlægger ejendommen til boligformål med mulighed for at anvende de gl. mejeribygninger til enten boliger eller erhverv med maks. miljøklasse 2. Endvidere at der i den forbindelse tages stilling til de oprindelige mejeribygningers bevaringsværdi.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2012- 226011	Disponeringsforslag til boliger ved Ørbæk gl. mejeri - Hulvejen 12, 5853 Ørbæk
---------------------	---

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

Godkendt. Lokalplanforslaget skal indeholde en løsning af de trafikale forhold.

Bilag

Disponeringsforslag til boliger ved Ørbæk gl. mejeri - Hulvejen 12, 5853 Ørbæk

Punkt 8: Dispensation fra lokalplan 145 vedrørende småbygninger - Ravnekærlund 164, Nyborg

Sagsfremstilling

8. Dispensation fra lokalplan 145 vedrørende småbygninger - Ravnekærlund 164, Nyborg

Sagsnr.	450-2012-44973	Initialer	SPV	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen modtog 26. september 2012 en ansøgning om opførelse af et udhus på 9 m² på matrikel nr. 36aq Vindinge By, Vindinge, beliggende Ravnekærlund 164, 5800 Nyborg.

Ejendommen er på 1.453 m², bebygget med et enfamiliehus på 284 m², heraf 40 m² er en indbygget garage. Boligareal 244 m², bebyggelsesprocent 17,1%.

2. oktober 2012 blev der meddelt afslag med begrundelse i lokalplan nr. 145, "Byudvikling ved Ravnekær Vest 3 etape – mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej".

I henhold til lokalplanen må bebyggelsesprocenten for den enkelt ejendom ikke overstige 25, dog må boligarealet ikke overstige 250 m².

Udhus, garage, carport og lignende kan opføres med et samlede etageareal på max. 50 m² (Udestuer medregnes i etagearealet på lige fod med boligareal. Garager, carporte, udhuse, terrasseoverdækninger og småbygninger under 10 m² medregnes i etagearealet dog med et samlet fradrag på 35 m²).

Ansøger har 16. oktober 2012 klaget over afslaget, da pågældende er uforstående over for begrænsningen på opførelse af et bebygget areal på højst 250 m² plus 35 m² garage/udhus, når udnyttelsesgraden kun er 17,1 % på grunden i forhold til de tilladte 25 %.

Hvis det alene var de 25%, der var begrænsningen, ville der kunne opføres yderligere 129,3 m² bygninger på ejendommen.

Det i lokalplanen fastsatte loft på højst 250 m² bebyggelse på grundene i lokalplanområdet har jævnlige givet anledning til diskussioner med ansøgere, der har købt de større grunde i udstykningen, og som de ikke mener at kunne udnytte optimalt, fordi alle småbygninger og overdækninger skal medregnes i det bebyggede areal.

Uden for lokalplanlagte områder er den tilladelige udnyttelsesgrad i dag 30 % i henhold til BR 10, og det kan derfor virke urimeligt, at det ikke er muligt at opføre et mindre udhus på så store grunde, når bebyggelsesprocenten langt fra er overskredet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at udvalget drøfter en opblødning af reglen om højst tilladelig etageareal på 250 m² plus 35 m² garage/udhus. Uden for lokalplanlagte områder kan der opføres 2 småbygninger på indtil 10 m² uden at de skal medregnes i bebyggelsesprocenten. En løsning kunne være at hæve de 35 m² til 55 m² for at ligestille ansøgere i disse områder med andre i uplanlagte områder, hvis grænsen på 250 m² ønskes fastholdt.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2012-204548	Ansøgning om byggetilladelse til udhus - vedlagt tegning - Ravnekærlund 164
450-2012-205410	Afslag til opførelse af et skur på 9 m ² Ravnekærlund 164
450-2012-226551	Klage - om at der ikke kan opføres et skur Ravnekærlund 164, 5800 Nyborg, pdf
450-2012-226704	Oversigtskort - Ravnekærlund 164, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

De 250 m² udgår i lokalplan nr. 145.

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse til udhus - vedlagt tegning - Ravnekærlund 164

Afslag til opførelse af et skur på 9 m² Ravnekærlund 164

Klage - om at der ikke kan opføres et skur Ravnekærlund 164, 5800 Nyborg, pdf

Oversigtskort - Ravnekærlund 164, 5800 Nyborg

Punkt 9: Lukket: Forespørgsel om salg af ca. 80 m² fra Færgevej 3 (Sølyst), Nyborg

Punkt 10: Orienteringssager

Sagsfremstilling

10. Orienteringssager

Sagsnr.	450-2012-8445	Initialer	LEH	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Til Teknik- og Miljøudvalgets orientering vedlægges som bilag administrative afgørelser m.v.

Bilag

- 450-2012-226703 Orientering - Konvertering af realkreditlån i Lejerbo Nyborg, afdeling 153 - Johs. Høirupsvej 22 - 46, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2012-48586
- 450-2012-228126 Orientering - Konvertering af realkreditlån i AB Holmegaarden afd. 7 - Vognmandsvej 26-36, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2012-49231
- 450-2012-222610 Landzonetilladelse til opsætning af solceller på stativ - Holsmosevej 16, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2012-46750
- 450-2012-223591 Landzonetilladelse til opstilling af solcelleanlæg på stativ - Lamdrupvej 30, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2012-46824
- 450-2012-228370 Landzonetilladelse til opstilling af solcelleanlæg på stativ - Skovsbovej 244, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2012-47236
- 450-2012-226476 Landzonetilladelse til opstilling af solceller på stativ - Sentvedvej 13, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2012-45119

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

Til orientering.

Bilag

Orientering - Konvertering af realkreditlån i Lejerbo Nyborg, afdeling 153 - Johs. Høirupsvej 22 - 46, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2012-48586

Orientering - Konvertering af realkreditlån i AB Holmegaarden afd. 7 - Vognmandsvej 26-36, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2012-49231

Landzonetilladelse til opsætning af solceller på stativ - Holsmosevej 16, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2012-46750

Landzonetilladelse til opstilling af solcelleanlæg på stativ - Lamdrupvej 30 ,5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2012-46824

Landzonetilladelse til opstilling af solcelleanlæg på stativ - Skovsbovej 244, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2012-47236

Landzonetilladelse til opstilling af solceller på stativ - Sentvedvej 13, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2012-45119

Punkt 11: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

11. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr.	450-2011-71590	Initialer	LEH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

- Søsportens Kontaktudvalg
- Grundejerlav Drejet - møde
- Ærteplukkerlejr, N.C. byggesagsbehandlingstid, manglende refekser (steler) i Refsvindinge
- Ridehal
- Kørsel v. Køreskolecenter i Ellested, muligheder.

Punkt 12: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

12. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr.	450-2011-71591	Initialer	LEH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 19. november 2012:

Fraværende: Ingen

- Salg af erhvervsareal medfører behov for vejinvestering
- Henvendelse om kystbeskyttelse.