

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 27-11-2023

Mødedato Mandag d. 27. november 2023 kl. 15:30

Mødested Nyborg Rådhus, mødelokale 1

Mødedeltagere Søren Svendsen, Ole Tyrsted Jørgensen (Fravær), Rune Christensen, Michael Gertsen, Martin Huus, Poul Erik Knudsen, Henrik Vestergård

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af lokalplanopstart for butik for særligt pladskrævende varegrupper og paddelcenter s	3
Vejvisning på volden - igangsætning og frigivelse af midler.....	5
Godkendelse af Nyborg Forsyning og Service A/S - Takster 2024 for spildevand, drikkevand og rer	7
Godkendelse af vandværkstakster 2024.....	10
Godkendelse af Skema B mm., helhedsplan for renoveringsarbejder i AB Holmegaardens afd. 21, C	12
Boligselskabet Fyn anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt garantistillelse ifm. fjernvarme	14
Boligselskabet Fyn anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt garantistillelse ifm. fjernvarme	15
Boligselskabet Fyn anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt garantistillelse ifm. fjernvarme	16
Ansøgning om forlængelse af fleksibel udlejning og ændring af kriterier - A/B Sprotoften - Afdelin	17
Ophævelse af deklARATION om færdselsret - Hotel Hesselet, Christianslundsvej 119, Nyborg.....	19
Frigivelse af beløb til bygningsvedligeholdelse 2024.....	20
Fastsættelse af nyt vejnavn til sidevej fra Ringvej, Nyborg.....	22
Orientering om procesplan for tilrettelæggelsen af den fremtidig drift i Klintholm I/S, Klintholmvej	23
Orientering fra formand/udvalgets medlemmer.....	24
Orientering fra direktør/teknik-, miljø- og erhvervschef.....	25
Orienteringssager.....	26
Ansøgning om lovliggørende dispensation til udskiftning af vinduer - Nørrevoldgade 37, Nyborg....	27
Underskriftsside.....	29

Punkt 1: Godkendelse af lokalplanopstart for butik for særligt pladskrævende varegrupper og paddelcenter samt udarbejdelse af kommuneplantillæg for rammeområde 1.E.2 – Slipshavnsvej 5, Nyborg

S2023-1804

Sagsfremstilling

Baggrund

Innovator A/S har anmodet Nyborg Kommunes om, at igangsætte lokalplanlægning for et Padelcenter og en Jem og Fix butik (kategoriseret under betegnelsen 'Særligt Pladskrævende Varegrupper' (SPV)), på Slipshavnsvej 5, kommunalplanramme 1.E.2. Padelcentret er allerede etableret og fungerer for nuværende under en midlertidig dispensation fra nuværende lokalplan. Dispensationen blev tildelt

Baggrund for Jem og Fix

Innovator ønsker, at Jem og Fix butikken for SPV, flyttes fra dens nuværende placering i aflastningsområdet Nyborg Jern, Frisengårdsvej 11 til Slipshavnsvej 5, 5800 Nyborg. Ræsonnementet for at flytte butikken er således:

1. Butikken vil være beliggende ved tilslutningen til Fynske Motorvej (Motorvejstilslutning 45, Nyborg Ø), hvorved en bedre tilgængelighed, fremkommelighed og synlighed kan opnås.
2. Kort afstand til Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, (Nyt aflastningsområde som også udvikles af Innovator), hvilket understøtter klynge dannelse af butikstyperne.

Administrationen er enige i dette ræsonnement.

Administrationen vil komme med et ideoplæg til nye funktioner ved Nyborg Jern.

Projektbeskrivelse (se bilag 4-5 for situationsplan, skilte/facadedesign).

Projektet indebærer etableringen af en 1000 m² Jem og Fix. Der er tåltænkt en tilhørende indhegnet varegård på ca. 1983 m², samt en affaldsgård på 300 m². Som en del af varegården etableres der 600 m² overdækket halvtag.

Der tåltænkes en bygningshøjde på maksimum 12 meter.

Forhold til Kommuneplan og ramme

Nuværende Kommuneplan 21, udlægger rammeområdet 1.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej til erhvervsområde, for erhvervsformål, specifikt møntet på kontor og serviceerhverv. Dermed giver rammen ikke mulighed for butik til SPV, der i reglen gerne må opføres i erhvervsområder. Kommende lokalplan skal også rumme det allerede anlagte paddelcenter, der for nuværende er tildelt midlertidig dispensation. Grundet disse forhold indstilles der til en godkendelse af udarbejdelsen af et kommuneplantillæg.

Detailhandelsanalyse

Rådgivningsvirksomheden COWI har i forbindelse med aflastningscentret beregnet det forventede behov for nye detailhandelskvadratmeter i Nyborg Kommune frem til 2031. Behovet er beregnet til op til 15.400 m² til udvalgswarebutikker og 2.600 m² til dagligvarebutikker i, hvad der kan kaldes maksimumssceneriet, hvor blandt andet strukturudviklingen og investeringer i Nyborg by skaber behov for ekstra detailhandelskvadratmeter.

Nyborg Kommune vurderer, at maksimumssceneriet repræsenterer en realistisk udvikling i behovet for detailhandel i kommunen. Her lægges blandt andet vægt på den positive udvikling Nyborg by er inde i med store offentlige og private investeringer i byudvikling, kulturarv og bymiljø i det centrale Nyborg og boligudbygning centralt i byen, blandt andet på de tidligere havne- og færgearealer. Maksimumssceneriet er vedtaget i Kommuneplan 21.

Restrummelighed (se bilag 1 for uddybende beregning).

Langt de fleste kvadratmeter udnyttes i kommende aflastningsområde på Storebæltsvej 10, også kaldet Lynfrosten. Her har Innovator oplyst, at man ud af en ramme på 15000m² udnytter 14552m² til detailhandel, hvoraf 1200m² bruges til dagligvarebutik. Dette efterlader detailhandelsanalysens opgjorte behov på 15400m² en restrummelighed til udvalgswarebutikker og SPV på 15.400 minus 13352 = 2048m².

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at lokalplanopstart for butik for særligt pladskrævende varegrupper og paddelcenter samt udarbejdelse af kommuneplantillæg for rammeområde 1.E.2 - Slipshavnsvej 5, Nyborg godkendes.

Sagen afgøres i

Teknik og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - restrømmelighedsforklaring - rettet

Bilag 2 - Detailhandelsanalyse Nyborg

Bilag 3 Justeret Cowi detailnotat

Bilag 4 - JF Nyborg, Forslag II 10102023

bilag 5 - Jen & Fix - Facadeskitlning

Punkt 2: Vejvisning på volden - igangsætning og frigivelse af midler

S2023-104607

Sagsfremstilling

Styregruppe for Strategisk Byudvikling anbefalede på mødet 24. oktober 2023 at gå videre med et vejvisningsprojekt på Nyborg vold.

Østfyns Museer har i 2023 fået støtte på 23.500,- kr. fra Nordea Fonden via projektet 'Historiske Vandringer' til et vejvisningsprojekt og vandrerute på voldanlægget i Nyborg. Nyborg Kommune og Østfyns Museer arbejder i forlængelse heraf på at etablere skiltning for vandrerute på Nyborg voldanlæg.

Vejvisningsprojektet på voldanlægget er en fortsættelse af way-finding projektet i bykernen og ved indgangene til byen, der igennem strategisk byudvikling har været i gang siden 2018. Projektet kan udvides til også at omfatte Storebæltsvej, byparken, havnearealerne og strandhotellerne.

Nyborg kan takke sin historie som fæstningsby for den perlerække af små og store grønne oaser, der omkranser byens centrum. En tur rundt langs de historiske voldanlæg er en tidsrejse gennem middelalderens, enevældens og oplysningstidens fæstninger. En rejse, der går gennem mere end 800 år.

Layout og design af skilte udføres ved D-sign Tegnestuen, som har tegnet den eksisterende way-finding i byen, se bilag. En væsentlig del af skilteprojektet er at rydde op i eksisterende skilteskov på volden, og at skiltningen bliver ensartet. Arbejdet sker i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen, der er myndighed på voldanlægget.

Formidlingsfolder til ruten udarbejdes i samme ombæring og med samme design som skiltene. Ruten er 3,1 kilometer lang og skiltes hele vejen.

Vedlagt er præsentation med eksisterende vejvisning i Nyborg, eksisterende forhold på volden, rutekort og udkast til kort med de tre historiske lag af voldanlægget, 1200-, 1500- og 1700- tallet tegnet af D-sign Tegnestuen. Tegnestuen skal tegne symboler for flere punkter på ruten, som den allerede har tegnet symboler for andre attraktioner i Nyborg på vejvisningsskiltene.

Vejvisningens skilte og standere er i samme materialer og kvalitet i bronzefarvet aluminium som den eksisterende way-finding i bykernen og udarbejdet og produceret af D-sign Tegnestuen og Idéskilte. Dette projekt blev startet med baggrund i slotsprojektet og ønsket om vejvisning for turister og andre til slottet og byens hovedattraktioner.

Økonomiske konsekvenser

Grafisk design af skilte og folder, oversættelse af tekst, fabrikation af alu-standere, etablering af nye standere og skilte samt bortskaffelse af eksisterende skilte.

Østfyns Museer:	23.500,- kr.
D-sign Tegnestuen:	129.000,- kr.
Idéskilte:	214.000,- kr.
I alt ekskl. moms:	366.500,- kr.

Indstilling

Det indstilles, at:

1. Der frigives midler til projektet i alt 343.000,- kr.
2. Midlerne tages fra restbeløb fra udsmykning af Rigets Hovedstrøg, udgør 1.040.000,- kr. fra puljen til strategisk byudvikling Nyborg.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Bilag

Vejvisning på Nyborg volde

Nyborg Kommune.SkilteVolden.Rev.09.10.23.

Rev.Tilbud.skilteVolden.Ideskilte.09.10.23

Punkt 3: Godkendelse af Nyborg Forsyning og Service A/S - Takster 2024 for spildevand, drikkevand og renovation

S2023-114748

Sagsfremstilling

I Nyborg Kommune er NFS Vand A/S og NFS Spildevand A/S omfattet af vandsektorloven. Forsyningen er dermed underlagt en statslig fastsat indtægtsramme, der gælder for forsyninger, som har en årlig debiteret vandmængde over 800.000 m³ vand. Den økonomiske ramme (= indtægtsrammen) har i 2017 erstattet det tidligere prisloft. Rammen fastsættes af Forsyningssekretariatet i henhold til kravene i bekendtgørelse om økonomiske rammer for vandselskaber. Rammen omfatter vandselskabets hovedvirksomhed i forbindelse med indvinding, behandling, transport og levering af vand mod betaling, herunder også salg af vand til andre vandselskaber samt transport, behandling og afledning af spildevand mod betaling, slamforbrænding for andre spildevandsanlæg og behandling af spildevand fra tømningsordninger. Forsyningssekretariatet fastsætter en indtægtsramme for vandforsyningsaktiviteter og en indtægtsramme for spildevandsaktiviteter og kontrollerer hvert år, om vandselskaberne har overholdt de økonomiske rammer for det forudgående kalenderår.

Kommunalbestyrelsen skal kontrollere, at vandselskabet budgetterer med indtægter, som samlet set holder sig inden for den udmeldte økonomiske flerårige ramme. Hvis vandselskabet samlet set ender med at overskride rammerne, vil det medføre en efterregulering, som indregnes i de efterfølgende økonomiske rammer af Forsyningssekretariatet. Bestyrelsen for NFS har tidligere besluttet, at taksten for vand og spildevand følger den til enhver tid gældende økonomiske ramme.

Taksterne for spildevand, vand og affald er i det følgende angivet uden moms.

Spildevand

Den økonomiske ramme for 2024 er 68.702.683 kr. pr. 8. september 2023.

Bestyrelsen i NFS Spildevand A/S foreslår, at taksten for spildevand (variable vandafledningsbidrag) i 2024 ændres til 37,60 kr. pr. m³.

Bestyrelsen foreslår ligeledes, at det faste vandafledningsbidrag fastholdes på 500 kr. pr. stik pr. år i 2024.

For virksomheder, der er omfattet af trappemodellen, betyder det, at spildevandstaksten nedsættes over tid. Trappemodellens indfasning er nu fuldt indført, hvilket vil sige, at trin 2 og 3 ikke nedsættes yderligere. I 2024 fastsættes taksten for virksomheder omfattet af trappemodellen 20 % lavere for trin 2 end trin 1, og taksten for trin 3 fastsættes 60 % lavere end trin 1.

- Trin 1: 37,60 kr. pr. m³ for vandforbrug til og med 500 m³
- Trin 2: 30,08 kr. pr. m³ for vandforbrug over 500 m³ til under 20.000 m³
- Trin 3: 15,04 kr. pr. m³ for vandforbrug over 20.000 m³

Tømningsordningen for bundfældningstanke er ikke indeholdt i den økonomiske ramme og er en ordning efter princippet "hvile i sig selv". Taksten for tømningsordningen foreslås ændret i 2024 og sat ned med kr. 75,- til 865,00 kr. pr. ordinær tømning.

Sammenlignes det variable vandafledningsbidrag på 37,60 kr. pr. m³ for 2024 med de øvrige fynske forsyninger for 2023, ligger NFS Spildevand A/S under gennemsnittet på 39,61 kr. pr. m³.

Kommunalbestyrelsen skal påse overholdelsen af reglerne om takstfastsættelsen ved en årlig godkendelse. Derudover skal regulativ og vedtægter godkendes årligt. Der er ingen ændringer til regulativet og betalingsvedtægten, som derfor kan godkendes i sin nuværende form.

Drikkevand

Det tidligere prisloft og indtægtsrammen er ikke direkte sammenlignelig, idet der indgår flere faktorer i indtægtsrammen end i prisloftet. Blandt andet miljø- og servicemål, omkostninger til revisorerklæringer og DANVA-kontingent. Indtægtsrammen (den udmeldte økonomiske ramme) er et udtryk for de maksimale indtægter, selskabet må have.

NFS har i 2023 overtaget Tårup Vandværk, og driften heraf er indregnet i selskabets indtægter og udgifter. Taksterne for Tårup Vandværks forbrugere er de samme som for selskabets øvrige forbrugere.

På grund af prisstigninger på blandt andet energi, service og eftersyn samt anlægsinvesteringer i form af etablering af målere, sektionering af ledningsnettet, renovering af ledningsnettet mv. ønsker NFS at hæve prisen pr. m³ leveret vand fra 6,15 kr. i 2023 til 6,50 kr. i 2024. Ændringen af anlægsbidraget afhænger blandt andet af dimensionen af stikledningen og fremgår af vedlagte bilag NFS Vand A/S - takstændringer 2023-2024. Prisen på det faste bidrag er uændret 500 kr.

Ved sammenligning af den af NFS budgetterede indtægt i 2024 på 20.210.140 kr. (uden moms men med afgifter) med den af Forsyningssekretariatet udmeldte økonomiske ramme på 20.253.331 kr. (uden moms men med afgifter) giver dette en uudnyttet økonomisk ramme på 43.191 kr. Det vil sige, at rammen overholdes og udnyttes næsten fuldt ud.

Afgifter til staten udgør 6,37 kr. pr. m³ leveret vand i 2024 (uden moms). Forbrugeren skal således i 2024 betale 12,87 kr. pr. m³ leveret vand inklusive statslige afgifter men uden moms.

Affald/renovation - genbrugsstationer

Takster for renovationen for husholdning og erhverv i 2024 fremgår af bilag "NFS Renovation - takstblad 2024".

For husholdning sker der en mindre stigning i taksten for rest- og madaffald på 25,00 kr. pr. år. Stigningen skyldes primært øgede omkostninger for afhentning og behandling af affald. Især de stigende energiomkostninger medvirker til øgede afledte omkostninger. For papir/småt pap samt glas og metal, sker der ingen ændring af taksten. Det gælder ligeledes for plast samt mad- og drikkekarton.

Haveaffald er en ny selvstændig ordning, som er blevet indført med succes i 2022. Idet tømningerne ligger spredt ud over hele kommunen, har dette medført øgede omkostninger til transporten. Ordningen for haveaffald stiger med 9,00 kr. pr. år.

Bidrag til genbrugsstationerne stiger med 166,00 kr. pr. år. Priserne for salg af de genanvendelige affaldsfraktioner varierer meget, samtidig med at behandlingsomkostninger for affaldet er øget. Blandt andet er afsætningspriserne for dæk og dæk med fælg blevet reduceret. Derfor stiger bidraget for genbrugsstationerne.

I henhold til bekendtgørelsen om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører skal der fastsættes en takst for affaldsplanlægning, etablering, drift og administration af affaldsordninger. Taksten er fastsat til 28,00 kr. pr. år.

Samlet er der for en "normal husstand" en takststigning i 2024 på 225,00 kr. pr. år, således at den samlede årlige renovationsafgift er 2.925 kr. ekskl. moms.

Alle genbrugsøerne, på nær 6 genbrugsøer, er nedlagt. De sidste genbrugsøer nedlægges, når de nedgravede affaldsstationer er blevet etableret i Nyborg indre by samt etableret nyt affaldssystem i områderne Sommerbyen og Nordenhuse. Omkostninger for genbrugsøerne er indregnet under drift af genbrugsstationerne.

Budget 2024 er udarbejdet efter retningslinjerne i affaldsbekendtgørelsen, hvor der i lighed med 2023 skal ske en fordeling af udgifter til drift af genbrugsstationerne mellem private husstande og erhverv. NFS vurderer, at fordelingsnøglen for 2024 vil være, at 85 % af omkostningerne for drift af genbrugsstationerne skal dækkes af private husstande, mens 15 % skal dækkes af erhverv.

For erhverv, der afhænder affald via brovægten på kommunens genbrugsstation i Nyborg, vil taksten for beton og haveaffald stige med 4 kr. pr. ton. For genbrugspladsaffald stiger taksten med 6 pr. kr. ton. For småt brændbart nedsættes taksten med 21,00 kr. ton.

Bilaget "NFS Renovation - Oversigt renovationspriser - sammenligning" viser en sammenligning af renovationsafgiften for en "normal husstand" med 7 øvrige fynske kommuner. Taksten for disse kommuner er anført med 2023-priser. Hvis taksten er uændret i de øvrige kommuner for 2023, vil Nyborg Kommune på trods af takststigningen fortsat have en af de laveste takster sammenlignet med de 7 fynske kommuner ved samme serviceydelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at:

Spildevand

Taksterne, som NFS Spildevand A/S har fastsat for 2024, godkendes. Det vil sige, at følgende godkendes:

1. Det variable vandafledningsbidrag på 37,60 kr. pr. m3.
2. Det variable vandafledningsbidrag for virksomheder omfattet af trappemodellen:
3. Trin 1: 37,60 kr. pr. m3.
4. Trin 2: 30,08 kr. pr. m3.
5. Trin 3: 15,04 kr. pr. m3.
6. Det faste bidrag (abonnement) på 500 kr. pr. stik pr. år.
7. Taksten for ordinær tømning på 865 kr.
8. Regulativ og betalingsvedtægten godkendes formelt i sin nuværende form (ingen ændringer siden seneste godkendelse).

Drikkevand

9. Driftsbidrag på 6,50 kr. pr. m3 leveret vand godkendes for 2024.
10. Et fast årligt driftsbidrag på 500 kr. godkendes for 2024.
11. Anlægsbidrag (jævnfør bilag "NFS Vand A/S - takstændringer 2023-2024") godkendes for 2024.

Affald/renovation - genbrugsstationer

12. Takstblad 2024 for renovation, jævnfør bilag "NFS Renovation A/S - takstblad 2024" godkendes.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Bilag

NFS Vand AS - takstændringer 2023 -2024

Budget 2024 - Spildevand og Vand

NFS Renovation - takstblad 2024

NFS Renovation - Oversigt renovationspriser - sammenligning

Punkt 4: Godkendelse af vandværkstakster 2024

S2023-113201

Sagsfremstilling

Det er et krav i vandforsyningsloven, at vandværkerne skal fastsætte anlægsbidrag og driftsbidrag en gang årligt. De årligt fastsatte anlægsbidrag og driftsbidrag skal godkendes af kommunalbestyrelsen for at være gyldige. Kommunalbestyrelsen kan godkende eller afvise bidragene. For vandværker, der ikke er omfattet af vandsektorloven, kan kommunalbestyrelsen også træffe bestemmelse om forhøjelse af visse former for bidrag, hvis forhøjelsen er en nødvendig følge af, at kommunalbestyrelsen har nægtet at godkende forhøjelsen af andre former for bidrag.

Anlægsbidrag (tilslutningsbidrag) er en engangsudgift, der betales, når en ejendom tilsluttes vandværk. Anlægsbidrag dækker udgifter til vandværkets etablering af hovedanlæg (boringer, råvandsledninger, pumpeanlæg, hovedledninger med videre), forsyningsledninger og stikledninger. Driftsbidrag er takster, der skal betales for at få vandet leveret, det vil sige et fast årligt bidrag og prisen pr. m³ leveret vand.

Statsafgifter

I 2024 udgør afgifter til staten 6,37 kr. pr. m³ uden moms. Forbrugerne skal derudover betale driftsbidrag til vandværket pr. m³ leveret vand og et fast årligt bidrag.

Vandsektorloven

I Nyborg Kommune er NFS Vand A/S og Ørbæk Vandværk omfattet af vandsektorloven. Kommunens 13 øvrige vandværker er ikke omfattet af denne lov og er dermed ikke underlagt en statslig fastsat indtægtsramme eller regnskabsmæssig kontrolramme. De økonomiske rammer erstattede i 2017 det tidligere prisloft. Rammerne fastsættes af Forsyningssekretariatet i henhold til kravene i bekendtgørelse om økonomiske rammer for vandselskaber.

For vandselskaber, som har en årlig debiteret vandmængde over 800.000 m³ (NFS), fastsættes en indtægtsramme, mens en regnskabsmæssig kontrolramme fastsættes for vandselskaber, der har en årlig debiteret vandmængde mellem 200.000 og 800.000 m³ (Ørbæk Vandværk). Rammerne omfatter vandselskabets hovedvirksomhed i forbindelse med indvinding, behandling, transport og levering af vand mod betaling, herunder også salg af vand til andre vandselskaber.

Kommunalbestyrelsen skal kontrollere, at vandselskabet budgetterer med indtægter, som samlet set holder sig inden for den udmeldte økonomiske flerårige ramme. Hvis vandselskabet samlet set ender med at overskride rammerne, vil det medføre en efterregulering, som indregnes i de efterfølgende økonomiske rammer af Forsyningssekretariatet. Forsyningssekretariatet kontrollerer hvert år, om vandselskaberne har overholdt de økonomiske rammer for det forudgående kalenderår.

Takstændringer 2023-2024

Den politiske behandling af NFS Vand A/S foretages sammen med NFS Renovation A/S og NFS Spildevand A/S. De øvrige vandværker, der ønsker takstændringer, er anført nedenfor og fremgår også af vedlagte bilag "Vandværker - takstændringer 2023-2024". Af bilaget fremgår anlægsbidrag og driftsbidrag for alle kommunens vandværker.

Af bilaget "Vandværker - prisforskel 2024-takster" ses, at prisforskellen mellem billigste og dyreste vandværk er 2.730 kr. pr. forbrugsenhed (husstand) i 2024 ved et standardforbrug på 120 m³. I beløbene er indregnet moms og afgifter.

Vandværker, som ikke er omfattet af sagsbehandlingen af takster for 2024 på grund af manglende oplysninger fremgår ligeledes af bilagene med angivelsen "2023-takst". Taksterne for disse vandværker er godkendt af Byrådet 13. december 2022.

Hvis ikke andet er anført, er priserne nedenfor uden moms og uden afgifter.

Aunslev Vandværk

Som følge af indeksregulering ønsker Aunslev Vandværk godkendelse af forhøjelse af anlægsbidraget i byzone fra 30.411,65 kr. i 2023 til 33.382,86 kr. i 2024. Vandværket indeksregulerer forsyningsledningsbidrag og stikledningsbidrag 1. januar hvert år. Indeksreguleringen foretages efter: "Indeks for ledningsarbejder pr. 1. oktober".

Ørbæk Vandværk

Ørbæk Vandværk ønsker godkendelse af forhøjelse af det faste driftsbidrag fra 790 kr. i 2023 til 870 kr. i 2024 samt forhøjelse af prisen pr. m³ leveret vand fra 3,40 kr. i 2023 til 3,75 kr. i 2024 for årsforbrug til og med 5.000 m³, samt forhøjelse af prisen pr. m³ leveret vand fra 2,30 kr. i 2023 til 2,55 kr. i 2024 for årsforbrug over 5.000 m³. Ørbæk

Vandværk er omfattet af vandsektorloven og er derfor underlagt en økonomisk ramme. Budgettet viser, at den økonomiske ramme overholdes, og at der ved de nævnte takstforhøjelser frem til og med 2027 vil være en akkumerleret underdækning på ca. 386.000 kr.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at:

1. Forhøjelse af anlægsbidrag fra 30.411,65 kr. i 2023 til 33.382,86 kr. i 2024 for ejendomme i byzone godkendes for Aunslev Vandværk.
2. Forhøjelse af det faste årlige driftsbidrag fra 790 kr. i 2023 til 870 kr. i 2024 godkendes for Ørbæk Vandværk.
3. Forhøjelse af prisen pr. m3 leveret vand fra 3,40 kr. i 2023 til 3,75 kr. i 2024 for årsforbrug til og med 5.000 m3 godkendes for Ørbæk Vandværk.
4. Forhøjelse af prisen pr. m3 leveret vand fra 2,30 kr. i 2023 til 2,55 kr. i 2024 for årsforbrug over 5.000 m3 godkendes for Ørbæk Vandværk.
5. Uændrede anlægsbidrag og driftsbidrag (jævnfør bilag "Vandværker - takstændringer 2023-2024") godkendes for 2024 for Aunslev Vandværk, Ellinge Vandværk, Langå Vandværk, Maemosens Vandværk, Såderup og Omegns Vandværk, Ullerslev Vandværk, Øksendrup Vandværk og Ørbæk Vandværk.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Bilag

Vandværker - prisforskel 2024-takster

Vandværker - takstændringer 2023-2024

Punkt 5: Godkendelse af Skema B mm., helhedsplan for renoveringsarbejder i AB Holmegaardens afd. 21, Gillestoft 1-19 og 2-34, Nyborg

S2012-15304

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af AB Holmegaarden fremsendt Skema B mm. til godkendelse i forbindelse med helhedsplanen på renovering, ombygning og sammenlægning i afdeling 21. Afdelingen er beliggende Gillestoft 1-9 og 2-34, Aunslev, 5800 Nyborg.

Skema A med en samlet anskaffelsessum på 23.899.352 kr., kapitaltilførsel på 50.000 kr. fra Nyborg Kommune, kommunal garantistillelse mm. blev godkendt på Byrådsmødet 13. september 2022. Efter licitationen udgør anskaffelsessummen Skema B nu 26.428.485 kr.

Samlede anlægsøkonomi		Skema A	Skema B
Opretning af byggeskader	Støttet	kr. 2.525.184	kr. 3.642.853
Ombygning/sammenlægning	Støttet	kr. 2.976.396	kr. 3.927.833
Tilgængelighed	Støttet	kr. 786.864	kr. 1.742.992
Genhusningsudgifter	Støttet	kr. 1.714.500	kr. 1.714.500
Ekstraordinære renoveringsarbejder	Ustøttet	kr. 8.000.000	kr. 8.000.000
Ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder	Ustøttet	<u>kr. 7.896.408</u>	<u>kr. 7.400.307</u>
Samlet anlægssum inkl. moms og omkostninger		kr. 23.899.352	kr. 26.428.485

Se nærmere beskrivelse af projektets omfang i følgeskrivelsen fra Kuben, som er vedhæftet som bilag.

Efter drøftelse med Kuben kan følgende tilføjes til følgeskrivelsen: Stigningen på de ustøttede arbejder begrundes fortrinsvis i den generelle prisudvikling inden for byggebranchen, ved Skema A var byggeomkostningsindekset 105,6, ved licitationstidspunktet 126,7 ligesom at den kalkulerede byggelånsrenten er steget fra ca. 1,5% til ca. 4%.

Anlægsudgiften på de ustøttede arbejder holdes nogenlunde status qua, primært på grund af besparelser på de udvendige anlæg samt overførelse af grøn screeningsarbejder til den støttede del.

Finansiering		Skema A	Skema B
Ydelsesstøttet realkreditlån		kr. 8.002.944	kr. 11.028.178
Ustøttet realkreditlån		kr. 12.926.408	kr. 12.430.307
Fællespuljetilskud, Landsdispositionsfond, LBF		kr. 540.000	kr. 540.000
Tilskud fra dispositionsfonden		kr. 180.000	kr. 180.000
Egen trækingsret		kr. 2.000.000	kr. 2.000.000
Kapitaltilførsel		<u>kr. 250.000</u>	<u>kr. 250.000</u>
Samlet finansiering		kr. 23.899.352	kr. 26.428.485

Ved Skema A godkendelsen godkendte Byrådet, at "Nyborg Kommune yder kommunegaranti for lå, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi på belåningstidspunktet".

Forøgelsen er som følgende:

Støttet lån stigning på 3.025.234 kr. til 11.028.178 kr. 100% kommunegaranti med 50% regaranti fra LBF.

Ustøttet lån formindsket med 496.101 kr. til 12.430.307 kr. forventet 80% kommunegaranti eller ca. 10.030.000 kr.

Endelig garantistillelse foreligger, når byggeregnskab og Skema C er godkendt.

Den gennemsnitlige huslejestigningen fastholdes på 122 kr./m² se oversigten i anmodningen fra Kuben. Indekseringen af huslejen fra Skema A anmodningen til Skema B anmodningen har dog øget m² lejen med 33 kr., så lejen udgør 951 kr./m². Det skal fortsat forventes en indeksering på 2% årligt inden Skema C godkendelsen. Den gennemsnitlige husleje er eksklusive forbrug.

Økonomiske konsekvenser

Kapitaltilførslen fra Nyborg Kommune er uændret på 50.000 kr.

Den kommunale garantistillelse er forøget i forhold til stigningen fra Skema A til Skema B.

Stigningen på det støttede lån med 50% regaranti er 3.025.234 kr.

På det ustøttede lån 12.430.307 forventer realkreditinstituttet en kommunegaranti på ca. 80% eller 10.030.000 kr.

Nyborg Kommune skal fortsat påtage sig garantistillelse for den del af lånene, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi.

Indstilling

Det indstilles, at det anbefales, at:

1. anskaffelsessummen ved Skema B på 26.428.485 kr. godkendes,
2. den samlede reviderede låneramme med stigning på det ydelsesstøttede lån med 3.025.234 kr. og fald på det ustøttede lån med 496.101 kr. godkendes,

den forøgede kommunegaranti på det støttede lån med 3.025.234 kr. til 11.028.178 kr. og ca. 80% af det ustøttede lån på 12.430.307 kr. eller ca. 10.030.000 kr.
3. godkendes, så Nyborg Kommune fortsat påtager sig garantistillelse for den del af lånene, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi,
4. Nyborg Kommune tager forbehold for, at der opnås de nødvendige byggetilladelser.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Bilag

2023-11-03 Følgeskrivelse Skema B

Kortbilag Gillestof

Dagsordenspunkt - Anmodning om accept af midlertidig suspendering af venteliste til genhusning af beboerne fra Holmegaardens afd. 1

Dagsordenspunkt - Anmodning om godkendelse af Skema A mm

Punkt 6: Boligselskabet Fyn anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt garantistillelse ifm. fjernvarmetilslutning i afd. 7840 - Stationsvej 97 - 107, m. fl., Ørbæk

S2023-115039

Sagsfremstilling

Domea anmoder på vegne af Boligselskabet Fyn om godkendelse af lån samt 100 % garantistillelse i afdeling 7840 i forbindelse med etablering af fjernvarme. Afdeling 7840 omfatter ejendommene Stationsvej 97-107 m.fl., 5853 Ørbæk.

Afdeling 7840 består blandt andet af små rækkehuse opført som ældreboliger, ungdomsboliger samt familieboliger og har naturgas som opvarmningsmiddel, derfor har bestyrelsen jf. Almenboliglovens § 37 den 28. september 2023 besluttet, at afdelingen skal overgå til fjernvarme i 2024/2025.

Domea har beregnet udgiften på installation af fjernvarme til ca. 2.600.000 kr., der finansieres med et kreditforeningslån over 25 år med mulighed for forlængelse til 30 år, hvis renten fortsat er stigende. Der kræves 100 % kommunal garanti for lånet.

Boligselskabet Fyn ønsker kreditforeningslånet optaget som et 25 årigt kontantlån med fast rente og en årlig ydelse på ca. 186.214 kr. Huslejeværdien vil udgøre ca. 2,90 kr. pr. m².

Optagelse af lån i et realkreditinstitut kræver jf. Almenboliglovens § 29 en kommunal godkendelse.

Udvalgsformand Søren Svendsen er, som formand for organisationens bestyrelse, inhabil i sagen.

Økonomiske konsekvenser

Huslejestigningen kan medføre øgede udgifter til boligstøtte.

100 % kommunegaranti for lån på ca. 2.600.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at låneoptagelsen og garantistillelsen anbefales.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Punkt 7: Boligselskabet Fyn anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt garantistillelse ifm. fjernvarmetilslutning i afd. 7846 - Spurvevej 2-28, Ørbæk

S2023-115041

Sagsfremstilling

Domea anmoder på vegne af Boligselskabet Fyn om godkendelse af lån samt 100 % garantistillelse i afdeling 7849 i forbindelse med etablering af fjernvarme. Afdeling 7846 omfatter ejendommen Spurvevej 2 - 20, 5853 Ørbæk.

Afdeling 7846 består af 7 dobbelthuse samt et fælleshus opført i 2005 som seniorbofællesskab og har naturgas som opvarmningsmiddel, derfor har bestyrelsen jf. Almenboliglovens § 37 den 28. september 2023 besluttet, at afdelingen skal overgå til fjernvarme i 2024/2025.

Domea har beregnet udgiften på installation af fjernvarme til ca. 520.000 kr., der finansieres med et kreditforeningslån over 25 år med mulighed for forlængelse til 30 år hvis renten fortsat er stigende. Der kræves 100 % kommunal garanti for lånet.

Boligselskabet Fyn ønsker kreditforeningslånet optaget som et 25 årigt kontantlån med fast rente og en årlig ydelse på ca. 37.243 kr. Huslejeværdien vil udgøre ca. 2,90 kr. pr. m².

Optagelse af lån i et realkreditinstitut kræver jf. Almenboliglovens § 29 en kommunal godkendelse.

Udvalgsformand Søren Svendsen er, som formand for organisationens bestyrelse, inhabil i sagen.

Økonomiske konsekvenser

Huslejstigningen kan medføre øgede udgifter til boligstøtte.

100 % kommunegaranti for lån på ca. 520.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at låneoptagelsen og garantistillelsen anbefales.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Punkt 8: Boligselskabet Fyn anmoder om godkendelse af låneoptagelse samt garantistillelse ifm. fjernvarmetilslutning i afd. 7849 - Rosenvænget 1 - 20, m.fl., Ørbæk

S2023-115044

Sagsfremstilling

Domea anmoder på vegne af Boligselskabet Fyn om godkendelse af lån samt 100 % garantistillelse i afdeling 7849 i forbindelse med etablering af fjernvarme. Afdeling 7849 omfatter ejendommene Rosenvænget 1-20, m.fl. 5853 Ørbæk.

Afdeling 7849 består af små rækkehuse opført som ældreboliger, plejeboliger (Rosengården) samt familieboliger og har naturgas som opvarmningsmiddel, derfor har bestyrelsen jf. Almenboliglovens § 37 den 28. september 2023 besluttet, at afdelingen skal overgå til fjernvarme i 2024/2025.

Domea har beregnet udgiften på installation af fjernvarme til ca. 2.400.000 kr., der finansieres med et kreditforeningslån over 25 år med mulighed for forlængelse til 30 år, hvis renten fortsat er stigende. Der kræves 100 % kommunal garanti for lånet.

Boligselskabet Fyn ønsker kreditforeningslånet optaget som et 25 årigt kontantlån med fast rente og en årlig ydelse på ca. 171.890 kr. Huslejeværdien vil udgøre ca. 2,50 kr. pr. m².

Optagelsen af lån i et realkreditinstitut kræver jf. Almenboliglovens § 29 en kommunal godkendelse.

Udvalgsformand Søren Svendsen er, som formand for organisationens bestyrelse, inhabil i sagen.

Økonomiske konsekvenser

Huslejstigningen kan medføre øgede udgifter til boligstøtte.

100 % kommunegaranti for lån på ca. 2.400.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at låneoptagelsen og garantistillelsen anbefales.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Punkt 9: Ansøgning om forlængelse af fleksibel udlejning og ændring af kriterier - A/B Sprotoften - Afdeling 1 - Sprotoften

S2023-106150

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Sprotoften har anmodet om forlængelse af fleksibel udlejning samt en tilføjelse i kriterie 1.

1. Fast tilknytning til arbejdsmarkedet, minimum 25 timer ugentlig eller kan dokumentere, at de har et tab af erhvervsevne på mere end 50 %.
2. Personer under uddannelse eller i lærlingeforløb
3. Seniorer over 55 år
4. Skilsmisse, separation eller brudt parforhold

Årsagen til ændringen er, at Sprotoften ønsker at give flere borgere mulighed for at komme under kriterie 1, da man vurderer, at det vil være med til at styrke beboersammensætningen. Ændringen består i, at borgere, som kan dokumentere et tab af erhvervsevne med minimum 50 %, også er omfattet af kriterie 1.

A/B Sprotoften indførte tilbage i 2012 i fleksibel udlejning i afdeling 1 for at ændre beboersammensætningen i afdelingen jf. den boligsociale helhedsplan. Den boligsociale helhedsplan er et samarbejde mellem Landsbyggefonden, A/B Sprotoften og Nyborg Kommune og finansieres af alle 3 parter. Det er lykkedes rigtig godt, således at afdelingen er markeret med "grøn" i Landsbyggefondens seneste opgørelse over beboersammensætningen. A/B Sprotoften ønsker for den kommende 4 årige periode kun at lempe den hidtidige fleksible udlejning i afdelingen med ovennævnte ændring i kriterie 1, da man er bange for at udviklingen i beboersammensætningen igen vil blive negativ (rød markering).

Fleksibel udlejning fungerer således, at man først gennemgår ventelisten for personer, der opfylder et af de 4 kriterier - hvis det ikke lykkedes, at leje boligen ud til en der opfylder et af kriterierne, tilbydes denne til de andre på ventelisten. I 2022 blev 50 % af boligerne i afdeling 1 udlejet via fleksibel udlejning, ca. 35 % blev udlejet til venteliste, mens godt 10 % blev udlejet til kommunal anvisning.

Sagen har været drøftet på et møde i Handicaprådet og i Udsatterrådet, og de er kommet med følgende udtalelser:

- Handicaprådet stiller sig overordentlig kritisk overfor fleksibel udlejning og finder det i strid med de internationale handicapkonventioner. Handicaprådet opfordrer Nyborg Kommune til at afvise Sprotoftens anmodning om forlængelse af fleksibel udlejning.
- Udsatterrådet syntes, at ordningen er diskriminerende overfor borgere, som er socialt udsatte, men som betaler deres husleje hver måned. Rådet frygter at socialt udsatte, som har en fast indtægt i førtidspension, ikke længere vil kunne få en bolig i Sprotoftens afdeling 1.

Afdeling 1 består af ca. 420 lejligheder, svarende til ca. 54 % af Sprotoftens samlede boligmasse. Sprotoften har haft fleksibel udlejning i denne afdeling siden 2012, og den nye aftale vil være gældende fra 1. januar 2024 til 31. december 2027.

I henhold til Almenboliglovens § 60 kan kommunalbestyrelsen, og boligorganisationen indgå aftale om, "at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier". Aftalen kan indgås for en 4-årig periode, hvorefter den skal tages op til revision.

De fleksible udlejningsregler bygger på ideerne om at styrke de svage boligområders situation ved at styrke ressourcetsvage områder, eller ved at udleje til svage borgere i mere ressourcestærke områder.

Afdeling 1 (tidligere afd.1-5) er omfattet af Landsbyggefondens udarbejdede helhedsplaner siden 2006. Denne afdeling har indtil Landsbyggefondens seneste opgørelse været at betragte som "socialt belastet område", og Andelsboligforeningen Sprotoften ønsker derfor at fastholde den opnåede beboersammensætning i Afdeling 1, beliggende i Sprotoften 5-62, 5800 Nyborg, mens de, der står på venteliste og ikke opfylder kravene til den fleksible udlejning, til gengæld har adgang til en bolig i de øvrige velfungerende afdelinger.

Ifølge Almenboliglovens § 59, stk. 1, skal hver fjerde ledige lejlighed stilles til rådighed for Nyborg Kommune til løsning af boligsociale formål. Nyborg Kommune har ændret denne praksis til "bestil en bolig" istedet, hvor man ved bestilling af en given bolig får tildelt den næste ledige bolig, som passer til det bestilte. Det kan være antal rum, beliggenhed eller størrelse af husleje. Denne aftale er fortsat gældende.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at udvalget drøfter sagen, og anbefaler følgende indstillinger:

1. Den fleksible udlejning godkendes for en ny 4 årig periode gældende fra 1. januar 2024 - 31. december 2027 for at fastholde afdeling 1 i den "grønne"/stærke beboersammensætning med hjælpen fra den boligsociale helhedsplan.
2. Den fleksible udlejning lempes yderligere i forhold til handicaprådets/udsatterådets ønsker om fordele for socialt udsatte med risiko for, at afdelingen trods de boligsociale tiltag ændres til "rød" i forhold til beboersammensætningen.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Indstilling 1 anbefales.

Bilag

Ansøgning om fleksibel udlejning AB-Sprotoften, afdeling 1 - Sprotoften 5-62, 5800 Nyborg, 2023 til 2027

Kortbilag - AB-Sprotoften, Sprotoften 5 - 62, 5800 Nyborg

Punkt 10: Ophævelse af deklaration om færdselsret - Hotel Hesselet, Christianslundsvej 119, Nyborg

S2023-115447

Sagsfremstilling

Hotel Hesselet ønsker at spærre vejen fra stamvejen og forbi hotellet for gennemkørsel med motorkøretøjer.

Begrundelsen for dette er, at de oplever, at den private vej bruges som gennemkørsel til Strandalléen både af lokale (tit i høj fart) og af lastbiler, som kører store hjørner af skoven op og river grene ned på deres vej, fordi de ikke kan komme rundt.

Da vejstrækningen er henholdsvis privat fællesvej i landzone og privat vej, kan Nyborg Kommune kun tage stilling i forhold til ophævelse af den deklarerede færdselsret. Nødvendig skiltning, afledt af vejlukningen, skal Hotel Hesselet forhandle direkte med Fyns Politi.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser, da alle udgifter skal afholdes af ansøger.

Indstilling

Det indstilles at udvalget anbefaler, at deklarationen om færdselsret ophæves, da forvaltningen vurderer at en ændring af færdselsretten, som ansøgt, ikke vil medføre trafikale konsekvenser af betydning.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Bilag

Kort - spærring af strækning for gennemkørsel - Hotel Hesselet, Christianslundsvej 119, Nyborg

Deklaration om færdselsret - Hotel Hesselet

Punkt 11: Frigivelse af beløb til bygningsvedligeholdelse 2024

S2023-114299

Sagsfremstilling

Der er i budget 2024 afsat 15 mio. kr. til bygningsvedligeholdelse.

Der søges om frigivelse af 13,875 mio. kr. til nedenstående vedligeholdelsesarbejder i 2024.

Sted	Opgave	Entreprenør	Pris
Nyborg Heldagsskole	Færdiggørelse af indeklimaprojekt omhandlende ventilation, lys og lofter.	<ul style="list-style-type: none">• Tømrrer Aage Pedersen• Rosenberg Ventilation• PM Installation• Fyns Energiteknik	3.177.000
Rævebakkeskolen, Egehuset	Efterisolering af tag, akustiklofter, ventilation og rør	<ul style="list-style-type: none">• Kissendrup Tømrrer• Aunslev VVS• Malerfirma Rasmus Christensen• Østfyns El-teknik• JS Ventilation• Fyns Energiteknik	3.532.000
4kløverskolen, afd. Frørup	Etape 1 - nedrivning af pavillon på grund af PCB og generel stand, omrokering af faglokaler	<ul style="list-style-type: none">• Keld Hermann (råhus)• Keld Hermann (tømrrer)• Aunslev Tæppe- og Gulvbelægning• Malerfirmaet Kirkeløkke• Jørgen Thomsen• Nyborg El• HJ Ventilation• Fyns Energiteknik	3.504.000
4kløverskolen, afd. Frørup	Ændring af sløjdlokale til musiklokale	<ul style="list-style-type: none">• Søren Skøtt	236.000
Vibeskolen, afd. Ullerslev	Lofter og belysning i sløjd og billedkunst	<ul style="list-style-type: none">• Karsten Andersen• Nielsen Electric• JC Nedrivning• Malerfirmaet Kirkeløkke	401.000
Danehofskolen, afd. Nyborg	Etape 2 - udskiftning af vinduer	<ul style="list-style-type: none">• Keld Hermann	1.250.000
Juulskovhuset	Belysning i gymnastiksalen	<ul style="list-style-type: none">• Bynkel El	82.000

Aunslev Børnehus	Tagrenovering og udskiftning af solcelleinverter	<ul style="list-style-type: none"> Kirkekrogen Tømrerforretning 	1.693.000
I alt			13.875.000

Det resterende beløb på 1,125 mio. kr. søges frigivet i 2024.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede udgift på 13,875 mio. kr. indstilles finansieret af puljen til bygningsvedligeholdelse, hvor restbeløbet inden frigivelse udgør 15 mio. kr. Det resterende beløb søges frigives i 2024.

Indstilling

Det indstilles, at der frigives en anlægsbevilling på 13,875 mio. kr. til ovennævnte vedligeholdelsesprojekter, som finansieres af anlægspuljen til bygningsvedligeholdelse, hvor restbeløb inden frigivelse udgør 15 mio. kr.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Anbefales.

Bilag

Bilag - anlægsinfo

Punkt 12: Fastsættelse af nyt vejnavn til sidevej fra Ringvej, Nyborg

S2023-105748

Sagsfremstilling

Areal nord for kirkegården i Vestergade, 5800 Nyborg, med vejadgang via Ringvej, 5800 Nyborg, er omfattet af lokalplan 342. Bebyggelsen bliver en blanding af tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. I den forbindelse skal der fastsættes et nyt vejnavn til den kommende bebyggelse.

Lokalhistorisk Arkiv er blevet forespurgt om forslag til vejnavn. Lokalhistorisk Arkiv foreslår, at "Låddenhøj" indgår i vejnavnet. Ifølge gamle matrikelkort (f.eks. kort for 1909-1936) fremgår stednavnet "Yderste Laadenhøjsmark" på det areal, som lokalplanen omfatter.

Region Syddanmark har i Nyborg en dagtilbudsinstitution for voksne handicappede beliggende på Helgetoftevej, som kaldes "Låddenhøj". For at udgå forveksling med institutionens navn/placering foreslås vejnavnet derfor som "Yderste Låddenhøj".

Vejen vil blive en privat fællesvej.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at vejen navngives "Yderste Låddenhøj".

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Sagen tages af - belyses af administrationen igen.

Bilag

D - Matrikelkort 1909-1936

D - oversigtskort med vejadgang

Punkt 13: Orientering om procesplan for tilrettelæggelsen af den fremtidig drift i Klintholm I/S, Klintholmvej 50, Hesselager

S2023-115504

Sagsfremstilling

Orientering om procesplan for tilrettelæggelsen af den fremtidig drift i Klintholm I/S, Klintholmvej 50, 5874 Hesselager (se vedhæftet bilag)

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Taget til efterretning.

Bilag

Procesplan for tilrettelæggelsen af den fremtidige drift i Klintholm

Punkt 14: Orientering fra formand/udvalgets medlemmer

S2022-88457

Sagsfremstilling

-

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

-

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

- Grøn pleje, frokost, køres der altid hjem.
- Trafik, Svindinge, Glorupvej, der skal gøres noget? Status?
- Stilling til Fritid, Kultur og fællesejendomsdrift opslået.
- Høring for planstrategi sendes i høring 28. november 2023.
- Trafikplan, plejeplan, asfalt - Asoth vender tilbage.
- Giv et praj, status(tilbage melding Rune).
- Cykelstier, åstedsforretninger, kører stramt prismæssigt.
- Asfalt, fjernvarmearbejder.
- Solceller på kommunale tage. Nyborg, Forsyning og Service kan det drifte solceller?

Punkt 15: Orientering fra direktør/teknik-, miljø- og erhvervschef

S2022-88460

Sagsfremstilling

-

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

-

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Til orientering.

Punkt 16: Orienteringssager

S2022-88334

Sagsfremstilling

Til Teknik- og Miljøudvalgets orientering vedlægges administrative afgørelser med videre som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Til orientering.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Til orientering.

Bilag

Orientering ang. drift af natursti - Sagsnr. S2023-1086 (ALYH)

Planklagenævnets afgørelse på lovliggørende dispensation til overdækket terrasse - Sommerbyen 8, 5800 Nyborg - Sagsnr. S2022-54290 (SPV)

Planklagenævnets afgørelse om lovliggørende dispensation til carport - Sommerbyen 62, 5800 Nyborg - Sagsnr. S2022-54234 (SPV)

Potentielle omlæggelser - biodiversitet - Sagsnr. S2023-115468 (KAKI)

Punkt 17: Ansøgning om lovliggørende dispensation til udskiftning af vinduer - Nørrevoldgade 37, Nyborg

S2023-1659

Sagsfremstilling

Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at der i år 2022 er blevet skiftet vinduer i bygningen i Nørrevoldgade 37, 5800 Nyborg, uden at der er ansøgt om det. Administrationen har efterfølgende været i dialog med ejer, som har indsendt ansøgning om lovliggørende dispensation. Ejer har i sin dispensationsansøgning oplyst, at vinduerne er en renovering/ ombygning af eksisterende vinduer.

Nørrevoldgade 37 er opført 1894 som Teknisk Skole tegnet af Odensearkitekten Emil Schwanenflügel. Bygningen er opført i italiensk renæssancestil med meget smukt murværk. De oprindelige vinduer var udført med fire rammer og i alt seks ruder, som ses i bilag med foto af Nørrevoldgade 37 fra 1907. I tråd med husets renæssancearkitektur, hvor vinduer skulle være så lidt synlige som muligt, var vinduerne malet mørke. Bygningen er meget fremtrædende og har en synlig placering i et bevaringsværdigt miljø omkring Nørretorv. Bygningen har høj bevaringsværdi (SAVE 3) og er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 306 - Nyborg bykerne og voldanlæg. Formålet med lokalplanen er at værne om de historiske områder i Nyborg, de smukke bygninger samt det karakteristiske købstadsmiljø for at understøtte kommunens ambition om at komme på Unesco's verdensarvliste.

De af bygherre i 2022 isatte vinduer er udført småsprossede og malet hvide og fremstår meget synlige i facaden. De er nationalromantiske af stil og passer ikke til husets renæssancearkitektur. Desuden er vinduernes tværpost placeret for højt i forhold til buen i vindueshullet, så proportionerne på vinduets inddeling og rudestørrelse er forkert.

Det ansøgte er i strid med følgende fra bestemmelser i lokalplan nr. 306:

- § 5.1: De på kortbilag 4 viste fredede bygninger og bygninger med henholdsvis en høj eller middel bevaringsværdi og de på kortbilag 3 viste bygninger i de historiske områder må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.
- § 5.3: Ydre ændringer og eventuel ombygning af fredede bygninger og bygninger med henholdsvis høj og middel bevaringsværdi og bygninger i de historiske områder kan kun tillades, hvis det ved fotos eller tegninger kan dokumenteres, at ændringen sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige byggestil og ændringen samtidig indgår harmonisk i forhold til nabobebyggelse og områdets bevaringsværdige helhed.
- § 8.2: Nye vinduer skal tilpasses de oprindelige vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling, der svarer til de oprindelige vinduer fra husets opførelse.
- § 8.6: Nye sprossevinduer skal harmonere med bygningens stilart. Sprossevinduer må have en maksimal sprossetykkelse på 30 mm. Der må ikke opsættes aluminiumslisters på sprosser.

Administrationen vurderer ikke, at vinduerne passer til husets renæssancearkitektur, da de er udført som småsprossede og hvidmalede, og derved fremstår meget synlige i facaden. Desuden er vinduernes tværpost for højt placeret, så den ikke stemmer med buen i vindueshullet i forhold til vinduerne fra opførelsestidspunktet. Ligeledes vurderes det ikke, at der er tale om renovering af eksisterende vinduer, men en udskiftning af de eksisterende.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende vinduer håndhæves på andre ejendomme i lokalplan 306's område. Lokalplan nr. 306 afløste lokalplan nr. 142 ved årsskiftet 2019/20, og i lokalplanerne er der identiske bestemmelser for så vidt angår vinduers materiale, udformning, og at nye vinduer skal harmonere med bygningens oprindelige stilart og svare til de oprindelige vinduer fra husets opførelse. På naboejendommen Nørrevoldgade 39 har Teknik- og Miljøudvalget i 2018 (lokalplan nr. 142) således besluttet, at vinduer isat uden godkendelse skulle skiftes, da de nye vinduer ikke fyldte de oprindelige vindueshuller ud eller havde samme udformning og opdeling som de oprindelige vinduer. Samtidig var vinduerne lavet af plast. Ejer af Mellemgade 22 er ligeledes blevet påbudt at udskifte nye vinduer, isat uden godkendelse, efter indstilling fra Facaderådet i 2021 (lokalplan 306) og besluttet i Teknik- og Miljøudvalget. Påbuddets frist er 3. december 2023, og ejer har netop anmodet om fristforlængelse. I en sag på Kirkegade 13 (lokalplan 142) har Teknik- og Miljøudvalget besluttet at meddele afslag til isætning af vinduer, fordi de ønskede vinduerne ikke overholdte bestemmelserne i lokalplanen vedrørende materiale eller stilart. Afslaget blev påklaget, men Planklagenævnet stadfæstede afgørelsen. Tilsvarende er der meddelt afslag til isætning af træ/alu vinduer på Nyenstad 3 tidligere i år. Ejer har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet, og de har ikke truffet afgørelse endnu. De nævnte afgørelser er vedhæftet som bilag.

I forbindelse med lovliggørelse af et ulovligt forhold er myndigheden forpligtet til at vurdere på flere hensyn, inden der træffes afgørelse om fysisk eller retlig lovliggørelse. Hensynene er blandt andet: Karakteren af det ulovlige forhold, gener for naboer, indrettelseshensyn/berettigede forventninger, myndighedspassivitet, god tro, samfundsmæssigt værdispild/økonomisk tab, proportionalitet, uønsket præcedens. En lovliggørelse, hvad enten den er fysisk eller retlig, skal begrundes i forhold til de nævnte hensyn.

I denne sag er der primært 1 formidlende hensyn, det personlige økonomisk tab for ejer, der taler for en retlig lovliggørelse ved meddelelse af dispensation. Derimod er der flere skærpene forhold, der taler for en fysisk lovliggørelse, og de vejer tungt i vurderingen. Ejer har muligvis ikke handlet bevidst i ond tro, men ejer er uddannet arkitekt med egen tegnestue, og burde derfor vide, at man, som ejer, har pligt til at overholde bestemmelserne i lokalplanen. Samtidig vil en dispensation i nærværende sag have uønsket præcedens i både verserende og fremtidige sager inden for lokalplanområdet. Det vil være nærmest umuligt at kræve, at der i fremtidige lovliggørelsessager skal ske fysisk lovliggørelse, da fysisk lovliggørelse altid giver ejer et økonomisk tab som i denne sag. Derved vil bestemmelserne i lokalplanen med tiden "udhules", og lokalplanen vil miste sin funktion som bevarende lokalplan på sigt, og der vil skulle laves en ny lokalplan.

Det er administrationens vurdering, at det vil være usagligt at meddele dispensation, da sagen ikke adskiller sig fra de andre nævnte sager, hvor der er meddelt afslag på dispensation. Nyborg Kommune er forpligtet til at overholde ligebehandlingsprincippet, hvor ensartede sager skal behandles ens. Der er risiko for, at Nyborg Kommune bliver mødt med erstatningskrav fra ejerne af ejendommene, hvor der tidligere er meddelt afslag på dispensation, hvis der meddeles en lovliggørende permanent dispensation i denne sag.

Sagen har været til orientering i Facaderådet 27. marts 2023 og behandlet 23. oktober 2023, hvor Facaderådet indstillede til, at der blev meddelt dispensation til bibeholdelse af de nye vinduer.

Faglig koordinator Stine Pihl deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der meddeles en tidsbegrænset dispensation fra lokalplan nr. 306, § 8,2, og 8,6, således ejer får 2 år til at udskifte eller ændre vinduerne til vinduer, der opfylder lokalplanens bestemmelser. Dispensationen skal gælde indtil 1. januar 2026.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Administrationen tager sagen af og ønsker at belyse sagen yderligere via eksternt juridisk ekspertbistand.

Bilag

Foto af Nørrevoldgade 37 fra 1907

Ansøgning om lovliggørende dispensation Vinduer - Nørrevoldgade 37, Nyborg

Dagsordenspunkt med bilag - Nørrevoldgade 39

Dagsordenspunkt - Mellemgade 22

Dagsordenspunkt med beslutning og bilag - Kirkegade 13

Meddelelse om afslag på ansøgning - Nyenstad 3

Punkt 18: Underskriftsside

S2022-89107

Sagsfremstilling

"Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen"

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

-

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-11-2023

Fraværende: Ole Tyrsted Jørgensen (F)

Godkendt.