

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 09-11-2020

Mødedato Mandag d. 09. november 2020 kl. 15:30

Mødested Byrådets virtuelle mødelokale

Indholdsfortegnelse

Drøftelse af løsningsforslag ved Kullerup Sluse.....	3
Vinduer i huse i Nyborg bymidte.....	6
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	8
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	9
Orienteringssager.....	10
Lukket: Lukket orienteringssag om afbrænding af affald (lukket af hensyn til tidligere sag om politi)	12
Fortsat drøftelse af byggesagsbehandlingen.....	13
Ansøgning om landzonetilladelse til maskinhus - Skellerupvej 15, Ullerslev.....	15
Ansøgning om afløsning af tinglyst deklaration/servitut på Sentvedvej 20A/Sentvedvej 20B, Ørbæk	19
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23 og forslag til Lokalplan nr. 279 - Bypark ved Færgevej i Nyb	23
Forslag til Lokalplan nr. 319 inklusive Kommuneplantillæg nr. 27 for nyt boligområde ved Kertemi	25
Lukket: Godkendelse af salg af storparcel på Avlsgårdsvænget, Nyborg (lukket af hensyn til at hanc	29
Lukket: Opstart af planlægning for nyt boligområde ved Avlsgårdsvænget beliggende ved Skaboest	30
Anmodning om godkendelse af anskaffelsessum (Skema A) m.m. på nybygning af 40 familiebolige	31
Lukket: Klage over busrute til og fra Danehofskolen afdeling Nyborg, Ringvej (lukket af hensyn til	35
Frigivelse af midler til opsætning af fartvisere i Øksendrup.....	36
Lukket: Tilsyn efter byfornyelseslovens kapitel 9 for sundhedsfarlig bolig - kondemnering af bolig	37
Regulering af gebyr for skorstensfejning 2021.....	38
Ledelsesrapportering pr. 30. september 2020.....	40

Punkt 1: Drøftelse af løsningsforslag ved Kullerup Sluse

Sagsfremstilling

1. Drøftelse af løsningsforslag ved Kullerup Sluse

Sagsnr.	450-2015-141	Initialer	SOU	Åbent
---------	--------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 19. oktober 2020 at udsætte punktets behandling.

Kullerup Sluse er udpeget som en spærring i vandområdeplanerne 2015-2021 og er omfattet af indsatsplanerne. Det betyder, at Nyborg Kommune er forpligtet til at undersøge mulighederne for at skabe passage, og hvis det er muligt etablere en passage forbi Kullerup Sluse.

Kullerup Sluse, som i praksis ikke er en sluse men et overløb i kombination med et stryg, er det bygværk, der i dag sikrer, at der føres vand ind til Nyborg by og Voldgravssystemet. Kullerup Sluse har derfor stor kulturhistorisk interesse. Samtidigt ligger Kullerup Sluse tæt ved Vindinge Å's udløb i Holckenhavn Fjord og påvirker derfor med negativ effekt på fiskenes op- og nedgang i Fyns 2. største vandløbssystem, Vindinge Å.

Der har siden vandplanernes vedtagelse været mange forskellige løsninger i spil. På bilagets notat er skitseret 2 løsninger samt deres umiddelbare fordele og ulemper:

Der er herunder givet et kort resume af de 2 fremlagte forslag:

1:

En gitterløsning hvor der opsættes et fisketæt stål-gitter ved Kullerup Sluse foran indløbet til Ladegårds Åen, som det gøres ved for eksempel dambrug. Gitteret sikrer, at fisk og nedtrækkende yngel fra Vindinge Å ikke kan komme ned i voldgraven, men "sies fra" og ledes den rigtige vej videre i Vindinge Å og ud i Holckenhavn Fjord. Vandstand og vandføring vil forblive uændret.

Det er den af de 2 løsninger, der giver markant bedre passageforhold end der er i dag, og i praksis løser problemet med, at især smolt kommer ind i voldgravssystemet, hvor de fleste vil gå til grunde.

Denne løsning vil betyde, at opstuvningen af vand opstrøms Kullerup Sluse opretholdes. Den biologiske tilstand på denne del af Vindinge Å kan derfor ikke forbedres nævneværdigt, men opstuvningen gør, at vandet ved egen kraft kan flyde til voldgravssystemet uden brug af for eksempel pumper. Gitteret vil dog skulle rengøres med jævne mellemrum for at sikre gennemstrømning og vandføring ind til Ladegårdsåen og voldgraven.

Gitterløsningen vurderes at være den billigste af de 2 løsninger, og at det er muligt at finansiere løsningen for statslige støttemidler.

2:

En portløsning, der er baseret på en ide fra Østfyns Museer, hvor der bygges en eller flere porte ved Kullerup Sluse på henholdsvis Vindinge Å og Ladegårds Åen. Portene kan åbnes og lukkes, så vandet ledes til henholdsvis Vindinge Å mod Holckehavn fjord eller Ladegårds Åen mod voldgraven i Nyborg by.

I de perioder, hvor der ikke trækker fisk i Vindinge Å, prioriteres vandet til Ladegårds Åen ved at lukke porten til Vindinge Å. I de perioder, hvor fiskene trækker i Vindinge Å, gøres det modsatte, og vandet prioriteres til Vindinge ved at lukke porten på Ladegårds Åen.

Fordelene ved denne løsning er, at den er mere i tråd med den historiske version af Kullerup Sluse, hvor fordelingen af vandet kunne justeres hen over året, med netop porte eller lignende. Når porten på Ladegårds Å er lukket sikres der helt imod, at fisk trækker ned i Voldgraven. Smolttabet forventes derfor væsentligt reduceret i de perioder.

Ulempen er, at portløsningen er teknisk mere kompliceret end stationære gitter, idet der er tale om bevægelige porte. Herudover så trækker fisk i længere perioder, flere gange om året, og det vurderes derfor kun at være muligt at prioritere vandet til Ladegårds Åen i ganske korte perioder af året, såfremt man vil tilgodese fiskene.

Det skal herudover bemærkes, at vandføringen i Ladegårds Åen hænger tæt sammen med vandstanden ved Kullerup Sluse. Det er således ikke muligt at forøge vandføringen i Ladegårds Åen uden samtidig at hæve vandstanden ved Kullerup Sluse og dermed at forringe afvandingen af de tilstødende arealer i stuvningszonen.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at portløsningen ikke vil være lovlig i forhold til vandområdeplanerne og øvrige beskyttelsesbestemmelser i Naturbeskyttelsesloven. Dette skyldes primært, at man ikke må forringe tilstanden i Vindinge Å, hvilket en hel eller delvis omledning af vandet til Ladegårds Å vil føre til.

Begge forslag er mere detaljeret beskrevet i vedlagte bilag.

Østfyns Museer og Danmarks Sportsfiskerforbund har haft mulighed for at kommentere på materialet. Deres kommentarer er herunder kort summeret op:

Danmarks Sportsfiskerforbund bemærker, at de anser gitterløsningen som en kompromisløsning, de kan støtte op om. Derudover bemærker de, at der er betydelige økonomiske fordele (i form af omsætning i lystfiskeriet) ved at skabe gode forhold for havørrederne.

Østfyns Museer bemærker, at det er en væsentlig fordel ved portløsningen, udover det kulturhistoriske, at man kan lukke for tilførslen af vand til Nyborg by. Derfor kan portløsningen også bidrage til klimasikring af byen .

Begge af deres kommentarer er vedlagt som bilag i deres fulde længde.

Vandløbskonsulent fra NIRAS a/s Holger Petersen og sagsbehandler Søren O. Uhrskov deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under sagens behandling. Sagen genoptages i Teknik- og Miljøudvalget 30. november 2020, hvor Erland Porsmose fra Østfyns Museer deltager. Der skal derfor ikke tages endelig stilling på dette udvalgs møde.

Økonomiske konsekvenser

Som udgangspunkt så finansierer staten både forundersøgelser og en eventuel efterfølgende realisering, såfremt projektet kan gennemføres i overensstemmelse med vandområdeplanerne. Det vurderes, at en portløsning ikke vil kunne finansieres for statslige midler.

Indstilling

Det indstilles, at der tages stilling til, om der skal arbejdes videre med:

1. Gitterløsningen
eller
2. Portløsningen

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2019-195770	Notat om afgitring versus sluseport - Kullerup Sluse
450-2020-274756	Kommentar fra Danmarks Sportsfiskerforbund på høring - Kullerup Sluse
450-2020-274754	Kommentar fra Østfyns Museer på høring - Kullerup Sluse

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Genoptages på næste møde.

Bilag

Notat om afgitring versus sluseport - Kullerup Sluse

Kommentar fra Danmarks Sportsfiskerforbund på høring - Kullerup Sluse

Kommentar fra Østfyns Museer på høring - Kullerup Sluse

Punkt 2: Vinduer i huse i Nyborg bymidte

Sagsfremstilling

2. Vinduer i huse i Nyborg bymidte

Sagsnr.	450-2020-57838	Initialer	PEH	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

På foranledning af Niels Pohlmann, JP Ejendomme, fik plangruppen i Teknik- og Miljøafdelingen 13. oktober 2020 forevist forskellige typer vinduer, som foreslås anvendt i bygninger omfattet af Lokalplan nr. 306, Nyborg bymidte og voldanlæg.

Lokalplan nr. 306 bestemmer i § 8.3, at: *"Vinduer i de historiske områder og vinduer i fredede bygninger og i bygninger med høj bevaringsværdi i lokalplanens område skal udføres i træ som koblede rammer med enkeltlagsruder yderst eller med forsatsruder.* Dog skal der i modernistiske huse og i nyere huse isættes vinduer, der passer til disse huses arkitektur og tid."*

JP Ejendomme foreslår, at der tillades andre typer vinduer end de i lokalplanen beskrevne vinduer med koblede rammer. Der blev foruden et vindue med koblede rammer (med enkeltlagsglas yderst og termoglas inderst) forevist et alu-vindue med termoruder samt et trævindue med termoruder alle fra fabrikanten Skjern Vinduer. Disse fremvises på Teknik- og Miljøudvalgs mødet.

På afstand og set lige på minder de to vinduer begge om et traditionelt vindue med koblede rammer, der anbefales til bevaringsværdige huse. Ved betragtning tæt på og/eller fra siden træder de to vinduers tykkere ramme og sprosser dog tydeligt frem, og termoruden ses tydeligt som en forholdsvis bred ramme.

De to typer vinduer fremstår dog spinklere og mere elegant end almindelige termovinduer, da sprossen på begge vinduer er udformet, så den ligner en kitfals og ikke har den glasliste (af aluminium eller træ), der oftest ses på almindelige termovinduer, og de fremstår som en klar forbedring i forhold til disse.

Når man bevæger sig til fods gennem de gamle bevaringsværdige bymiljøer og gader i Nyborg bymidte kommer man oftest tæt på husenes facader. Den fine detaljering af facadens elementer, herunder vinduer, fremstår her tydeligt og er med til understøtte den fine købstadsoplevelse af byrum med historisk arkitektur, byggeteknik og dimensionering, der kendetegner Nyborg, og dette bør fortsat være tilfældet.

Det kan dog overvejes, om de nævnte vinduer kan tillades i det historiske område 'Middelaldergaderne', dog ikke i fredede huse og i huse med høj bevaringsværdi.

Det kan også overvejes, om den foreviste type trævinduer i tillæg til vinduer med koblede rammer skal anbefales i de områder i bymidten, hvor termovinduer i dag tillades som i for eksempel voldgaderne.

Det ønskes fortsat at bevare eksisterende bestemmelser med vinduer med koblede rammer i områderne 'Slotsprojektområdet', 'Fyrstespejlet', 'Rigets Hovedstrøg' og 'Kvarteret ved Vor Frue Kirke', da disse har højt fokus i Nyborgs kulturarvsfortælling, som beskrevet i Kulturarvsmasterplanen for Nyborg og Kongernes Østfyn, med mange fine huse og byrum, og som ofte besøges af turister. (Se historiske områder i lokalplanens side 12).

Dog anbefales aluminiumvinduer ikke, da de er svære at vedligeholde og male, og de kan skabe uheldig præcedens med andre facadeelementer i aluminium som for eksempel døre og porte.

Østfyns Museer er blevet hørt i sagen og har ingen bemærkninger.

Sagsbehandler Peter Holm deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under sagens behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles:

- At tillade de viste trævinduer i det historiske område 'Middelaldergaderne', dog ikke i fredede huse og i huse med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-4).
- At anbefale de omtalte trævinduer i de områder i bymidten, hvor termovinduer i dag tillades som i for eksempel voldgaderne.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2020-287952 Alle tre vinduer - foto der illustrerer forskellen på de tre vinduer - Aluvindue til venstre - Koblet ramme i midten - Trævindue til højre - illustration til forslag fra JP Ejendomme til vinduer i Nyborg bymidte
- 450-2020-289999 Lokalplan nr. 306 Nyborg bymidte og voldanlæg (104 sider)
- 450-2020-293426 Kort - forslag til lempelse i lokalplan nr. 306 vedr. vinduer i Nyborg bymidte

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Udsættes.

Bilag

Alle tre vinduer - foto der illustrerer forskellen på de tre vinduer - Aluvindue til venstre - Koblet ramme i midten - Trævindue til højre - illustration til forslag fra JP Ejendomme til vinduer i Nyborg bymidte

Lokalplan nr. 306 Nyborg bymidte og voldanlæg (104 sider)

Kort - forslag til lempelse i lokalplan nr. 306 vedr. vinduer i Nyborg bymidte

Punkt 3: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

3. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr.	450-2019-29320	Initialer	=TOGM	Åbent
---------	----------------	-----------	-------	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

- Lunavej
- Virtuelt borgermøde om affaldsplan
- Kantpæle - Ros
- Kolonihaver
- Åbning af minivådområde
- Langå - høj hastighed
- Væltet hegn.

Punkt 4: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

4. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr.	450-2019-29321	Initialer	=TOGM	Åbent
---------	----------------	-----------	-------	-------

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

- Solceller
- Mink-beredskab
- Corona
- Mobilitetsplan.

Punkt 5: Orienteringssager

Sagsfremstilling

5. Orienteringssager

Sagsnr.	450-2019-28214	Initialer	=TOGM	Åbent
---------	----------------	-----------	-------	-------

Sagsfremstilling

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

Bilag

- 450-2020-284516 Landzonetilladelse til vandhul/sø på ca. 500 m² til strandtudser, matr. nr. 10h Refsvindinge by, Refsvindinge - Kirkevej 3, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2020-46397 (SPV)
- 450-2020-284395 Landzonetilladelse til vandhul/sø på ca. 250-400 m² til strandtudser - Villumstrupvej 13, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2020-57279 (SPV)
- 450-2020-287476 DN Nyborgs klage til Planklagenævnet over landzonetilladelse til maskinhus på 135 m² - Blankenborgvej 3, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2020-45356 (SPV)
- 450-2020-260569 Landzonetilladelse til maskinhus på 135 m² - Blankenborgvej 3, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2020-45356 (SPV)
- 450-2020-287464 DN Nyborgs klage til Planklagenævnet over landzonetilladelse til udhus på 33 m² - Brandgaden 5, 5871 Frørup - Tårup - Sagsnr. 450-2020-51212 (SPV)
- 450-2020-255709 annulleret - Landzonetilladelse til opførelse af udhus på 33 m² - Brandgaden 5, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2020-51212 (SPV)
- 450-2020-288822 Administrativ godkendelse af vedtægter for Grundejerforeningen Strandhøjen, Nyborg - Sagsnr. 450-2020-58274 (MII)
- 450-2020-288949 Påbud om lovliggørelse af råvaretelt - Trioplast Nyborg, Tåsingevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2020-14252 (SSV)

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Til orientering.

Bilag

Landzonetilladelse til vandhul/sø på ca. 500 m² til strandtudser, matr. nr. 10h Refsvindinge by, Refsvindinge - Kirkevej 3, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2020-46397 (SPV)

Landzonetilladelse til vandhul/sø på ca. 250-400 m² til strandtudser - Villumstrupvej 13, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2020-57279 (SPV)

DN Nyborgs klage til Planklagenævnet over landzonetilladelse til maskinhus på 135 m² - Blankenborgvej 3, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2020-45356 (SPV)

Landzonetilladelse til maskinhus på 135 m² - Blankenborgvej 3, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2020-45356 (SPV)

DN Nyborgs klage til Planklagenævnet over landzonetilladelse til udhus på 33 m² - Brandgaden 5, 5871 Frørup - Tårup - Sagsnr. 450-2020-51212 (SPV)

annulleret - Landzonetilladelse til opførelse af udhus på 33 m² - Brandgaden 5, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2020-51212 (SPV)

Administrativ godkendelse af vedtægter for Grundejerforeningen Strandhøjen, Nyborg - Sagsnr. 450-2020-58274 (MII)

Påbud om lovliggørelse af råvaretelt - Trioplast Nyborg, Tåsingevej 1, 5800 Nyborg - Sagsnr. 450-2020-14252 (SSV)

Punkt 6: Lukket: Lukket orienterings sag om afbrænding af affald (lukket af hensyn til tidligere sag om politianmeldelse)

Punkt 7: Fortsat drøftelse af byggesagsbehandlingen

Sagsfremstilling

7. Fortsat drøftelse af byggesagsbehandlingen

Sagsnr.	450-2020-3627	Initialer	CMA	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

I fortsættelse af tidligere drøftelser i Teknik- og Miljøudvalget om store sagsmængder og sagsbehandlingstider i byggesagsteamet i Teknik- og Miljøafdelingen anmodes om yderligere ressourcer. Det ønskes generelt at yde en bedre service overfor projektudviklere og erhvervsliv i form af dialogmøder og hurtigere sagsbehandling.

Senest har udvalget besluttet at indføre en fast-track ordning, hvor fuldt oplyste sager meddeles tilladelse inden for 2-3 uger, og pt. er sagsbehandlingstiden 14-16 uger. I øjeblikket arbejdes for at fastlægge og oplyse forudsætningerne for ansøgere om, hvad ”fuldt oplyst” indebærer.

Samtidig blev besluttet en mere kontant linje overfor rådgivere og deres ansvar for at give korrekt oplysning, og at borgere med egne projekter vedrørende sekundære bygninger vejledes i et omfang, så omkostninger til rådgivere står i rimeligt forhold til det ønskede projekt. Endeligt, at forespørgselsager i videst muligt omfang besvares med henvisninger til gældende regler og links, så der ikke bruges unødigt tid på det, de selv kan slå op.

Afdelingen overholder pt. ikke servicemålene og er bagud på en række sager, som der ikke har været bund i længe. Samtidig kan vi se ind i, at der er en del sager om lovliggørelse på Sommerbyen, der skal løses nu, hvor aftalerne omkring arealtillæg for vej og klagenævnets afgørelse om passivitet i området er faldet på plads.

Det er ikke muligt at arbejde for kortere sagsbehandlingstider samtidig med en stor afventende sagspukkel. Hvis de nye sager tages først hele tiden, bliver det bare endnu ringere for dem, der er i køen. For eksempel har store nybyggerier på erhverv og boliger været prioriteret først jævnfør tidligere beslutning. Udfordringen er, at der aldrig nås til bunds i de daglige sager, som både omhandler boliger og virksomheder men i mere almindelig målestok.

Der er 27. oktober 2020 135 sager klar til behandling. Sagerne er screenet og afventer egentlig behandling.

Erhverv, lagerbygninger og institutioner: 14 stk.

Heri er sager tilbage fra 2017 for eksempel: Green Peas, Kirkegyden 8, ombygning af Føtex fra 2019, ellers er det sager indkommet i maj og juni 2020.

Boliger, enfamiliehuse, rækkehuse, sommerhuse m.m.: 16 stk.

Heri er sager tilbage fra marts 2020. Nye enfamiliehuse er prioriteret og taget løbende.

Etageboliger: 3 stk.

Er indkommet i juli. Nybyggeri blandt andet Strandhøjen er blevet prioriteret.

Sekundære byggerier, garager, tankanlæg m.m.: 20 stk.

Ældste sag er fra april 2020.

Nedrivning: 4 stk.

Landzone: 2 stk.

Klagesager, naboklager: 3 stk.

Planlovssager, administration af lokalplaner: 6 stk.

Ældste er fra oktober 2019 og indeholder en delhåndhævelsesager i relation til kystsikring.

Skimmelsager: 4 stk.

Forespørgsler: 7 stk.

Lovliggørelsessager: 54 stk.

Boligregulering og BBR: 2 stk.

Endvidere er der BBR i henhold til SKATs indberetninger 414 sager i indbakken, som ikke er behandlet.

Desværre har byggesagsteamet også været ramt af sygdom og stress som til dels kan føres tilbage til for stort arbejdspress i for lang tid. Det betyder, at den nuværende bemanning har været 1-2 personer nede det meste af indeværende år 2020.

Byggeaktiviteten i samfundet er steget, der er fokus på lovliggørelser i forbindelse med handel af ejendomme, og der er kommet et nyt bygningsreglement, som har vendt ansvaret for sagsbehandlingen lidt på hovedet, så ansøgere skal præstere en del mere. For at kunne sammenligne med, hvad der sker i andre kommuner, har afdelingen spurgt vores fynske naboer om antal sager, sagstyper, der behandles i byggesag og antal ansatte i gruppen. Tallene er samlet på vedlagte bilag. De er ikke direkte sammenlignelige men tegner et billede af udvikling og tendenser, der viser, at der, hvor der er en stigende sagsmængde, er opnormeret for at kunne følge med.

Tallene for de øvrige kommuner viser et stigende antal sager, som for 2019 kan opgøres i sager pr. byggesagsbehandler fra 50 – 281 på et år. Odense med 281 sager pr. byggesagsbehandler, Svendborg 165, Assens 128, Kerteminde 215, Langeland 50 og Nyborg med 246 sager pr. byggesagsbehandler i 2019.

Økonomiske konsekvenser

Omkostningerne for tilførsel af ressourcer er ca. 500.000 kr. pr. tilført ansat, alternativt kan tilkøbes konsulent ydelser til en afgrænset opgave. Det vil dog stadig belaste teamet for ressourcer til sparring med konsulent. Finansieringen kan ske som omprioritering af administrationens samlede budget.

Indstilling

Det indstilles, at der ansættes 2 sagsbehandlere snarest muligt i 2021.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2020-288309 Kommune sammenligning på byggesagbehandling

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Bilag

Kommune sammenligning på byggesagbehandling

Punkt 8: Ansøgning om landzonetilladelse til maskinhus - Skellerupvej 15, Ullerslev

Sagsfremstilling

8. Ansøgning om landzonetilladelse til maskinhus - Skellerupvej 15, Ullerslev

Sagsnr.	450-2019-25395	Initialer	OHN	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har 27. oktober 2019 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et maskinhus på 281 m² på ejendommen Skellerupvej 15, 5540 Ullerslev.

Skellerupvej 15 er registreret som en landbrugsejendom med et samlet areal på 2,9 ha. Der har tidligere været gartneri på ejendommen. Den nuværende ejer købte ejendommen i 2017, hvor gartneriet var nedlagt.

Ejendommen ligger i landzone og er i planmæssig henseende placeret i "det åbne land". Ifølge BBR er ejendommen bebygget med en bolig/stuehus på 170 m², heraf 17 m² erhverv. Et udhus i tilknytning til huset på 16 m² samt et selvstændigt udhus på 61 m² med overdækket areal på 12 m². Desuden er der bygning på 411 m², som er registreret som maskinhus.

Om ejendommens anvendelse i dag er det oplyst, at en stor del af ejendommens areal på 2,9 ha udgør bygningsparcel og frakørselsarealer med videre samt areal til ridebane og areal til brug for græsning for heste. Det dyrkede areal udgør ca. 1,2 ha. Det illustreres også af et luftfoto fra 2020, se bilag.

Den nuværende ejer fremsendte 7. november 2017 anmeldelse om nedrivning af nogle ældre bygninger, som havde været brugt til det nedlagte gartneri, et kedelhus på 100 m², bygning med fuelolietank på 90 m² og en togvogn på 22 m², i alt 212 m². Disse bygninger blev nedrevet i forlængelse heraf og ses fjernet på et luftfoto fra 2018.

I samme forbindelse med ansøgningen om nedrivning af de ældre bygninger ansøgte ejeren om landzonetilladelse til ændret anvendelse af maskinhuset på 411 m² til brug for udhus, hestebokse med videre.

Nyborg Kommune gav landzonetilladelse hertil 11. januar 2018, se bilag. Landzonetilladelsen er meddelt uafhængigt af den nedrivning af gamle bygninger, som ejeren foretog i samme periode. Af ejerens plantegning, som der henvises til i tilladelsen, fremgår det, at maskinhuset påtænkes indrettet med forskellige ruminddelinger, herunder til blandt andet 4 hestebokse.

Ejeren har ikke søgt byggetilladelse til disse ændringer, men landzonetilladelsen er gældende i 5 år fra meddelelsestidspunktet i januar 2018.

I forbindelse med et møde 8. april 2019 mellem Nyborg Kommune og ejerens far, hvor forskellige forhold blev drøftet, gjorde kommunen opmærksom på, at den anmeldte nedrivning af diverse bygninger skulle færdigmeldes. Hertil svarede ejerens far, at man overvejede at bygge et nyt maskinhus/stald på ca. 150 m² som erstatningsbyggeri for det nedrevne. Kommunen anførte, at der i givet fald skulle fremsendes ansøgning om landzonetilladelse til kommunen og præciserede samtidig hertil: "Der kunne ikke oplyses, om der kunne forventes landzonetilladelse".

Den 9. oktober 2020 rykkede Nyborg Kommune i en mail for færdigmelding af nedrivningssagen fra 2017. Der blev i forlængelse heraf i en mail af 27. oktober 2019 ansøgt om landzonetilladelse til maskinhus på 200 m², se bilag. Der blev 10. december 2019 fremsendt egentligt tegningsmateriale, hvoraf fremgår, at der søges om en ny maskinhal på 281 m², se bilag.

Teknik- og Miljøafdelingens vurdering:

Opførelse af nyt byggeri i landzone kræver landzonetilladelse, jævnfør Planlovens § 35, stk. 1, medmindre byggeriet falder ind under en af de undtagelser, som er oplyst i Planlovens § 36, stk. 1.

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af et maskinhus på 281 m² på en landbrugsejendom. Det er afdelingens vurdering, at den eneste undtagelse, som kan være relevant i forhold til § 36, stk. 1, er undtagelse nr. 3, som siger, at

”byggeri som er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom” er undtaget for kravet om landzonetilladelse.

Det vurderes, at denne undtagelse ikke kan anvendes i den aktuelle sag, da et maskinhus på 281 m² ifølge klagenævnspraksis ikke kan anses som erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom på 2,9 ha, hvor kun ca. 1,2 ha drives jordbrugsmæssigt. En så lille ejendom med så begrænset drift kan ifølge praksis ikke afkaste behov for et maskinhus som ansøgt.

Det betyder, at ansøgte maskinhus kræver landzonetilladelse.

Maskinhuset skal ifølge ansøgningen bruges til at huse forskellige maskiner med videre til brug for drift af ejendommens jordbrugsareal på ca. 1,2 ha og ejerens hestehold, som i dag er indrettet i det nuværende maskinhus/udhus. Det kan som anført tidligere ikke anses for erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift. Det må konstateres, at det ansøgte byggeri kun i begrænset omfang har tilknytning til ejendommens jordbrugsdrift, som i sig selv er meget begrænset, hvis der overhovedet er noget. Der er således ikke tale om et maskinhus, som er nært knyttet til driften af landbrugsejendommen, hvorfor den påtænkte anvendelse ikke i sig selv taler til støtte for, at der gives en landzonetilladelse.

Der er praksis for at kunne meddele landzonetilladelse til udhuse i størrelsen 50 m² - 100 m², når man har taget eksisterende udhusbygninger i betragtning på ejendommen. Efter hidtidig praksis gives der ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m².

Ud fra det oplyste har det ansøgte karakter af et yderligere udhus. Der ansøges om en bygning på 281 m². Der er i dag allerede to udhuse på ejendommen, et på 16 m² i tilknytning til stuehuset og et 61 m² fritliggende udhus. Herudover er der en gældende landzonetilladelse til anvendelsesændring af nuværende maskinhus på 411 m² til udhus. Ud fra størrelsen af det ansøgte, 281 m², og omfanget af eksisterende udhuse (16 m² + 61 m²) og tilladelse til et fremtidigt udhus på 411 m², vil der efter gældende praksis ikke kunne meddeles tilladelse til et udhus på 281 m².

Ansøger fortæller på mødet 8. april 2019, at man har udskudt færdigmeldingen af nedrivningen af de mindre bygninger for at koble dem sammen med ansøgningen om at opføre et nyt maskinhus.

Det må dog konstateres, at ansøgningen om det nye maskinhus først er indsendt i efteråret 2019, altså længe efter anmeldelsen af nedrivningen ultimo 2017.

Ansøger blev på mødet 8. april 2019 bedt om at søge om landzonetilladelse og samtidig tilkendegav man, at man ikke kunne sige noget om, hvorvidt en sådan tilladelse kunne gives.

Ansøger kan således ikke have fået en berettiget forventning om at kunne få landzonetilladelse til det nye maskinhus, hverken som led i, at han har nedrevet andre bygninger på ejendommen eller i øvrigt. Dette ”forventningshensyn” kan derfor ikke i den konkrete sag tale til støtte for, at der alligevel skal gives landzonetilladelse.

Der er en almindelig hovedregel om at tillade genopførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus som nedrives. Denne hovedregel gælder derimod ikke for driftsbygninger, udhuse og lignende i forbindelse med nedrivning. I de tilfælde, hvor det alligevel tillades efter en konkret vurdering, er det en betingelse, at det ansøgte har omtrent samme størrelse. I den aktuelle sag er ”omtrent samme størrelse” ikke opfyldt, og der er ingen sammenhæng i relation til funktion og anvendelse mellem de allerede nedrevne småbygninger og det nye maskinhus, som ønskes opført.

Der vurderes således ikke at være andre forhold eller særlige omstændigheder, som kan berettige, at der meddeles landzonetilladelse til ansøgte.

Ekstern vurdering:

I forbindelse med denne sag har kommunen haft en ekstern rådgiver, Jens Flensborg, til at komme med en vurdering af sagen, se bilag. Afdelingen har fået følgende svar, som ligger i tråd med kommunens egen vurdering.

Kommunen har bedt om at få en vurdering af følgende:

Hvordan ville han behandle sagen?

”Ifølge praksis er det klare udgangspunkt i en sag som denne, at der skal gives afslag”.

Er der et politisk ”råderum” i forbindelse med sagen?

”Råderummet for kommunens vurdering af, om der skal gives tilladelse eller afslag i den aktuelle sag, er meget begrænset”.

Foreligger der særlige omstændigheder, forhold eller hensyn som kan godtgøre en tilladelse til det ansøgte?

”Ud fra det materiale, som jeg har modtaget, har jeg vanskeligt ved at se, at der i sagen foreligger sådanne særlige forhold eller hensyn, at det kan begrunde, at dette klare udgangspunkt fraviges”.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at der gives afslag på landzonetilladelse til maskinhus på 281 m².

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

- 450-2020- 246744 Luftfoto 2020 - Skellerupvej 15, Ullerslev

- 450-2017- 187734 Landzonetilladelse af 11.1.2018 til ændret anvendelse fra maskinhus til udhus - Skellerupvej 15, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2017-21071 (OHNI)

- 450-2020- 295127 Mail 27.10.2019 (pdf) - Ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et 200 m² maskinhus til opbevaring af div. maskiner og redskaber som bruges til at drive landbruget med heste - Skellerupvej 15

- 450-2019- 254625 Tegning af 25.11.2019 - Facade - maskinhal - Skellerupvej 15

- 450-2019- 254624 Tegning 2.12.2019 - Indretningsplan - maskinhal - Skellerupvej 15

- 450-2019- 254623 Situationsplan nye forhold - maskinhal - Skellerupvej 15

- 450-2019- 254622 Situationsplan eksisterende forhold - Skellerupvej 15

- 450-2020- 288233 Eksternt notat - ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt maskinhus - Skellerupvej 15

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Indstillingen godkendt.

Bilag

Luftfoto 2020 - Skellerupvej 15, Ullerslev

Landzonetilladelse af 11.1.2018 til ændret anvendelse fra maskinhus til udhus - Skellerupvej 15, 5540 Ullerslev - Sagsnr. 450-2017-21071 (OHNI)

Mail 27.10.2019 (pdf) - Ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et 200 m² maskinhus til opbevaring af div. maskiner og redskaber som bruges til at drive landbruget med heste - Skellerupvej 15

Tegning af 25.11.2019 - Facade - maskinhal - Skellerupvej 15

Tegning 2.12.2019 - Indretningsplan - maskinhal - Skellerupvej 15

Situationsplan nye forhold - maskinhal - Skellerupvej 15

Situationsplan eksisterende forhold - Skellerupvej 15

Eksternt notat - ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt maskinhus - Skellerupvej 15

Punkt 9: Ansøgning om afløsning af tinglyst deklaration/servitut på Sentvedvej 20A/Sentvedvej 20B, Ørbæk

Sagsfremstilling

9. Ansøgning om afløsning af tinglyst deklaration/servitut på Sentvedvej 20A/Sentvedvej 20B, Ørbæk

Sagsnr.	450-2020-44778	Initialer	SPV	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen modtog 10. juni 2020 en ansøgning om afløsning af tinglyste deklaration og servitut på ejendommen Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B, 5853 Ørbæk.

Der er tale om følgende deklaration og servitut:

- Deklaration af 18. august 1998 om rådighedsindskrænkning i henhold til Lov om Planlægning.
- Servitut af 10. maj 1977 vedrørende betingelser i forbindelse med nyt stuehus i henhold til Lov om by- og landzoner.

Historik:

Ørbæk Kommune gav 13. september 1977 byggetilladelse til nyt stuehus (Sentvedvej 20A). I den forbindelse tinglyste Fyns Amt 10. maj 1977 en servitut om, at eksisterende stuehus (Sentvedvej 20B) nedrives eller omdannes til driftsbygning umiddelbart efter ejers forældre fraflytter boligen.

1982 er der tvangsauktion – ejers kone overtager ejendommen.

1986 overtager ny ejer ejendommen – nuværende ejer af ejendommen.

18-08-1998 tinglyser Fyns Amt en deklaration om, at bolig nr. 2 (Sentvedvej 20B) kan benyttes som bolig for medhjælper på landbrugsejendommen. Bliver boligen ikke længere benyttet af en medhjælper, skal boligen nedrives eller overgå som driftsbygning.

01-12-1998 oprindelige ejers forældre fraflytter Sentvedvej 20B.

Sentvedvej 20B lejes ud.

01-12-2007 lejes Sentvedvej 20B ud til nuværende lejer. Ifølge Borgerservice oplyses, at lejer ikke arbejder som landbrugsmedhjælper på ejendommen.

Partshøring

I forbindelse med henvendelsen af 10. juni 2020 bliver Teknik- og Miljøafdelingen opmærksom på et aktuelt ulovligt forhold, da bygningen burde have været nedrevet eller ændret anvendelse for flere år siden. Bygningen har således ikke på noget tidspunkt måtte lejes ud til beboelse, udover til landbrugshjælp.

Sagen sendes i partshøring hos nuværende ejer med oplysning om, at forholdene skal lovliggøres, enten i form af nedrivning eller ændring af bygningen til driftsbygning som angivet i deklaration/servitut.

Inden der træffes afgørelse, ønskes ejers redegørelse.

Ejers redegørelse:

Der modtages en begrundet ansøgning om afløsning af deklaration/servitut uden krav om nedrivning/omregistrering af bolig.

Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B er en landbrugsejendom på 59,81 ha. Staldene udlejes, og der produceres slagtesvin på ejendommen.

Ejer driver selv planteproduktion på markerne.
Ejer ønsker at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække.

Ejer anerkender historikken, men mener der er en række ændrede forudsætninger, som kan begrunde en ny afgørelse og opretholdelse af boligen:

- Ejendommen opfylder muligheden for opførelse af medhjælperbolig jævnfør planlovens § 36, nr. 14.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkning:

Det er korrekt. Derfor har Fyns Amt også i tinglyst deklaration af 18. august 1998 givet mulighed for, at boligen kan benyttes som bolig for medhjælper på landbrugsejendommen.

- Der kunne i perioden fra 1977- 2003 være ansøgt om opførelse af en medhjælperbolig.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkning:

Det fik ejer tilladelse til jævnfør tinglyst deklaration af 18. august 1998.

- Planloven er siden 1977 og 1998 ændret, således der i dag uden landzonetilladelse kan ske udvidelse af en bolig op til 500 m² og ikke som dengang 250 m². Sammenlagt udgør de to boliger på Sentvedvej 20 A og B i alt 431 m² og er dermed under grænsen på 500 m².

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkning:

En bolig – arealet på de 500 m² kan ikke fordeles på flere boliger.

- Planlovens §37 åbner mulighed for, at der kan etableres én ekstra bolig på en landbrugsejendom, hvis boligen indrettes i bestående bygninger.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkning:

Det er korrekt, at man i en overflødig landbrugsbygning kan indrette en bolig. Her er der tale om en bolig, som skulle have været nedrevet, kunne benyttes til medhjælper bolig eller skulle overgå til driftsbygning.

- Den oprindelige tilladelse til udskiftning af beboelsen er 43 år gammel, og der er sket tilpasning af vilkårene for tilladelsen for 22 år siden. Den nuværende situation med 2 boliger på ejendommen ses således at have bestået så længe, at det synes rimeligt at betragte forholdet ud fra de regler den nuværende planlov giver, i stedet for alene at forholde sig til det oprindelige 43 år gammel krav om nedrivning.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkning:

Reglerne har ikke ændret sig. Søges der i dag om et nyt stuehus stilles også krav om, at det gamle stuehus nedrives.

Teknik- og Miljøafdelingens indstilling:

Der er i dag et ulovlig forhold. Boligen på Sentvedvej 20B lejes ud om almindelig beboelse og ikke som en medhjælperbolig.

I 1977 ansøgte tidligere ejer om nyt stuehus, da det eksisterende stuehus fra 1859 højst sandsynligt ikke længere opfylder kravene til en moderne bolig.

Da tidligere ejers forældre flytter i 1998 har nuværende ejer ansøgt Fyns Amt og fået tilladelse til, at bolig nr. 2 (Sentvedvej 20B) kan benyttes som bolig for medhjælper på landbrugsejendommen. Bliver boligen ikke længere benyttet af en medhjælper, skal boligen nedrives eller overgå som driftsbygning.

At man herefter har gennemrenoveret Sentvedvej 20B og lejet bolig ud til en ikke medhjælper er beklagelig, især når man har været klar over de tinglyste betingelser.

En landzonetilladelse til ændret anvendelse til ny selvstændig bolig i landzonen vil være i strid med planlovens bestemmelser om at undgå spredt og uplanlagt boligbebyggelse i det åbne land, især når landbrugsejendommen allerede råder over et stuehus, og byggetilladelsen til stuehuset blev givet på betingelse af, at det blev nedrevet eller overgik til landbrugsdrift.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at Sentvedvej 20B er udlejet på et forkert grundlag jævnfør tinglyste bestemmelser om medhjælperbolig.

Det vurderes herefter, at ejendommen kan afhændes, så nye kommende ejer vil kunne benytte bolig som medhjælperbolig, nedrive den eller lade den overgå til driftsbygning jævnfør tinglyste bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at der meddeles varsling om påbud om, at der skal ske lovliggørelse af det ulovlige forhold på Sentvedvej 20B. Boligen kan udlejes som medhjælperbolig, alternativt skal boligen nedrives eller overgå til driftsbygning.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2020-258155	Ansøgning om afløsning af servitutter fra 1977 og 1998 - Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B
450-2020-258156	Fotos sept. 2020 - Sentvedvej 20B
450-2020-251555	Partshøring - Afløsning af tinglyst deklARATION - stuehus nedrives eller overgår til driftsbygning - Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B
450-2020-172128	DeklARATION og servitut - Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B
450-2020-199835	Byggesag fra 1977 - Sentvedvej 20 (34 sider)
450-2020-274181	Svar fra advokat Mads Kobberø - Light ordning - spørgsmål vedr. afløsning af tinglyst deklARATION - Sentvedvej 20A/20B, 5853 Ørbæk
450-2020-284201	Følgemail fra Velas med anmodning om afløsning af deklARATION af 21.8.1998 vedr. bolig, beliggende Sentvedvej 20B, 5853 Ørbæk
450-2020-298597	Mail af 5.11.2020 til TMU - Bemærkninger fra ansøgers Landinspektør - Sag nr. 9 - Sentvedvej 20A/20B

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Indstillingen godkendt.

Bilag

Ansøgning om afløsning af servitutter fra 1977 og 1998 - Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B

Fotos sept. 2020 - Sentvedvej 20B

Partshøring - Afløsning af tinglyst deklaration - stuehus nedrives eller overgår til driftsbygning - Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B

Deklaration og servitut - Sentvedvej 20A og Sentvedvej 20B

Byggesag fra 1977 - Sentvedvej 20 (34 sider)

Svar fra advokat Mads Kobberø - Light ordning - spørgsmål vedr. afløsning af tinglyst deklaration - Sentvedvej 20A/20B, 5853 Ørbæk

Følgemail fra Velas med anmodning om afløsning af deklaration af 21.8.1998 vedr. bolig, beliggende Sentvedvej 20B, 5853 Ørbæk

Mail af 5.11.2020 til TMU - Bemærkninger fra ansøgers Landinspektør - Sag nr. 9 - Sentvedvej 20A/20B

Punkt 10: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23 og forslag til Lokalplan nr. 279 - Bypark ved Færgevej i Nyborg

Sagsfremstilling

10. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23 og forslag til Lokalplan nr. 279 - Bypark ved Færgevej i Nyborg

Sagsnr.	450-2016-17855	Initialer	BIJ	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 27. februar 2017 at udarbejde det nødvendige plangrundlag for at muliggøre en bypark og rekreative på arealer syd for Nyborg Destilleri.

Byparken indgår i den strategiske udviklingsplan for Nyborg – *En samlet by*, hvor den er tænkt som lokalt mødested for beboerne i området og derudover som en del af en offentlig grøn forbindelse mellem by og havn. Det nye plangrundlag skal desuden understøtte helhedsplanen for udvikling af DSB-arealerne på Nyborg Havn.

Forud for udarbejdelse af plangrundlaget har Nyborg Kommune, i samarbejde med ekstern rådgiver, blandt andet afholdt møde med indbudte interessenter i området (fokusgruppemøde) og en åben workshop. Resultatet er en lang række ideer, ønsker og opmærksomhedspunkter til den kommende indretning og brug af området. Disse inputs er samlet i et skitseoplæg udarbejdet af URBAN LAB for Nyborg Kommune og danner grundlag for henholdsvis kommuneplantillæg og lokalplan.

Skitseprojektet består af to hovedområder, der ønskes forbundet med en offentlig tilgængelig promenade: Byparken tættest på Nyborg Destilleri og området på pieren mod øst.

Der er afholdt forudgående høring på planlægningen i starten af 2020, hvortil der ikke er indkommet bemærkninger.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23

Kommuneplantillægget omfatter hele projektområdet (bypark, pier og forbindelsen imellem). Området er pt. udlagt i kommuneplan 2017 til blandet bolig- og erhvervsområde. Med Kommuneplantillæg nr. 23 ændres områdets anvendelse til rekreative formål.

Ud over at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan er tillægget udarbejdet for at understrege betydningen af parken og den offentlige forbindelse ud på pier-området. Kommuneplantillæggets afgrænsning er aftalt med DSB.

Forslag til Lokalplan nr. 279

Lokalplanen omfatter kun byparken, mens lokalplanlægning for det resterende areal skal gennemføres i forbindelse med, at der udarbejdes lokalplaner for de øvrige DSB-arealer.

Byparken omfatter et offentligt areal på ca. 7.000 m² inklusive Færgevej.

Lokalplanen skal være med til at sikre, at der kan indrettes en grøn park med rekreative rum, der indbyder til ophold, leg og bevægelse.

Parken skal via inventar, materialer og indretning være med til at formidle områdets tidligere anvendelse som færgehavn eksempelvis ved markering af udvalgte jernbanespor og den tidligere remise. Derudover skal parken i sin vegetation understøtte og videreføre den flora, der eksisterer på pierområdet i dag med henblik på at binde naturen i området sammen og styrke biodiversiteten.

Lokalplanen medfører, at Færgevej forbliver en blind vej, og at dette forhold tydeliggøres ved anlæggelse af parken. Lokalplanen giver derudover mulighed for at etablere en række offentlige p-pladser mellem Færgevej og parken og for at anlægge en cykel/gangforbindelse på tværs af området, som skal forbinde Færgevej/Sølystvej med Holmens Boulevard/Toldbodgade.

Lokalplanen giver kun mulighed for byggeri af begrænset omfang og kun byggeri til understøttelse af områdets anvendelse som park/rekreativt område.

Miljøvurdering

Planforslagene er screenet efter miljøvurderingsloven og vurderes ikke at være omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Der er derudover foretaget høring af berørte myndigheder tilknyttet risikovirksomheden Koppers Denmark A/S, der vurderer, at den aktuelle planlægning ikke har konsekvenser for virksomheden og omvendt.

Høringsfase

Planforslaget sendes i offentlig høring i minimum 8 uger. Høringen forventes påbegyndt 1. december 2020.

Økonomiske konsekvenser

Ingen. Anlægsprojektet behandles særskilt.

Indstilling

Det indstilles, at forslag til henholdsvis Lokalplan nr. 279 og Kommuneplantillæg nr. 23 for bypark og rekreative arealer godkendes til offentlig høring i 8 uger, som forventes påbegyndt 1. december 2020.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2020-289088	Miljøscreening af forslag til Lokalplan nr. 279 og Kommuneplantillæg nr. 23 - Bypark ved Færgevej/yderpiererne
450-2020-289082	Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23 - Bypark ved Yderpiererne
450-2020-291705	Forslag til Lokalplan nr. 279 - Bypark ved Færgevej i Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Udsættes.

Bilag

Miljøscreening af forslag til Lokalplan nr. 279 og Kommuneplantillæg nr. 23 - Bypark ved Færgevej/yderpiererne

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23 - Bypark ved Yderpiererne

Forslag til Lokalplan nr. 279 - Bypark ved Færgevej i Nyborg

Punkt 11: Forslag til Lokalplan nr. 319 inklusive Kommuneplantillæg nr. 27 for nyt boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev til offentlig høring

Sagsfremstilling

11. Forslag til Lokalplan nr. 319 inklusive Kommuneplantillæg nr. 27 for nyt boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev til offentlig høring

Sagsnr.	450-2017-1050	Initialer	MII	Åbent
---------	---------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har 14. maj 2018 besluttet at igangsætte arbejdet med en lokalplan for byudvikling nord for Ullerslev ved Kertemindevej.

På mødet besluttede udvalget, at planarbejdet skulle tage udgangspunkt i et princip om større boligenklaver. Der er på denne baggrund udarbejdet en helhedsplan for et samlet byudviklingsområde både vest og øst for Kertemindevej. Helhedsplanen er udarbejdet af Birgitte Finks Tegnesteue, nu Mangor og Nagel.

De planforslag, der fremlægges nu, dækker halvdelen af byudviklingsområdet i form af arealet på den østlige side af Kertemindevej. Det er intentionen, at lokalplanområdet skal udvikles i etaper inde fra byen og ud.

Arbejdet med planen har været informeret af en indledende inddragelse i form af en markvandring på arealerne 20. marts 2020.

Planforslagene

Lokalplanen udlægger ny byzone og fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser for den østlige halvdel af byudviklingsområdet ved Kertemindevej ved Ullerslev, som planlagt ved [rammeområde 2.B.9](#) i Kommuneplan 2017. Planens bestemmelser baseres på en helhedsplan for området, der omfatter begge sider af Kertemindevej.

Lokalplanen skal muliggøre en udstykning til åben-lav boliger på åben mark i tilknytning til eksisterende byzone nord for Ullerslev. Planområdet er ca. 15 ha stort, hvoraf 10 ha udlægges til byudvikling og 5 ha til rekreativt naturområde. I naturområdet muliggøres skovrejsning og andre mere åbne naturtyper i tilknytning til nuværende naturkorridor, der forløber nord om byudviklingsområdet.

Kommuneplantillægget muliggør, at en grund tidligere benyttet til institutionsformål (Højvængen) omdannes til tæt-lav boliger. Det sker ved at erstatte en del af gældende [rammeområde 2.O.6](#) med en ny boligramme, 2.B.11.

Lokalplanen muliggør udstykning af 50 af de i alt 100 parcelhusgrunde (grundstørrelse 850-1000 m²) i helhedsplanen og 8 af de i alt 24 tæt-lav boliger (grundstørrelse ca. 365 m²). Rammeområde [2.B.9](#) og [2.B.10](#) er i kommuneplanen vurderet til at kunne rumme ca. 300 boliger. Med helhedsplanen er denne rummelighed nedjusteret væsentligt til de nævnte ca. 125 boliger. Denne nedjustering er sket som led i detailplanlægningen for området, hvor hensyn til vandhåndtering og de store grundvandsinteresser i området er tungtvejende. Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at denne rummelighed dækker behovet for parcelhusboliger i Ullerslev i planperioden, det vil sige de næste 12 år.

Planen giver mulighed for boliger i op til to etager, dog kun 1,5 etage nærmest det eksisterende boligområde ved Højvænget. Der gives en stor fleksibilitet i boligernes fremtræden, med et fokus på sunde og bæredygtige materialer. Et gennemgående princip i udstykningen er, at boliger skal placeres med en facade eller gavl i bræmmen mellem 4,5 og 6 meter fra boligvejskel. Denne bestemmelse skal sikre, at der langs boligvængerne skabes en bebyggelseskant langs vejen, der skaber en menneskelig skala på vejene, der gør området hyggeligt og attraktivt.

Planen fastsætter afskærmende foranstaltninger i forhold til det åbne land, og der er indtænkt mulighed for støjafskærmning mod Kertemindevej, hvis trafikstøjen skulle give anledning til støjpåvirkning over de vejledende grænseværdier. Dette afklares i detailprojekteringen af området.

Friarealerne disponeres med stier og en relativ høj andel af arealer med vildere bevoksning. Dette både for at skabe et område med gode, grønne arealer for beboerne og for at skabe gode muligheder for grundvandsdannelsen via nedsivning af regnvand.

Planen sikrer vejtilslutning til Kertemindevej, hvor der planlægges hævede flader. Stier fra området skal tilsluttes eksisterende stisystemer mod syd og nord.

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er omfattet af en række udpegninger i forhold til grundvand, fordi området både ligger delvis i et område med særlige grundvandsinteresser, og fordi det ligger tæt på to vandboringer, der betjener Flødstrup og Ullerslev. Lokalplanen indeholder derfor en række bestemmelser til sikring af grundvandsressourcen, både via beskyttelse mod forurening og via sikring af grundvandsdannelsen.

Det fremgår af indsatsplan til beskyttelse af drikkevandsressourcen i Nyborg Kommune (2017), at Nyborg Kommune i forbindelse med salg af kommunale arealer ved udstykning til byggegrunde vil tinglyse forbud mod anvendelse af sprøjtemidler, når arealerne ligger i et indvindingsopland til vandværksboringer. Erhverver Nyborg Kommune arealerne vil der før udstykning blive tinglyst det nævnte forbud.

Foroffentlighed

I henhold til planlovens § 23c er der forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget afholdt foroffentlighed. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde. Fordebatten har været afholdt i perioden 1. september til 29. september 2020.

I perioden har Nyborg Kommune modtaget to bemærkninger. Bemærkningerne er vedlagt. En bemærkning handler om muligheden for at omlægge en stiforbindelse, der i dag forløber øst om Højvungen og dermed skabe plads til at flytte den eksisterende legeplads og udstykke to ekstra parceller. En anden bemærkning handler om, at der bør findes andre lokaler til nogle af de nuværende brugere af Højvungen.

Begge høringssvar har indgået i arbejdet med at udarbejde nærværende tillæg og forslaget til Lokalplan nr. 319. Høringssvaret om brugen af Højvungen vurderes ikke at have planlægningsmæssig relevans, men er overleveret til kommunens ejendomsafdeling. Høringssvaret om flytning af sti, legeplads og nye boliger er blevet vurderet. Nyborg Kommune finder ikke, at den eksisterende legeplads bør flyttes og finder samtidig, at stiforbindelsen ligger hensigtsmæssigt nu. Dette vægter for Nyborg Kommune højere end muligheden for at udstykke to yderligere parceller.

Miljøvurdering

Nyborg Kommune vurderer, at planen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, da det er en plan, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, og at det ikke kan udelukkes, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er på den baggrund truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne. Nyborg Kommune har foretaget en afgrænsning af indholdet af miljørapporten. I forbindelse med afgrænsningen er det vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning inden for miljøfaktorerne Befolkningen og menneskers sundhed (vejtrafikstøj), Vand (grundvand) og Landskaber (landskaber og diger).

En beskrivelse af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger af planen er præsenteret i vedlagte miljørapport, der offentliggøres sammen med planforslagene.

Bæredygtighedsvurdering

Teknik- og Miljøafdelingen har udarbejdet en bæredygtighedsvurdering af planerne. Planerne er vurderet i forhold til opfyldelsen af de 7 verdensmål, som Politik for grøn omstilling fokuserer på. Vurderingen er præsenteret på vedlagte bilag.

Planerne vurderes at medføre væsentlige positive påvirkninger inden for flere parametre. Det drejer sig særlig om fordelene ved at omdanne arealer, der i dag benyttes til landbrug, til grønne områder. Samtidig vurderes planen at fastholde niveauet for grundvandsbeskyttelse og ikke at medføre en væsentlig forringelse af grundvandsdannelsen, det vil sige status quo, på trods af byudviklingen.

Offentlig høring

Planerne skal i offentlig høring i minimum 8 uger. Høringsperioden anbefales afholdt i perioden 1. december 2020 til 2. februar 2021. Perioden svarer til 9 uger, hvorved der kompenseres for, at høringsperioden forløber over helligdagene omkring jul.

I høringsperioden vil Nyborg Kommune invitere til borgermøde om planerne. Borgermødet planlægges afviklet medio januar 2021. Hvordan mødet kan afvikles vil afhænge af gældende restriktioner for COVID-19 på afholdelsestidspunktet. Med de gældende retningslinjer for samlingsstørrelser vil mødet kun kunne afholdes som et virtuelt møde. Hvad samlingsloftet er i januar er ukendt. Afdelingen ønsker en afklaring på, om mødet skal afholdes medio januar 2021 som

planlagt, selv hvis det betyder, at det kun kan holdes virtuelt eller om mødet, og dermed vedtagelsen af planen, i så fald ønskes udskudt.

Økonomiske konsekvenser

Der kan være udgifter til jorderhvervelse og efterfølgende byggemodning forbundet med udlægget til byudviklingsformål, hvis Nyborg Kommune overtager arealet. I Budget 2021 er der afsat en årlig pulje på 5,0 mio. kr. til byggemodning og byudvikling, herunder forskønnelse af centerbyer i Ørbæk og Ullerslev.

Eventuelle midler til jorderhvervelse og byggemodning vil blive søgt frigivet i særskilt sag på baggrund af en vedtaget lokalplan.

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom, og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Indstilling

Det indstilles, at:

- Forslag til lokalplan nr. 319 og Tillæg nr. 27 for nyt boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev sendes i offentlig høring i perioden 1. december 2020 til 2. februar 2021.

Afdelingen ønsker endvidere en afklaring på, om et borgermøde skal afholdes medio januar 2021 som planlagt, selv hvis det betyder, at det kun kan holdes virtuelt eller om mødet, og dermed vedtagelsen af planen, i så fald ønskes udskudt.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450- Forslag til Lokalplan nr. 319 for et nyt boligområde ved Kertemindevej ved
2020- Ullerslev - til politisk behandling (62 sider)
289954

450- Forslag til Tillæg nr. 27 - Rækkehuse ved Højvangen i Ullerslev - til politisk
2020- behandling
289953

450- Miljøvurdering af lokalplan nr. 319 inkl. tillæg nr. 27 for udstykning til
2020- boligformål ved Kertemindevej i Ullerslev (30 sider)
225699

450- Bæredygtighedsvurdering - Lokalplan nr. 319 og tillæg nr. 27 - nyt
2020- boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev
289958

450- Borgers forslag til området omkring Højvangen, Kertemindevej i Ullerslev
2020-
254108

450- Høringssvar fra Dansk flygtningehjælp Højvangsgruppen i forbindelse med
2020- nedrivning af Højvangen Ullerslev med ønske om fortsat at kunne anvende
265802 lokale i nye del af Højvangen på Kertemindevej, som ikke skal nedrives

450- Høringssvar fra Dansk flygtningehjælp Højvangsgruppen i forbindelse med
2020- nedrivning af Højvangen Ullerslev med ønske om fortsat at kunne anvende

265803 lokale i nye del af Højvangen på Kertemindevej, som ikke skal nedrives

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Der afholdes borgermøde som planlagt eventuelt virtuelt alt efter gældende Corona-restriktioner.

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 319 for et nyt boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev - til politisk behandling (62 sider)

Forslag til Tillæg nr. 27 - Rækkehuse ved Højvangen i Ullerslev - til politisk behandling

Miljøvurdering af lokalplan nr. 319 inkl. tillæg nr. 27 for udstykning til boligformål ved Kertemindevej i Ullerslev (30 sider)

Bæredygtighedsvurdering - Lokalplan nr. 319 og tillæg nr. 27 - nyt boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev

Borgers forslag til området omkring Højvangen, Kertemindevej i Ullerslev

Høringssvar fra Dansk flygtningehjælp Højvangsgruppen i forbindelse med nedrivning af Højvangen Ullerslev med ønske om fortsat at kunne anvende lokale i nye del af Højvangen på Kertemindevej, som ikke skal nedrives

Høringssvar fra Dansk flygtningehjælp Højvangsgruppen i forbindelse med nedrivning af Højvangen Ullerslev med ønske om fortsat at kunne anvende lokale i nye del af Højvangen på Kertemindevej, som ikke skal nedrives

Punkt 12: Lukket: Godkendelse af salg af storparcel på Avlsgårdsvænget, Nyborg (lukket af hensyn til at handler ifølge lovgivningen er fortrolige)

Punkt 13: Lukket: Opstart af planlægning for nyt boligområde ved Avlsgårdsvænget beliggende ved Skaboeshusevej 102 i Nyborg i forbindelse med kommunalt grundsalg (lukket af hensyn til at bygherre ønsker at offentliggøre projektet - åbnes efter Byrådsmøde 24. november 2020)

Punkt 14: Anmodning om godkendelse af anskaffelsessum (Skema A) m.m. på nybygning af 40 familieboliger på Remisegade 2, Nyborg, i AB Holmegaardens nye afdeling 47

Sagsfremstilling

14. Anmodning om godkendelse af anskaffelsessum (Skema A) m.m. på nybygning af 40 familieboliger på Remisegade 2, Nyborg, i AB Holmegaardens nye afdeling 47

Sagsnr.	450-2020-14352	Initialer	HTO	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne AB Holmegaarden fremsendt Skema A m.m. til godkendelse i forbindelse med nybygning af 40 almennyttige familieboliger på Remisegade 2, 5800 Nyborg. Projektet gennemføres efter Den Delegerede Bygherremodel, idet det er H. Skjøde Knudsen A/S, der har ejerrettigheder til grunden, og Skjøde ønsker ikke at videresælge grunden ubebygget.

Projektet består af 40 familieboliger i 3 blokke på 2½ etage med varieret facadeudtryk opført i robuste velkendte materialer. Lejlighederne er fordelt på 20 stk. 2-værelses boliger i stueetagen i størrelsen ca. 65 – 70 m² og 20 stk. 4-værelses boliger på 1./2. sal sammenhængende med intern trappe (lejlighederne har to toiletter/bad). Størrelsen er ca. 98 - 105 m². Den samlede gennemsnitlige boligstørrelse er på ca. 83 m², og det samlede bruttoetageareal er på 3.330 m².

For at Den Delegerede Bygherremodel (almenboliglovens § 116) kan anvendes, skal samarbejdet mellem Holmegaarden og Skjøde være nødvendigt for at etablere boligerne, det skal være særlig attraktiv for Holmegaarden, og Holmegaarden må ikke løbe en økonomisk unødigt risiko for projektets gennemførelse, ligeledes skal boligforeningens udbudsretslige forpligtigelser overtages. Disse krav opfyldelse skal godkendes af Nyborg Kommune.

Samarbejdet: Skjøde har køberet til grunden og ønsker ikke at videresælge uden grunden er bebygget, hvorfor der er indgået en samarbejdsaftale med Skjøde som bygherre og totalentreprenør på projektet.

Særlig attraktiv: Grunden er beliggende direkte i forbindelse med afdeling 35 Remisegade 1-25. Den nye afdeling 47 ønskes sammenlagt med afdeling 35 ved ibrugtagning. Placeringen giver en optimal udnyttelse af byggeretterne og en god måde at udvide afdeling 35 på. Der er sigtet efter et bredt beboersegment, hvor afdeling 35 bliver suppleret med let tilgængelige mindre 2 værelses boliger i stueetagen og 4 værelses boliger til den lille familie på 1./2 sal, herved kan der opnås væsentlige synergier og stordriftsfordele.

Økonomisk risiko: Holmegaarden og Kuben har erfaring med, at projekter på havnearealerne kan indebære nogle ikke ubetydelige meromkostninger til forurening og ekstrarfundering. Skjøde friholder Holmegaarden for denne økonomiske risiko herved, og friholder ligeledes for en eventuel overskridelse af den aftalte anskaffelsessum.

Holmegaarden og Nyborg Kommune har stillet krav til Skjøde om udarbejdelse af juridisk notat om anvendelse af Den Delegerede Bygherremodel på Remisegade 2, hvilket er udarbejdet af advokatfirmaet Bech-Bruun 26. juni 2020. På baggrund af manglende retspraksis i forhold til Den Delegerede Bygherremodel har Holmegaarden indrykket Profylaksebekendtgørelse i EU-tidende for at sikre, at Skjødes overtagelse af totalentreprisekontrakten ikke vil kunne erklæres uberettiget indgået og uden virkning. Kuben oplyser, der er ikke modtaget indsigelser efter indrykningen.

De fortrolige indbyrdes aftaler (skøder, samarbejdsaftaler og totalentreprisekontrakt) er gennemgået af Teknik- og Miljøafdelingen.

Anskaffelsessum:

Grundudgifter	16.727.000 kr.
Håndværkerudgifter	47.999.000 kr.
Omkostninger	3.845.000 kr.

Gebyr til offentlige myndigheder	1.007.000 kr.
Samlet finansieringsberettigede anskaffelsessum	69.578.000 kr.

Den samlede anskaffelsessum andrager 20.894 kr./m², svarende til de nye gældende maksimumsbeløb for almene familieboliger i provinsen med tilsagn pr. 1. august 2020.

Anlægssummen reguleres ved Skema B, jævnfør gældende maksimumbeløb for almene familieboliger på ansøgningstidspunktet for Skema B.

Finansiering:

90 % realkreditlån	62.620.200 kr.
8 % kommunal grundkapital	5.566.200 kr.
2 % beboerindskud	1.391.600 kr.
I alt	69.578.000 kr.

Grundkapitalen skal overføres til Holmegaarden i marts 2021 i forbindelse med godkendelse af Skema B og Holmegaardens køb af grunden af Skjøde/DSB.

Husleje:

Kapitaludgift	2.118.000 kr.
Øvrige driftsudgifter	999.000 kr.
I alt	3.117.000 kr.

Årlig husleje pr. m² boligareal eksklusive forbrug til vand, varme, el og antenne anslås herefter at andrage 936 kr.

Det er en forudsætning for gennemførelsen af projektet, at Nyborg Kommune stiller kommunegaranti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånoptagelsen får pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi på belåningstidspunktet.

Organisationsbestyrelsen har på lukket møde 16. juni 2020 godkendt projektet, at det gennemføres med delegeret bygherre, sammenlægningen af afdelingerne, samt huslejens størrelse. I forhold til afdelingens godkendelse af sammenlægningen forventes der grundet Corona afholdt afdelingsmøde senest foråret 2021.

Økonomiske konsekvenser

Nyborg Kommune yder grundkapital på 8 % af anskaffelsessummen eller 5.566.200 kr. Grundkapitalen skal udbetales i marts 2021, når Holmegaarden betaler købesummen på grunden.

Grundkapitalen til dette projekt på Remisegade 2 og projektet på Strandhøjen på i alt ca. 11,4 mio. kr. er delvist finansieret ved salg af storparcellen på Avlsgårdsvænget. Der er en manglende finansiering af grundkapital på de to projekter på forventet 4,450 mio. kr.

(Skema A på Strandhøjen forventes indstillet til godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget 30. november 2020.)

Der er i budget 2022 afsat 8 mio. kr. til grundkapitalindskud samt 6 mio. kr. i forventet indtægt på salg af areal på Avlsgårdsvænget. Da salget på Avlsgårdsvænget giver en mindreindtægt på 1,050 mio. kr., er den manglende finansiering på 4,450 mio. kr., som foreslås finansieret af reserven til prisstigninger på anlægsprojekter i budget 2021-2024, hvor der resterer et restbeløb på 6,480 mio. kr.

Der er en merindtægt i form af et promillegebyr til kommunen på ca. 171.000 kr.

Indstilling

Det indstilles til godkendelse:

- Skema A med en anskaffelsessum på 69.578.000 kr. (Anlægssummen reguleres ved Skema B, jævnfør gældende maksimumbeløb for almene familieboliger på ansøgningstidspunktet for Skema B)

- at Nyborg Kommune yder grundkapital på 5.566.200 kr. og frigivelse heraf til udbetaling i marts 2021
- at restfinansiering af de to projekter på 4,450 mio. kr. sker via finansiering af reserven til prisstigninger på anlægsprojekter i budget 2021-2024, hvor der resterer et restbeløb på 6,480 mio. kr.
- at Nyborg Kommune stiller kommunegaranti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af markedsværdien
- at den årlige husleje forventes at udgøre 936 kr./m²
- at kravene for anvendelse af Den Delegerede Bygherremodel er opfyldt
- at Nyborg Kommune tager forbehold for, at de nødvendige tilladelser fra Nyborg Kommunes byggesagsafdeling indhentes/opnås.

Sagen afgøres i
Byrådet

Bilag

- | | |
|-----------------|---|
| 450-2020-275171 | 2020-10-08 Følgeskrivelse Skema A - ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for opførelse af 40 familieboliger afdeling 47 på Remisegade 2, Nyborg |
| 450-2020-275175 | Notat om den delegerede bygherremodel 260620 - opførelse af almene boliger til AB Holmegaarden på Remisegade 2 i Nyborg |
| 450-2020-275173 | 2020-06-26 Præsentationsmappe - Almene boliger i Nyborg for AB Holmegaarden - Remisegade 2 |
| 450-2020-275176 | Teknisk notat - Nyborg - ABH - den delegeret bygherremodel - Remisegade 2 i Nyborg |

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

2020-10-08 Følgeskrivelse Skema A - ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for opførelse af 40 familieboliger afdeling 47 på Remisegade 2, Nyborg

Notat om den delegerede bygherremodel 260620 - opførelse af almene boliger til AB Holmegaarden på Remisegade 2 i Nyborg

2020-06-26 Præsentationsmappe - Almene boliger i Nyborg for AB Holmegaarden - Remisegade 2

Teknisk notat - Nyborg - ABH - den delegeret bygherremodel - Remisegade 2 i Nyborg

Punkt 15: Lukket: Klage over busrute til og fra Danehofskolen afdeling Nyborg, Ringvej (lukket af hensyn til følsomme personoplysninger)

Punkt 16: Frigivelse af midler til opsætning af fartvisere i Øksendrup

Sagsfremstilling

16. Frigivelse af midler til opsætning af fartvisere i Øksendrup

Sagsnr.	450-2020-58193	Initialer	ARD	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

På baggrund af flere borgerhenvendelser fra Øksendrup om høje hastigheder på Svendborg Landevej og trafiktællinger i efteråret, indstilles det, at der opsættes 2 fartvisertavler (DIN FART) på Svendborg Landevej for at forbedre trafikikkerheden og dæmpe hastigheden på landevejen igennem Øksendrup byzone med 50 km/t.

Gennemsnitshastighed på Svendborg Landevej igennem Øksendrup er 57,0 km/t.

De elektroniske fartvisere placeres, hvor der er et lokalt problem med hastighedsoverskridelser, og hvor det formodes, at den kan motivere trafikanterne til at overholde den aktuelle hastighedsbegrænsning.

Placeringen af fartviserne på landevejen nord og syd for Øksendrup vælges ud fra en forventet optimal virkningsgrad og tilpasset de lokale forhold og efter politiets tilladelse/godkendelse til opsætning af fartvisere på Svendborg Landevej.

Flere undersøgelser viser, at elektroniske fartvisere medfører en reduktion i hastigheden, og at hastighedsreduktionen er blivende.

Ved den sydlige fartviser etableres der ligeledes faste spoler for trafiktælling.

Økonomiske konsekvenser

Omkostningerne i henhold til ovennævnte beløber sig til 214.500 kr.

Omkostningerne på 214.500 kr. indstilles disponeret fra puljen til trafikikkerhed og cykelstier, hvor restbeløb udgør 1.250.715 mio. kr.

Indstilling

Det indstilles, at der fra pulje til trafikikkerhed og cykelstier frigives 214.500 kr. til fartvisere i Øksendrup. Restbeløbet i puljen udgør herefter 1.036.215 kr.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Udsættes.

Punkt 17: Lukket: Tilsyn efter byfornyelseslovens kapitel 9 for sundhedsfarlig bolig - kondemnering af bolig (lukket af hensyn til følsomme personoplysninger)

Punkt 18: Regulering af gebyr for skorstensfejning 2021

Sagsfremstilling

18. Regulering af gebyr for skorstensfejning 2021

Sagsnr.	450-2020-57239	Initialer	UPE	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Ifølge bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder er det Byrådet, der fastsætter beregningsmåden for gebyrerne og gebyrstørrelsen med mere.

Endvidere kan Byrådet beslutte, at gebyrerne for skorstensfejerarbejdet opkræves sammen med de kommunale ejendomsskatter. Ydelsen skal da fremgå særskilt på ejendomsskattebilletten, og skorstensfejermestrene skal betale et gebyr til kommunen for denne opkrævningservice.

Sodposer og bortskaffelse af sod er ikke indeholdt i de vejledende gebyrer på skorstensfejerområdet, som aftales mellem KL og Skorstensfejerlauget.

Der foreligger vejledende gebyrer for 2021, hvor det fremgår, at taksterne er fremskrevet med 2,15 % i forhold til gebyrerne for 2020.

Det er aftalt, at skorstensfejermestrene afholder udgifterne til indkøb af sodposer og bortskaffelse af sod mod en forhøjelse af gebyrerne med 3 %. Det gælder dog alene gebyrer, hvor der indgår sodhåndtering (som er nævnt i ydelsesarterne 1. – 4. i Skorstensfejerlaugets bilag om vejledende gebyr).

Vejledende gebyrer for 2020 og 2021 vedlægges som bilag.

Endvidere vedlægges bilag med beregning af ydelsesart 1. – 4. tillagt 3 %.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at de vejledende gebyrer for 2021 godkendes, dog således at der tillægges yderligere 3 % til de vejledende gebyrer, som er nævnt i ydelsesarterne 1. – 4. for håndtering af sod.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2020-282206 Bilag - Nyborg takster 2021 - Skorstensfejerarbejde - med sodposer

450-2020-281211 Bilag - skorstenfejertakster 2021 - vejledende takster fra KL

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

Bilag - Nyborg takster 2021 - Skorstensfejerarbejde - med sodposer

Bilag - skorstenfejertakster 2021 - vejledende takster fra KL

Punkt 19: Ledelsesrapportering pr. 30. september 2020

Sagsfremstilling

19. Ledelsesrapportering pr. 30. september 2020

Sagsnr.	450-2020-56908	Initialer	NSO	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen har udarbejdet ledelsesrapportering på baggrund af de første 9 måneders registreret aktivitet og forbrug i 2020.

Prognosen for det forventede årsregnskab er baseret på en teknisk fremskrivning af det nuværende forbrugsmønster korrigeret for kendte tillægsbevillinger og handlingsinitiativer i den resterende del af året.

Der er fortsat stor usikkerhed om de **økonomiske konsekvenser af covid-19** for Nyborg Kommune, herunder om kommunerne vil modtage yderligere kompensation fra staten til finansiering af covid-19 relaterede udgifter i den resterende del af året, herunder eksempelvis videreførelse af et højere rengøringsniveau.

Det fremgår af økonomiaftalen 2021, at Regeringen og KL er enige om ultimo 2020 at gennemføre opfølgende drøftelser om eventuel yderligere håndtering af kommunernes COVID-19 udgifter i 2020.

En foreløbige opgørelse pr. 30. september 2020 viser, at Nyborg Kommune har afholdt covid-19 relaterede udgifter på 14,392 mio. kr. i 2020 svarende til merudgifter på 6,962 mio. kr. i forhold til kompensationen fra staten på 7,4 mio. kr.

Omvendt ligger forbrugsprocenterne i Nyborg Kommune for de første 9 måneder af 2020 på et lavere niveau end på samme tidspunkt i 2019. Dette indikerer, at der på trods af at der har været afholdt covid-19 relaterede udgifter, også har været sparede udgifter til et lavere aktivitets- og serviceniveau i perioden.

Som led i en sammenhængende **langsigtet økonomisk politik** har byrådet vedtaget følgende økonomiske målsætninger for 2020:

- Driftsresultat på mindst 50 mio. kr. og servicerammen skal være overholdt.
- Anlægsudgifter på 280 mio. kr. over de næste 4 år svarende til gennemsnitligt 70 mio. kr. årligt til investeringer i borgernære serviceområder, slotsprojektet, Nyborg Marina, byudvikling og infrastruktur m.v.
- Likviditet på mindst 1.000 kr. pr. indb. ultimo året svarende til 32,0 mio. kr.
- Det er ikke hensigten at optage ny gæld.

Der prognosticeres et samlet **driftsoverskud** på 50,0 mio. kr. i 2020 og en **likviditet** på 89,988 mio. kr. ultimo 2020, hvilket lever op til de økonomiske målsætninger og det økonomiske grundlag for budget 2020. Der er tale om en forsigtig prognose på grund af usikkerheden om covid-19 og beskæftigelsessituationen.

Servicerammen på 1.487,879 mio. kr. i budget 2020 forventes overholdt.

Det er i prognosen forudsat, at der vil blive afholdt **bruttoanlægsudgifter** på 219,088 mio. kr. i 2020 inkl. uforbrugte anlægsbevillinger fra 2019. Der forventes overført uforbrugte anlægsmidler på 100-120 mio. kr. fra 2020 til 2021.

Ledelsesrapporteringen peger på følgende hovedkonklusioner:

Driftsresultat

Prognosen for 2020 viser et samlet driftsoverskud på 50,0 mio. kr., hvilket lever op til målsætningen om et driftsresultat på mindst 50 mio. kr. i oprindeligt budget 2020.

Der er tale om en forsigtig prognose på grund af usikkerheden om covid-19 og beskæftigelsessituationen.

Den samlede forbrugsprocent ligger på 71,4% inkl. covid-19 udgifter efter de første 9 måneder af 2020, hvilket ligger lavere end forbruget på 73,3% i 2019.

Det er i prognosen forudsat, at der i 2020 sker en tilsvarende driftsopsparring som i regnskab 2019 svarende til 63,849 mio. kr., heraf 14,103 mio. kr. på selvstyrende områder og 49,746 mio. kr. vedrørende øremærkede bevillinger.

Serviceammen

Serviceammen på 1.487,879 mio. kr. i budget 2020 forventes overholdt.

Økonomiske konsekvenser af covid-19 i Nyborg Kommune

Der er i økonomiaftalen 2021 givet en foreløbig kompensation til kommunerne i 2020 som følge af covid-19. Kompensationen på 2,6 mia. kr. fratrækkes forlods udgifter til indkøb af værnemidler 1,254 mia. kr. fra det centrale KVIK-lager i Århus. Restbeløbet på 1,346 mia. kr. udbetales til kommunerne efter indbyggertal pr. 1. september 2020 svarende til 7,4 mio. kr. i Nyborg Kommune.

En foreløbige opgørelse pr. 30. september 2020 viser, at Nyborg Kommune har afholdt covid-19 relaterede udgifter på 14,392 mio. kr. i 2020 svarende til merudgifter på 6,962 mio. kr. i forhold til kompensationen fra staten på 7,4 mio. kr.

Omvendt ligger forbrugsprocenterne i Nyborg Kommune for de første 9 måneder af 2020 på et lavere niveau end på samme tidspunkt i 2019. Dette indikerer, at der på trods af at der har været afholdt covid-19 relaterede udgifter, også har været sparede udgifter til et lavere aktivitets- og serviceniveau i perioden.

Det anbefales, at udskyde udmøntningen af kompensationen for covid-19 relaterede udgifter til opgørelsen af det endelige regnskab 2020, hvor der forelægges mere præcise regnskabsforklaringer fra alle driftsområder.

Det er på nuværende tidspunkt uklart, om Nyborg Kommune vil modtage yderligere kompensation fra staten til finansiering af covid-19 relaterede udgifter i den resterende del af året, herunder eksempelvis videreførelse af et højere rengøringsniveau.

Det fremgår af økonomiaftalen 2021, at Regeringen og KL er enige om ultimo 2020 at gennemføre opfølgende drøftelser om eventuel yderligere håndtering af kommunernes COVID-19 udgifter i 2020.

Endvidere fremgår det af økonomiaftalen 2021, at der foretages en midtvejsregulering på 1 mia. kr. vedrørende et lavere skøn for pris- og lønudviklingen i 2020 svarende til 5,497 mio. kr. i Nyborg Kommune. Det anbefales derfor, at alle budgetter i Nyborg Kommune nedjusteres tilsvarende og kan eventuelt medgå til finansieringen af de covid-19 relaterede udgifter.

Anlægsudgifter

Det er i prognosen forudsat, at der vil blive afholdt bruttoanlægsudgifter på 219,088 mio. kr. i 2020 inkl. uforbrugte anlægsbevillinger fra 2019. Der forventes overført uforbrugte anlægsmidler på 100-120 mio. kr. fra 2020 til 2021.

Der er merudgifter på 2,338 mio. kr. til en række anlægsprojekter, herunder merudgifter på 1,825 mio. kr. til køb og ombygning af Enebærvej 3 til hjemmeplejen i Ørbæk, merudgifter på 0,3 mio. kr. til indkøb af televagtsanlæg til Tårnparken Demenscenter og merudgifter på 0,250 mio. kr. til boreprøver i forbindelse med helhedsplan for området ved Svanedammen/Cirkuspladsen.

Anlægsindtægter

Der prognosticeres anlægsindtægter på 34,963 mio. kr. i 2020 inkl. overførte bevillinger fra 2019.

Nyborg Kommune har i forbindelse med planer for havneudviklingen købt en grund på Midtermolen for 14,488 mio. kr. med henblik på videresalg til investor, jf. byrådet 19. september 2017. Det er forudsat, at grunden bliver solgt til markedsprisen i løbet af 2020 på baggrund af udbud.

Der er pr. 30. september 2020 solgt 18 parcelhusgrunde svarende til 10,096 mio. kr.

Overførsel af uforbrugte bevillinger fra 2019 til 2020

Der er på driften overført uforbrugte bevillinger fra 2019 til 2020 svarende til 63,849 mio. kr., heraf 14,103 mio. kr. på selvstyrende områder og 49,746 mio. kr. vedrørende øremærkede bevillinger. Overførelsen af de uforbrugte driftsbevillinger er forudsat finansieret ved tilsvarende opsparring og overførelser fra 2020 til 2021.

Der er overført uforbrugte anlægsbevillinger på 147,533 mio. kr., anlægsindtægter 26,959 mio. kr. og finansforskydninger 0,178 mio. kr. (grundkapitalindsud i landsbyggefonden).

De overførte anlægsudgifter på 147,533 mio. kr. omfatter bl.a. Multibassin og multihus 39,604 mio. kr., kommunalt tilskud til slotsprojektet 23,209 mio. kr., tilskud fra staten til nyt sundhedshus 16,620 mio. kr., Marina Tømmergraven 7,061 mio. kr., pulje til bolværker og havneudvikling 5,7 mio. kr., renovering af Svømme- og Badeland 5,296 mio. kr., pulje til byggemodning 3,884 mio. kr., kunstgræsbane Vindinge 3,772 mio. kr.

Afvikling af feriegælden

Den ny feriegæld på 100 mio. kr. afvikles fuldt ud i 2020. Dette vil give Nyborg Kommune en samlet besparelse på ca. 51,7 mio. kr. over de næste 21 år (2,5 mio. kr. årligt) fra sparede udgifter til forrentning og administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler.

Indfrielse af feriegælden er fuldt ud finansieret indenfor det afsatte budget på 10 mio. kr. årligt i perioden 2019-2024 samt de ekstraordinære engangsbeløb på 20,5 mio. kr. i 2021 og 20,5 mio. kr. i 2022 fra udligningsreformen.

Likviditet ultimo

Likviditeten prognosticeres til 89,988 mio. kr. ultimo 2020, hvilket svarer til det økonomiske grundlag for budget 2021.

Likviditeten var på 340,165 mio. kr. ved udgangen af september 2020 og har i gennemsnit ligget på 344,941 mio. kr. i de seneste 12 mdr. og 356,217 mio. kr. i de seneste 3 mdr.

Årsagen til den høje likviditet skyldes bl.a. tidsforskydning i afholdelse af anlægsudgifter, sundhedsudgifter til regionen, mellemkommunal betaling og overførelsesudgifter.

Likviditeten reduceres med ca. 100 mio. kr. til indfrielse af feriegælden og ca. 50 mio. kr. til betaling af kommunens bidrag til slotsprojektet.

Økonomiske konsekvenser

Fremgår af sagsfremstilling og vedlagte bilag.

Indstilling

Det indstilles:

- At tillægsbevillinger indarbejdes i budgettet på baggrund af resultatopgørelse af 30. september 2020.
- At udmøntningen af kompensationen til de covid-19 relaterede udgifter afventer opgørelsen af det endelige regnskab 2020, hvor der forelægges mere præcise regnskabsforklaringer fra alle driftsområder.
- At alle budgetter nedjusteres med det lavere skøn for pris- og lønudviklingen i 2020 svarende til 5,497 mio. kr. i Nyborg Kommune.
- At Nyborg Kommunes basisbidrag til Erhvervshus Fyn forhøjes med 208.912 kr. årligt fra 2021 til fastholdelse af nuværende aktivitetsniveau.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2020-282082 NOTAT rapportering 30. september 2020 - 20102020

450-2020-282081 BILAG resultatopgørelse pr. 30. september 2020 - 20102020

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 9. november 2020:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Bilag

NOTAT rapportering 30. september 2020 - 20102020

BILAG resultatopgørelse pr. 30. september 2020 - 20102020