

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 11-08-2014

Mødedato Mandag d. 11. august 2014 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Byggelinje ved Tåsingevej 2, Nyborg.....	3
Ansøgning om etablering af glastag - Gl. Vindingevej 14, Nyborg.....	6
Ansøgning om maskinhal på Balsgyden 4, Ullerslev.....	9
Ansøgning om dispensation til pladebeklædning på Baggersgade 1, Nyborg.....	13
Godt Naboskab - aftale med naboer om leje og pasning af mindre arealer.....	16
Godt Naboskab - aftale med naboer om deltagelse i driften af grønne områder.....	19
Delvis revision af Masterplan for DSB's færgelejearealer - Temadag i Taastrup 20. august 2014.....	22
Byggemodning - Mejerivænget, Ørbæk - etape 9.....	25
Byggemodning - Spurvevej, Ørbæk - etape 2.....	29
Lukket: Lukket bilag - Byggemodning, Mejerivænget, Ørbæk (etape 9).....	33
Lukket: Lukket bilag - Byggemodning, Spurvevej, Ørbæk (etape 2).....	34
Lukket: Orientering om byggeriet ved Restaurant Teglværksskoven.....	35
Orienteringssager.....	36
Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer.....	38
Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen.....	40

Punkt 1: Byggelinje ved Tåsingevej 2, Nyborg

Bilag

Luftfoto af Tåsingevej 2

Dagsordenpunkt 21. oktober 2013 - Dispensation fra byggelinje Tåsingevej 2, 5800 Nyborg

Byggelinje ved Tåsingevej 2, Nyborg

Sagsfremstilling

1. Byggelinje ved Tåsingevej 2, Nyborg

Sagsnr. 450-2013-43707

Initialer SPV

Åbent

Sagsfremstilling

I forlængelse af et miljøtilsyn på ejendommen Tåsingevej 2, 5800 Nyborg blev ejer bedt om at lovliggøre de opsatte containere samt halvtag.

Ejer ansøgte om dispensation 11. september 2013.

Sagen blev behandlet af Teknik- og Miljøudvalget 21. oktober 2013, som besluttede at containere og halvtag skulle flyttes, så byggelinjen mod industriområdet på 15 m fastholdes jævnfør lokalplanens bestemmelser. (Lokalplan nr. 53)

Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse/ afslag blev meddelt 22. oktober 2013.

Ejer påklagede 4. november 2013 afslaget.

Sagen blev indsendt til Natur- og Miljøklagenævnet 21. november 2013.

Natur- og Miljøklagenævnet gav 22. april 2014 Nyborg Kommune medhold i afslaget.

13. maj 2014 fik ejer varsling af påbud om, at container/ halvtag skulle flyttes. I den forbindelse bad ejer om et møde på adressen.

På mødet 12. juni 2014 fik ejer lovning på, at sagen ville blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget igen efter sommerferien. Ejer vil gerne bibeholde det ene halvtag, som er placeret ca. 10 m fra industriområdet og flytte de tre containere samt halvtaget i forlængelse af den hvide container, så byggelinjeafstand på 15 m overholdes jævnfør udvalgets tidligere afgørelse.

Dispensationen til halvtaget kan begrundes med, at der er tale om et simpelt halvtag, og at der i 2007 blev givet dispensation til en tilbygning til eksisterende bygning, hvor byggelinjeafstanden var 10 m.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at der meddeles dispensation til at bibeholde et halvtag, mod at de tre containere samt halvtag i forlængelse af hvid container nedrives/ flyttes så byggelinjen på 15 m overholdes.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Bilag

450-2014-87984

Luffoto af Tåsingevej 2

450-2014-87987

Dagsordenpunkt 21. oktober 2013 - Dispensation fra byggelinje Tåsingevej 2, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 2: Ansøgning om etablering af glastag - Gl. Vindingevej 14, Nyborg

Bilag

Ansøgning byggetilladelse Gl. Vindingevej 14

Naturstyrelsens vurdering af byggeansøgningen - Gl. Vindingevej 14, 5800 Nyborg

Bevaringsværdige bygninger på Gl. Vindingevej 14, 5800 Nyborg

Illustration - Gl. Vindingevej 14, 5800 Nyborg

Foto - Gl. Vindingvej 14, 5800 Nyborg

Ansøgning om etablering af glastag - Gl. Vindingevej 14, Nyborg

Sagsfremstilling

2. Ansøgning om etablering af glastag - Gl. Vindingevej 14, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-13977

Initialer SPV

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning på ejendommen Gl. Vindingevej 14, 5800 Nyborg, om etablering af glasparti i den yderste del af husets tag mod vest i forbindelse med indretning af orangeri i tagetagen.

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig, og har karakteren 4, selv om det under registreringen er konstateret, at skorstenen er nedrevet, og at der er tilføjet en ikke arkitektonisk tilpasset altan.

Heraf ses det, at det er arkitekturen og symmetrien i bygningen, der bærer bevaringsværdien.

Ved at isætte glas i den ene ende af taget, som vist på illustrationen, ødelægges det symmetriske billede af huset. Det kommer til at se ud som om, der mangler noget. Det vil være et tiltag, der ændrer bevaringsværdien i negativ retning.

Såfremt bevaringsværdien ønskes opretholdt, skal der nedlægges et §14 forbud mod at der etableres glasparti i den yderste del af husets tag, og der skal udarbejdes en bevarende lokalplan med nedrivningsforbud samt beskrivelse af, hvordan ejendommens ydre kan vedligeholdes og ændres fremadrettet.

Udover en byggetilladelse til den ansøgte ombygning, kræves dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, som varetages af Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har 25. marts 2014 givet en meddelelse om, at der vil kunne opnås dispensation til etablering af glasparti i taget.

Ligeledes er ejendommen omfattet af Holckenhavnfredningen af 22. juli 1957, og byggeriets udseende skal godkendes af Fredningsnævnet for Fyn.

Der gøres opmærksom på, at der på Gl. Vindingevej er flere bevaringsværdige bygninger (jævnfør vedlagte bilag), som kunne medtages i en eventuel ny lokalplan for området.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der drøftes

- om der skal nedlægges et §14 forbud mod at udskifte en del af tagstenene med glas, og der skal udarbejdes en lokalplan, eller
- der skal gives byggetilladelse under forudsætning af, at Fredningsnævnet for Fyn og Naturstyrelsen godkender projektet.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2014-76174

Ansøgning byggetilladelse Gl. Vindingevej 14

450-2014-76175

Naturstyrelsens vurdering af byggeansøgningen - Gl. Vindingevej 14,

5800 Nyborg

450-2014-79257

Bevaringsværdige bygninger på Gl. Vindingevej 14, 5800 Nyborg

450-2014-76178

Illustration - Gl. Vindingevej 14, 5800 Nyborg

450-2014-83716

Foto - Gl. Vindingvej 14, 5800 Nyborg

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

- Der gives byggetilladelse under forudsætning af Fredningsnævnets og Naturstyrelsens godkendelse.
- S-ønsker nedlagt § 14 forbud og udarbejdelse af lokalplan af æstetiske og principielle grunde.

Punkt 3: Ansøgning om maskinhal på Balsgyden 4, Ullerslev

Bilag

Luftfot Balsgyden 4 og Balsgyden 7, 5540 Ullerslev

NMK-31-01007 - Hovgyden 22, 5800 Nyborg

NKN-31-01638 - tidligere afgørelse i Naturklagenævnet i sag - opførelse af kombineret korn- og halmlade i Frederikssund Kommune - bilag til punkt om afslag på maskinhal på 800 m² - Hovgyden 22, 5800 Nyborg

Nr. 258, januar 2003 - tidligere afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet i sag - maskinhal på landbrugsejendom ikke erhvervsmæssig nødvendig - bilag til punkt om afslag på maskinhal på 800 m² - Hovgyden 22, 5800 Nyborg

NMK-31-00182 - tidligere afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet i sag - genoptagelse af afgørelse om erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri i Frederikssund Kommune - bilag til punkt om afslag på maskinhal på 800 m² - Hovgyden 22, 5800 Nyborg

Nr. 152, marts 1998 - tidligere afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet i sag - Kortvarige forpagtningsforhold kan ikke tillægges vægt ved vurderingen af en landbrugsejendoms behov for driftsbygninger- bilag til punkt - Hovgyden 22, 5800 Nyborg

Ansøgning om maskinhal på Balsgyden 4, Ullerslev

Sagsfremstilling

3. Ansøgning om maskinhal på Balsgyden 4, Ullerslev

Sagsnr. 450-2014-10177

Initialer SPV

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen har modtaget en ansøgning om opførelse af en maskinhal på 645 m² på Balsgyden 4, 5540 Ullerslev.

Balsgyden 4 er en selvstændig landbrugsejendom på 1,9 ha med et stuehus på 107 m² og driftsbygninger på i alt 263 m².

Ejer af ejendommen ejer også Balsgyden 7, 5540 Ullerslev, som er en landbrugsejendom på 11,3 ha med stuehus på 211 m² og driftsbygninger på i alt 220 m².

Derudover forpagter ejer 16,66 ha med en løbetid på henholdsvis 3 år og 5 år.

Ansøger begrundet sin ansøgning med, at der på Balsgyden 4, der ligger ca. 200 m øst for Balsgyden 7, tidligere har været drevet gartneri, og det er på dette areal maskinhallen ønskes opført, da arealet ligger indeklemmet, og er svært at dyrke. Maskinhallen vil være afskærmet af den eksisterende træbevoksning og være mindre synligt i landskabet end ved en placering på Balsgyden 7, som ligger meget åbent.

Ifølge planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der ikke landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrug.

Men i henhold til landzonebestemmelserne skal der foretages en vurdering af, om byggeriet er erhvervsmæssig nødvendig for ejendommens drift ved at se på bebyggelsens størrelse i forhold til ejendommens jordtilliggende. Forpagtningsarealet kan indgå i ejendommens jordtilliggende, hvis der er tale om traditionelle, langvarige forpagtningsaftaler.

På baggrund af tidligere afgørelser i Natur- og Miljøklagenævnet kan de omtalte forpagtningsaftaler ikke indgå i ejendommens jordtilliggende, da der er tale om kortvarige forpagtningsaftaler. Se vedlagte afgørelser NMK-31-00182, NKN-31-01638 og orientering fra Naturklagenævnet nr. 152, marts 1998 og nr. 258, januar 2003.

Den ansøgte maskinhal på 645 m² anses ikke at være erhvervsmæssig nødvendig for ejendommens drift med et jordtilliggende på 1,9 ha, da der er tale om en selvstændig landbrugsejendom, som kan frasælges. Maskinhallen vil derfor kræve landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har tidligere givet landzonetilladelse til en maskinhal på 800 m² på en landbrugsejendom med et jordtilliggende på 3,3 ha, hvor der i forvejen var driftsbygninger på 387 m², og fået sagen omstødt til et afslag af Natur- og Miljøklagenævnet. (Se eventuelt NMK-31-01007). (Hovgyden 22, 5800 Nyborg).

Natur- og Miljøklagenævnet lagde vægt på ejendommens begrænsede størrelse på 3,3 ha og anså en hal på 800 m² til ikke at være erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Ligeledes fandt Natur- og Miljøklagenævnet, at en hal på 800 m² vil ændre ejendommens karakter, og påvirke det åbne landskab negativt, samt at en tilladelse kan danne præcedens for lignende sager om opførelse af byggeri, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom. Nævnet fandt også, at der generelt bør udvises tilbageholdenhed med at tillade byggeri, der i forhold til ejendommens lille jordtilliggende kan

synes meget stort, når byggeriet ikke er erhvervmæssigt nødvendigt.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at den ansøgte maskinhal på 645 m² kan sidestilles med omtalte sag, og der indstilles derfor til afslag.

Gruppenleder Felix Pedersen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Der indstilles, at der meddeles afslag til den ansøgte maskinhal på 645 m², da den ikke vurderes til at være erhvervmæssig nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom på grund af det lille jordtilliggende på 1,9 ha.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Bilag

450-2014-88157	Luftfot Balsgyden 4 og Balsgyden 7, 5540 Ullerselv
450-2014-88116	NMK-31-01007 - Hovgyden 22, 5800 Nyborg
450-2014-88072	NKN-31-01638 - tidligere afgørelse i Naturklagenævnet i sag - opførelse af kombineret korn- og halmlade i Frederikssund Kommune - bilag til punkt om afslag på maskinhal på 800 m ² - Hovgyden 22, 5800 Nyborg
450-2014-88071	Nr. 258, januar 2003 - tidligere afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet i sag - maskinhal på landbrugsejendom ikke erhvervmæssig nødvendig - bilag til punkt om afslag på maskinhal på 800 m ² - Hovgyden 22, 5800 Nyborg
450-2014-88062	NMK-31-00182 - tidligere afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet i sag - genoptagelse af afgørelse om erhvervmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri i Frederikssund Kommune - bilag til punkt om afslag på maskinhal på 800 m ² - Hovgyden 22, 5800 Nyborg
450-2014-88068	Nr. 152, marts 1998 - tidligere afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet i sag - Kortvarige forpagtningsforhold kan ikke tillægges vægt ved vurderingen af en landbrugsejendoms behov for driftsbygninger - bilag til punkt - Hovgyden 22, 5800 Nyborg

Fraværende: Ingen

Ejer kontaktes og sagen udsættes.

Punkt 4: Ansøgning om dispensation til pladebeklædning på Baggersgade 1, Nyborg

Bilag

Bilag 1 - 450 2012-28450 - AFSLAG med 2 års frist til nedtagning af facadebeklædning - Baggersgade 1, Nyborg

Bilag 2 - Rapport fra Teknologisk Institut - Undersøgelse af årsag til vandindtrængning - Baggersgade 1, 5800 Nyborg (27 sider)

Oplysninger fra Rockwool om Rockpanel plader kan males - Baggersgade 1, 5800 Nyborg

Bilag - Brev fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn - Baggersgade 1

Bilag - 2014 Bevaringskort Bykernen - Baggersgade 1

Ansøgning om dispensation til pladebeklædning på Baggersgade 1, Nyborg

Sagsfremstilling

4. Ansøgning om dispensation til pladebeklædning på Baggersgade 1, Nyborg

Sagsnr. 450-2014-11913

Initialer KRR

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde 26. maj 2014 at udsætte punktet for at give ny mulighed for dialog.

Der er i 2012 på Baggersgade 1, 5800 Nyborg, meddelt afslag til renovering af facaden på tagterrassen mod Mellemgade. Renoveringen er foretaget med Rockpanel Structure i farven lys grå. I forbindelse med tidsfristens udløb er der indkommet dispensationsansøgning for at bevare de opsatte facadeplader.

Bygningen er tegnet af arkitekt Palle Suenson i 1938 og fuldført i 1944. Bygningen er af høj arkitektonisk kvalitet og registreret med høj bevaringsværdi, Save 4.

I 1995 blev bygningen renoveret, og facaden blev ændret til blank mur i gule sten.

Det er ved facaderenoveringen i 1995, at der er begyndt at være store problemer med vandindtrængning fra tagterrassen. I rapport fra Teknologisk Institut af 31. marts 2014, side 6, fremgår det, at den bedste løsning i forhold til vandindtrængning er at fjerne hele den murede facade rundt om tagterrassen og opbygge den ifølge deres anvisninger.

Det er ansøgers ønske ikke at nedtage pladerne og den del af muren de sidder på, da han opfatter denne del af muren som løst upåagtet, hvad Teknologisk Instituts rapport skriver.

Ansøger har efter opfordring fra Teknik- og Miljøafdelingen fundet frem til, at pladerne kan males, således de kan falde bedre i med de gule facadesten.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142 Nyborg Bykerne.

Lokalplan 142 blev udarbejdet i 2006, som afløser for lokalplan 16 efter ønske fra Byrådet, som ønskede at fastholde og styrke den positive udvikling af bymidten til glæde for byens borgere, forretningsdrivende og byens gæster. Lokalplanen varetages restriktivt for de bevaringsværdige bygninger ved vedligehold, ombygning og skiltning i bymidten.

Hvis pladerne havde afhjulpet fugtproblemerne, ville der være belæg for en dispensation.

Der er i rapporten fra Teknologisk Institut af 31. marts 2014 ikke belæg for at bevare pladerne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at der gives afslag til dispensationen i henhold til lokalplan 142, alternativt kan pladerne males i samme gule farve som facadestenen

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2014-68296	Bilag 1 - 450 2012-28450 - AFSLAG med 2 års frist til nedtagning af facadebeklædning - Baggersgade 1, Nyborg
450-2014-68300	Bilag 2 - Rapport fra Teknologisk Institut - Undersøgelse af årsag til vandindtrængning - Baggersgade 1, 5800 Nyborg (27 sider)
450-2014-88832	Oplysninger fra Rockwool om Rockpanel plader kan males - Baggersgade 1, 5800 Nyborg
450-2014-112199	Bilag - Brev fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn - Baggersgade 1
450-2014-112200	Bilag - 2014 Bevaringskort Bykernen - Baggersgade 1

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Der gives afslag på dispensationsansøgningen.

Punkt 5: Godt Naboskab - aftale med naboer om leje og pasning af mindre arealer

Godt Naboskab - aftale med naboer om leje og pasning af mindre arealer

Sagsfremstilling

5. Godt Naboskab - aftale med naboer om leje og pasning af mindre arealer

Sagsnr. 450-2014-16572

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøafdelingen får ofte henvendelser fra borgere, der ønsker at pleje eller allerede bruger og plejer et mindre kommunalt areal. Det er oftest i forbindelse med vej- og stiarealer, hvor der ligger et "rabatareal", som i kommunens drift ikke har højeste prioritet og henligger tilgroede og uplejede.

Naboer til disse arealer tilbyder sommetider at vedligeholde disse arealer, så plejeniveauet afstemmes med deres egen høje forventninger til udseendet omkring deres ejendom. Andre ønsker måske at anvende arealet i tillæg til egen have.

Aktuelt har vi fået en henvendelse fra Ørbæk om et 10-20 m² areal på et hjørne, hvor plejeniveauet igennem længere tid ikke har svaret til borgerens forventninger.

Afdelingen foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget, som en måde at udvise Godt Naboskab på, fremover bemyndiger administrationen til at indgå lejeaftaler og at disse tinglyses for at undgå problemer ved eventuel handel af ejendommen og postulater om hævdvundne rettigheder.

Lejeperioden kan ikke overstige 30 år, og i sådanne lejekontrakter har lejen været sat til 0 kr. Der vil dog være tinglysningsomkostninger forbundet med tinglysning af aftalen p.t. 1.660 kr. Der skal derfor tages stilling til, om kommunen eller lejeren skal betale tinglysningsafgiften.

Det vurderes ikke, at kommunens ophør af pleje af arealerne kan opveje omkostningerne til tinglysning. På den anden side forventes antallet af aftaler at blive begrænset.

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

Økonomiske konsekvenser

Tinglysningsafgiften er p.t. 1.660 kr. pr. lejekontrakt. I forhold til det hidtidige niveau vil det forventeligt max omhandle 2 – 3 aftaler årligt.

Indstilling

Det indstilles,

- at det overlades til afdelingen at indgå lejekontrakter med borgerne.
- at lejers forpligtelser tilpasses type og ønsket brug af areal.
- at kommunen betaler tinglysningsafgiften.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 6: Godt Naboskab - aftale med naboer om deltagelse i driften af grønne områder

Godt Naboskab - aftale med naboer om deltagelse i driften af grønne områder

Sagsfremstilling

6. Godt Naboskab - aftale med naboer om deltagelse i driften af grønne områder

Sagsnr. 450-2014-16572

Initialer CMA

Åbent

Sagsfremstilling

2 grundejere i Kronprinsensgade, 5800 Nyborg, har henvendt sig og tilbudt at hjælpe med mindre driftsopgaver på de grønne områder langs voldgraven bag deres ejendomme.

Grundejerne bruger dagligt tid på at samle op efter fuglene. Der bruges tid på at fiske poser op af voldgraven, hvis det er muligt. Ind i mellem er lavet aftaler med Vej, Park og Natur (driften) om at tage opfiskede cykler eller lignende med, når de alligevel er i området for at tømme affaldskurve eller hente vand til vanding af blomsterkummer.

De ønsker træer og buske i området stynt og klippet, så udsigterne fra bænkene bevares og stierne holdes fri. Grundejerne tilbyder at klippe og styne beplantningen mod, at kommunen bortkører det afklippede, når de alligevel kommer forbi for at tømme affaldskurve.

Det frivillige arbejde og deltagelse i vedligeholdelse af offentlige arealer vinder frem i disse år. Kommunen har ikke tidligere indgået aftaler om frivillig vedligeholdelse på kommunens arealer.

Eventuel indgåelse af aftaler må nødvendigvis ske skriftligt. Det skal klart fremgå at opgaverne udføres på eget ansvar, da kommunens forsikring kun dækker de ansatte medarbejdere.

Aftalerne skal indeholde beskrivelse af, hvilke opgaver de frivillige må udføre og i hvilket omfang, periode osv. afhængig af sted og indsats. Aftalerne må ikke være til gene for driften af området som helhed eller øge omkostningerne for driften af området.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens opfattelse, at det er i overensstemmelse med frivillighedspolitikken og kan bidrage til en større forståelse og et bedre medejerskab til vores fælles natur- og friarealer. Ligeledes kan det bidrage positivt til dialog og borgerinddragelse.

Afdelingen agter at gennemføre et årligt arrangement, hvor de frivillige anerkendes og honoreres for deres indsats med en middag og en guidet tur eller tilsvarende.

Økonomiske konsekvenser

Ingen for Nyborg Kommune ud over de administrative ressourcer i forbindelse med indgåelse af aftaler.

Indstilling

Det indstilles, at det overlades til afdelingen at indgå aftaler med frivillige, såfremt driftslederen vurderer, at de tilbudte opgaver, omfang m.m. er til gensidig gavn og glæde.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 7: Delvis revision af Masterplan for DSB's færgelejearealer - Temadag i Taastrup 20. august 2014

Bilag

Helhedsplan for udviklingen af DSB-arealerne i Nyborg Havn - 2005

Helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg Havn - 2005

Delvis revision af Masterplan for DSB's færgelejearealer - Temadag i Taastrup 20. august 2014

Sagsfremstilling

7. Delvis revision af Masterplan for DSB's færgelejearealer - Temadag i Taastrup 20. august 2014

Sagsnr. 450-2014-16798

Initialer JEL

Åbent

Sagsfremstilling

20. august 2014 afholdes en temadag/workshop hos DSB Ejendomsudvikling i Taastrup med deltagelse af Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer og repræsentanter for DSB Ejendomsudvikling, Holcher Arkitekterne, København, kommunens direktion og Teknik- og Miljøafdelingen.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 30. juni 2014 at igangsætte arbejdet.

Formålet med dagen er at drøfte procedure og rammer for en delvis revision af den eksisterende Helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg Havn, der har været gældende siden 2005. Planen er vedlagt dagsordenen til orientering.

Sagsbehandler Jesper Larsen vil på mødet gennemgå historikken og forudsætningerne for det forestående arbejde.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Til efterretning

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

450-2014-99931

Helhedsplan for udviklingen af DSB-arealerne i Nyborg Havn - 2005

450-2014-99930

Helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg Havn - 2005

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Plancher udsendes til medlemmerne til drøftelse.

Punkt 8: Byggemodning - Mejerivænget, Ørbæk - etape 9

Bilag

Byggemodning af Mejerivænget, 5853 Ørbæk - kort over etapeopdeling

Tidsplan for byggemodning af Mejerivænget, 5853 Ørbæk

Byggemodning - Mejerivænget, Ørbæk - etape 9

Sagsfremstilling

8. Byggemodning - Mejerivænget, Ørbæk - etape 9

Sagsnr. 450-2014-14801

Initialer JEK

Åbent

Sagsfremstilling

Mejerivænget er omfattet af lokalplan nr. B 51.22 "Boligområde i Mejerivænget – Ørbæk".

Udstykningen er foretaget i etaper. Indtil nu er der i lokalplanområdet byggemodnet etape 5 – 8 med i alt 36 grunde, hvoraf der er 2 ledige grunde tilbage.

Der er et restareal på ca. 24.220 m², hvoraf det salgbare areal udgør ca. 15.800 m².

Ud fra den vejledende bebyggelsesplan vil der kunne byggemodnes 15 grunde på restarealet.

Parcellerne skal udstykkes fra matr. nr. 4-I Ørbæk by, Ørbæk, som ejes af Nyborg Kommune, og er beliggende i byzone.

Grundejerforeningen Mælkevejen (Mejerivænget) har i mail af 3. juni 2014 anmodet om, at der foretages udstykning af yderligere byggegrunde i Mejerivænget.

Der er mulighed for at udstykke hele arealet på en gang eller eventuelt etapeopdele det i en etape på 10 grunde og en anden etape på 5 grunde.

Med en etapeopdeling vil etappen med 5 grunde blive ca. 30 kr. dyrere pr. m² end etappen med 10 grunde, idet der skal anlægges lige så meget vej til de 5 grunde, som til de 10 grunde.

Nedenfor er opstillet overslag på projektering og byggemodning:

Byggemodning af 15 parceller.

De enkelte priser fremgår af lukket bilag.

1.	Arkæologi hele etappen	
2.	Geotekniske jordbundsprøver	
3.	Forureningsundersøgelser	
4.	Byggemodning	
5.	Veje, stier og belysning – 285 meter vej	
6.	Landinspektør	
7.	Uforudsete udgifter 10% af 4. + 5.	
8.	Rådgiver 8% af 1. – 5.	
9.	Annoncering og registreringsafgift af skøder	
	Sum ekskl. jordværdi – kommunen ejer jorden	
10.	Jordværdi – 24.220 m ² a 50 kr.	
	Kostpris ekskl. moms	4.832.500 kr.

Med et salgbart areal 15.800 m², vil m²-prisen blive 4.832.500 kr./15.800 m² = 305,85 kr./m².

Hertil skal lægges 25% moms, hvorefter prisen bliver 382,50 kr./m²

Med en etapeopdeling i etape 9a og 9b på henholdsvis 10 og 5 grunde vil m²-prisen blive følgende:

Etape 9a: 10 grunde på i alt 10.540 m² 373,50 kr./m²

Etape 9b: 5 grunde på i alt 5.260 m² 405,50 kr./m²

Som nævnt ovenfor fremkommer forskellen i salgsprisen ved en etapeopdeling, som følge af, at vejlængden i de 2 etaper stort set er ens, men ved en etapeopdeling vil denne øgede udgift skulle fordeles på færre kvadratmeter.

Til sammenligning sælges byggegrunde i etape 8 i Mejerivænget til 316,25 kr./m² inkl. moms.

Jævnfør "Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme" skal kommunen sælge til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel, hvilket svarer til markedsprisen. Der skal dog i alle tilfælde sælges til kostprisen.

Der er i ovennævnte kalkulation af kostpris/salgpris ikke indlagt fortjeneste.

Der er i budget 2014 ikke afsat anlægsmidler til byggemodning, hvorfor en eventuel igangsætning af byggemodning vil kræve tillægsbevilling.

Idet arealerne er i kommunens eje, vil der ved byggemodning af etape 9 med 15 grunde skulle afsættes og bevilges 3.621.500 kr. i anlægsudgifter. Anlægsindtægterne vil indgå i kommunens regnskab, efterhånden som grundene bliver solgt.

Der er budgetteret 10.830.000 kr. årligt i samlede salgsindtægter i oprindeligt budget 2014 – 2017.

Der vedlægges tidsplan for projektering og byggemodning samt kort over udstykningen.

Der er lavet en tilsvarende sagsfremstilling på byggemodning af grunde i Spurvevej, Ørbæk.

Økonomiske konsekvenser

1. Ved byggemodning af 15 byggegrunde i etape 9 skal der afsættes og bevilges 3.621.500 kr., som indstilles finansieret af likvide aktiver.
2. Ved byggemodning af 10 byggegrunde i etape 9a skal der afsættes og bevilges 2.339.500 kr., som indstilles finansieret af likvide aktiver.
3. Byggemodning af 5 grunde i etape 9b forudsætter, at etape 9a er gennemført.

Indstilling

Det indstilles, at der tages stilling til, om byggemodning af etape 9 skal igangsættes på nuværende tidspunkt.

Såfremt udstykningen igangsættes indstilles, at udvalget anbefaler:

- At der gives anlægsbevilling til byggemodning af enten etape 9 med 3.621.500 kr. eller etape 9a med 2.339.500 kr.
- At salgsprisen fastsættes til henholdsvis 382,50 kr./m² (etape 9) eller 373,50 kr./m² (etape 9a)
- At grundene udbydes til højeste bud over mindsteprisen i første budrunde.

Alternativt kan forslagene indgå i drøftelser af budget 2015.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2014-103419

Byggemodning af Mejerivænget, 5853 Ørbæk - kort over

450-2014-103048

etapeopdeling

Tidsplan for byggemodning af Mejerivænget, 5853 Ørbæk

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Oversendes til budget 2015.

Punkt 9: Byggemodning - Spurvevej, Ørbæk - etape 2

Bilag

Byggemodning af Spurvevej, 5853 Ørbæk - kort over etapeopdeling

Tidsplan for byggemodning af Spurvevej, 5853 Ørbæk

Byggemodning - Spurvevej, Ørbæk - etape 2

Sagsfremstilling

9. Byggemodning - Spurvevej, Ørbæk - etape 2

Sagsnr. 450-2014-16713

Initialer JEK

Åbent

Sagsfremstilling

Spurvevej er omfattet af lokalplan nr. B 51.22.02 "Boligområde ved Birkevej/Libavej/Spurvevej". I udstykning Spurvevej var det beregnet, at der kunne udstykkes 23 byggegrunde.

Udstykningen er blevet foretaget i etaper. Indtil nu er der byggemodnet 1 etape med i alt 9 grunde. Alle 9 grunde er solgt.

Der har været 2 – 3 forespørgsler på grunde i denne udstykning indenfor de seneste 2 år.

Der er et restareal på ca. 21.250 m², hvoraf det salgbare areal udgør ca. 14.800 m².

Ud fra den vejledende bebyggelsesplan vil der kunne byggemodnes 13 grunde på restarealet.

Parcellerne skal udstykkes fra matr. nr. 5gc Ørbæk by, Ørbæk, som ejes af Nyborg Kommune, og er beliggende i byzone.

Der er mulighed for at udstykke hele arealet på en gang eller eventuelt etapeopdele det i en etape 2a på 7 grunde og en etape 2b på 6 grunde.

En etapeopdeling vil ikke give væsentlige forskelle i kvadratmeterprisen. Etape 2a skal dog byggemodnes inden etape 2b, idet vejanlægget i etape 2a forudsættes udført inden etablering af etape 2b.

Nedenfor er opstillet overslag på projektering og byggemodning:

Byggemodning af alle 13 parceller.

De enkelte priser fremgår af lukket bilag.

1.	Arkæologi hele etapen	
2.	Geotekniske jordbundsprøver	
3.	Forureningsundersøgelser	
4.	Byggemodning	
5.	Veje, stier og belysning – 285 meter vej	
6.	Landinspektør	
7.	Uforudsete udgifter 10% af 4. + 5.	
8.	Rådgiver 8% af 1. – 5.	
9.	Annoncering og registreringsafgift af skøder	
	Sum ekskl. jordværdi – kommunen ejer jorden	
10.	Jordværdi – 21.246 m ² a 50 kr.	
	Kostpris ekskl. moms	4.210.770 kr.

Med et salgbart areal 14.800 m², vil m²-prisen blive 4.210.770 kr./14.800 m² = 284,51 kr./m².

Hertil skal lægges 25% moms, hvorefter prisen bliver 356,00 kr./m² inkl. moms.

Med en etapeopdeling i etape 2a og 2b på henholdsvis 7 og 6 grunde vil m²-prisen blive følgende:

Etape 2a: 7 grunde på i alt 8.000 m ² (279,50 kr. ekskl. moms)	349,00 kr./m ²
Etape 2b: 6 grunde på i alt 6.800 m ² (294,00 kr. ekskl. moms)	367,50 kr./m ²

Til sammenligning blev byggegrunde i etape 1 i Spurvevej solgt til 190,00 kr./m² ekskl. moms. Grundene var udsolgt, inden der pr. 1. januar 2011 skulle tillægges moms.

Jævnfør "Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme" skal kommunen sælge til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel, hvilket svarer til markedsprisen. Der skal dog i alle tilfælde sælges til kostprisen.

Der er i ovennævnte kalkulation af kostpris/salgpris ikke indlagt fortjeneste.

Der er i budget 2014 ikke afsat anlægsmidler til byggemodning, hvorfor en eventuel igangsætning af byggemodning vil kræve tillægsbevilling.

Idet arealerne er i kommunens eje, vil der ved byggemodning af etape 2 med 13 grunde skulle afsættes og bevilges 3.148.500 kr. i anlægsgudgifter. Ved byggemodning af etape 2a skal der afsættes og bevilges 1.808.000 kr. Anlægsindtægterne vil indgå i kommunens regnskab, efterhånden som grundene bliver solgt.

Der er budgetteret 10.830.000 kr. årligt i samlede salgsindtægter i oprindeligt budget 2014 – 2017.

Der vedlægges tidsplan for projektering og byggemodning samt kort over udstykningen.

Der er lavet en tilsvarende sagsfremstilling på byggemodning af grunde i Mejerivænget, Ørbæk.

Økonomiske konsekvenser

1. Ved byggemodning af 13 byggegrunde i etape 2 skal der afsættes og bevilges 3.148.500 kr., som indstilles finansieret af likvide aktiver.
2. Ved byggemodning af 7 byggegrunde i etape 2a skal der afsættes og bevilges 1.808.000 kr., som indstilles finansieret af likvide aktiver.
3. Byggemodning af 6 grunde i etape 2b forudsætter at etape 2a er byggemodnet.

Indstilling

Det indstilles, at der tages stilling til, om byggemodning af etape 2 skal igangsættes på nuværende tidspunkt. Såfremt udstykningen igangsættes indstilles, at udvalget anbefaler:

- At der gives anlægsbevilling til byggemodning af enten etape 2 med 3.148.500 kr. eller etape 2a med 1.808.000 kr.
- At salgsprisen fastsættes til henholdsvis 356,00 kr./m² (etape 2), eller 349,00 kr./m² (etape 2a).
- At grundene udbydes til højeste bud over mindsteprisen i første budrunde.

Alternativt kan forslagene indgå i drøftelserne af budget 2015.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

450-2014-103401

Byggemodning af Spurvevej, 5853 Ørbæk - kort over etapeopdeling

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Oversendes til budget 2015.

**Punkt 10: Lukket: Lukket bilag - Byggemodning, Mejerivænget, Ørbæk
(etape 9)**

Punkt 11: Lukket: Lukket bilag - Byggemodning, Spurvevej, Ørbæk (etape 2)

**Punkt 12: Lukket: Orientering om byggeriet ved Restaurant
Teglværksskoven**

Punkt 13: Orienteringssager

Bilag

Landzonetilladelse til opstilling af en radiomatørmast, Assensvej 74, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2014-9584

Landzonetilladelse til arealoverførsel, Tårup Byvej 1, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2014-14577

Landzonetilladelse til midlertidig sommercamp for ærteplukkere, Eskemosevej 8, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2014-8935

Landzonetilladelse til opførelse af vandværksbygning, Tårup Byvej 1, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2014-17623

Orienteringssager

Sagsfremstilling

13. Orienteringssager

Sagsnr. 450-2013-52626

Initialer LEH

Åbent

Sagsfremstilling

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

Bilag

450-2014-87089	Landzonetilladelse til opstilling af en radiomatørmast, Assensvej 74, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2014-9584
450-2014-87160	Landzonetilladelse til arealoverførsel, Tårup Byvej 1, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2014-14577
450-2014-87698	Landzonetilladelse til midlertidig sommercamp for ærteplukkere, Eskemosevej 8, 5853 Ørbæk - Sagsnr. 450-2014-8935
450-2014-95081	Landzonetilladelse til opførelse af vandværksbygning, Tårup Byvej 1, 5871 Frørup - Sagsnr. 450-2014-17623

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

Til orientering.

Punkt 14: Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsfremstilling

14. Orientering fra formanden/udvalgets medlemmer

Sagsnr. 450-2013-52621

Initialer LEH

Åbent

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

-

Punkt 15: Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsfremstilling

15. Orientering fra direktøren/teknik- og miljøchefen

Sagsnr. 450-2013-52622

Initialer LEH

Åbent

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2014:

Fraværende: Ingen

- Ørbæk Mejeri
- NCC
- Glorup Gods
- Havnen - kontrakter
- Danske Byplan dage
- Arrangement om landsby udvikling