

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 22-08-2023

Mødedato Tirsdag d. 22. august 2023 kl. 15:30

Mødested Mødelokale B1, Rådhuset, Nyvej 22, 4573 Højby

Indholdsfortegnelse

Præsentation af fundraiser.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Temadrøftelse om kontrolgruppen ifm. budgetforslag.....	5
Foretræde for udvalget.....	6
Meddelelser fra formanden.....	8
Nyt fra medlemmers deltagelse i råd, nævn og bestyrelser.....	9
Orientering fra administrationen.....	10
Genoptaget - Godkendelse af Skema C, PAB afd. 30 Anneberg Bakke.....	11
Optagelse af lån til finansiering af indefrosset grundskyld.....	14
Udkast til Planstrategi 2023.....	16
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 14 - Store sommerhuse.....	20
Lukket:	23
Godkendelse af deponering ved indgåelse af lejekontrakt på Højby Hovedgade 67.....	24
Underskriftside.....	27

Punkt 158: Præsentation af fundraiser

00.22.04-G01-22-931139

Sagsfremstilling

Kort præsentation af fundraiser Birgitte Echwald, ansat pr. 1. august 2023.

Beslutning

Birgitte Echwald præsenterede sig og området.

Punkt 159: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-G01-22-931139

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Punkt 160: Temadrøftelse om kontrolgruppen ifm. budgetforslag

15.00.00-G01-20-15

Sagsfremstilling

Afdelingsleder for Social og Arbejdsmarkedssekretariatet, Nicolai Windfeld Mathiasen, giver Økonomiudvalget en mundtlig orientering om kontrolgruppens arbejde samt betydningen af budgetforslag nr. ØU-07-D.

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Punkt 161: Foretræde for udvalget

00.01.10-G01-22-8

Sagsfremstilling

Få foretræde for et politisk udvalg ved sag på dagsordenen

En borger, forening eller virksomhed i Odsherred Kommune kan få foretræde for et udvalg på et udvalgmøde, hvis borgeren, foreningen eller virksomheden er part i en sag, som udvalget skal behandle.

Formålet med at få foretræde er at styrke dialogen og inddragelsen i det politiske arbejde, herunder at få belyst enkeltpersoners eller gruppers synspunkter i en konkret sag, inden sagen behandles i udvalget.

Anmodningen om foretræde fremsendes til udvalgssekretæren og vurderes af udvalgsformanden i forhold til relevans. Af hensyn til planlægningen af udvalgets møde skal ønsket om foretræde for et udvalg være fremsendt pr. e-mail senest 2 hverdage forud for mødet. Anmodningen skal indeholde kontaktoplysninger på den/de personer, der ønsker foretræde, samt hvilken sag/sager på dagsordenen det vedrører.

Der kan kun søges om foretræde én gang i et sagsforløb, hvis sagen behandles i både fagudvalg (herunder flere fagudvalg) og Økonomiudvalget.

Træffetid

På udvalgmødet i marts og oktober kan borgere, foreninger eller virksomhed bede om træffetid for udvalgsformanden eller for hele udvalget.

Træffetid handler om at drøfte et anmeldt emne/tema inden for udvalgets område. Formålet er at høre borgernes synspunkter om et emne/en problemstilling og få en kort dialog for at forbedre beslutningsgrundlaget i sager på udvalgets område samt skabe en forståelse for de beslutninger, der træffes.

Sådan foregår mødet

Et foretræde er af begrænset varighed - maks. 15 min. - og formålet er at forelægge sagen. Udvalgsmedlemmerne kan stille opklarende spørgsmål. Udvalgsformanden leder drøftelserne under foretrædet. Selve beslutningen i sagen og den politiske drøftelse tages i udvalget for lukkede døre, efter at foretrædet er afsluttet.

Se kontaktoplysninger samt mere om mulighederne for foretræde for udvalget på [kommunens hjemmeside](#).

Muligheden for at møde et udvalg både ved foretræde og ved træffetid om emne bortfalder i en periode af 3 måneder forud for kommunalvalg.

Beslutning

Ingen.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Punkt 162: Meddelelser fra formanden

00.22.04-G01-22-931139

Beslutning

Borgmesteren orienterede om dialog om et projekt.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Punkt 163: Nyt fra medlemmers deltagelse i råd, nævn og bestyrelser

00.22.04-G01-22-931139

Beslutning

Borgmesteren orienterede om bestyrelsesmøde i Geopark Odsherred, herunder studietur med bestyrelsen.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Punkt 164: Orientering fra administrationen

00.01.00-G01-22-931043

Sagsfremstilling

1. Flygtningefordeling 2024 (bilag 1)
2. Invitation fra KL til møde vedr. den fælleskommunale budgetkoordinering for økonomiudvalgsmedlemmer tirsdag den 12. september 2023 (bilag 2)

Beslutning

Udover de i punktet nævnte emner blev der orienteret om:

Kommunen har 22. august ansøgt om deltagelse i IMPACT (Implementering af AI og borger-centrerede løsninger). Kommunen indgår i et partnerskab ledet af Danish Life Science Cluster i en ansøgning (3 – årigt projekt) til Erhvervsfremmestyrelsens pulje ”Implementering og skalering af velfærdsteknologi”. Partnerskabet består af 5 kommuner, Aalborg Universitetshospital, Knowledge Hub Zealand, Region Sjælland og Danish Life Science Cluster. Odsherred deltager i delprojekt omhandlende udviklingen af en velfærdsteknologidrevet sundhedsfremmeindsats til at styrke sund livsstil og trivsel for kronikere i kommunen med et særligt fokus på diabetikere hos børn og unge. Indsatsen iværksættes bl.a. i samspil med partnerskabsaftale med Steno og ligger i forlængelse af velfærdsteknologi-tests i Odsherred i PreCare.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Bilag

Bilag 1 - Fordeling af flygtninge 2024 - KKR Sjælland

Bilag 2 - Invitation til økonomiudvalgsmedlemmer til møde om budgetprocessen

Punkt 165: Genoptaget - Godkendelse af Skema C, PAB afd. 30 Anneberg Bakke

03.02.00-G00-19-2

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Godkende Skema C for opførelse af 20 familieboliger.

Sagens opståen

Fa09 har den 26. maj 2023, på vegne af Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB), ansøgt om godkendelse af Skema C og dermed godkendelse af det endelige byggerenskab for opførelse af 20 familieboliger, afd. 30, Anneberg Bakke.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 23. februar 2021 Skema B med en anskaffelsessum på 32,169 mio. kr.

Fa09 fremsender nu, på vegne af PAB, Skema C for de færdigbyggede boliger og ansøger om godkendelse af det endelige byggerenskab samt de endelige husleje.

Anskaffelsessummen udgør ialt 34,131 mio. kr. og overstiger dermed den maksimale anskaffelsessum. Boligorganisationen yder et tilskud på 3,364 mio. kr. fra deres dispositionsfond.

Herefter udviser Skema C en anskaffelsessum på 31,767 mio. kr. inkl. indeksering på 0,991 mio. kr., da fastprisperioden er overskredet.

Den årlige husleje udgør 996 kr. pr. kvm. ekskl. forbrugsudgifter. Ved godkendelsen af Skema B var huslejen oplyst til 887 kr. pr. kvm. Dette svarer til en stigning på 12 %.

Ændringen i huslejen skyldes, at de forventede årlige udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, vedligeholdelse mv. er steget med 0,115 mio. kr. i forhold til tidligere budgetteret.

Ansøgning fra fa09, Skema C, revisionserklæring samt beskrivelse af proses med Skema A, B og C ved nybyggeri er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 115.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger § 13, stk. 3 ift. indeksregulering af entreprisesum.

Økonomiske konsekvenser

Anskaffelsessummen på 31,767 mio. kr. er finansieret med 8 % kommunal grundkapitalindskud på 2,541 mio. kr., beboerindskud med 2 % på 0,636 mio. kr. og et realkreditlån på 28,950 mio. kr. Regarantien på realkreditlånet udgør 51,67 % på baggrund af kreditforeningens værdiansættelse af ejendommen. Det svarer til en kommunal regaranti på 16,471 mio. kr.

Udgiften til kommunalt grundkapitalindskud er afholdt i 2021 med 2,574 mio. kr. Det endelige grundkapitalindskud er således 0,033 mio. kr. lavere og kan tilgå kassen.

Det opførte fælleshus er på 82 kvm. Ved godkendelse af Skema B var arealet oplyst til 150 kvm. Ændringen af antallet af kvm. betyder, at det maksimale rammebeløb for byggeriet reduceres med 1,393 mio. kr. fra 32,169 mio. kr. til 30,776 mio. kr.

Der er medtaget 0,991 mio. kr. i anlægssummen, der vedrører indeksregulering af entreprisensummen efter fastprisperiodens udløb.

Tilskud fra dispositionsfonden påvirker ikke huslejberegningen.

Der er modtaget revisionserklæring for byggeregnskabet, der er uden kritiske bemærkninger.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget at:

- godkende Skema C med en ændring af anskaffelsessummen til 31,767 mio. kr. inkl. tillagt indeksering.
- godkende en kommunal regaranti på 16,471 mio. kr.
- godkende husleje på 996 kr. pr. kvm.
- godkende ændring i kommunalt grundkapitalindskud til 2,541 mio. kr., og dermed en indtægtsbevilling på 0,033 mio. kr., der tilgår kassen.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 20. juni 2023, pkt. 132:

Udsat.

Genoptaget på Økonomiudvalgets møde den 22. august 2023

Supplerende oplysninger

Ved godkendelse af Skema A og B godkendes en foreløbig husleje, og ved Skema C godkendes den endelige husleje.

Huslejestigningen fra 887 kr. årligt pr. kvm. ved Skema B til 996 kr. ved Skema C skyldes stigninger i de forventede årlige driftsudgifter. Det handler primært om en stigning i udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse og henlæggelser til vedligeholdelse. Se nærmere i bilaget "Udlejningsbudget 2023 Anneberg Bakke".

Til sammenligning kan oplyses, at huslejen i de seneste 4 godkendte skema-sager har ligget i spændet fra 939 kr. årligt pr. kvm. til 1.097 kr. Boligselskabet oplyser derudover, at alle boliger er udlejet, og at der generelt ikke er udlejningsvanskeligheder. Dermed er alle hensyn i forhold til at godkende opfyldt.

I øvrigt skal oplyses, at den samlede anskaffelsessum udgør 35,131 mio. kr. og ikke som oplyst under afsnittet Sagsfremstilling 34,131 mio. kr. Dette har ikke konsekvenser i forhold til den anskaffelsessum, der indgår i Skema C på 31,767 mio. kr. og som ansøges godkendt i nærværende sag.

Beslutning

Indstillet.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Bilag

Følgrebrev skema C_afd.30 Anneberg Bakke_.pdf

PAB afd. 30 Anneberg Skema C

Revisorerklæring PAB afd 30 Anneberg

Skema A-B-C og grundkapitalsatser ved nybyggeri

Udlejningsbudget 2023 Anneberg Bakke

Punkt 166: Optagelse af lån til finansiering af indefrosset grundskyld

00.34.00-S00-20-2

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Godkende låneoptagelse på 40 mio. kr. til finansiering af indefrosset grundskyld.

Sagens opståen

Fra 1. juli 2018 har kommunerne haft mulighed for at finansiere manglede indtægt fra indefrosset grundskyld via låntagning. Ved at genbelåne borgernes lån, har ordningen ikke en likviditetseffekt for kommunens kassebeholdning. Det er en forudsætning i likviditetsprognosen at der hjemtages lån til finansiering af indefrosset grundskyld i 2023.

Sagsfremstilling

Pr. 1. august 2023 er der for året fastfrosset grundskyld for 45,6 mio. kr. Det indefrosset beløb reduceres en del hen over året bl.a. i forbindelse med salg af boliger. Primo året var der indefrosset omkring 51 mio. kr. for 2023. Det endelige indefrosset beløb i 2023 forventes at blive omkring 40 mio. kr., og det anbefales at der optages lån for 40 mio. kr. Et eventuelt restbeløb vil indgå i sagen til låneramme 2023, som forlægges til politisk behandling i februar 2024.

KommuneKredit har den 7. august 2023 oplyst følgende renteniveau:

10-årigt stående lån med variabel rente: 3,78 pct.

10-årigt stående lån med fast rente: 3,54 pct.

SKAT overtager opgaven med ejendomsskat og boligejernes gæld fra primo 2024, men KL forventer først at Skatteministeriet betaler kommunerne de skyldige beløb i 2026. Lån til indefrosset grundskyld forventes derfor først indfriet i 2026.

Lån med variabel rente kan indfries eller der kan foretages ekstraordinærafdrag uden der skal afregnes ekstra omkostninger til KommuneKredit. Ved fast rente kan kursværdien på lånet være steget i 2026 og det vil koste mere end restgælden at indfri lånet.

Pr. 1. august 2023 har kommunen en samlet gæld (ekskl. ældreboliger) på 509,6 mio. kr. hvoraf 318,1 mio. kr. er fastforrentet lån (62 pct.) og 191,5 mio. kr. er variabelt forrentet lån (38 pct.). Af de variable forrentet lån vedrører 130,1 mio. kr. lån til indefrosset grundskyld.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 41.

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v

Økonomiske konsekvenser

Lån til finansiering af indefrosset grundskyld på 40 mio. kr. anbefales at optages som et stående lån med variabel rente. Der er i 2023 ikke budgetlagt med manglede indtægt som følge af indefrosset grundskyld. Det skyldes at indefrosset

grundskyld ikke har en kasseeffekt hvis det finansieres ved låneoptagelse. Indtægts- og udgiftsbevilling søges derfor samtidig og først i denne sag, hvor der træffes beslutning om indefrosset grundskyld skal finansieres ved låneoptagelse.

Lånet vil blive hjemtaget omkring oktober 2023, så første rentebetaling vil først forfalde i 2024. Udgifter hertil vil i 2024 indgå i budgetopfølgningssagen pr. 28. februar der politisk behandles på møderne i april 2024. Udgiften i 2025 vil indgå som en teknisk korrektion til Budget 2025.

Der er mulighed for at hjemtage yderligere lån på baggrund af låneramme 2023. Beslutning om udnyttelse af lånerammen for 2023, skal være truffet af kommunalbestyrelsen i et møde senest den 31. marts 2024. Lånerammen kan endelig opgøres primo 2024, og vil blive forelagt til politisk behandling på møderne i februar 2024.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

1. der optages et 10-årigt stående variabelt lån på 40,0 mio. kr. til finansiering af indefrosset grundskyld.
2. der afgives en indtægtsbevilling på 40,0 mio. kr. til låneoptagelse.
3. der afgives en tillægsbevilling på 40,0 mio. kr. til indefrosset grundskyld.

Beslutning

Ad. 1: Indstillet.

Ad. 2: Indstillet.

Ad. 3: Indstillet.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Punkt 167: Udkast til Planstrategi 2023

01.02.03-P15-23-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Godkende udkast til Planstrategi 2023.

Sagens opståen

Økonomiudvalget besluttede på [mødet 21. februar 2023](#) at igangsætte arbejdet med planstrategi 2023.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede, at planstrategien denne gang skulle fokusere på at indarbejde allerede vedtagne politikker og strategier i kommuneplanen. Der har siden været temamøde med Byrådet i april, hvor der blev drøftet ud fra temaerne "Klima, Miljø og Ressourcer", "Byliv, Bymidter og Kapacitet" samt "Erhverv og Turisme". Drøftelserne blev udgangspunktet for et oplæg til Økonomiudvalget som politisk styregruppe. Oplægget blev efterfølgende sendt til politisk kommentering i Byrådet. Sidst har udkast til Planstrategi 2023 været til kommentering både internt i administrationen og i Byrådet.

Planstrategien er en overordnet strategisk retningsgiver for, hvilken vej kommunen skal udvikles de kommende år og første skridt på vejen mod en revision af kommuneplanen.

Planstrategien er opdelt i tre overordnede temaer: "Klima og Natur", "Byliv og Kapacitet" samt "Erhverv og Turisme". Hvert tema har en "indledende" side, der giver en overordnet beskrivelse af emnet og stiller en række spørgsmål, der fokuserer på de dilemmaer, vi som kommune står over for i forbindelse med både udviklingen og hensynet til borgere, lokalsamfund og landskab. Planstrategien er dermed samtidig indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplanrevisionen.

Hvert tema indeholder en række undersider, hvor vi går i dybden med konkrete emner. Det er i høj grad her, politikken kommer ind i billedet frem mod revisionen af kommuneplanen.

Derudover har vi afsnittet "Strategi for udvikling", der beskriver baggrunden for planstrategiarbejdet. Her finder I en screening af Verdensmålene, et afsnit om Geoparken, en præsentation af forsøgsprojekter inden for kyst- og naturturisme samt et forslag til en principiel hovedstruktur for Odsherred. Hovedstrukturen fokuserer på to elementer: "landskab" og "udvikling".

Der er lavet en screening af planstrategiens politik i forhold til hvilke af FN's Verdensmål, som politikken passer ind i. Screeningen er vedlagt som bilag 3 og indarbejdet i planstrategien, hvor der er udpeget 3 verdensmål som byrådet i særlig grad vil have fokus på frem mod næste planstrategi.

Denne gang har vi valgt at opbygge planstrategien som en hjemmeside i vores nye digitale plansystem. Dette betyder, at opbygningen og strukturen er lidt anderledes. Den skal ikke læses direkte fra start til slut, men handler mere om at vælge et emne, og jo dybere ned man klikker, desto mere detaljeret bliver indholdet. Udkast til Planstrategi 2023 kan læses som hjemmeside [her](#).

Vi anbefaler, at I læser Planstrategi 2023 som en hjemmeside. Vi sender dog også en PDF-version som sikkerhedskopi, men bemærk, at den kan virke lidt ustruktureret, da den blot er en udskrift af hjemmesiden og derfor ikke har samme opbygning.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Såfremt Byrådet godkender Udkast til Planstrategi 2023 sendes den i 8 ugers offentlig høring. Efterfølgende sendes Planstrategi 2023 til endelig vedtagelse i Byrådet via Økonomiudvalget.

Borgermøde

Såfremt planstrategien godkendes, inviteres til borgermøde 20. september 2023 fra 17-18:30. Borgermødet vil særligt have fokus på forsøgsprojekter til kyst- og naturturisme. Oplæg til program for borgermødet er vedlagt (bilag 4).

Forsøgsprojekter til kyst- og naturturisme, ombytning af sommerhusområder og udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der er udlagt som byzone.

Planloven foreskriver at den kommunale planlægning for kystnærhedszonen skal sikre, at zonen uden for udviklingsområder friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering. Samtidig er det fastsat i planloven er der ikke må udlægges nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen.

Ændring af planloven juni 2017 giver mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser og ansøge om mulighed for at udligge nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen med udgangspunkt i at der skal ske en ombytning. Hvert fjerde år kan kommunalbestyrelserne ansøge indenrigs- og boligministeren om at udarbejde landsplandirektiv for udviklingsområderne i kystnærhedszonen og ombytning af sommerhusområder.

Ministeren har også inviteret til at ansøge om forsøgsprojekt til kyst- og naturturisme. Her er der mulighed for at ansøge om at kunne dispensere fra en række væsentlig lovgivning, herunder særligt strandbeskyttelseslinjen og krav om planlægning i tilknytning til eksisterende turismeområder eller byområder.

For at kunne ansøge om Udviklingsområder i kystnærhedszonen, ombytning af sommerhusområder og forsøgsområder er det statsligt krav at udpegningerne sker i overensstemmelse med kommunen planstrategi eller som direkte udpegninger i planstrategien.

Vi har haft en åben invitation til at indsende forsøgsprojekter til kyst- og naturturisme, ombytning af sommerhusområder og udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

Ombytning af sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen

Der er kommet et projekt ind med ønske om udvikling af nyt sommerhusområde nord for Lundbeck, ved Lumsås. Forslaget til nyt sommerhusområde ved Lumsås foreslår administrationen ikke indarbejdes i planstrategien. Det skyldes at

området er udlagt til konsekvenszone for Lundbeck og udpeget til bevaringsværdigt landskab, og det er national interesse dels at sikre de bevaringsværdige landskaber og udviklingsmuligheder for væsentlige produktionsvirksomheder.

Forslag til forsøgsprojekter til kyst og naturturisme

Forsøgsprojekter til kyst- og naturturisme omhandler 6 projekter på landsplan. Administrationen foreslår derfor at Byrådet efter høring af planstrategi 2023 udvælger 1 projekt, som Byrådet byder ind med til forsøgsprojekt til kyst og naturturisme. Administrationen foreslår at medtage de projekter i udkast til Planstrategi 2023, hvor der kan være et potentiale, og på baggrund af høringen, at Byrådet tager en endelig drøftelse. Der vil blive lagt en særskilt sag op til politisk behandling efter høring af udkast til planstrategi 2023, hvor der besluttet hvilket projekt Odsherred Kommune ansøger med. Forslagene til forsøgsprojekter er:

- Forsøgsprojekt til Ferieboliger ved Røgeriet, Havnebyen, Sjællands Odde
- Forsøgsprojekt til Udvikling af Gundestrup Marina
- Forsøgsprojekt til Udvikling Lillero, Høve Strand
- Skamlebæk radiostation
- Nykøbing havn og omegn.

Forsøgsprojekterne skal bl.a. opfylde følgende:

”Projekterne har et væsentligt potentiale til at skabe vækst og udvikling i kyst og naturturismen og øge tiltrækning af turister samt via nyskabende elementer er særegne, så de kan bidrage til udviklingen af turisme i Danmark”.

Det er administrationens vurdering at projektet "Udvikling af Lillero" vil få svært ved at opfylde kriteriet.

Administrationen foreslår, at alle projekter indgår i den offentlige høring af Planstrategi 2023 og at Økonomiudvalget efterfølgende udvælger hvilket/hvilke projekt(er) kommunen byder ind med i forsøgsordningen.

Det er ambitionen at administrationen i samarbejde med projekterne kvalificerer de indkomne forslag i løbet af høringsperioden.

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget at:

1. godkende at sende udkast til Planstrategi 2023 i 8 ugers offentlig høring med borgermøde 20. september 2023.

Beslutning

Ad. 1: Indstillet, idet såvel de 5 kystnærhedsprojekter, som ombytningsprojektet i Lumsås indgår i høringen.

Administrationen udarbejder et notat om ombytningsprojektet, der kan indgå i Byrådets behandling den 5. september 2023.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Bilag

Bilag 1 - Planstrategi 2023 - Forslag

Bilag 2 - gennemgang af forslag til projekter for kyst og naturturisme samt sommerhusområder

Bilag 3 - Verdensmålsscreening

Bilag 4 - udkast til program for borgermøde

Bilag 5 - Kystprojekter - Indkomne forslag

Punkt 168: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 14 - Store sommerhuse

01.02.15-P15-23-5

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 14 for store sommerhuse.

Sagens opståen

Byrådet vedtog på møde d. 31. maj at vedtage forslag til kommuneplantillæg nr. 14 for store sommerhuse, samt at udsende forslaget i 8 ugers offentlig høring. Forslaget har nu været i høring og er dermed klar til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Kommuneplanens formuleringer om store sommerhuse ønskes styrket således at der bedre kan administreres direkte efter planlovens §12 stk 3.

Planlovens § 12, stk. 3 medfører, at kommunalbestyrelsen inden for byzoner og sommerhusområder kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt Rammebestemmelsen skal formuleres klart og præcist for at kunne danne grundlag for nedlæggelse af forbud efter planlovens § 12, stk. 3.

Den nuværende bestemmelse anfører at der "som hovedregel" ikke tillades sommerhuse på 200 m². Den vurderes at være for upræcis og er nu præciseret i kommuneplanens rammedel. Desuden er den gentaget i kommuneplanens retningslinjer og i kommuneplanens redegørelse er det ligeledes præciseret hvilke hensyn der ligger til grund for ikke at tillade store sommerhuse:

- Støjgener og afskærmning
- Trafik og parkering
- Affald og renovation
- Stiforhold og adgang til kyst og natur
- Husenes fremtræden er dominerende i landskabet og ude af harmoni med de eksisterende karakteristika for det pågældende sommerhusområde
- Skov og bevoksning fjernes og naturværdier nedslides og lider overlast.

Grundstørrelse og bebyggelsesprocent er inddraget i formuleringerne som ønsket af Byrådet.

- Minimumsgrundstørrelsen fastsættes til 2000m² (kan fraviges når ovenstående hensyn kan varetages tilfredsstillende ved mindre grundstørrelser). 2000m² har været kommuneplanens minimumsgrundstørrelse i flere plangenerationer. En del sommerhusområder i Odsherred har dog mindre grunde og en del af de udstykningsansøgninger der modtages omhandler ønsker om at udstykke mindre grunde. Da man ikke hidtil har administreret direkte med hjemmel i kommuneplanen er disse ansøgninger ofte blevet imødekommet.
- Bebyggelsesprocenten til max. 15% (identisk med bygningsreglementet)

Lovgrundlag

Planlovens §§12 stk 1 og 3, 14 samt 23c.

Planlovens §12 fastsætter at kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, samt at kommunalbestyrelsen Inden for byzoner og sommerhusområder kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Denne bestemmelse påtænkes f.eks. anvendt i konkrete sager hvor enkeltstående store sommerhuse er uønsket og konflikter ikke kan elimineres. Fremgangsmåden er i 2021 bekræftet som gangbar af Indenrigs- og Boligministeren. Odsherred Kommune vil formentlig være den første kommune, der anvender aktivt denne metode for at imødegå store sommerhuse og metoden må derfor forventes at blive endeligt testet i Planklagenævnet. Alternativet er f.eks. en temalokalplan for hele kommunen om store sommerhuse. Den vil bl.a. forudsætte en ressourcekrævende servitutgennemgang af samtlige 24.000. sommerhuse.

Planlovens §14 fastsætter at kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år indenfor hvilken periode en lokalplan skal påbegyndes. Denne bestemmelse kan f.eks. anvendes til i særlige tilfælde at muliggøre områder med en flerhed af store sommerhuse når konflikter kan elimineres og projektet understøtter kommunens turistspolitiske målsætninger (kommuneplanens kapitel 6) om et bredere tilbud af overnatningsformer. En lokalplanproces sikrer at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.

Planlovens § 23c, stk. 1, fastsætter, at en kommune kan ændre kommuneplanen. Også selvom ændringen ikke sker i forlængelse af planstrategien. Men det kræver, at kommunen indkalder idéer og forslag før planlægningsarbejdet går i gang – medmindre der er tale om mindre ændringer i f.eks. kommuneplanens rammedel. Det er administrationens vurdering at der netop er tale om en mindre ændring af kommuneplanens rammedel, samt at hensigten med ændringen allerede er foldet tilstrækkeligt ud i kommuneplanens redegørelse der var genstand for omfattende høring i 2021.

Økonomiske konsekvenser

Administrationen har i juni udbedt sig en skriftlig udtalelse fra Vurderingsstyrelsen, angående de ændrede udstykningsreglers konsekvenser for grundejerne. Styrelsen har telefonisk oplyst at der som udgangspunkt vil være tale om en lavere ejendomsværdi for ejendomme, der ikke kan forventes udstykket når kommuneplanens minimumsgrundstørrelse på 2000m² bliver håndhævet i stedet for Byggelovens på 1200m². 4070 ud af 23157 sommerhuse har en grund på mere end 2400 m² - 818 sommerhuse en grund på mere end 4000m².

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Der blev modtaget 49 høringssvar fra grundejerforeninger, foreninger og borgere i høringsperioden. 44 høringssvar støtter kommuneplantillægget, 2 høringssvar tager forbehold mod udstykningsreglen (>2000 m²), 1 høringssvar er imod begrænsninger i borgernes frihed. Høringssvarene er gennemgået i Bilag 1 og kan ses i deres fulde længde i Bilag 2. Bilag 3 gengiver forslaget til den endelige tekst i kommuneplantillægget.

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Økonomiudvalget, at:

1. vedtage kommuneplantillæg nr. 14 for store sommerhuse.

Beslutning

Ad. 1: Indstillet.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Bilag

Bilag 1 - Hvidbog - Høringsnotat

Bilag 2 - Samlede høringssvar

Bilag 3 - Kommuneplantillæg nr 14

Punkt 169: Lukket:

82.02.00-G01-18-7

Punkt 170: Godkendelse af deponering ved indgåelse af lejekontrakt på Højby Hovedgade 67.

82.02.00-G01-20-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Godkende lejekontrakt, finansiering af husleje samt deponeringsforpligtigelse vedr. lejemålet af hovedhuset på Højby Hovedgade 67, Højby.

Sagens opståen

Økonomiudvalget godkendte salg af Højby Hovedgade 67, 4573 Højby den 14. juni 2022. Salget var betinget fra Økonomiudvalgets side af, at foreningshuset skulle fortsætte.

Der blev drøftet følgende muligheder for løsning af brugernes fortsatte benyttelse af foreningshuset:

- Kommunen lejer hovedhuset i 5 år med mulighed for forlængelse.
- Nyt udbud uden forbeholdet om foreningshuset.
- Kommunen beholder hovedhuset ved selvstændig udstykning.

Efter drøftelse med køber om ovennævnte muligheder blev beslutningen, at kommunen lejer foreningshuset.

Sagsfremstilling

I forbindelse med kommunens salg af Højby Hovedgade 67 er der nu i enighed udarbejdet en lejekontrakt for kommunens fremtidige leje af hovedhuset på Højbygård - foreningshuset.

Da lejekontrakten indgås i forbindelse med en handel, er den omfattet af en deponeringsforpligtigelse, et såkaldt sale-and-lease-back-arrangement. Dette har Indenrigs- og Sundhedsministeriet godkendt, og sagen kommer derfor til politisk behandling.

Vi har forhandlet følgende ordning på plads:

- Anvendelse
 - Kommunens brugere kan benytte foreningshuset mandag-fredag mellem kl. 9.00 og kl. 16.30. Kommunen får desuden brugsret til en fast hverdagsaften, der fastsættes ved underskrift af kontrakt. Lejlighedsvis weekend arrangementer aftales med udlejer ad hoc.
 - Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til for egen regning at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til lejemålets indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold.
- Ikrafttræden/overtagelse:
 - Lejemålet overtages af lejer, når udlejer overtager ejendommen. Det endelige tidspunkt for lejers overtagelse bekræftes skriftligt af parterne.
 - Der bliver lavet en rapport for ejendommens tilstand og indretning på ikrafttrædelsestidspunktet.

- Opsigelse/ophør
 - Lejer kan skriftligt opsigte lejeforholdet med et varsel på 12 måneder til fraflytning ved udgangen af en måned.
 - Lejer kan dog tidligst opsigte lejeforholdet til fraflytning 5 år efter at lejer har overtaget lejemålet.
 - Lejer kan forlænge lejeforholdet, hvilket skal ske med 12 måneders varsel fra år 5. påbegyndes.
 - Det er mellem parterne aftalt, at udlejer, med 12 måneders varsel, kan opsigte lejer i år 10 og fremover hvert 5 år med nævnte varsel.

- Årlig ydelse/depositum
 - Samlet årlig leje kr. 200.000,00. Den årlige leje udgør 234 m² á kr. 854,70. Se bilag for markedsvurdering af lejen. Lejen for de første 5 år betales ved overtagelse af lejemål og finansieres af salgssindtægten.
 - Lejer betaler ikke depositum i lejeforholdet.

- Forbrugsregnskab/ejendomsregnskab:
 - Der afregnes efter fordelingsnøgle i forholdet 75%/25%, hvor Odsherred Kommune betaler de 75%.

- Ejendomsregnskab.
 - Udlejer står for ud- og indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede. Lejer står for renholdelse af de indvendige arealer, samt vedligeholdelse af løsøre som fx. stole, borde mv.
 - 1. sal er i dag aflukket og anvendes ikke. Udlejer er ikke forpligtiget til at vedligeholde eller indrette disse lokaler.
 - Udgiften til indvendig fornyelse og vedligeholdelse er maksimeret til kr. 30.000 inkl. moms pr. kalenderår fra udlejers side.

- Aftalt regulering af lejen
 - Lejen reguleres ikke i de første 5 år. herefter reguleres lejen hvert år på den dato hvor lejemålet er blevet overtaget.
 - Lejen reguleres efterfølgende med den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset pr. 1. oktober i det foregående år til lejeregulering året efter.

- Tinglysning og omkostninger
 - Lejer er berettiget til at lade nærværende lejekontrakt tinglyse på ejendommen med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning.
 - Ved ophør er lejer forpligtiget til at aflyse den tinglyste lejekontrakt.

Administrationen oplyser, at ovedragelsesdatoen afhænger af, at lokalplanen godkendes, og at køber/udlejer får meddelt byggetilladelse til projektet.

Der er desuden afholdt møde med foreningerne, samt foreninger har været bedt om at oplyse deres behov. Ud fra deres tilbagemeldinger til tidsrummet er besluttet som ovennævnt.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Økonomiske konsekvenser

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har godkendt sale-and-lease-back-arrangement af Hovedhuset på ejendommen Højby Hovedgade 67. Indgåelse af lejeaftale vil kræve en deponering på 0,684 mio. kr. Det er også muligt at modregne

deponeringsforpligtelsen i kommunens låneramme for 2023. I de seneste par år, har der været ledig låneramme som ikke har været fuldt udnyttet til låneoptagelse og det anbefales derfor at modregne deponeringsforpligtelsen i kommunens låneramme for 2023. Låneramme 2023 behandles politisk i februar 2024.

Udgift på 1,0 mio. kr. for de første 5 år, som kan finansieres af indtægten på 3,150 mio kr. fra salget af ejendommen. Indtægten fra salget håndteres i førstkommande budgetopfølgning efter at salget er endeligt faldet på plads. Det vil også være på det tidspunkt at huslejen forfalder til betaling.

Udgifter til tinglysning af lejekontrakt anslået kr. 5.000 + moms.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Jura har haft den endelig lejekontrakt i høring og har ingen bemærkninger.

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

1. godkende deponeringsforpligtelsen på 0,684 mio. kr. ved indgåelse af lejemål af hovedhuset på Højby Hovedgade 67, modregnes i kommunens låneramme for 2023.
2. godkende lejekontrakten.
3. godkende at udgiften til huslejen for de første 5 år på 1,0 mio kr. finansieres af indtægten fra salg af ejendommen.

Beslutning

Ad. 1: Indstillet.

Ad. 2: Indstillet.

Ad. 3: Indstillet.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen

Bilag

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har godkendt sale-and-lease-back arrangement

SV Højby Hovedgade 67, 4573 Højby

Lejekontrakt 06.08.2023.docx

Punkt 171: Underskriftside

00.22.04-G01-22-931139

Kompetence

Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Felex Pedersen

Mathias Hansen