

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 24-06-2019

Mødedato Mandag d. 24. juni 2019 kl. 15:00

Mødested Biblioteket

Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Lukket: Fortrolige bilag til åbne sager..... | 4 |
| Lukket: Budgetoverskridelse vedrørende om- og tilbygning af Åsagergård..... | 5 |
| Valg af optioner - udbud af drift på udearealer ved kommunale ejendomme 2019-2021..... | 6 |
| Portalen: Vedtægter og retningslinjer..... | 10 |
| Etagebyggeri på Strandvejen i B-områder..... | 12 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Økonomiudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Rigge Nørmark (I)

Dagsordenen blev godkendt med bemærkning om, at der blev optaget en ny sag på dagsordenen om "Etagebyggeri på Strandvejen i B-områder", sag nr. 6.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-26441 Dok.nr.: 253-2019-73292 *Åbent*

Sagsprocedure

Økonomiudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 24. juni 2019.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Lukket: Fortrolige bilag til åbne sager

**Punkt 3: Lukket: Budgetoverskridelse vedrørende om- og tilbygning af
Åsagergård**

Punkt 4: Valg af optioner - udbud af drift på udearealer ved kommunale ejendomme 2019-2021

Økonomiudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Rigge Nørmark (I)

1.-4. Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales.

Sagsfremstilling

4. Valg af optioner - udbud af drift på udearealer ved kommunale ejendomme 2019-2021

Sagsnr.: 253-2018-22389 Dok.nr.: 253-2019-48080 *Åbent*

Teknik og Miljøudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Rigge Nørmark (I)

1.-4. Anbefales.

Sagsprocedure

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Kommunen har den 4. juni modtaget 5 tilbud på drift af udearealer ved kommunale ejendomme. I det følgende henvises til fortrolige bilag der er vedlagt som selvstændige sag på dagsordenen "fortrolige bilag til åben sag". De indkommende bud kan ses i bilag "Tilbudssum og Kondition" og det vindende buds priser på optionerne, kan ses i bilag "Optioner". Sagen har til formål at vælge de optioner, der skal være gældende for kontrakten på driften af udearealer på de kommunale ejendomme. Først herefter kan kontrakten indgås og leverandøren offentliggøres.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at der ikke gøres brug af optioner, der reducerer i serviceniveauet jf. pkt. 1-5 i sagsfremstillingen*
- 2. at der ikke gøres brug af optioner, der lægger opgaver over til brugerne jf. pkt. 6-10 i sagsfremstillingen*
- 3. at der som en del af den overskydende økonomi på driftsbudgettet sættes 1,1 mio. kr. af fordelt over de kommende år til rådgiverydelser, udbudsmateriale mv til et samlet udbud på drift og vedligehold på veje og grønne områder*
- 4. at den afledte økonomi som følge af de evt. valgte optioner og pkt. 3 om genudbud, indarbejdes i forbindelse med en kommende budgetopfølgning og budgetlægning for 2020 og frem*

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede den 29. april 2019 at annullere det netop afsluttede udbud på driften på udearealerne på de kommunale ejendomme og at udbyde dette på ny. Der er den 4. juni 2019 indkommet 5 konditionsmæssige tilbud, som det til orientering kan ses af det lukkede bilag "Tilbudssum og konditioner". Kontrakten skal jf. tildelingskriterierne tildeles til det laveste bud. Inden kontrakten kan indgås, skal der træffes politisk beslutning om, hvilke optioner der skal indgå i kontrakten.

Byrådet besluttede den 28. januar 2019, at en række reducerede serviceniveauer samt brugerinddragelsesopgaverne (opgaver der var udvalgt til at kunne overdrages til brugerne), skal indgå i udbuddet som optioner.

De indkomne priser på den samlede kontrakt giver under alle omstændigheder en besparelse i forhold til budgettet. Tilvalget af optioner vi derfor give yderligere besparelser, men også tilhørende forringelser på serviceniveauet. Priserne på de forskellige optioner og dermed det der kan spares yderligere, hvis reduktionerne tilvælges, kan ses i bilaget "Optioner".

Optionerne om reduktioner på brugs-, sports- og eliteplæner samt affaldsopsamling

Mulighederne for reduceret niveau fremgår af følgende 5 punkter, der kan vælges uafhængigt af hinanden:

- 1. Brugsplæne.** Brugsplæner omfatter almindelige græsplæner på de kommunale ejendomme, men ikke daginstitutioner eller specielle græsplæner som dem der er på idrætsområdet.
 - o 1. Brugsplæne – brugsplæner driftes til et almindeligt niveau

o 1.a Brugsplæne (OPTION) - brugsplæner driftes til et reduceret niveau hvor græshøjden må være højere inden den klippes, der må forekomme dobbelt så store klumper af græsafklip, der tillades store bare pletter af på græs, og der stilles ikke krav om, at græsset skal være tæt og overfladen jævn.

2. **Brugsplæne i daginstitutioner.** Brugsplæner på daginstitutioner er en særlig kategori af brugsplæner som slides meget af børnene, som ofte er svære at tilgå for leverandøren, og hvor standarden ikke sættes så højt.

o 2. Brugsplæne – brugsplæner driftes til et almindeligt niveau

o 2.a Brugsplæne (OPTION) - brugsplæner driftes til et reduceret niveau, hvor græshøjden skal være højere inden den klippes, og hvor der ikke stilles krav til græsafklip.

3. **Sportsplæner.** Sportsplæner findes på idrætsområdet og anvendes til fodboldtræning- og kampe.

o 3. Sportsplæne. Gødskning 4 gange årligt

o 3.a Sportsplæne (OPTION). Gødskning 2 gange årligt

4. **Eliteplæner.** Eliteplæner findes på idrætsområdet og anvendes hovedsageligt til kampe.

o 4. Eliteplæne – Gødskning. 5 gange årligt

o 4.a Eliteplæne (OPTION) - Gødskning. 3 gange årligt

5. **Affaldsopsamling Mosede Fort.** Omhandler specifikt affaldsopsamling på niveau 1 og 2 områder på Mosede Fort som er et intenst benyttet grønt areal i kommunen med behov for ekstraordinær affaldsopsamling.

o 5. Renhold – Mosede Fort, gennemgang og opsamling

o Mosede Fort niv. 1, gennemgang og opsamling alle ugens dage inkl. weekender i perioden 1. maj til 31. okt.

o Mosede Fort niv. 1, gennemgang og opsamling 2 gange ugentligt i perioden 1. nov. til 30. april

o Mosede Fort niv. 2, gennemgang og opsamling tirsdag, torsdag, lørdag og søndag samt alle helligdage i perioden 1. maj til 31. okt.

o Mosede Fort niv. 2, gennemgang og opsamling 1 gang ugentligt i perioden 1. nov. til 30. april

o 5.a Renhold (OPTION) - Mosede Fort, gennemgang og opsamling er tilnærmelsesvist halveret i omfang i forhold til ovenstående pkt. 5 Renhold

o Mosede Fort niv. 1, gennemgang og opsamling mandag, onsdag, fredag og søndag i perioden 1. maj til 31. okt.

o Mosede Fort niv. 1, gennemgang og opsamling 1 gange ugentligt i perioden 1. nov. til 30. april

o Mosede Fort niv. 2, gennemgang og opsamling tirsdag og lørdag samt alle helligdage i perioden 1. maj til 31. okt.

o Mosede Fort niv. 2, gennemgang og opsamling 1 gang hver anden uge i perioden 1. nov. til 30. april

Da optionerne alle er besparende tiltag, vil det betyde, at kontrakten bliver billigere, hvis optionerne i pkt. 1.a -5.a vælges. Priser for optionerne i det vindende bud fremgår af det lukkede bilag "Optioner". Administrationen indstiller, at der ikke gøres brug af optionerne, da kontrakten allerede uden de nævnte optioner giver en besparelse i forhold til budgettet.

Optioner på opstregning, servicering af tennis, atletik og fodbold

Der er opstillet fem optioner, som entreprenøren udfører, eller de kan udføres af brugerne (brugerinddragende). Der er tale om følgende 5 punkter, som der kan vælges et eller flere af uafhængigt af hinanden:

6. **Opstregning af fodboldbaner.** Opstregning af alle 3-, 5-, 8- og 11-mands fodboldbaner 34 gange.

o 6. Udføres af den vindende entreprenør

o 6.a Udføres af brugerne

7. **Servicering af tennis.** Vindnet, dommertårne, tennisnet, kuglerammer, nummerskilte, slæbekost, linjekost, bænke og affaldskurve o.a. på kommunens kunst-, rød- og kunstgræstennisbaner.

o 7. Udføres af den vindende entreprenør

- o 7.a Udføres af brugerne

8. Servicering af atletik. 200 timer servicering til stævner til atletikken.

- o 8. Udføres af den vindende entreprenør
- o 8.a Udføres af brugerne

9. Servicering af fodboldmål. Oplåsning og samling af mål samt opsætning og udskiftning af målnet.

- o 9. Udføres af den vindende entreprenør
- o 9.a Udføres af brugerne

10. Servicering af jorddepoter. Servicering af jorddepoter og græsfrø i forbindelse med udbedring af akutte lunger på fodboldbanen.

- o 10. Udføres af den vindende entreprenør
- o 10.a Udføres af brugerne

Priser fremgår af det lukkede bilag "Optioner". Bemærk at den samlede kontraktpris i bilaget inkluderer, at entreprenøren udfører alle opgaverne 6-10, og at et valg af en eller flere af punkterne 6.a til 10.a vil gøre kontrakten billigere jf. priser for optionerne i det vindende bud, som fremgår af det lukkede bilag "Optioner". Administrationen indstiller, at der ikke gøres brug af optionerne, da kontrakten allerede uden de nævnte optioner giver en besparelse i forhold til budgettet.

Lovgrundlag

Kontrakten tildeles til tilbudsgiver iht. ABSERVICE 2003.

Økonomiske konsekvenser

Budgetrammen for driften af udearealer på de kommunale ejendomme beløber sig i dag til 12,2 mio. kr. Det indkomne billigste bud ligger under budgetrammen, selv uden at reducere i opgaveydelserne, og administrationen indstiller derfor, at der hverken gøres brug af de mulige optioner for at reducere niveauet eller overdrage opgaver til brugerne.

Den økonomiske betydning af at anvende optionerne i udbuddet på brugs-, sports- og eliteplæner samt affaldsopsamling og/eller optioner på opstregning, servicering af tennis, atletik, fodboldmål og jorddepoter fremgår af bilag "Optioner".

Administrationen vil indarbejde de økonomiske konsekvenser af udbuddet og beslutningerne i sagen ved en kommende budgetopfølgning og i budgetlægningen for 2020 og frem.

Øvrige konsekvenser

Hvis det besluttes at reducere niveauet på brugs-, sports- og eliteplæner samt affaldsopsamling og at overdrage opgaver til brugerne på opstregning, servicering af tennis, atletik, fodboldmål og jorddepoter vil det medføre serviceforringelser. Høringssvar hvori idrætsrådet udtaler sig er vedlagt. Meldingen fra alle interessenter er meget entydig, idet man ikke på frivillig basis ser sig i stand til at løse de udvalgte brugerinddragelsesopgaver.

Kontrakten går frem til og med juni 2021 med mulighed for at forlænge aftalen i op til 2 år. Administrationen skal således udbyde de samlede opgaver på drift af veje og grønne områder med ny kontraktstart senest i juli 2023. Det tager erfaringsmæssigt to-tre år at registrere, beskrive og udbyde så stor en opgave, og det kræver tilkøb af rådgiverydelser. Administrationen havde til budget 2019 fremlagt budgetforslag til finansiering af det samlede udbud, som ikke blev prioriteret. Administrationen indstiller, at en del af overskuddet i den kommende kontraktperiode finansierer rådgiverydelser, udbudsmateriale mv. til det samlede udbud på drift af veje og grønne områder, og at det indarbejdes i forbindelse med budgetlægningen for 2020 og frem.

Tidsplan

Kontrakten tildeles efter følgende tidsplan:

- | | |
|--------------------------------------------------|----------|
| 1. Hensigt om kontrakttildeling til laveste bud: | 26. juni |
| 2. Standstill periode* | 8. juli |
| 3. Afventer klagenævnet for udbud: | 10. juli |
| 4. Kontraktindgåelse med laveste bud | 11. juli |

Driftsperiode fra 11. juli 2019 til 1. juli 2021 med option på 2 x 12 mdr.

*Administrationen behandler eventuelle klager fra øvrige tilbudsgivere.

Øvrige forhold

Den nuværende kontrakt med HedeDanmark på de udbudte opgaver udløber 1. juli 2019. Den nye kontrakt træder i kraft 11. juli 2019. Administrationen arbejder på at finde en leverandør, der kan varetage driften på udearealerne i den mellemliggende periode. Driften i den mellemliggende periode vil være en minimumsdrift der omhandler græsslåning på alle udearealer, affaldsopsamling og renhold på idrætsområdet samt Mosede Fort samt opgaver af uopsættende karakter, der udgør risiko for fare. Alt herudover afventer ny leverandør.

Bilag

253-2018-169296 Høringssvar idrætsrådet 23_11_2018

Bilag

Høringssvar idrætsrådet 23_11_2018

Punkt 5: Portalen: Vedtægter og retningslinjer

Økonomiudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Rigge Nørmark (I)

1. De forelagte vedtægter anbefales med bemærkning om, at vedtægternes bestemmelser om bestyrelsens sammensætning skal genforhandles. Der skal således forelægges en ny sag om sammensætningen af Portalens bestyrelse på Økonomiudvalgets møde den 28. oktober 2019 og Byrådets møde den 11. november 2019.

Det er en forudsætning for udbetaling af driftstilskud den 1. januar 2020, at Byrådet kan godkende bestyrelsens sammensætning.

2.-3. Anbefales.

Sagsfremstilling

5. Portalen: Vedtægter og retningslinjer

Sagsnr.: 253-2019-17212 Dok.nr.: 253-2019-73291 *Åbent*

Økonomiudvalgets beslutning den 11. juni 2019:

Ikke til stede: Mehmet Zeki Dogru (Ø)

1. Økonomiudvalget afventer med bemærkning om, at borgmesteren bemyndiges til at drøfte punktet med formanden for bestyrelsen med henblik på genbehandling af punktet på ekstraordinært møde i Økonomiudvalget den 24. juni 2019.

Brigitte Klintskov Jerkel (C) undlod at tage stilling.

2.-3. Anbefales.

Sagsprocedure

Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Greve Kommune yder årligt tilskud til Portalen i form af lokaler og driftstilskud. I den forbindelse er der udarbejdet aftaler om lokaleudlån og driftstilskud, som blev behandlet på Økonomiudvalget og Byrådets møder i maj 2019. Aftalerne indebærer blandt andet, at Portalen skal revidere sine vedtægter og udarbejde nogle retningslinjer. Denne sag forelægger reviderede vedtægter og retningslinjer til godkendelse.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller,

- 1. at vedtægter for Portalen godkendes,*
- 2. at retningslinjer vedrørende Portalens udlån og udleje af lokaler godkendes,*
- 3. at retningslinjer for bortskaffelse af inventar godkendes.*

Sagsbeskrivelse

Den 27. maj 2019 behandlede Byrådet udkast til aftaler om lokaleudlån og driftstilskud. Byrådet godkendte aftalerne under forudsætning af nogle tilpasninger dels til vedtægterne vedrørende bestyrelsens sammensætning, dels til driftstilskudsaftalen om, at Portalen skal arbejde for at øge sine indtægter. Herudover lempede Byrådet de foreslåede krav om vedligeholdelseeftersyn i lokaleudlånsaftalen.

Det fremgår af aftalerne at Portalen skal revidere sine vedtægter og udarbejde retningslinjer om hhv. udlån og udleje af lokaler samt bortskaffelse af inventar.

Portalen har derfor fremsendt reviderede vedtægter, de to sæt retningslinjer og et følgebrev som gennemgår de ønskede tilpasninger med Portalens stillingtagen til disse.

Administrationen har følgende bemærkninger til det af Portalen fremsendte:

Tilføjelse til driftstilskudsaftalens punkt 3.4 om, at Portalen skal arbejde for at øge sine indtægter

Byrådet vedtog denne tilføjelse til driftstilskudsaftalen den 27. maj 2019 med henblik på at animere til, at Portalen indenfor de givne rammer arbejder for at øge sine indtægter. Bestyrelsesformanden gør i følgebrevet opmærksom på, at denne tilføjelse til driftstilskudsaftalen kan blive vurderet til ikke at harmonere med vedtægternes § 2,2, hvoraf det

fremgår, at ”Portalens virksomhed skal stedse udøves indenfor rammerne af statsstøtteregele, gældende lovgivning og kommunalfuldmagten. ”

Administrationen vurderer, at Byrådets hensigt med punkt 3.4 i tilskudsftalen imødegås qua tilskudsftalen og at § 2,2 i vedtægterne ikke står i vejen for dette.

Bestyrelsens sammensætning

Portalens bestyrelsesformand skriver i følgebrevet, at Byrådets ønske om bestyrelsens sammensætning kan imødekommes i de nuværende vedtægter. Det fremgår af vedtægterne, at bestyrelsen skal sammensættes af 5-7 medlemmer samt to medlemmer udpeget af kommunen, og at bestyrelsens sammensætning skal godkendes af kommunen. Herved kan kommunen ved kommende udskiftninger i bestyrelsen vælge at godkende 5 medlemmer og herudover to medlemmer udpeget af kommunen.

Administrationen er enig i denne vurdering.

Retningslinjer for bortskaffelse af inventar og udlån af lokaler

Administrationen vurderer, at retningslinjerne lever op til Byrådets krav.

Hvad angår spørgsmålet om lokaleudlån kan det kort bemærkes, at Portalen ikke mener det er nødvendigt at sætte et loft over, hvor mange gange årligt kommunen må låne lokalerne, eller at definere, hvilke lokaler der kan lånes ud til kommunen. Dette rettes til i aftalen om lokaleudlån.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Øvrige forhold

Aftalerne er rettet til jævnfør Byrådets beslutning den 27. maj 2019 og Portalens følgebrev af 3. juni 2019 hvad angår kommunens adgang til at låne lokalerne. Aftalerne kan således underskrives af kommunen og Portalen.

Bilag

253-2019-70404 Følgebrev fra Portalens bestyrelsesformand_3.6.2019

253-2019-70403 Retningslinjer for bortskaffelse af materiel

253-2019-70401 Retningslinjer for udlejning af lokaler i Portalen

253-2019-70399 Vedtægter for Portalen

253-2019-79106 Referat fra mødet med Portalen den 20. juni 2019

Bilag

Følgebrev fra Portalens bestyrelsesformand_3.6.2019

Retningslinjer for bortskaffelse af materiel

Retningslinjer for udlejning af lokaler i Portalen

Vedtægter for Portalen

Referat fra mødet med Portalen den 20. juni 2019

Punkt 6: Etagebyggeri på Strandvejen i B-områder

Økonomiudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Rigge Nørmark (I)

1. Anbefales.
2. Anbefales. Brigitte Klintskov Jerkel (C) undlod at tage stilling.

Sagsfremstilling

6. Etagebyggeri på Strandvejen i B-områder

Sagsnr.: 253-2019-18903 Dok.nr.: 253-2019-75885 *Åbent*

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Ingen

- 1.-2. Anbefales.

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Plan- og Udviklingsudvalget drøftede de fire strandvejslokalplaner på mødet den 28. maj 2019, og udvalget ønsker, at administrationen arbejder videre med højder og afstand i de eksisterende lokalplaner. Dette rejser spørgsmålet om, hvordan kommunen skal forholde sig i forhold til modtagne og kommende byggeansøgninger, som er i strid med de ændringer, som Plan- og Udviklingsudvalget ønsker, at administrationen arbejder med.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. *at administrationen i byggesager, hvor projektet er i strid med de politiske ønsker på Plan- og Udviklingsudvalget den 28. maj 2019 om ændret etagehøjde og afstand til skel, og hvor der ikke er givet forhåndstilsagn eller lignende, går i dialog med ansøgerne. Hvis ansøgerne ønsker at fastholde projektet, foretager administrationen partshøring af ansøgerne med henblik på nedlæggelse af § 14-forbud med forbehold for Byrådets godkendelse.*
2. *at der ikke nedlægges § 14-forbud i forhold til byggeriet på Tranevej 2*

Sagsbeskrivelse

Der har – foranlediget af sagen vedrørende Tranevej 2 – i en længere periode været stor opmærksomhed på de muligheder for bebyggelse, som de fire strandvejslokalplaner åbner op for.

Plan- og Udviklingsudvalget drøftede de fire strandvejslokalplaner på møde den 28. maj 2019. Udvalget ønsker, at administrationen arbejder videre med højder og afstand i de eksisterende lokalplaner, idet der i område B ønskes højst 2 etager bortset fra de særlige B-områder samt en mindsteafstand på 10 meter til skel i hele område B ind mod område A.

De påtænkte ændringer af plangrundlaget i B-områderne rejser spørgsmålet om, hvordan kommunen skal forholde sig til såvel modtagne som kommende byggeansøgninger, som er i strid med de påtænkte ændringer.

Det fremgår af planlovens § 14, 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, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplanforslag, inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende.

Der kan ikke nedlægges forbud, mod et byggeri som har modtaget en gyldig byggetilladelse. Endvidere kan et bindende forhåndstilsagn afskære muligheden for at nedlægge et forbud efter § 14. Kommunen skal partshøre ejeren, inden der nedlægges § 14-forbud.

Kommunen har modtaget byggeansøgninger vedrørende etagebyggeri i B-områder, som er i strid med de påtænkte ændringer af plangrundlaget på yderligere tre ejendomme. Dialogen er dog endnu ikke færdig omkring også andre forhold.

Greve Strandvej 9

Der ønskes genopførelse af nedbrændt bebyggelse (blandet bolig og erhverv) men med fravigelser fra det oprindeligt opførte. Ejendommen er beliggende i område B. Byggeriet ansøges placeret i naboskel mod område A og ønskes opført i

2 etager uden udnyttet tagetage. Projektet vil ikke kunne realiseres i henhold til gældende plangrundlag, medmindre byggeriet genopføres som det tidligere opførte, hvilket administrationen har meddelt ansøger.

Østre Strandvej 1

Der ønskes opført en bygning i 2 etager uden udnyttet tagetage. Bygningen ønskes placeret fem meter fra skel mod et A-område, hvilket vil være i strid med de påtænkte ændringer af plangrundlaget. Ansøgeren afventer kommunens andet mangelbrev, og sagen er således endnu ikke fuldt oplyst.

Karlslunde Strandvej 80

Der ønskes opført etageboliger i 2 etager med udnyttet tagetage. Administrationen har gjort ejer opmærksom på, at det med de påtænkte ændringer af lokalplanen for området ikke vil være muligt at opføre byggeriet.

I forhold til Østre Strandvej 1 og Karlslunde Strandvej 80 vil administrationen gå i dialog med ansøgerne. Hvis ansøgerne ønsker at fastholde et projekt, der er i modstrid med de påtænkte ændringer, anbefaler administrationen, at der foretages partshøring af ansøgerne med henblik på nedlæggelse af § 14-forbud med forbehold for byrådets godkendelse.

Der er ikke grundlag for at nedlægge et § 14-påbud i forhold til Greve Strandvej 9, da der heller ikke kan gives byggetilladelse efter det nuværende plangrundlag. Hvis ansøger fastholder sit nuværende projekt, må der meddeles afslag på byggetilladelsen.

Det anbefales, at kommunen følger ovennævnte procedure i kommende sager, hvor byggeansøgningen måtte være i strid med de påtænkte ændringer af lokalplangrundlaget i B-områderne.

Tranevej 2

Der gør sig særlige forhold gældende i forhold til sagen vedrørende Tranevej 2, da kommunen i denne sag har tilbagekaldt en allerede meddelt byggetilladelse til projektet. Tilbagekaldelsen skyldes, at kommunen efter meddelelsen af byggetilladelsen blev opmærksom på, at kommunen ikke havde foretaget partshøring af naboerne. Da det var advokatfirmaet Hortens vurdering, at kommunen burde have foretaget partshøring, og at byggetilladelsen som følge heraf med overvejende sandsynlighed var ugyldig, traf kommunen den 5. april 2019 afgørelse om at tilbagekalde byggetilladelsen. Denne afgørelse er nu påklaget af bygherre.

Administrationen har på ovennævnte baggrund også anmodet advokatfirmaet Horten om at vurdere, hvorvidt kommunen lovligt kan nedlægge et § 14-forbud i sagen vedrørende Tranevej 2. Den samlede vurdering fremgår af det lukkede bilag. Se en opsummering side 2 til 4.

Det er Hortens samlede vurdering, at der foreligger en betydelig risiko for, at en klageinstans eller en domstol ud fra en konkret vurdering af omstændighederne kan nå frem til, at et § 14-påbud er ugyldigt. Det er i den forbindelse bl.a. af afgørende betydning, at ansøgeren tidligere har modtaget en egentlig færdigbehandlet byggetilladelse til byggeprojektet, som efterfølgende er tilbagekaldt som ugyldig.

Som det fremgår af notatet, vil der kunne være flere begrundelser for, hvorfor muligheden for at nedlægge et § 14-forbud i sagen er udelukket, herunder at kommunen ved en genbehandling anses at være forpligtet til inden for lokalplanens og lovens rammer så vidt som det er muligt at gentage sin konklusion og meddele en tilsvarende eller eventuelt modificeret byggetilladelse. Der henvises til side 13 og 14 i det lukkede bilag.

Administrationen anbefaler på baggrund af Hortens juridiske vurdering, at kommunen ikke nedlægger et § 14-forbud i forhold til byggeprojektet på Tranevej 2. Hvis Byrådet beslutter, at der skal arbejdes for et §14, vil ejerne skulle partshøres, inden der kan træffes endelig beslutning. En endelig beslutning om at nedlægge et § 14 forbud skal bero på en saglig afvejning af de involverede hensyn til bygherres projekt og hensynet til naboernes interesse.

Eksempler på andre byggesager i B-områder, som overholder de påtænkte ændringer

Administrationen gør opmærksom på, at der i øjeblikket også er modtaget andre byggesager i B-områderne, men som overholder de påtænkte ændringer i strandvejslokalplanerne. Administrationen fortsætter derfor sagsbehandlingen på sagerne:

Hundige Strandvej 192

Opførelse af etagebyggeri i 2 etager uden udnyttet tagetage med placering mindst 10 meter fra A- område. Ansøgningen overholder lokalplanen og gældende bygningsreglement 2018. Der er givet tilladelse til udstykning af grund med henblik på opførelse af byggeriet. Sagen er sendt i partshøring.

Hundige Strandvej 208

Der ønskes opført etageboliger i 2 etager uden udnyttet tagetager med 5 meter til skel. Ejendommen grænser ikke op til et A-område, hvorfor projektet ikke er i strid med de påtænkte ændringer af plangrundlaget. Administrationen har endnu ikke påbegyndt sagens behandling.

Flere borgere spørger endvidere til et muligt byggeprojekt ved Hundige Strandvej 104/Lillevej. Administrationen har fået en forespørgsel fra bygherre vedrørende byggeri på Hundige Strandvej 104 som ønskes sammenlagt med Lillevej 2. Dette område ligger i et A-område i lokalplanen, og er derfor ikke berørt af de påtænkte ændringer for B-områderne. Et byggeprojekt med fx erhverv vil skulle overholde de grundstørrelser, højder mv. der gælder i lokalplanen.

Administrationen vil som udgangspunkt ikke fremlægge sager med henblik på beslutning om §14-forbud, i de byggesager, der overholder de påtænkte ændringer eller lokalplanerne i øvrigt.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at når det politisk ønskede tillæg til strandvejslokalplanerne er sendt i høring, følger det af planlovens § 17, at kommunen ikke kan give byggetilladelse til projekter, hvis kommunen derved foregriber den endelige plans indhold. Det betyder, at kommunen ikke må give tilladelse til et byggeri, som kan risikere at være reguleret af lokalplanen inkl. de evt. ændringer, der kan ske i høringen. Det kræver derfor en vurdering af det enkelte byggeprojekt at afgøre, om projektet kan tillades i høringsperioden. Eksempelvis vil der ikke kunne gives byggetilladelse til en carport i skel, hvis lokalplanen vedrører skelforhold. Derimod vil der formentlig godt kunne gives tilladelse til en carport, som ligger lagt fra skel.

Bestemmelsen i §17 gælder ikke, hvis der forud for lokalplanforslagets offentliggørelse er meddelt et bindende forhåndstilsagn. Dette indebærer f.eks., at bestemmelsen ikke vil kunne bruges i forhold til Tranevej 2. Begrundelsen er den samme, som ved risikoen for at nedlægge et § 14- forbud, nemlig den beskyttede forventning, som er opstået, fordi der allerede én gang er meddelt en byggetilladelse.

Lovgrundlag

Planlovens § 14

Økonomiske konsekvenser

Når kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende.

Med hensyn til kommunens mulige erstatningsansvar, hvis der nedlægges et § 14-forbud i forhold til byggeriet på Tranevej 2 henvises til side 17 til 19 i vedlagte lukkede notat fra advokatfirmaet Horten.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at kommunen ikke må lægge vægt på økonomiske hensyn i forbindelse med vurderingen af, om der skal nedlægges et § 14-forbud.

Bilag

253-2019-77598 Partshøringsbrev

253-2019-77756 Ressourcer - prioritering

253-2019-77573 Partshøring og erstatning

Bilag

Partshøringsbrev

Ressourcer - prioritering

Partshøring og erstatning