

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 07-04-2015

Mødedato Tirsdag d. 07. april 2015 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Godkendelse af byggeregnskab og tilskud til vinduer, Sct. Peders Kirkeplads 6.....	7
Ansøgning om ny lokalplan for Leif Panduros Vej.....	10
Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocent i lokalplan B13.2-1.....	13
Projekt Deleby – mulighed for Næstved Kommune.....	15
Regnskab 2014 - Plan- og Ejendomsudvalget.....	18

Punkt 24: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.04.2015

Dusan Jovanovic var fraværende.

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 25: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.04.2015

Dusan Jovanovic var fraværende.

Orientering om status for sagen om Thyrasvej.

Udvalget tog orienteringen til efterretning og ønskede ved evt. kommende politianmeldte sager hurtigt at blive orienteret, hvis der sker en afgørende udvikling i en sag.

Orientering om placering af og baggrunden for midlertidig tilladelse til flytbart pølsestade i Karrebæksminde.

Udvalget er opmærksom på et evt. kommende projekt på arealet.

Orientering om byggeansøgning på ejendommen Farimagsvej 40.

Natur- og Miljøklagenævnet har ikke givet medhold i klagen over manglende miljøvurdering af forslag til lokalplan for dagligvarebutik i Karrebæksminde.

Orientering om, at alle grundejerforeninger i Karrebæksmindeområdet bliver inviteret til dialogmøder om evt. lokalplaner for området.

Administrationen udarbejder procesplan.

Punkt 26: Godkendelse af byggeregnskab og tilskud til vinduer, Sct. Peders Kirkeplads 6

01.00.00-G00-3-15

Bilag

Anmodning og fakturaer fra AB Sct. Peder

Tilsagn om støtte fra Ejendomsudvalget

Billede af ejendommen

Godkendelse af byggeregnskab og tilskud til vinduer, Sct. Peders Kirkeplads 6

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Andelsboligforeningen Sct. Peder, Sct. Peders Kirkeplads 6 i Næstved ansøger om godkendelse af et byggeregnskab i forbindelse med isætning af nye vinduer og om udbetaling af tilskud. Ejendomsudvalget har i 2002 meddelt tilsagn om tilskud til andelsboligforeningen på 76.000 kr. til istandsættelse af gamle originale vinduer eller isætning af vinduer med koblede rammer og med samme udformning som de originale.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at byggeregnskabet godkendes, og at der udbetales et tilskud på kr. 76.000.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.04.2015

Dusan Jovanovic var fraværende.

Godkendt

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen anmoder om godkendelse af byggeregnskab og udbetaling af tilskud i forbindelse med udskiftning af vinduer med tilskud fra Ejendomsudvalget. Anmodningen er vedlagt fakturaer, der beløber sig til i alt 819.724 kr.

Ejendomsudvalget har på mødet den 30.10.2012 behandlet ansøgning fra andelsboligforeningen om tilladelse til udskiftning af de originale vinduer med termovinduer, da ejendommen er udpeget med en høj bevaringsværdi, og desuden er omfattet af bestemmelserne i Bymiddelokalplanen. Administrationen har vurderet, at termovinduernes udseende ikke passer til bygningens alder og byggestil, og at ansøgningen derfor var i strid med Bymiddelokalplanens bestemmelser i § 4.1, der fastlægger, at bebyggelse med en høj bevaringsværdi må ikke ombygges eller ændres, og den nødvendige reovering og ombygning kræver en særlig godkendelse af kommunen. Ejendomsudvalget besluttede på mødet at meddele afslag til termovinduer og besluttede samtidig, at der skal aktiveres en støtteordning til ejendomsistandsættelser og meddeles støtte til vinduer med koblede rammer på 76.000 kr., der nedstammer fra støtteordningen. Støtten skulle alene dække den fordyrende udgift, der pålægges ansøger, idet vinduer med koblede rammer er væsentligt dyrere end termovinduer.

Administrationen har vurderet, at projektet er gennemført i overensstemmelse med tilsagn om tilskud afgivet af udvalget og anbefaler derfor, at byggeregnskabet godkendes, og det fulde tilskudsbeløb udbetales.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at der i tilskudspuljen resterer 228.000 kr. efter udbetaling af 76.000 kr. jf. denne sag er der disponeret 116.000 kr. til "Det Gule Pakhus". Herefter er der et udisponeret beløb på 36.000 kr.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Støtteordningen, hvorfra støtten fragår, består af tilbagebetalte støttemidler, uddelt med hjemmel i Byfornyelseslovens kap. 4, Bygningsforbedringsudvalget.

Punkt 27: Ansøgning om ny lokalplan for Leif Panduros Vej

01.02.05-G01-11-15

Bilag

Ansøgning om ny lokalplan

Ansøgning om ny lokalplan for Leif Panduros Vej

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Grundejerforeningen for Leif Panduros Vej har søgt om udarbejdelsen af et nyt plangrundlag for grundejerforeningen. Grundejerforeningen ønsker en forhøjelse af den tilladte bebyggelsesprocent for fritliggende parcelhuse. Den nuværende Lokalplan B13.2-1 fastlægger bebyggelsesprocenten til 30 % for tæt-lav (rækkehus) og 25 % for fritliggende parcelhuse. Alternativt ønsker Grundejerforeningen en dispensation for hele grundejerforeningen fra den eksisterende lokalplans § 8.2.4 til en forhøjet bebyggelsesprocent. Dette vil være at betragte som en generel dispensation, hvilket ikke er lovligt jf. planloven.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.04.2015

Dusan Jovanovic var fraværende.

Godkendt

Sagsfremstilling

Grundejerforeningen Leif Panduros Vej har ansøgt om udarbejdelsen af en ny lokalplan for grundejerforeningen, da grundejerforeningen ønsker bebyggelsesprocenten hævet fra de nuværende 25% til 30% for fritliggende parcelhuse. Alternativt ønsker grundejerforeningen en generel dispensation for hele grundejerforeningen fra den eksisterende lokalplans § 8.2.4 til en forhøjet bebyggelsesprocent.

Grundejerforeningen er omfattet af Lokalplan B13.2-1 for et område til boliger vest for Digtervejskvarteret. Lokalplanen omfatter også Grundejerforeningen Tove Ditlevsens Vej.

Energistyrelsen, tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen, har tilbage i 2008 udsendt en vejledning om forståelsen af forholdet mellem planlovens og byggelovens bestemmelser omkring beregningsregler for udregning af bebyggelsesprocenten. Det fremgår, at uanset om forholdet er reguleret af en lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan, vil det altid være beregningsreglerne i det bygningsreglement, der var gældende på vedtagelsestidspunktet for lokalplanen, byplanvedtægten eller reguleringsplanen. Lokalplan B13.2-1 er endelig vedtaget den 8.10.2002, og derfor er det beregningsreglerne i BR-S98, der er gældende for udregningen af bebyggelsesprocenten.

Dispensation

Hvis der gives en dispensation til Grundejerforeningen Leif Panduros Vej, vil det være at betragte som en generel dispensation, da denne dispensation vil omfatte en forholdsvis stor del af de fritliggende parcelhuse inden for lokalplanområdet. Det er jf. planloven ikke lovligt at give generelle dispensationer fra lokalplaner. Hver enkelt ansøgning om dispensation fra en lokalplan skal behandles og vurderes individuelt. Det er administrationens vurdering, at når noget kan sammenlignes med en generel dispensation fra en lokalplans bestemmelser, kan dette alene tilvejebringes ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Alternativt skal hver enkelt grundejer søge individuelt. Dette kan resultere i op til 28, stort set ens, ansøgninger fra grundejere på Leif Panduros Vej om dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent. Grundejerforeningen Tove Ditlevsens Vej er omfattet af samme lokalplan som Grundejerforeningen Leif Panduros Vej, hvilket potentielt kan øge antallet af ansøgninger om dispensation.

Ny lokalplan

Administrationen er indstillet på at indgå en i konstruktiv dialog vedrørende grundejerforeningens ønsker til en ny lokalplan, samt tage kontakt til Grundejerforeningen Tove Ditlevsens Vej vedrørende dens interesse i en ny lokalplan. Derudover er det administrationens vurdering, at store dele af den gældende lokalplans kvaliteter vedrørende struktur og grønne områder kan videreføres i en ny lokalplan.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 28: Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocent i lokalplan B13.2-1

02.34.02-P19-124-15

Bilag

Ansøgning om boligtilbygning og dispensation fra lokalplanen - Leif Panduros Vej 10, 4700

Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocent i lokalplan B13.2-1

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ejeren af ejendommen Leif Panduros Vej 10 ansøger om dispensation fra den gældende bebyggelsesprocent på 25 i lokalplan B13.2-1. Der er tidligere meddelt flere afslag på dispensation. Ansøgningen ønskes genbehandlet med begrundelse i anmodning fra grundejerforeningen for området om, at bebyggelsesprocenten for området hæves generelt.

INDSTILLING

Administrationen indstiller at:

- a. Der meddeles ansøgeren, at tilladelse til byggeri med en bebyggelsesprocent over 25 vil kunne gives, når lokalplanen for området er ændret, eller
- b. Der meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på op til 27,3, som ansøgt, under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser ved nabohøringen, med begrundelse i, at udvalget ønsker at ændre lokalplanen for området.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.04.2015

Dusan Jovanovic var fraværende.

Indstilling b blev godkendt.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Leif Panduros Vej 10 ansøger om dispensation fra den gældende bebyggelsesprocent på 25 i lokalplan B13.2-1 med henvisning til, at grundejerforeningen for området har anmodet om, at bebyggelsesprocenten for området hæves til 30. Vedlagt ansøgningen er endvidere tilkendegivelser fra naboer om, at de ikke har indvendinger mod projektet.

Lokalplan B13.2-1, som blandt andet omfatter Leif Panduros Vej, er vedtaget i 2002, og ansøgninger om byggeri inden for området skal derfor behandles efter reglerne i BR-S98. Dette fremgår blandt andet af vejledning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen fra 2008 om forståelsen af forholdet mellem planlovens og byggelovens bestemmelser om beregningsregler for udregning af bebyggelsesprocenten.

Ejeren har i perioden fra medio 2012 til medio 2014 fået adskillige afslag på byggetilladelse/ dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent. Begrundelsen for afslagene har været, at der ikke vurderes at være særlige forhold gældende for den specifikke grund, som kunne begrunde en dispensation. Det seneste afslag er stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet i august 2014.

Afslagene er meddelt administrativt i henhold til administrationsgrundlaget for byggesagsbehandling, som siger, at dispensationsansøgninger i byggesager kan afgøres af administrationen, hvad angår ansøgninger om afvigelser fra bygningsreglementerne samt vedtægter, deklARATIONER, lokalplaner m.m.

Der er desuden orienteret om sagen på møde i Ejendomsudvalget den 7. maj 2013.

Bebyggelsesprocenterne for øvrige bebyggelser i området er gennemgået i 2014. En enkelt ejendom overstiger fejlagtigt bebyggelsesprocenten på 25. Der er i andre lignende tilfælde i området meddelt afslag.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 29: Projekt Deleby – mulighed for Næstved Kommune

00.16.02-P20-1-15

Bilag

Projektramme deleby

Projekt Deleby – mulighed for Næstved Kommune

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Næstved Kommune er blevet spurgt om deltagelse i et landsdækkende projekt kaldet Delebyer. Mellem 6 og 8 kommuner deltager, og det varer ca. halvandet år. Det handler om at fremme deleøkonomiske initiativer, og bruge dette til at gøre byerne aktive, levende og bæredygtige. Borgerengagement og partnerskaber er nøgleord. Det passer fint med blandt andet Mærk Næstved, bymidteplanen for Næstved og ressourcecity arbejdet. Det koster kr. 250.000 at deltage.

INDSTILLING

Administrationen indstiller:

1. At Næstved Kommune deltager i projekt deleby, som er et tværgående projekt. Plan og Erhverv har projektledelsen.
2. At projektsum kr. 250.000 over to år fordeles mellem forskellige centre, det aftales internt.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.04.2015

Dusan Jovanovic var fraværende.

Ad 1: Anbefales over for Økonomiudvalget

Ad 2: Anbefales over for Økonomiudvalget

Sagsfremstilling

Næstved Kommune er blevet spurgt, om kommunen ønsker at deltage i et projekt under Dansk Arkitektur Center (DAC), som kaldes Delebyer.

Projektet foregår ca. fra august 2015 til ultimo 2016. Der forventes deltagelse af 6-8 kommuner af forskellig størrelse. Foreløbig har tre sagt ja, og tre er i positiv dialog udover Næstved. Projektet forventes at have en samlet økonomi på ca. 10 millioner, finansieret af en række partnere som fonde, universitet, styrelser og investeringsselskaber. Derudover bliver et mediepartnerskab med DR eller TV2, som sikrer løbende formidling og kommunikation af projektet og resultaterne.

Projektet skal skabe mere levende, bæredygtige og robuste byer ved hjælp af deleøkonomiske initiativer.

Deleøkonomiske initiativer kan eksempelvis være delebiler, delelejligheder, anvendelse af bygninger til flere formål (eks. børnehave til aften yogaskole), at anvende affald til ny ressource, og madspildprojekter, som reducerer spild af gode råvarer. Værdiskabelsen ligger også i at få mennesker til at mødes omkring udveksling af ledige ressourcer og samtidig styrke og udvikle lokalsamfundet.

Projektet er uden større bindinger. Det konkrete indhold udvikles i et samarbejde mellem Næstved Kommune og de lokale partnere gennem processen. Parterne kan være borgere, lokalråd, virksomheder - både lokale og landsdækkende. Projektet kan have fin relevans for Næstved Kommune i sammenhæng med kommunens arbejde med at styrke medborgerskab samt bymidte, ressourcecity, klima og affald. Desuden ser administrationen det som en god måde at samarbejde med forskellige partnere, herunder vores lokalråd og deres arbejde med lokale udviklingsplaner. I de større byer er deletankegangen noget, som folk i stigende grad tager til sig.

Projektet har sandsynligvis en fysisk indgang, altså bydel, bymidte, lokalcentre eller andet, og skal så have tråd til vores øvrige strategiske arbejde med mærk Næstved, bymidte, ressourcecity, faglige områder mm. Der er dog også i projektet mulighed for et specifikt focusområde.

Projektet har tre temaer:

- a. Byrum og sted
- b. Ressourcer, transport og klima

c. Fællesskab og tryghed.

Og tre spor:

Spor 1: Delebyer

Spor 2: Deleviden

Spor 3: Deleland

Kommunen forpligtiger sig til:

- At oprette et deleråd sammensat af lokale kræfter.

- At afholde 3 lokale dage, hvor de lokale kræfter i vores projekt udvikler og arbejder med vores delebyprojekt. DAC hjælper med at arrangere disse, og der kan stilles anden relevant konsulentbistand til rådighed.

- At deltage i tre fælles konferencer nationalt (start, midt og slut).

- At betale kr. 250.000 for at deltage.

- At levere medarbejdertimer svarende til ca. kr. 100.000.

Projektet behøver ikke være omkostningstung i forhold til medarbejdertimer. I projektet er angivet timer til ca. 100.000 over de to år. Det handler om at definere, hvor meget vi vil bruge, og så trække mest muligt på DACs ressourcer. Meningen er også, at det skal være andre parter, der leverer ressourcer ind. Det kan både være lokale kræfter/ildsjæle, men også konsulenter betalt af DAC.

Projektledelsen ligger i Center for Plan og Erhverv, men det er et tværgående projekt, hvor alle bidrager, hvor det er naturligt, og der er behov.

Næstved Kommune skal betale kr. 250.000 (over to år 2015 og 2016) for at deltage. Forskellige områder bidrager fra deres driftsmidler (affald, klima, plan, lokaldemokrati m.m.). Det aftales internt mellem centrene.

Hvad får kommunen ud af projektet

Den konkrete effekt for Næstved vil naturligvis afhænge af de faktiske deleby initiativer, kommunen udvikler gennem projektet, og det lokale engagement, der skabes.

Det vurderes, at det kan medvirke til at fremme vores fællesskab. Det kan udvikle og styrke vores lokalsamfund og give inspiration og samarbejde med andre byer og samfund.

Det kan skabe et øget medborgerskab, og det kan betyde konkrete initiativer som skaber synlighed, glæder og sparer ressourcer for borgerne i Næstved. Det sætter Næstved på landkortet gennem landsdækkende medieomtale, og kan dermed styrke vores identitetsopfattelse.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 30: Regnskab 2014 - Plan- og Ejendomsudvalget

00.32.10-G01-1-15

Bilag

Målopfølgning på Ejendomsudvalgets område

Regnskab 2014 - Plan- og Ejendomsudvalget

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der fremlægges driftsregnskab og opfølgning på mål vedr. 2014, for Plan- og Ejendomsudvalgets politikområder.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at regnskabet og opfølgning på mål for 2014 tages til efterretning.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.04.2015

Dusan Jovanovic var fraværende.

Til efterretning.

Sagsfremstilling

Driftsregnskab 2014 og opfølgning på fagudvalgsmål vedr. 2014, inden for udvalgets politikområder, fremlægges hermed til orientering

Driftsregnskab 2014:

Regnskabsresultat i hele kr.:

+ beløb = merforbrug

- beløb = mindreforbrug

Politikområde	Regnskab før overførsler til 2015	Driftsoverførsler 2014 - 2015	Regnskab efter overførsler til 2015
18 Ejendomme	-2.762.160	1.728.188	-1.033.972
21 Almenboliger	5.740.651	0	5.740.651

Bemærkninger til regnskab 2014:

Ejendomme	<p>Driftsoverførslerne vedrører dels midler til tilskudspuljen til facadearbejder i bycenterområder og dels midler til imødegåelse af færre afledte driftsbesparelser vedr. ESCO-projekter, da ikke hele anlægspuljen blev brugt i 2014.</p> <p>Regnskabsresultatet er efter overførslen på ca. - 1 mio. kr., som hovedsageligt skyldes færre driftsudgifter på Birkebjergparken.</p>
Almenboliger	<p>Driftsregnskabet viser et merforbrug på 5,7 mio. kr. Merforbruget skyldes hovedsageligt, at der i 2014 har været foretaget en ekstraordinær genopretning af en stor del af ejendommene. Merforbruget er finansieret ved et stort træk på afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.</p> <p>Merforbruget fordeler sig på alle kommunens 23 almenboligafdelinger, hvor der ialt er 984 lejemaal.</p> <p>I 1. halvår af 2015 vil der blive udarbejdet særskilte regnskaber for hver boligafdeling, som vil blive forelagt til politisk behandling.</p>

Merforbruget vil blive reguleret på de enkelte afdelingers statuskonti i kommunens regnskab.
--

Slutopfølgning på Plan- og Ejendomsudvalgets fagudvalgsmål for 2014

I forbindelse med budgetlægningen af udvalgets budget for 2014, godkendtes fagudvalgsmål for udvalgets områder, der er samlet op på målene i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget