

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 06-06-2017

Mødedato Tirsdag d. 06. juni 2017 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Sager til efterretning/orientering.....	4
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Prioritering af grundkapital til almene boliger 2017.....	6
Almene boliger - Projekt 1/4 - Lupinhaven på Ejlersvej.....	9
Almene boliger - Projekt 2/4 - 33 boliger på Præstøvej 65.....	13
Almene boliger - Projekt 3/4 - 34 boliger på Sneppevej.....	16
Almene boliger - Projekt 4/4 - 20 boliger på Nygårdsvej.....	18
Revideret skema B-ansøgning fra FSB på 20 boliger på Dalsgårdsvej.....	20
Regnskaber 2016 samt budgetforslag inkl. huslejefastsættelse 2018 for kommunens almenboligafde	22
Lokale køkkener på plejecentre - nedlæggelse af boliger.....	26
Budget 2018-2021, 2. behandling.....	28
Forslag til Lokalplan 077 for kontorbyggeri på Posthusparkeringen i Næstved.....	30
Principgodkendelse af igangsættelse af ny lokalplan.....	33
Dispensation fra Lokalplan C1.1/19-3, Byområde ned til Den fritlagte Suså, til udvidelse af hoteldr	35
Igangværende lokalplaner.....	37
Helgesvej 23, Herlufmagle - overdragelse med henblik på salg.....	39
Beslutning om udvidelse af Næstved Fri Skole i Rislev.....	41

Punkt 66: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Mette Stensgaard var fraværende

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 67: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Mette Stensgaard var fraværende

Ad A: Notat om byggesagsbehandling juni 2017 blev udleveret.

Tilknyttedes dagsordenpunktet.

Til efterretning

Sagsfremstilling

A. Sagsbeh.: Søren Nielsen

Status for byggesagsområdet

Administrationen orienterer om status på byggesagsområdet.

Bilag

Notat om byggesagsbehandling juni 2017

Punkt 68: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Orientering om byplanmøde i Fredericia. Udvalgets medlemmer deltager ikke.

Besigtigelse på næste udvalgsmøde af fasanopdrætter.

Punkt 69: Prioritering af grundkapital til almene boliger 2017

03.02.10-Ø60-4-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Plan- og Ejendomsudvalget har ved mødet den 27. marts 2017 udvalgt fem projekter, som administrationen skulle arbejde videre med, med henblik på godkendelse af skema A. De udvalgte projekter er, afhængig af hvilke beslutninger der træffes, dyrere end det afsatte budget til grundkapitalindsat til almene boliger, så der skal foretages en politisk udvælgelse af projekterne.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Anbefales

Sagsfremstilling

Byrådet har ved mødet den 28. marts 2017 behandlet prioriteringen af grundkapitalen til almene boliger. Her blev det besluttet at prioritere projekterne på Sneppevej, på Nygårdsvej ved Figenparken og projektet i Fuglebjerg samt en ombygning af Birkebjerg Kollegiet. Derudover skulle Plan- og Ejendomsudvalget prioritere grundkapitalen bedst muligt.

Plan- og Ejendomsudvalget har ved mødet den 27. marts 2017 udvalgt fem projekter om opførelse af almene boliger, som administrationen skulle arbejde videre med med henblik på godkendelse af skema A.

Det skal derfor bemærkes, at denne sag skal ses i sammenhæng med 4 andre sager, der ligeledes fremlægges på dette møde, og som indeholder en grundigere beskrivelse af de enkelte projekter:

De fire sager er:

Almene boliger – Projekt 1/4 – Lupinhaven på Ejlersvej

Almene boliger – Projekt 2/4 - 33 boliger på Præstøvej 65

Almene boliger – Projekt 3/4 - 34 boliger på Sneppevej

Almene boliger – Projekt 4/4 – 20 boliger på Nygårdsvej

Plan- og Ejendomsudvalget prioriterede også et projekt fra FSB om fortætning ved Indre Krummerupvej/Nyvej, men dette er efter ønske fra FSB taget af listen.

Herudover har det ikke vist sig muligt at bygge små billige boliger på Birkebjerg Kollegiet. Der arbejdes derfor mod en helhedsplan for afdelingen, der tidligst vil være klar i 2018.

Afhængigt af, hvilke projekter der ønskes fremmet, vil det disponible beløb til grundkapitalindskud kunne overskrides.

Nedenstående tabel giver overblik over budgettet til grundkapitalindskud og omkostningerne ved de enkelte projekter.

Det er en administrationens anbefaling, at en del af budgettet reserveres til senere godkendelse af skema B, da skema B erfaringsmæssigt er en smule dyrere end skema A.

Økonomiske oplysninger

Følgende tabel viser en oversigt over den tidligere budgetramme og disponeringen af denne:

	Foreløbigt tilsagn	Skema A	Skema B	Afvigelse
Budget 2016 og 2017, reduceret for Lov- cirkulæreprogrammet	19.136			
Lejerbo, Fasanvej - Skema A godkendt i Byrådet 23/8-16	7.600	7.718		118
Trollebo, Ejlersvej - Skema A godkendt i Byrådet 23/8-16	5.100	5.344		244
BoligNæstved, Rolighedsvej - Skema A godkendt i byrådet 27/2-17	1.700	1.819		119
FSB, 20 boliger i Fuglebjerg - Skema A godkendt i Byrådet 27/2-17	3.000	3.000	3.216	216
I alt, tilsagn	17.400	17.881	3.216	697
Mertilsgn	697			
I alt, disponeret	18.097			
Restramme	1.039			

Følgende tabel viser en oversigt over modtagne ønsker til andel i grundkapitalindskuds-puljen:

Projekt:	Kommunalt indskud	Statstilskud, tilsagn
Restramme, se ovenstående tabel	1.039	
Budgetramme 2017, ekstraramme aftalt i Budgetforliget	8.000	14.000
Ramme i alt	9.039	14.000

Familieboliger:

1/4	- Alternativ I, Trollebo/Domea, Lupinhaven på Ejlersvej	2.618	
1/4	- Alternativ II, Trollebo/Domea, Lupinhaven på Ejlersvej	1.164	1.346
Blandet familieboliger og små, billige boliger:			
2/4	- Boligselskabet Sjælland, Vandrehjemmet på Præstøvej, 33 boliger	4.370	1.364
Små billige boliger:			
3/4	- Lejerbo, Sneppevej, 34 boliger	1.068	1.932
4/4	- Trollebo/Domea, fortætning af Figenparken, Nygårdsvej	200	1.200
	I alt, ønsker	8.256/ 6.802	4.496/ 5.842
	Udisponeret ramme ved Projekt nr. 1/4 - alternativ I, Ejlersvej	783	9.504
	Udisponeret ramme ved Projekt nr. 1/4 - alternativ II, Ejlersvej	2.237	8.158

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi har deltaget i udarbejdelse af sagen og har derfor ikke yderligere bemærkninger.

Punkt 70: Almene boliger - Projekt 1/4 - Lupinhaven på Ejlersvej

03.02.12-G01-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Domea søger på vegne af Trollebo om godkendelse af et af de to fremlagte projekter vedrørende Lupinhaven. Enten godkendelse af skema A vedrørende opførelse af 15 almene familieboliger i sammenhæng med et allerede godkendt projekt eller godkendelse af skema A for et nyt projekt på grunden med opførelse af 58 boliger, heraf 22 små billige boliger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at skema A for Alternativ II med små billige boliger godkendes, og
2. at der ydes kommunegaranti som ansøgt.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: anbefales

Ad 2: anbefales

Sagsfremstilling

Det skal indledningsvist bemærkes, at denne sag skal ses i sammenhæng med tre andre projekter, som fremlægges på dette møde. Projekterne blev udvalgt af enten Plan- og Ejendomsudvalget ved mødet den 27. marts 2017 eller byrådet den 28. marts 2017 med henblik på egentlige skema A-ansøgninger og endelig prioritering af det afsatte beløb til grundkapitalindskud.

Denne sag er lidt anderledes, da den indeholder to forslag til udnyttelse af grunden på hjørnet af Ejlersvej/Lupinvej, kaldet Lupinhaven. Det første projekt er en fortsættelse af et allerede godkendt projekt fra 2016, mens det andet er et helt alternativt forslag til udnyttelse af hele grunden, hvilket vil betyde, at det allerede godkendte skema A annulleres.

Alternativ I - Fortsættelse af allerede godkendt projekt

Domea har på vegne af Boligselskabet Trollebo den 8. februar 2017 ansøgt om godkendelse af skema A til opførelse af 15 almene familieboliger i Lupinhaven. Projektet omfatter en samlet bebyggelse på 1267 m² bolig fordelt på 15 3-værelseslejligheder med en gennemsnitlig størrelse på 84,45 m².

Projektet er 2. etape af et tidligere støttet projekt fra samme boligselskab. Byrådet godkendte ved mødet den 23. august 2016 opførelsen af to blokke med almene boliger. Boligselskabets oprindelige plan var derefter at finde en privat investor til opførelse af ejerlejligheder i en tredje blok. Dette er ikke lykkedes, og derfor søger boligselskabet nu om tilskud til opførelse af almene boliger i den tredje og sidste blok.

Bebyggelsen omfatter en boligblok i 4 etager, der i bygestil er magen til de to boligblokke, der allerede er godkendt.

Domea har givet udtryk for, at såfremt denne 2. etape ikke godkendes, kan det tidligere godkendte projekt ikke realiseres som planlagt.

Administrationen vurderer, at både sammensætningen af boligernes størrelse og placeringen af projektet centralt i Næstved og tæt på togstationen vil betyde, at boligerne er attraktive for et bredt spekter af potentielle lejere. Da der skal træffes et valg mellem de to fremsendte projekter, vil administrationen dog anbefale det nedenstående projekt.

Planforhold: Projektet er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området.

Anlægsudgiften: Etableringen af de 15 almene familieboliger er beregnet til 26,183 mio.kr. inkl. moms.

Den samlede anskaffelsessum omfatter:

Grundkøb og byggemodning	612.000 kr.
Håndværkerudgifter	20.930.000 kr.
Omkostninger + 384.000 kr. i gebyrer	4.641.000 kr.
I alt	26.183.000 kr.

Finansiering: Lov om almene boliger § 118a, stk. 1

Kommunal grundkapital (10%)	2.618.000 kr.
Beboerindskud (2%)	524.000 kr.
Støttede lån (88%)	23.041.000 kr.
I alt	26.183.000 kr.

Kommunal garantistillelse er oplyst til ca 61% af de støttede lån = 14.055 mio. kr.

Markedslejen, der danner grundlag for beregningen, bliver først endeligt fastsat af kreditforeningen ved indhentning af lånetilsagn i forbindelse med skema B.

Huslejen er på baggrund af anlægsudgiften beregnet til 964 kr. pr m²/år. Den månedlige husleje pr. lejlighed på 84,45 m² vil udgøre 6.785 kr.

Alternativ II - Forslag med små billige boliger

Domea har på baggrund af Næstved Kommunes ønske om etablering af flere små billige boliger indsendt et alternativt skema A, hvor der etableres små billige boliger i stueplanet på de tre blokke.

Projektet indeholder etableringen af 58 almene boliger, heriblandt 22 et-værelses små billige boliger, 18 2-værelseslejligheder og 18 3-værelseslejligheder. Den samlede bebyggelse er på 3800 m².

Det betyder, at det tidligere godkendte skema A for de to første blokke annulleres, og nedenstående projekt i stedet gennemføres i Lupinhaven.

Bebyggelsen omfatter 3 boligblokke i 4 etager, der i byggestil er magen til det tidligere godkendte projekt.

Administrationen vurderer, at både sammensætningen af boligernes størrelse og placeringen af projektet centralt i Næstved og togstationen vil betyde, at boligerne er attraktive for et bredt spekter af potentielle lejere. Dertil kommer, at det private boligprojekt med mindre boliger på Grønvej har vist sig yderst attraktivt, og der derfor er efterspørgsel efter mindre boliger i området. Det, der taler imod de 1-værelses boliger, er, at der i ca. halvdelen kun kommer lys ind fra en side, og boligerne derfor vil blive mørke, men dette ændrer ikke på administrationens vurdering.

Planforhold: Projektet er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området.

Anlægsudgiften: Etableringen af de 58 almene boliger er beregnet til 78,546 mio. kr. inkl. moms.

Den samlede anskaffelsessum omfatter:

Grundkøb og byggemodning	11.316.400 kr.
Håndværkerudgifter	53.922.000 kr.
Omkostninger og gebyrer	13.307.600 kr.
I alt	78.541.000 kr.

Finansiering: Lov om almene boliger § 118a, stk. 1

Kommunal grundkapital (10%)	7.854.100 kr.
Beboerindskud (2%)	1.570.820 kr.
Støttede lån (88%)	69.116.080 kr.
I alt	78.541.000 kr.

Kommunal garantistillelse er oplyst til ca 59% af de støttede lån = 40,690 mio. kr.

Af det samlede kommunal grundkapitalindskud er 7.854.100 kr., er det oplyst, at der kan opnås statstilskud på 1.345.740 kr. til de små billige boliger.

Det tidligere godkendte projekt på de to første blokke blev ved byrådsmødet den 23. august 2016 tildelt i grundkapitalindskud på 5,344 mio. kr.

Hvis dette forslag ønskes fremmet, skal der tildeles yderligere 1.164.360 kr. i kommunalt grundkapitalindskud, ud over de 5,344 mio. kr.

Huslejen er på baggrund af anlægsudgiften beregnet til 978 kr. pr. m²/år og forbrug på 126 kr. pr. m²/år. I alt 1.104 kr. pr. m²/år inkl. forbrug.

Den månedlige husleje for en lejlighed på 35 m² vil være 3.220 kr. inkl. forbrug pr. måned, og en lejlighed på 80 m² vil være 7.360 kr. pr. måned inkl. forbrug.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi henviser til særskilt sag, som også behandles på dette møde - "Prioritering af grundkapital til almene boliger 2017 - journal nr. 03.03.10-Ø60-4-17". Der er fra boligselskaberne fremsendt ønsker til flere projekter, end der er grundkapitalindskud til, og der skal således ske en prioritering af projekterne. I omtalte sag er der nærmere redegjort for de enkelte projekters behov for kommunalt grundkapitalindskud og for statsligt tilskud.

Det kan oplyses, at den ansøgte kommunegaranti ikke vil påvirke kommunens låneramme eller kræve deponering.

Bilag

Følgebrev med små billige boliger i stueplan

Oprindeligt projektforslag

Tegninger med små billige boliger

Punkt 71: Almene boliger - Projekt 2/4 - 33 boliger på Præstøvej 65

03.02.10-Ø60-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Boligselskabet Sjælland søger om godkendelse af skema A for et projekt i det gamle vandrerhjem på Præstøvej 65, hvor der kan etableres 33 almene boliger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at projektet og herunder skema A godkendes, og
2. at der ydes kommunegaranti som ansøgt

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: anbefales

Ad 2: anbefales

Sagsfremstilling

Det skal indledningsvist bemærkes, at denne sag skal ses i sammenhæng med tre andre projekter, som fremlægges på dette møde. Projekterne blev udvalgt af enten Plan- og Ejendomsudvalget ved mødet den 27. marts 2017 eller byrådet den 28. marts 2017 med henblik på egentlige skema A-ansøgninger og endelig prioritering af det afsatte beløb til grundkapitalindsud.

Boligselskabet Sjælland har indsendt forslag om ombygning af vandrerhjemmet på Præstøvej 65, hvor der kan bygges 22 familieboliger og 11 små billige boliger. Projektet omfatter en samlet bebyggelse på 2774 m², fordelt på 22 familieboliger med 2 eller 3 værelser og 11 små billige boliger i størrelsen 34 m² til 40,9 m².

Familieboligerne er planlagt som 2 etagers rækkehuse i størrelserne 87,4 m² til 112,1 m², så gangarealer i vandrerhjemmet udnyttes bedst muligt.

Projektet vil kræve ombygning af ejendommen, så boligerne lever op til BR15. Ejendommen har oprindeligt huset Skt. Elisabeth ordenen, og de sidste 10 år fungeret som vandrerhjem. Det er oplyst, at ejendommen er i god stand, og at ombygningen vil ske med hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur og indretning, og den udvendige del vil stort set være intakt.

Administrationen vurderer, at både sammensætningen af boligernes størrelse og placeringen centralt i Næstved vil betyde, at boligerne er attraktive for et bredt spekter af potentielle lejere.

Planforhold: Projektet er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området.

Anlægsudgiften: Etableringen af de 33 almene familieboliger er beregnet til 57,339 mio.kr. inkl. moms.

Den samlede anskaffelsessum omfatter:

Grundkøb og byggemodning	18.657.000 kr.
Håndværkerudgifter	31.303.000 kr.
Omkostninger	7.379.000 kr.
I alt	57.339.000 kr.

Finansiering: Lov om almene boliger § 118a, stk. 1

Kommunal grundkapital (10%)	5.733.900 kr.
Beboerindskud (2%)	1.147.100 kr.
Støttede lån (88%)	50.458.000 kr.
I alt	57.339.000 kr.

Af det kommunale grundkapitalindskud på 5.733.900 kr., er det oplyst at der kan opnås 1.363.560 kr. i statsligt tilskud, så det kommunale kapitalindskud reelt vil være 4.370.340 kr.

Næstved Kommune søges om at yde 58,6% kommunal garanti for realkreditlånet, svarende til en garantistillelse på 29.569.818 kr. Den endelige garantiprocent fastsættes ved afslutning af byggeri.

Huslejen er beregnet til 971 kr. pr. m²/år og forbrugsudgifter på 151 kr. pr. m²/år i alt 1122 kr. pr. m²/år.

En bolig på 34 m² vil koste 3179 kr. pr. måned inkl. forbrug, og en bolig på 112 m² vil koste 10.472 kr. pr. måned inkl. forbrug.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi henviser til særskilt sag, som også behandles på dette møde - "Prioritering af grundkapital til almene boliger 2017 - journal nr. 03.03.10-Ø60-4-17". Der er fra boligselskaberne fremsendt ønsker til flere projekter, end der er grundkapitalindskud til, og der skal således ske en prioritering af projekterne. I omtalte sag er der nærmere redegjort for de enkelte projekters behov for kommunalt grundkapitalindskud og for statsligt tilskud.

Det kan oplyses, at den ansøgte kommunegaranti ikke vil påvirke kommunens låneramme eller kræve deponering.

Bilag

Ansøgning Præstøvej 65 følgebrev

Projektforslag - Danhostel

Punkt 72: Almene boliger - Projekt 3/4 - 34 boliger på Sneppevej

03.02.10-Ø60-3-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byråd

Lejerbo har indsendt forslag om etablering af 34 almene boliger på Sneppevej. 20 et-rumsboliger, 10 to-rumsboliger og 4 tre-rumsboliger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at projektet godkendes, og
2. at det ansøgte beløb til grundkapitalindskud reserveres til senere godkendelse af skema A.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Såfremt der ikke bygges efter 2020-krav, skal byggeriet tilsluttes fjernvarmeforsyning, jf. lokalplanen for området.

Sagsfremstilling

Det skal indledningsvist bemærkes, at denne sag skal ses i sammenhæng med tre andre projekter, som fremlægges på dette møde. Projekterne blev udvalgt af enten Plan- og Ejendomsudvalget ved mødet den 27. marts 2017 eller byrådet den 28. marts 2017 med henblik på egentlige skema A-ansøgninger og endelig prioritering af det afsatte beløb til grundkapitalindskud.

Der mangler de endelige økonomiske forhold, inden skema A kan godkendes for dette projekt, og derfor fremlægges projektet til eventuel prioritering og reservering af grundkapitalindskud.

Lejerbo har indsendt forslag om etablering af 20 et-rums boliger af ca. 33 m², 10 to-rums boliger af ca. 52 m² og 4 tre-rums boliger af 69 m², i alt 34 boliger. Projektet omfatter en samlet bebyggelse på 1814 m².

Det fremsendte forslag er en del af Lejerbos Startbo-koncept, hvor der bygges billige boliger i et fornuftigt prisniveau. Princippet bygger på præfabrikation af boligerne og er baseret på sunde og bæredygtige materialer. Hovedtanken er at bygge billigt uden at det ser billigt ud.

Boligerne fordeles i 4 klynger. Over stueplanet etableres en identisk første sal. Boligrækkerne danner et fælles adgang og opholdsrum, der definerer en ramme for de sociale aktiviteter. Alle boliger har adgang til til fællesareal enten direkte fra terræn eller fra altangang/svalegang.

Administrationen vurderer, at både sammensætningen af boligernes størrelse og placeringen af projektet centralt i Næstved, tæt på EUC Sjælland og på togstationen vil betyde, at boligerne er attraktive for et bredt spekter af potentielle lejere.

Projektet er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området.

Anlægsudgiften til de 34 almene boliger er beregnet til 30 mio. kr.

Af det kommunale grundkapitalindskud på 3 mio. kr. er det oplyst, at der kan opnås op til 1.932.498 kr. i statsligt tilskud til små billige boliger, så det kommunale grundkapitalindskud vil være 1.067.502 kr.

Huslejen er beregnet til 900 kr. pr. m²/år og forbrugsudgifter på 275 kr. pr. m²/år i alt 1.175 kr. pr. m²/år.

En bolig på 33 m² vil koste 3.016 kr. pr. måned inkl. forbrug.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi henviser til særskilt sag, som også behandles på dette møde - "Prioritering af grundkapital til almene boliger 2017 - journal nr. 03.03.10-Ø60-4-17". Der er fra boligselskaberne fremsendt ønsker til flere projekter, end der er grundkapitalindskud til, og der skal således ske en prioritering af projekterne. I omtalte sag er der nærmere redegjort for de enkelte projekters behov for kommunalt grundkapitalindskud og for statsligt tilskud.

Bilag

Projektmateriale - Sneppevej

Punkt 73: Almene boliger - Projekt 4/4 - 20 boliger på Nygårdsvej

03.02.10-Ø60-2-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Domea/Trollebo har indsendt forslag om fortætning af Figenparken på Nygårdsvej ved at opføre 20 1-rumsboliger som små billige boliger. For at realisere projekt kræves der vedtagelse af en ny lokalplan for området.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at projektet godkendes,
2. at det ansøgte beløb til grundkapitalindskud reserveres til senere godkendelse af skema A, og
3. at lokalplan udarbejdes hurtigst muligt.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: anbefales

Ad 2: anbefales

Ad 3: Godkendt

Sagsfremstilling

Det skal indledningsvist bemærkes, at denne sag skal ses i sammenhæng med tre andre projekter, som fremlægges på dette møde. Projekterne blev udvalgt af enten Plan- og Ejendomsudvalget ved mødet den 27. marts 2017 eller byrådet den 28. marts 2017 med henblik på egentlige skema A-ansøgninger og endelig prioritering af det afsatte beløb til grundkapitalindskud.

Domea/Trollebo har indsendt forslag om fortætning af Figenparken på Nygårdsvej ved at opføre 20 1-rumsboliger som små billige boliger. 12 boliger på 30 m² og 8 på 40 m² på byggefelt 1A i det vedlagte bilag. Det samlede boligareal vil være 680 m².

Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området, så den endelige godkendelse af skema A for projektet vil først være mulig efter en ny lokalplan er vedtaget. En godkendelse af projektet på nuværende tidspunkt vil derfor være med forbehold for, at en ny lokalplan er vedtaget inden udgangen af 2017. Med godkendelse af skema A inden udgangen af 2017 vil det være muligt at opnå statsligt tilskud til projektet.

Team Plan, Geodata og Klima har oplyst, at det vil være muligt at vedtage en ny lokalplan for området i år, så der kan opnås statsligt tilskud. Det kræver, at det besluttes at prioritere projektet ved mødet i dag.

Boligerne etableres i to plan som tæt-lav boligbebyggelse. Gavlen trækkes tilbage på hver boligenhed, så der herved skabes udeareal på hver side af boligen. På den ene side med ankomstterrace eller svalegang og på den anden side private altaner eller terrasser. Toilet-kernen placeres centralt og giver en naturlig opdeling af boligen i to zoner, der skaber de bedst mulige lysforhold til rummene. Boligerne bygges af materialer, som er valgt ud fra en bæredygtig tankegang og ønske om minimal drift og vedligehold.

Administrationen vurderer, at projektet er fornuftigt, selvom der kun bygges små 1-rumsboliger, og placeringen ikke er central i Næstved. Det skyldes, at det er et mindre antal boliger, der bygges, og at boligerne vil blive en del af en velfungerende boligafdeling.

Anlægsudgiften: Etableringen af de 20 boliger er beregnet til 13,8 mio. kr. inkl. moms.

Dette vil kræve et kommunalt grundkapitalindskud på 1.400.000 kr. Ved den forlods tildeling af andel af kommunens budget for grundkapitalindskud er der stillet projektet 0,2 mio. kr. i udsigt, da projektet kan opnå 1,2 mio. kr. i statsligt tilskud.

Huslejen er beregnet til 942 kr. pr. m² og forbrugsudgifter på 130 kr. pr. m²/år i alt 1.072 kr. pr. m²/år.

En bolig på 30 m² vil koste 2.680 kr. pr. måned inkl. forbrug, og en bolig på 40 m² vil koste 3.573 kr. pr. måned inkl. forbrug.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi henviser til særskilt sag, som også behandles på dette møde - "Prioritering af grundkapital til almene boliger 2017 - journal nr. 03.03.10-Ø60-4-17". Der er fra boligselskaberne fremsendt ønsker til flere projekter, end der er grundkapitalindskud til, og der skal således ske en prioritering af projekterne. I omtalte sag er der nærmere redegjort for de enkelte projekters behov for kommunalt grundkapitalindskud og for statsligt tilskud.

Bilag

Nygårdsvej - Byggefelt 1A

Punkt 74: Revideret skema B-ansøgning fra FSB på 20 boliger på Dalsgårdsvej

03.02.13-P19-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

FSB fik ved byrådsmødet den 25. april 2017 godkendt skema B-ansøgning til opførelse af 20 almene boliger på Dalsgårdsvej 75. Efter Byrådets godkendelse er administrationen blevet kontaktet og oplyst, at der ikke var medtaget 487.000 kr. i gebyrer i det godkendte skema B. Det betyder, at der skal gennemføres en ny politisk behandling.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at anskaffelsessum på 32.160.000 kr. godkendes, og
2. at kommunens grundkapitalindskud øges med 48.700 kr.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Sagsfremstilling

FSB fik ved byrådsmødet den 25. april 2017 godkendt skema B-ansøgning for opførelse af 20 almene boliger på Dalsgårdsvej 75. Efter Byrådets godkendelse er administrationen blevet kontaktet af projektets arkitekt, som oplyste, at der i anlægssummen ikke var medtaget 487.000 kr. i gebyrer i det godkendte skema B.

Den øgede anlægssum på i alt 32.160.000 kr. (tidligere 31.673.000 kr.) nødvendiggør en ny politisk behandling, da det betyder en merudgift for Næstved Kommune på 48.700 kr. i grundkapitalindskud og en øget garantiforpligtelse på 428.560 kr., hvoraf 50% re-garanteres af Landsbyggefonden.

Der er ikke foretaget ændringer i selve projektet, og der bygges fortsat 1690 m². Den øgede anlægssum betyder dog, at huslejen stiger med ca. 8 kr./m² pr. år.

Huslejen er beregnet til 815 kr./m² pr. år (949 kr./m² pr. år inkl. forbrug).

Den månedlige husleje inkl. forbrug er 6.405 kr. (tidligere 6.352 kr.) for en bolig på 81 m², og 7.829 kr. (tidligere 7.763 kr.) for en bolig på 99 m².

Økonomiske oplysninger

Den forøgede udgift til grundkapital på 48.700 kr. vil fragå det tilbageværende disponible beløb til godkendelse af nye ansøgninger.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan oplyse, at merudgiften på 48.700 kr. til grundkapitalindsud er indregnet i særskilt sag, som også behandles på dette møde - "Prioritering af grundkapital til almene boliger 2017 - sbsys - 03.03.10-Ø60-4-17".

Punkt 75: Regnskaber 2016 samt budgetforslag inkl. huslejefastsættelse 2018 for kommunens almenboligafdelinger

00.30.00-S00-3-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget pkt. 1/ Byrådet pkt. 2-5

Der fremlægges regnskaber for kommunens 23 almenboligafdelinger for regnskabsåret 2016.

Samtidigt fremlægges forslag til budget for 2018, herunder fastsættelse af huslejer.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. At driftsregnskaberne for 2016 godkendes
2. At driftsbudgetterne for 2018 godkendes
3. At huslejereguleringerne for 10 afdelinger godkendes
4. At harmoniseringshuslejerne for afdelingen Birkebjergparken/Nygårdsvej godkendes
5. At administrationsbidraget fastsættes uændret til 3.000 kr. pr. bolig/år

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: Godkendt

Ad 2 - 5: Anbefales

Sagsfremstilling

Regnskab 2016:

De 23 afdelingsregnskaber er vedlagt som bilag til sagen. De enkelte afdelingers årsresultat er registreret i kommunens statusregnskab.

Afdelingerne har pr. 31.12.2016 hensat følgende beløb:

Hensat til planlagt og periodisk vedligeholdelse	20.990.000 kr.
Hensat til vedligeholdelse i forbindelse med fraflytninger	4.904.000 kr.
Driftsoverskud	1.491.000 kr.

Budget 2018:

De 23 afdelingsbudgetter er vedlagt som bilag til sagen.

For nedennævnte afdelinger foreslås huslejestigninger:

Afdeling	Leje pr./m2 2017	Leje pr./m2 2018	Stigning i kr.	Stigning i %	Seneste regulering
Birkely	1.220,00	1.330,00	110,00	9,02	2016
Birkevang	1.031,35	1.105,00	73,65	7,14	2014
Farimagsvej 54	863,67	910,00	46,33	5,36	2016
Grimstrupvej	960,00	975,00	15,00	1,56	2010
Jasminvej 1-9	890,00	910,00	30,00	2,25	2016
Jasminvej 6-14	1.250,00	1.290,00	40,00	3,20	2010
Kildegårdsvej	1.051,25	1.075,00	23,75	2,26	2016
Orionvej	1.295,00	1.445,00	150,00	11,58	2017
Sneppevej 31	850,00	875,00	25,00	2,94	2016
Tove Ditlevsensvej	1.125,00	1.175,00	50,00	4,44	2013

Birkebjergparken Udligning

Generelt er der tale om huslejestigninger grundet almindelige pris- og lønstigninger. Det er bla. stigning i låneydelser (indekslån), stigning i faste udgifter som el, vand og varme samt øgede viceværtudgifter.

Specielt vedr. afdelingen Birkebjergparken/Nygårdsvej er det besluttet, at huslejerne for de sammenlagte afdelinger skal harmoniseres over en 10-årig periode. Derfor varsles der stigninger her på mellem 0,0% - 4,6% jf. bilag med huslejeoversigt.

Administrationsbidraget foreslås uændret fastsat til 3.000 kr. pr. bolig/år.

Regnskaberne revideres af kommunens eksterne revisionsfirma sammen med kommunens øvrige regnskab efter de fastsatte regler i lov om kommunens styrelse om revision af kommunernes virksomhed.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Byrådet har på møde den 27.10.2008 bemyndiget Plan- og Ejendomsudvalget til at godkende driftsregnskaberne for kommunens almenboliger. (indstillingspunkt 1)

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan oplyse, at de enkelte afdelingsbudgetter skal udarbejdes ud fra balanceprincippet. Det betyder, at samtlige driftsudgifter samt renter og afdrag på lån, som er optaget i forbindelse med opførelsen af boligerne, skal dækkes af den fastsatte husleje. Der er således ikke nogen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, indirekte kan huslejestigningerne dog medføre øgede udgifter til boligsikring.

Bilag

Huslejeoversigt 2016-2018

Birkevænget 1-11 og 25-53, regnskab 2016

Birkevænget 57-71, regnskab 2016

Enggårdsvvej 3 og 5, regnskab 2016

Eskadronvej 1-7, regnskab 2016

Farimagsvej 44-50, regnskab 2016

Farimagsvej 54, regnskab 2016

Gormsvej - regnskab 2016

Grimstrupvej 101, regnskab 2016

Helgesvej 1 og 3, regnskab 2016

Jasminvej 1-9, regnskab 2016

Jasminvej 6-14, regnskab 2016

Kildegårdsvej 3-7, regnskab 2016

Kildemarksvej 114-128, regnskab 2016

Lovvej 3, regnskab 2016

Obovej 5 og 6, regnskab 2016

Obovej 9-13, regnskab 2016

Orionvej 60, regnskab 2016

Sneppevej 3-27, regnskab 2016

Sneppevej 31, regnskab 2016

Søvang, regnskab 2016

Tokesvej 4 - 34, regnskab 2016

Tove Ditlevsensvej 8, regnskab 2016

Birkebjergparken Nygårdsvej, regnskab 2016

Punkt 76: Lokale køkkener på plejecentre - nedlæggelse af boliger

00.01.00-Ø34-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Sundheds- og ældreministeriet har udstedt en pulje på 425 mio. kr. til etablering eller renovering af lokale køkkener i plejeboliger. Næstved Kommune har fået bevilget de ansøgte midler og vil i den forbindelse gerne nedlægge to plejeboliger for at give plads til nye køkkener.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at det godkendes, at der nedlægges to plejeboliger på den almene boligafdeling Birkebjerg Alle 7-11 for at gøre plads til to nye køkkenmiljøer på afdelingen.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Anbefales

Sagsfremstilling

Sundheds- og Ældreministeriet udsendte i februar 2017 en pulje på 425 mio. kr. til renovering, etablering eller genetablering af lokale køkkener på plejecentre. Formålet med puljen er at bringe duften af mad ind på plejecentrene og selve madlavningen tættere på de ældre, fremfor levering af halvfabrikata eller færdigfabrikeret mad udefra. I Næstved Kommune har det i flere år været et stort ønske at kunne reetablere køkkener, hvor det er muligt at tilberede måltiderne og inddrage beboerne i madlavningen. Det har stor betydning for livskvaliteten og appetitten hos alle beboerne, ikke mindst hos de småtspisende og de demensramte. Det har imidlertid været vanskeligt, da etablering eller renovering af fællesarealer i de almene boliger ville betyde huslejestigning for den enkelte beboer. Denne pulje har som præmis, at der ikke må ske huslejestigning.

CTE og CSA har i et fint samarbejde gennem foråret arbejdet på højtryk for at beskrive køkkenprojekterne. Alle har taget initiativet positivt, og det er et stort ønske hos beboerne at kunne være en del af tilberedning af måltiderne og ikke mindst fællesspisning. Der blev indsendt ansøgninger for ialt kr. 8.601.374,53, og hele beløbet er blevet bevilget af ministeriet. De fleste ansøgninger er til køkkener i fællesarealer på de almene plejeboliger. På Birkebjerg Alle 7-11 er der 36 mindre plejeboliger, og pladsen på fællesarealerne er trang. For at give plads til etablering af to nye køkkener som Leve-Bo Miljø på denne almene afdeling ønskes det at nedlægge to af de eksisterende boliger og inddrage arealet som fællesareal. Denne mulighed er der lagt op til i materialet fra Sundheds- og Ældreministeriet. Det blev indarbejdet i ansøgningen, og pengene hertil er blevet bevilget. Nedlæggelsen af de to boliger vil give mulighed for etablering af to områder med flotte nye køkkenfaciliteter med spiseplads, som vil give rig mulighed for at inddrage beboerne i den daglige madlavning og bringe duften af mad og glæden ved tilberedningen ind i beboernes dagligdag. Hertil kommer, at det fra tid til anden har været svært at få udlejet disse små plejeboliger, så etablering af de nye køkkenfaciliteter vil medvirke til at gøre afdelingen til et mere attraktivt sted at bo.

Handicapforhold

Køkkenerne indrettes med stor hensyntagen til beboernes behov, herunder ergonomiske hensyn mv.

Høringer

Det var en forudsætning for tildeling af midler fra puljen, at køkkenprojekterne blev godkendt i de respektive almene boligafdelinger. Muligheden for etablering af køkkenerne vakte stor glæde hos beboerne, som på ekstraordinært

afdelingsmøde på Birkebjerg Alle den 20. marts 2017 godkendte en mulig nedlæggelse af de to plejeboliger for at gøre plads til de nye køkkener.

Lovgrundlag

Puljen er til køkkener i almene plejeboliger opført efter boligloven § 105 eller plejehjem opført efter servicelovens § 192.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Omsorgsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi har ikke yderligere bemærkninger.

Punkt 77: Budget 2018-2021, 2. behandling

00.30.00-S00-2-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan og Ejendomsudvalget

2. behandling af udvalgets budget for 2018-2021 på drift og anlæg.

Udvalget forventes at have et budgetproblem på en p.t. ubekendt størrelse i forbindelse med manglende udlejning på Jernbanegade 12 og i Birkebjergparken.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. Udvalget drøfter budgetproblemet og beslutter tiltag til løsning af budgetproblemet jf. sagsfremstillingen.
2. Udvalget drøfter og beslutter anlægsbudgettet inden for den givne ramme

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Udvalget bemærker, at den manglende huslejeindtægt fra Jernbanegade 12, grundet usikkerhed om Udlændingestyrelsens placering, har påvirket udvalgets økonomi i negativ retning

Sagsfremstilling

I budgetstrategien er fastlagt krav og tidsplan for budgetlægningen for 2018-2021.

Udvalget skal udarbejde et budgetforslag inden for henholdsvis driftsrammen og anlægsrammen. Udvalget skal ikke fremlægge reduktionsforslag til drøftelse på budgetseminaret og kan tilsvarende heller ikke fremsætte udvidelsesønsker.

Drift

Bevillingsniveauet er på udvalgsniveau, hvilket vil sige, at udvalget har en driftsbevilling.

Hvis der er budgetproblemer på udvalgets område, skal det klares af udvalget selv. Et af målene med budgetstrategien er, at der udarbejdes realistiske budgetter. Det betyder, at budgettet skal være baseret på realistiske forudsætninger. Såfremt de realistiske forudsætninger fører til et højere budget end udvalgets ramme, er det udvalgets opgave at beslutte effektiviseringer, opgaveomlægninger eller servicereduktioner, så der kan budgetteres med realistiske forudsætninger inden for den tildelte ramme.

Som også omtalt ved 1. behandlingen forventes der på udvalgets område budgetproblemer i 2018 og fremover.

Budgetproblemerne/udfordringerne kan opdeles således:

1. I takt med udbyggelse af CAMPUS vil der blive ledige lejemål i Birkebjergparken. P.t. er VUC igang med byggeri. VUC har 3 lejemål i BBP, hvor kommunen årligt har en huslejeindtægt på ca. 2,35 mio. kr.
2. Ligeledes er der lejeindtægt på Varmtvandsbassinet i BBP på årligt ca. 1,26 mio. kr., som vil bortfalde ved opførelsen af Vandkulturhuset.
3. Endelig er der budgetlagt med huslejeindtægt på årligt ca. 850.000 kr. vedr. de ledige lokaler i Jernbanegade 12.

Alt afhængig af evt. salg eller genudlejning, kan der være budgetproblemer på mellem 0 og 4,5 mio. kr.

Tiltag til løsning af budgetproblemerne:

Ad 1+2

Plan- og Ejendomsudvalget blev på møde den 8. maj 2017 orienteret om status om forhold i Birkebjergparken og besluttede, at der skal igangsættes et udviklingsarbejde med henblik på at fastlægge en samlet plan for Birkebjergparkens fremtid på kort såvel som på langt sigt, økonomisk såvel som fysisk. Arbejdet skal ske på tværs af de involverede udvalg.

Ad 3

Økonomiudvalget besluttede på møde den 8. maj 2017 et oplæg til anvendelse af Jernbanegade 12. Herunder at de resterende ledige lokaler søges lejet ud til ekstern part via en mægler og på en tidsbegrænset lejekontrakt.

Anlæg

Udvalgets anlægsramme fremgår af bilag 1. Udvalget har mulighed for at omprioritere/flytte anlægsprojekter, blot den samlede anlægsudgift i årene 2018-2021 holdes inden for udvalgets ramme.

Administrationen har ingen forslag til omprioriteringer af anlægsbudgettet.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi oplyser, at det er nødvendigt, at alle udvalg overholder kravene, for at det samlede underskud i budgetperioden ikke bliver større end de forventede 50 mio. kr. Overholdelse af kravene i budgetstrategien er desuden nødvendig for at overholde den økonomiske politik.

Bilag

Anlægsbudgettet Ejendomsudvalget 2017-24

Noter til anlægsbudget 2017-24, Ejendomsudvalget

Punkt 78: Forslag til Lokalplan 077 for kontorbyggeri på Posthusparkeringen i Næstved

01.02.05-P16-2-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til Lokalplan 077 for kontorbyggeri på Posthusparkeringen i Næstved fremlægges til godkendelse. Lokalplanforslaget omhandler opførelse af kontorbyggeri til udflytningen af Udlændingestyrelsen inkl. Borgerservice til Næstved. Der gives i lokalplanforslaget mulighed for etablering af 12.000m² bebyggelse inden for det udlagte byggefelt, med hhv. maksimalt 4 og 6 etager inden for to forskellige delområder.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 077 for kontorbyggeri på Posthusparkeringen i Næstved godkendes med henblik på offentliggørelse på Næstved Kommunes hjemmeside "Borgermøder og høringer" og udsendelse i offentlig høring i 8 uger fra den 01.07.2017 til den 25.08.2017.
2. at der holdes borgermøde den 10.08.2017 fra kl. 16.30-18.00 vedr. Lokalplan 077, under forudsætning af byrådets godkendelse af pkt. 1.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanforslag

I slutningen af 2015 fremlagde regeringen sin plan for udflytning af statslige arbejdspladser. Udlændingestyrelsen skal placere ca. 375 arbejdspladser i Næstved. Derudover etableres Udlændingestyrelsens Borgerservice, som forventes at tage imod mere end 50.000 borgere om året.

Efter en grundig gennemgang af mulige bygninger og grunde, blev Posthusparkeringen ved Næstved Station valgt. Dette forventes at være den mest omkostningseffektive løsning for Udlændingestyrelsen og en attraktiv beliggenhed for både styrelsens medarbejdere og deres besøgende. På Posthusparkeringen er der mulighed for opførelse af et nybyggeri, hvilket vil sikre, at Udlændingestyrelsen får en sammenhængende, effektiv og moderne bygning, hvor Borgerservice kan få en særskilt indgang. Udlændingestyrelsen ønsker indledningsvis at bygge ca. 10.000m².

Sideløbende med udarbejdelse og godkendelse af lokalplanforslaget, sender Bygningsstyrelsen byggeriet i udbud, hvorfor den konkrete udformning formentlig først ligger fast efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i det centrale Næstved tæt på bykernen, som en kile mellem Munkebakken og stationen. Lokalplanområdet udgøres af matrikel 250 Næstved Markjorder, som indeholder Posthusparkeringen og tilhørende vej- og stiudlæg samt en påfyldningsplads for dieselolie til bl.a. togene, som bl.a. er nødvendig for DSBs virke på Næstved Station. Der er placeret en hovedkloakledning på områdets østlige del, ca. under vejarealet, som ikke kan fjernes.

Matriklen er på 7275 m² og bruges i dag som parkeringsplads med ca. 200 parkeringsbåse, som især benyttes af togpendlere fra Næstved og omegn. Som led i aftalen mellem staten og Næstved Kommune betaler staten for etablering af tilsvarende antal p-pladser i et nyt parkeringshus få 100 meter syd for Posthusparkeringen.

Området har en central placering i Næstved by og i planerne om Campus Næstved. Den centrale placering af Udlændingestyrelsen og Borgerservice kan desuden underbygge og styrke kommunens initiativ ”Udvikling af Næstved Bymidte”. Udflytningen af en større statslig institution til området kan fungere som et trækplaster til byen og derved blive en vigtig katalysator for bymidtens udvikling.

Indhold i lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget giver mulighed for at realisere op mod 12.000m² kontorbebyggelse og offentlige funktioner inden for områdets byggefelt. Der lægges vægt på, at fremtidig bebyggelse indpasses til omgivelserne, deriblandt Munkebakken og nabobebyggelsens arkitektoniske udtryk. Dette sker bl.a. ved at lade byggefeltet grænse helt op til matriklens skel mod nord (stationsområdet) og vest (Farimagsvej), og opdele byggefeltet i to delområder med forskellige krav til bygningshøjde, for at sikre at bebyggelsen indpasser sig optimalt ift. nabobebyggelsen samt den visuelle forbindelse til Munkebakken. Krav til bygningshøjderne inden for de to områder er:

- Inden for område 1, som er placeret på grundens nordlige del, kan der bygges op til 6 etager, med en tagkote på 39 moh (meter over havet)
- Inden for område 2, som er placeret på grundens sydlige del, kan der bygges op til 4 etager, med en tagkote på 31,5 moh.

Der stilles krav til, at der bygges helt ud til en facadelinje mod Farimagsvej, som er lagt i matrikelskel for at sikre en bymæssig situation her. Facaden kan dog trækkes tilbage såfremt der etableres pladسدannelse, ankomstareal eller lignende foran. Mod nord kan bebyggelsen trækkes tilbage, så der er mulighed for at etablere en forplads, som spiller sammen med stationsforpladsen. Både mod vest og nord, skal der etableres transparente facader, som kan bidrage til oplevelsen af liv i området. Der gives dog mulighed for, at 50% af enkelte facadepartier i dette område kan dækkes med translucet folie eller lignende for at sikre nødvendig grad af diskretion til aktiviteter i bygningens stueetage, som har behov for dette.

Det eksisterende vejudlæg på lokalplanområdets østlige side skal fastholdes, fordi der stadig, bl.a. aht. DSB, skal være offentlig adgangsvej for både biler og cykler. Langs den vestlige kant af denne vej samt den sydlige del af grunden kan der etableres parkeringspladser. Der stilles krav om etablering af 35 parkeringspladser og 35 cykelparkeringspladser.

Der skal ske en samlet planlægning for vejareal, parkering, stier, trappeanlæg, friarealer og regnvandshåndtering, så der sikres en sammenhængende udvikling af området. Terrænregulering skal i øvrigt også ske ud fra en samlet planlægning.

Lokalplanforslagets forhold til kommuneplanen

Kommuneplan 2017, som er i offentlig høring på nuværende tidspunkt, er ændret i forhold til Kommuneplan 2013-25, så lokalplanforslagets indhold kan realiseres inden for kommuneplanens rammer. Kommuneplan 2017 forventes endeligt vedtaget inden vedtagelse af nærværende lokalplan, hvorfor udarbejdelse af kommuneplantillæg ikke er nødvendigt.

Høringer

Lokalplanforslaget indstilles sendt i offentlig høring fra den 01.07.2017 til den 25.08.2017. Det indstilles også, at der afholdes borgermøde for lokalplanforslaget den 10.08.2017.

Lovgrundlag

- Lov om planlægning
- Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Politisk behandling

Plan og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Plan og Ejendomsudvalget principgodkendte igangsættelse af lokalplanforslag på møde den 06.02.2017

Bilag

Forslag til Lokalplan 077 for kontorbyggeri på Posthusparkeringen

Punkt 79: Principgodkendelse af igangsættelse af ny lokalplan

01.02.05-P16-9-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget.

Ejer af Baunehøj Ridecenter ønsker, at Plan- og Ejendomsudvalget skal træffe principiel godkendelse af udarbejdelse af ny lokalplan for matrikel 7a, Lille Næstved By, Herlufsholm. Ejer ønsker at opføre et nyt og attraktivt boligområde, der skal bestå af tæt/lav- og åben/lavbebyggelse. Lokalplanområdet ligger syd for Baunehøj i umiddelbar nærhed af et planlagt, fuldt udbygget boligområde, der ligger op ad Digtervejskvarteret, tæt ved bymidten i Næstved og omkranset af rekreative områder.

INDSTILLING

Administrationen indstiller at udvalget træffer beslutning om igangsættelse af lokalplan for området vedr. matr.: 7a Li. Næstved By, Herlufsholm. Beliggende: Fællesejevej 21, Baunehøj, 4700 Næstved.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

Baggrund:

Med igangsætning af ny lokalplan for udbygning af et nyt boligområde i et eksisterende kvarter, kommer kommunen et skridt tættere på at realisere Næstved som en attraktiv bosætningsby, hvor der er potentialer for et godt liv med familien, tæt på byen og tæt på naturen. Det er administrationens hensigt at udarbejde et plangrundlag, der skaber et samlet, attraktivt boligkvarter, der spiller sammen med de kommende nye udstykninger i boligområdet nord for Halfdan Rasmussens Vej, området mellem Digtervejskvarteret og Vestre Ringvej samt boligområdet vest for Digtervejskvarteret.

Mølbak Landinspektør A/S ønsker at opføre et nyt boligområde for matr. nr.: 7a Li. Næstved By, Herlufsholm, beliggende: Fællesejevej 21, Baunehøj, 4700 Næstved. Lokalplanområdet udgør ca. 3,9 ha. Der er lagt op til, at fri- og fællesarealer udgør ca. 1,3 ha., hvilket svarer til omtrent 40 procent af arealet. Der ønskes vejbetjening fra Halfdan Rasmussens Vej og videre ad Chr. Winters Vej.

Administrationen vil det i fremtidige arbejde med lokalplanen lægge særligt vægt på følgende temaer, som skal løses i dialog med bygherre:

- At bebyggelsens fysiske fremtræden skal være ensartet og i samspil med de omkringliggende kvarterer.
- At lokalplanområdets topografi bevares for at give området karakter og identitet.
- At der anlægges beplantningsbælter og fokus på begrønning.
- At boligerne bliver separatkloakeret.
- At boligerne får grønne tage ved lav taghældning.
- At lokalplanområdet etableres med LAR løsninger.

Området og dets nuværende planforhold:

Planområdet er i kommuneplanen udlagt til boligformål. Kommuneplanrammen giver mulighed for bebyggelse i 2 etager og en bebyggelsesprocent på 30-40. Det ønskede boligprojekt er realiserbart inden for pågældende kommuneplanramme. En fuld udbygning af området vil betyde 36 nye boliger i NK. Der er ikke skovbyggelinjer inden for lokalplanområdet. Der er fremsendt en bebyggelsesplan til godkendelse, som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan. Se bilag 1: Bebyggelsesplan.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Den 28. september 2015 blev der tidligere meddelt principgodkendelse til udarbejdelse af ny lokalplan for et lignende boligprojekt til opførelse af boliger ved Fællesejevej på matrikel nr. 7a, Lille Næstved By, Herlufsholm. Projektet har dog ændret karakter og kræver derfor en ny principgodkendelse, hvilket bygherre er indforstået med.

Bilag

Bebyggelsesplan

Princip godkendelse til iværksættelse af ny lokalplan

Punkt 80: Dispensation fra Lokalplan C1.1/19-3, Byområde ned til Den fritlagte Suså, til udvidelse af hoteldrift

01.02.05-P25-19-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan og Ejendomsudvalget

Hotel Kirstine ønsker i år at gennemføre udvidelse af hotellet med 24 værelser med tilhørende udenomsfaciliteter. Dette skal ske ved nybyggeri samt tilbygning til eksisterende bebyggelse. Planerne for udvidelse strider imod flere bestemmelser i den eksisterende lokalplan, Lokalplan C1.1/19-3, hvorfor der skal dispenseres fra lokalplanen, for at udvidelsesønsket kan realiseres.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan C1.1/19-3 med henblik på høring i forbindelse med ønske om udvidelse af hoteldrift, så der hurtigst muligt kan gives byggetilladelse.

2. at sagen genoptages til beslutning efter endt høring på ekstraordinært møde den 27. juni 2017 kl. 17.30 på Rådhuset.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

I forbindelse med, at Hotel Kirstine ønsker at udvide hotellet med 24 værelser, har Næstved Kommune modtaget ansøgning om byggetilladelse, se bilag 1. Hotellet ønsker at gennemføre udvidelsen i år, hvorfor der ønskes en hurtig byggestart.

Hotel Kirstine vil udvide med to hotelfløje, se bilag 2, hvoraf:

1. den ene, Bygning A, er en udvidelse af den eksisterende konferencebygning med en 1. sal, indeholdende 5 værelser.
2. og den anden, Bygning B, er en ny fløj i 2 etager med 19 hotelværelser, placeret ned mod den eksisterende offentlige parkering syd for konferencebygningen. Under bygningen etableres der 5 parkeringspladser.

For at der kan gives byggetilladelse, skal der dispenseres fra en række bestemmelser i den eksisterende lokalplan, Lokalplan C1.1/19-3, Byområde ned til Den fritlagte Suså, se bilag 3.

Lokalplanen blev godkendt i 2001, og udlægger en række byggefeltet ved Den fritlagte Suså. Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 50 boliger inden for flere byggefeltet, udlægning af arealer til både parkering og rekreative formål samt etablering af udendørsaktiviteter, restauration, café med udeservering og kiosk og lignende. Da lokalplanen er udarbejdet med fokus på bygningsbestemmelser vedr. boliger, er der sat et krav om en maksimal husdybde på 10,5 meter. Desuden stilles der forskellige krav til bygningshøjder, alt efter hvor bygningerne opføres.

Der skal dispenseres vedr. lokalplanens krav i forhold til:

- Byggefeltet og bygningens bredde.
- Taghældning.
- Bygningens højde.

Det første forhold, som der skal dispenseres fra, knytter sig til, at de udlagte byggefelter i lokalplanen er disponeret til boliger. Når der bygges hotel, vil det ofte kræve en større bygningsbredde, hvilket også er tilfældet i denne sag, hvor bygningsfeltet/-bredden overskrides med ca. 3 meter, da nybyggeriet bliver 13,6 meter bredt i stedet for 10,5 meter, som lokalplanen muliggør.

Vedrørende de to andre forhold stiller lokalplanen krav om, at bygninger inden for det berørte byggefelt B6 maksimalt må have en bygningshøjde, som når op i 18,25 meter i forhold til kortsystem DNN, samt en taghældning på 45 grader. Udvidelsen af Bygning A giver en bygningshøjde på ca. 18,9 meter, og Bygning B får en bygningshøjde på ca. 18,7 meter. Dispensationen fra taghældning skal i den forbindelse sikre, at der kan etableres hotelværelser inden for den relativt lille overskridelse af bygningshøjden ved, at der etableres mansardtag, som vil få en taghældning på 30 grader. Det kan i den sammenhæng nævnes, at der tillades taghældning på 30 grader inden for byggefelt B3. Lokalplanens krav om at tage inden for byggefeltet skal udføres med røde teglsten fastholdes.

Da byggeriet ønskes realiseret i løbet af sommerferien, vil udvalget ikke kunne nå at behandle sagen vedrørende dispensation, efter at ansøgningen om dispensation har været i offentlig høring. Det foreslås derfor, at der afholdes et ekstraordinært møde den 27.6.2017 kl. 17.30, hvor udvalget kan træffe endelig beslutning.

Det skal bemærkes, at der i Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte peges på, at området ved Den fritlagte Suså i væsentlig grad kan fortættes, blandt andet på det areal, som er beliggende syd for Hotel Kirstines conferencebygning.

Høringer

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan C1.1/19-3 sendes i offentlig høring i 14 dage i juni måned.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse

Situationsplan 1_200 UdvidelseHotel Kirstine-small

Lokalplan-C1.1/19-3

Punkt 81: Igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Orientering omkring igangværende lokalplaner og godkendelse af prioritering af disse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender den foreslåede prioritering af lokalplaner.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

Alle igangværende lokalplaner har en prioritering på 1-3, hvor 1 er højest.

Ændringer foretaget siden sidste Plan- og Ejendomsudvalgsmøde d. 08.05.2017:

- Rammelokalplan 084 for Stenlængeområdet: Planen afventer nærmere afklaring, i forhold til beslutning om vandkulturhus og vil ikke blive forelagt Plan- og Ejendomsudvalgsmødet d. 06.06.2017.
- Lokalplan 076 for Næstved Bymidte: Forslag skubbes til Plan- og Ejendomsudvalgsmøde, d. 04.09.2017. Planen forventes stadig endelig vedtaget i 2017. (Tidligere d. 07.08.2017)
- Lokalplan 080 for et areal nord for Køgevej: Detailhandel er afklaret og der laves kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanfremstilling. Forslag forelagt Plan- og Ejendomsudvalget d. 06.06.2017.
- Lokalplan 062 for havne- og turismeformål ved Kanalpladsen: Forslag forventes fremlagt ultimo 2017 (tidligere medio 2017).
- Lokalplan 085 for Øverup Erhverv, Øverup Krog: Forventes forelagt til principgodkendelse ultimo 2017.
- Lokalplan 086 for udvidelse af Stenstrup Industri: Forslag udsættes til primo 2018.
- Lokalplan 073 for Næstved Golfklub: Forslag forventes forelagt Plan- og Ejendomsudvalget d. 07.08.2017 (ændret fra d. 06.06.2017).

Orientering om status på lokalplan 062 for DUNK's projekt for velkomstpladsen mm. i Karrebæksminde

Plan- og Ejendomsudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan for Kanalpladsen og havnemolen i Karrebæksminde. Lokalplanen skal bl.a. åbne mulighed for tilbygning til Pandekagehuset og etablering af en maritim velkomstplads med mulighed for anlæg til ophold og leg samt opstilling af kiosk, isbod eller lignende, der skal understøtte pladsens funktion. Baggrunden for igangsættelse af lokalplanen er et inspirationsmateriale, udarbejdet af den lokale forening DUNK. Som et af de centrale steder, der skal styrkes og nytænkes, udpeger projektet havnekajen og Kanalpladsen.

Administrationen har udarbejdet udkast til lokalplanen, der skal rettes i forhold til bemærkninger modtaget fra Næstved Havn. Derudover skal planlovsændringen indarbejdes i udkastet.

Lokalplanen har ligget stille grundet et omfattende arbejde med sommerhuslokalplanen m.m. og andre større og mindre plansager. Det forventes, at forslag til lokalplanen forelægges for udvalget i august 2017.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2016-2018 - 06.06.2017

Punkt 82: Helgesvej 23, Herlufmagle - overdragelse med henblik på salg

82.02.00-G01-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Økonomiudvalget

Center for Dagtilbud ønsker at overdrage Helgesvej 23 i Herlufmagle, idet centeret ikke længere anvender ejendommen. Beskæftigelsesudvalget besluttede den 15. november 2016, at ejendommen ikke kunne anvendes til flygtningeboliger. Center for Trafik og Ejendomme har siden forsøgt at finde nye brugere/lejere internt i kommunen, men uden held. Center for Trafik og Ejendomme anbefaler derfor, at ejendommen overdrages til Økonomiudvalget med henblik på salg.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at ejendommen, Helgesvej 23 i Herlufmagle, overdrages til Økonomiudvalget med henblik på salg.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Anbefales

Sagsfremstilling

Helgesvej 23 (beliggende på matrikel 17i, Herlufmagle by, Herlufmagle) er en ejendom, som indtil for nylig er blevet anvendt som daginstitution.

Ejendommen er 1420 m², og bygningen har et samlet bygningsareal på ialt 256 m². Herudover er der mulighed for at inddrage 124 m² i tagetagen, som på nuværende tidspunkt fremstår uistandsat og ikke anvendeligt.

Ejendommen fremstår i sin helhed velholdt.

Ejendomsværdien er i 2016 vurderet til 1.000.000 kr.

Center for Plan og Miljø har oplyst, at ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udlagt til blandet bolig og erhverv. Ejendommen kan ud over en daginstitution anvendes til en eller flere boliger, serviceerhverv (f.eks. klinik, frisør) og liberelle erhverv (advokat, tegnestue mv.), hvis det ikke medfører trafikale gener for boligerne i området, og at der kan anlægges de nødvendige p-pladser på egen grund.

Ejendommen har en middel bevaringsværdi 5 og er derfor ikke omfattet af de særlige retningslinjer for ombygning og materialevalg, der findes i kommuneplanen.

Center for Trafik og Ejendomme har efter intern annoncering modtaget to henvendelser med interesse for ejendommen. Interesser, der bortfaldt, grundet beliggenheden uden for Næstved by.

Økonomiske oplysninger

Der har ikke været lejeindtægter på ejendommen tidligere.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi har ikke yderligere bemærkninger

Bilag

Luftfoto - Helgesvej 23, Herlufmagle

Punkt 83: Beslutning om udvidelse af Næstved Fri Skole i Rislev

01.03.03-P19-55-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Næstved Fri Skole har søgt om at lave en tilbygning, der skal indeholde toiletter og to undervisningslokaler. Tilbygningen placeres, hvor der nu er en bygning blandt andet med overdækninger. Administrationen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at udvide den eksisterende skole, og at placeringen er velvalgt i forhold til påvirkningen af omgivelserne og landsbymiljøet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse for en tilbygning med saddeltag og en taghældning på min. 45°, i farverne sort, hvid, råtræ, olierede eller som de eksisterende skolebygninger.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 06.06.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

Ansøgning

Næstved Fri Skole har søgt om at nedrive en eksisterende bygning mod nord, der blandt andet indeholder overdækninger. Her ønskes at opføre en tilbygning på ca. 130 m² til skolen med toiletter og to undervisningslokaler. Tilbygningen udformes som en lav bygning med ensidig taghældning, med glaspartier i gavlene og ind mod skolegården og træbeklædte facader, der fremstår i svenskrød, samt tagpap på taget. Se bilag 1 for plantegning og bilag 2 for facader.

Skolen ønsker tilbygningen for at forbedre faciliteterne på skolen.

Næstved Fri Skole har tidligere søgt om en større tilbygning med en anden udformning, men med ca. samme placering. Denne blev godkendt i Plan- og Ejendomsudvalget den 27. juni 2016.

Lovgrundlag

Skolen ligger i den afgrænsede landzonelandsby Rislev. Nybyggeri, herunder tilbygning af skolen, i landzonen kræver kommunens tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Inden for en afgrænset landzonelandsby giver planloven i nogen grad mulighed for udvikling og udbygning af faciliteter, der understøtter landsbyen og dens opland.

Da udvidelser/tilbygninger til privatskoler ikke er omfattet af administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling, fremlægges sagen for udvalget.

Placering og vurdering

Tilbygningen vil ligge som en del af den eksisterende skole og nogenlunde, hvor den eksisterende bygning, der ønskes nedrevet, står. Tilbygningen vil være synlig fra naboer og offentlig vej. Skolen ligger midt i Rislev og har til huse i den nedlagte kommuneskole Rislev Skole. Rislev er udpeget som kulturmiljø, der er sårbart for bl.a. nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser. Bilag 3 viser gadefoto af skolen med angivelse af den bygning, der ønskes nedrevet.

Det er administrationens vurdering, at det er hensigtsmæssigt at tillade den eksisterende skole at forbedre sine undervisningsfaciliteter med en tilbygning. Det vurderes, at placeringen er velvalgt i forhold til påvirkning af omgivelserne, herunder landsbymiljøet/kulturmiljøet.

Den aktuelle ansøgte tilbygning er noget skrabet i forhold til, hvad der tidligere er søgt om, og den vil fremstå med et noget andet udtryk end resten af skolen og landsbyen i sin helhed.

For at indpasse bygningen bedre i landsbyen og til skolen, foreslår administrationen, at der stilles krav til, at tilbygningen opføres med saddeltag og en taghældning på 45°, samt at tilbygningen får overflader i sort, hvid, råtræ, olierede eller samme farve som de øvrige skolebygninger for at indpasse tilbygningen bedst muligt til skolen.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1 - Plantegning

Bilag 2 - Facader

Bilag 3 - Gadefoto

Bilag 4 - ansøgning

Bilag 5 - bilag til ansøgningen