

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 27-03-2017

Mødedato Mandag d. 27. marts 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
Redegørelse for Nelligevej og ændring til prioriterede midler til vedligeholdelse af kommunale byg	6
Orientering om redegørelse for energibesparende projekter i 2016.....	8
Anvendelse af anlægsmidler til EBF 2017.....	10
Anvendelse af anlægsmidler til Energimærkning.....	12
Anlægsregnskab - ESCO-Projekt.....	14
Anlægsregnskab - El- og energibesparende foranstaltninger 2016.....	16
Nedsættelse af mastelejen efter Region Sjælland og K17's fælles retningslinjer.....	18
Regnskab 2016 - Udenfor selvforvaltning.....	20
Budget 2018-21.....	22
Kalbyrisparken - Udskiftning af vinduer og døre.....	25
Kommuneplan 2017, samlet forslag til offentliggørelse, PEUs fagområde.....	27
Endelig vedtagelse af lokalplan 063.....	30
Lokalplan 076 for Næstved Bymidte - Temadrøftelse 3.....	32
Landzonetilladelse til autohjælp og værksted på Torupvej 5.....	34
Skema B-ansøgning fra FSB på 20 boliger på Dalsgårdsvej.....	36
Tildeling af grundkapital til almenboliger 2017.....	39
Igangværende lokalplaner.....	41
Ansøgning om nedrivning af kaolinhuset og kranbroerne 1 og 5, Maglemølle 74, Næstved.....	42
Lukket:	44

Punkt 32: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 33: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Til efterretning.

Sagsfremstilling

A. Sagsbeh.: Pernille Balslev-Erichsen

Orientering om sag vedr. Lungshave 33

Formanden for udvalget har bedt om en orientering om hjemvist sag om Lungshave 33.

Punkt 34: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Bestemmelser om skorstensfejning undersøges.

Evaluerings af udbudspolitikken forelægges for udvalget på et kommende møde.

Punkt 35: Redegørelse for Nelliikevej og ændring til prioriterede midler til vedligeholdelse af kommunale bygninger 2017

82.07.00-G01-3-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Plan- og Ejendomsudvalget bad på mødet den 27.2.2017 om en redegørelse/udbygning af Renovering af klimaskærm på Nelliikevej

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Til efterretning.

Sagsfremstilling

Nelliikevej er et bofællesskab under Socialpædagogiskcenter Næstved. Målgruppen er personer over 18 år, som på grund af betydeligt og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne har behov for et længerevarende ophold i et botilbud med omfattende hjælp til almindelige, daglige funktioner eller pleje, omsorg eller behandling.

Nelliikevej 15-17 består af flere ejendomme. Nelliikevej 15 er en hovedpavillonbygning + midlertidig pavillonbygning. Nelliikevej 17 er en regulær muret bygning. Begge bygninger (foruden den midlertidige) indeholder lejligheder. Nr. 15 indeholder 3 lejligheder + ophold til personalet.

Nelliikevej 15 er en gammel pavillonbygning på støbt fundament med delvis kælder. Pavillonen bærer stærkt præg af et vedligeholdelsesefterslæb. Træværket generelt er udpint eller råddent. Vinduerne bærer præg af manglende malerbehandling og vurderes i videst udstrækning som værende utætte.

Personalet i ejendommen oplever træk fra vinduer og generelt kulde/varme problemer vinter/sommer. Ligeledes oplever personalet, at pårørende fravælger ejendommen som botilbud grundet dens udseende. Indvendigt fremstår ejendomme også godt brugt.

Administrationen fik sidste år tilbud på en gennemgribende renovering af klimaskærmen, da opgaven var prioriteret i 2017, godkendt af Plan- og Ejendomsudvalget. Grundet usikkerhed om det fremtidige behov for bygningen valgte administrationen at afvente en afklaring heraf, og iværksatte derfor ikke umiddelbart at sætte arbejdet i gang. Socialpædagogiskcenter meddeler dog, at behovet for ejendommen stadig er aktuel – hvorfor opgaven igen blev sat til prioritering i 2017.

Projekt: Renoveringen af klimaskærm for Nelliikevej er tiltænkt som en gennemgribende renovering, hvor ejendommen ligeledes får et nyt udtryk. Renoveringen består bl.a. af demontering og bortskaffelse af midlertidig pavillon, nedtagning

af asbestholdige facadeplader, efterisolering af ydervæg og sokkel, montering af nye vedligeholdelsesfri facadeplader, udskiftning af vinduer og døre, efterisolering af tag mv.

Alternativ for renoveringen vurderes værende en udfasning af ejendommen.

I forhold til prioritering af vedligeholdelsesopgaverne i 2017 er der sket, at vores to skimmelsager allerede springer deres budgetter. Sundhedscentret kræver 400.000 kr. yderligere og Socialpsykiatrien kræver 300.000 kr. yderligere. I alt 700.000 kr.

Administrationen har derfor valgt, at projekt Renovering af klimaskærm på Nelliikevej til 1.350.000 kr. udgår af årets prioritering og at afsatte midler hertil tilgår henholdsvis Sundhedscenteret og Socialpsykiatrien med ovenstående tal, og at de afsættes til aflønning af projektansat (tilsvarende blev gjort i 2016) og uforudsete udgifter.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1 - Prioriterede vedligeholdelsesarbejder 2017.pdf

Bilag 2 - Billeder af eksisterende forhold

Punkt 36: Orientering om redegørelse for energibesparende projekter i 2016

82.20.00-P20-11-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Administrationen har udarbejdet en redegørelse for energibesparende projekter i 2016 for at gøre status over indsatsområder og projekter. Redegørelsen for 2016 indeholder oplysninger omkring gennemførte og afsluttede energibesparende projekter.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet en redegørelse for energibesparende projekter i 2016 med henblik på at gøre status over indsatsområder og projekter. Redegørelsen for 2016 indeholder oplysninger omkring gennemførte og afsluttede energibesparende projekter i 2016 samt status for energimærkningen af Næstved Kommunes ejendomme.

I 2016 er der gennemført og afsluttet en række energibesparende projekter inden for de 2 indsatsområder ESCO (Energy Service Companies) og EBF (Energibesparende foranstaltninger).

Projekterne er i stor udstrækning koordineret af administrationen i samarbejde med Næstved Kommunes interne virksomheder og ESCO partneren, Siemens.

ESCO projektet er afsluttet med færdiggørelsen af de sidste projekter i løbet af 2016. Næstved Kommune har derved i perioden 2012-2016 investeret godt 33,4 mio. kr. på energibesparende ESCO projekter.

ESCO partneren garanterer for den forventede besparelse på projekterne i 8 år. Det vil sige, at ESCO partneren garanterer for, at de fundne energibesparelser bliver udført, og hvis ikke de garanterede besparelser opnås, kompenserer ESCO partneren for de manglende energibesparelser med et beløb, som svarer til forskellen op til de garanterede energibesparelser.

EBF er et løbende energibesparende projekt forankret i administrationen. Projektet knytter sig til Næstved Kommunes mål om at reducere sin egen CO2 udledning som virksomhed med 2 % om året frem til 2025.

Næstved Kommune investerede i 2016 i den forbindelse yderligere godt 4,5 mio. kr. på energibesparende projekter.

I 2017 energimærkes Næstved Kommunes ejendomme. Administrationen indgik i 2016 aftale med rådgiver for gennemførelse af projektet. Udbuddet er gennemført og administrationen har indgået kontrakt med to firmaer om udførelsen af selve energimærkningen. Begge firmaer er nu i gang med at udføre deres pilotmærker, inden selve energimærkningen går i gang i løbet af april 2017.

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi har ingen bemærkninger.

Bilag

Redegørelse for energibesparende projekter i 2016

Punkt 37: Anvendelse af anlægsmidler til EBF 2017

82.07.00-G01-21-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der er i budget 2017 afsat 5.400.000 kr. som rammebeløb til energibesparende projekter i Næstved Kommunes bygninger. Projekterne udføres med en gennemsnitlig tilbagebetalingstid på 20 år.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget tiltræder, at de afsatte 5.400.000 kr. til energibesparende projekter i Næstved Kommunes bygninger anvendes i henhold til nedennævnte principper.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

EBF er et løbende energibesparende projekt forankret i administrationen. Projektet knytter sig til Næstved Kommunes mål om at reducere sin egen CO₂ udledning som virksomhed med 2 % om året frem til 2025. I lighed til tidligere år er der i budget 2017 afsat et rammebeløb på 5.400.000 kr. til formålet.

Administrationen har tidligere suppleret med midler fra budgettet for Udvendig vedligeholdelse til energibesparende projekter, hvor midlerne fra EBF ikke alene har rakt til finansieringen. Lavt hængende frugter, hvor EBF alene afholder finansieringen og som hovedsageligt findes på installationsområdet i de kommunale bygninger, vurderes som værende høstet i de foregående år samt i forbindelse med ESCO projekter (Energy Service Companies).

Vedligeholdelsesprojekterne til udførelse i 2017 vurderes ikke at have nævneværdige besparelspotentialer, som kan afholdes over EBF, grundet sagernes karakter.

Administrationen arbejder derfor ud fra følgende principper i forhold til at omsætte budgettet til projekter i 2017:

1. Opfølgning på tidligere udførte energianalyser - om hvorvidt alle besparelspotentialer er udført med en tilbagebetalingstid på gennemsnitlig 20 år eller mindre.
2. Besparelspotentialer fra energimærkningen omsættes til projekter. Energimærkningen forventes færdige i løbet af efteråret, hvorfor en realisering af alle besparelspotentialer ikke vurderes som muligt i indeværende år.
3. Øget fokus på besparelspotentialer på belysning, idet der er sker en stor udvikling i LED-teknologien.

De enkelte energibesparende projekter udbydes i overensstemmelse med Næstved Kommunes indkøbs- og udbudspolitik samt tilbudsindhentningslovens bestemmelser. Arbejderne udbydes dels som udbud i det dynamiske indkøbssystem, dels som underhåndsbud, hvor 3 underhåndsbud indhentes.

Politisk behandling

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan bekræfte, at der på anlægsbudgettet for 2017 er afsat et rammebeløb på 5,4 mio. kr. Det kan samtidigt bekræftes, at der i forbindelse med budgetvedtagelsen i Byrådet den 11. oktober 2016 er givet en rammeanlægsbevilling på beløbet. Det er herefter fagudvalget, der træffer beslutning om anvendelse af rådighedsbeløbet.

Bevillingsønske	Kontoområde	2017	2018	2019	2020
Drift					
Anlæg		5.400.000			
Afledt drift					
Finansiering					
Drift					
Afsat rådighedsbeløb		-5.400.000			
Kassebeholdning					

Forklaring: Beløb uden fortegn er udgift/merudgift og minus er indtægt/mindreudgift. For kassebeholdning er det modsat, da et forbrug på kassebeholdningen er minus, og en forbedring af kassebeholdningen er uden fortegn.

Punkt 38: Anvendelse af anlægsmidler til Energimærkning

82.07.00-P20-5-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der er i budget 2017 afsat 1.200.000 kr. som rammeanlægsbevilling til den lovpligtige energimærkning af Næstved Kommunes bygninger. Manglende mærkning sanktioneres med bøde.

Der var i budget 2016 afsat et tilsvarende beløb, som kun blev anvendt til afholdelse af rådgiverydelser. Administrationen har bedt om, at restbeløbet overføres til 2017 til afholdelse af energimærkningen.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget tiltræder, at de afsatte 1.200.000 kr. anvendes til energimærkning af Næstved Kommunes bygninger.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Næstved Kommunes bygninger skal energimærkes. Det er lovpligtigt at energimærke bygninger og manglende mærkning sanktioneres med bøde.

Formålet med mærkningen er at synliggøre energiforbruget og de muligheder, der er for at spare energi i bygningen.

Administrationen indgik i 2016 aftale med KUBEN Management som rådgiver for gennemførelse af udbuddet. Udbuddet er nu gennemført, og Næstved Kommune har indgået kontakt med to firmaer om udførelsen af selve energimærkningen. Begge firmaer er nu i gang med deres pilotmærkning. KUBEN Management udfører kontrol af kvaliteten af pilotmærkningen inden selve energimærkningen går i gang i løbet af april 2017.

Energimærkningen forventes færdig i løbet af efteråret 2017.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan bekræfte, at der på anlægsbudgettet for 2017 er afsat et rammebeløb på 1,2 mio. kr. Det kan samtidigt bekræftes, at der i forbindelse med budgetvedtagelsen i Byrådet den 11. oktober 2016 er givet en rammeanlægsbevilling på beløbet. Det er herefter fagudvalget, der træffer beslutning om anvendelse af rådighedsbeløbet.

Endeligt skal det nævnes, at der er søgt overført 1.127.000 kr. fra 2016 til samme formål

Bevillingsønske	Kontoområde	2017	2018	2019	2020
Drift					
Anlæg		1.200.000			
Afledt drift					
Finansiering					
Drift					
Afsat rådighedsbeløb		-1.200.000			
Kassebeholdning					

Forklaring: Beløb uden fortegn er udgift/merudgift og minus er indtægt/mindreudgift. For kassebeholdning er det modsat, da et forbrug på kassebeholdningen er minus, og en forbedring af kassebeholdningen er uden fortegn.

Punkt 39: Anlægsregnskab - ESCO-Projekt

00.32.04-P19-11-12

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Der aflægges anlægsregnskab for ESCO-Projekt.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

I 2011 blev det besluttet, at energibesparende foranstaltninger i en del af den kommunale bygningsmasse skulle gennemføres i et offentligt -

privat samarbejde kaldet ESCO (Energi Service Companies).

Det samlede ESCO projekt er overvejende brugt til tætning af vinduer og døre, udskiftning af nedslidt belysning, optimering af styring for lys og varme.

De overvejende udførte opgaver giver ikke en værdiforøgelse af bygningerne, men en besparelse på energiforbruget og en forbedring af indeklimaet.

Alle investeringer er underlagt Siemens garanti for energibesparelser.

År	Bevilling	Forbrug	Mindreforbrug
2012	35.000.000 kr.	697.445 kr.	
2013		5.000.000 kr.	
2014		20.860.222 kr.	
2015		4.308.528 kr.	
2016	-1.600.000 kr.	2.533.638 kr.	
I alt	33.400.000 kr.	33.399.833 kr.	167 kr.

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi oplyser, at anlægsregnskabet er i overensstemmelse med kommunens bogføring.

Bilag

Underskrevet anlægsregnskab

Punkt 40: Anlægsregnskab - El- og energibesparende foranstaltninger 2016

00.32.04-P19-10-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Der aflægges anlægsregnskab for El- og energibesparende foranstaltninger 2016.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Der er i 2016 og overslagsårene afsat 5,4 mio. kr. til opfølgning på energimærkningen og energibesparende foranstaltninger i kommunens bygninger.

Af større investeringer i 2016 kan nævnes, efterisolering af skunkvægge på Næstved Sundhedscenter og isolering i forbindelse med tagrenovering på Sct. Jørgens Skole.

Der er udskiftet til lavenergivinduer på en del skoler og Munkebo.

Fugleparken, Røjleparken, Birkevang og Tromlehuset har fået udskiftet grundbelysning.

Vejvæsnet, Præstøvej er der udskiftet til LED belysning.

Næstved Madservice har fået udskiftet ældre ventilatorer.

Derudover er der udført optimering af belysning på Sydbyskolen, vinduesudskiftning på Marskgården og hulmursisolering på Farimagsvej 65.

År	Bevilling	Forbrug	Mindreforbrug
2016	5.400.000 kr.	4.467.511 kr.	932.489 kr.

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi, oplyser at anlægsregnskabet er i overensstemmelse med kommunens bogføring.

Bilag

Underskrevet anlægsregnskab

Punkt 41: Nedsættelse af mastelejen efter Region Sjælland og K17's fælles retningslinjer

82.16.00-G01-8-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Region Sjælland og K17 har godkendt nye retningslinjer for digital infrastruktur i april 2016. Disse harmonerer ikke med de af Næstved Kommune vedtagne lejestørrelser for master.

Sagen fremlægges med henblik på at revurdere kommunens prispolitik.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Region Sjælland og K17's retningslinjer tiltrædes, og masteleje fastsættes i overensstemmelse hermed.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Godkendt med virkning fra 1.1.2018 samt fra dags dato for evt. nye aftaler.

Sagsfremstilling

Næstved Kommune udlejer arealer og bygninger til diverse teleselskaber i forbindelse med opsætning af telemaster og antenner.

Lejeindtægterne til disse formål er tidligere besluttet og fastsat af Ejendomsudvalget.

Ejendomsudvalget besluttede den 4. november 2013 den nuværende masteleje.

Beslutningen gik på;

1. At lejen ved udlejning af nye arealer til opsætning af antennemaster uden for Næstved by for fremtiden fastsættes til 1.000 kr. om året.
2. At lejen ved udlejning af nye arealer til opsætning af antennemaster i Næstved by for fremtiden fastsættes til 30.000 kr. om året.
3. At lejen på allerede indgåede aftaler reguleres med virkning fra 1. januar 2014.

Den 2. februar 2015 orienterede formanden for Ejendomsudvalget om flere henvendelser i forhold til taksten for masteleje. Udvalget var ikke indstillet på at ændre lejen.

Gennem henvendelser fra TT-Netværket er administrationen blevet opmærksom på, at Region Sjælland og K17 (de 17 kommuner i regionen) har indgået fælles retningslinjer for en digital infrastruktur.

De fælles retningslinjer strider imod Ejendomsudvalgets vedtagne prispolitik.

Mastelejen bliver ved de fælles retningslinjer beregnet ved antal m² lejede areal x m²-pris for erhvervslejemål + administrationsgebyr.

Den nye masteleje vil medføre, at der vil være indtægtstab på arealerne i Næstved by.

Næstved Kommune har 7 antenneaftaler i Næstved by. Ved tiltrædelse af den nye masteleje vil det give et estimeret indtægtstab på 184.000 kr.

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan bekræfte, at en godkendelse af ændret masteleje vil medfører et indtægtstab på ca. 184.000 kr. på udvalgets område. Finansiering af en evt. mindreindtægt foreslås medtaget og behandlet ved budgetopfølgningen pr. 1. april 2017.

Bilag

Retningslinjer for digital infrastruktur

Punkt 42: Regnskab 2016 - Udenfor selvforvaltning

00.32.10-S00-4-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Regnskabsresultatet for 2016 viser et mindreforbrug på politikområdet Ejendomme på 2,0 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget. Mindreforbruget er søgt overført til 2017. På politikområde Ældreboliger er der et mindreforbrug på 0,8 mio. kr., som anvendes til ekstraordinære henlæggelser. Politikområdemålene på området er delvist opfyldt.

Indstilling

Administrationen indstiller, at regnskab og opfølgning på politikområdemålene for 2016 godkendes af udvalget.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Samlet regnskab for 2016 fremlægges for Økonomiudvalget den 18. april 2017 og i Byrådet den 25. april 2017. Drifts-, anlægs- og selvforvaltningsoverførsler blev behandlet i Økonomiudvalget den 13. marts 2017 og behandles i Byrådet den 28. marts 2017.

Det samlede overblik over regnskabet for 2016 fremgår af vedlagte bilag med regnskabsbemærkninger, hvor det kun er hovedtallene, der fremgår af sagen.

Drift

Driftsregnskab 2016 (uden for selvforvaltning)

(I hele 1.000 kr. +=underskud/=-overskud)

	Korrigeret	Regnskab	Resultat	Budgetkontrollen
	budget	2016	2016	1/10-2016
	2016			
Ejendomme	-1.948	-3.954	-2.006	-600
Almenboliger	175	-578	-753	'-
I alt	-1.773	-4.532	-2.759	-600

Mindreforbruget på politikområdet "Ejendomme" er søgt overført til 2017 til følgende formål: - hele 1.000 kr.

Færdiggørelse af bygningsgennemgang	600 kr.
Nedrivning af Køgevej 149	300 kr.
Renovering af vinduer på Grønnegården	1.100 kr.

I forhold til budgetkontrollen pr. 1/10-2016 er der en afvigelse på ca. 1,4 mio. kr. på politikområdet Ejendomme, som dels skyldes, at beslutningen om nedrivning af Køgevej 149 kom så sent på året, at en gennemførelse ikke kunne nås og dels, at renovering af vinduer på Grønnegården bedst udføres i forår og sommermånederne.

Mindreforbruget på politikområdet Almenboliger på 753.000 kr. henregnes under almindelige afvigelser. Der er i henhold til tidligere beslutning ikke foretaget egentlig budgetkontrol på dette politikområde.

Anlæg

Det samlede rådighedsbeløb i 2016 udgjorde 22,78 mio. kr. Af dette beløb er der uforbrugte anlægsmidler på 3,3 mio. kr.

Der er af de uforbrugte anlægsmidler søgt overført 2,4 mio. kr. til færdiggørelse af igangværende projekter. Projekterne forventes at blive afsluttet i 2017.

Politikområdemål

Som en del af regnskab 2016 følges der op på politikområdemål. Det sker i form af vedlagte målopfølgningsskema.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Politikområde 18 Ejendomme - Regnskabsbemærkninger

Politikområde 21 Ældreboliger m.fl - Regnskabsbemærkninger

(PEU) Opfølgning på politikområdemål 2016

Punkt 43: Budget 2018-21

00.30.00-S00-2-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan og Ejendomsudvalget

Første behandling af udvalgets budget for 2018-21 på drift og anlæg. Udvalget forventes at have et budgetproblem på en pt. ubekendt størrelse før kompenserende besparelser.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. Udvalget drøfter budgetproblemet og tiltag til løsning af budgetproblemet.
2. Udvalget drøfter udvalgets anlægsbudget.
3. Udvalget drøfter politikområdemål.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Ad 1: Drøftet

Ad 2: Drøftet

Ad 3: Udvalget vedtog, at de nuværende politikområdemål fortsættes.

Udvalget ønsker en konkret sag om Birkebjergparkens fremtid forelagt.

Sagsfremstilling

I budgetstrategien er fastlagt krav og tidsplan for budgetlægningen for 2018-21. Budgetstrategien er godkendt i Økonomiudvalget den 6. februar 2017.

Udvalgene skal udarbejde et budgetforslag inden for henholdsvis driftsrammen og anlægsrammen. Udvalgene skal ikke fremlægge reduktionsforslag til drøftelse på budgetseminaret og kan tilsvarende heller ikke fremsætte udvidelsesønsker. Budgetbehandlingen foregår på to møder i foråret.

Drift

Bevillingsniveauet er på udvalgsniveau, hvilket vil sige, at udvalget har én driftsbevilling. Udvalget kan selv fordele driftsbevillingen på politikområder. Udvalgets driftsramme fremgår af bilag 2.

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.

På udvalgets område forventes der budgetproblemer i 2018 og fremover før kompenserende besparelser.

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 p.t. 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. - Endeligt er der budgetlagt med huslejeindtægt på årligt ca. 850.000 kr. vedr. de ledige lokaler i Jernbanegade 12, som vil blive en udfordring, hvis lokalerne anvendes til aktiviteter, der ikke giver lejeindtægt.

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

Øvrige bemærkninger

Bilag 3 indeholder oplysninger om det nuværende budget, som kan bruges som baggrundsviden for at træffe beslutning om omprioriteringer inden for udvalgets område. Omprioriteringer skal beslutes, hvis der er budgetproblemer, men kan også beslutes, selv om der ingen budgetproblemer er, fx hvis der er et politisk ønske om ændret prioritering.

Budgetprocessen indebærer desuden, at der skal etableres en råderumspulje på 15 mio. kr. på tværs af alle udvalg. Til råderumspuljen henregnes de fire temaeffektiviseringer; Gevinster ved indførelse af fællesoffentlige it-løsninger (1. del af Monopolbruddet), Ejendomsvedligeholdelse samt tilhørende driftsopgave mv.; Nye SAO-tiltag samt Tværgående samarbejde og helhedsorienteret sagsgang i Næstved Kommune inden for handicap, psykiatri, børn og unge, arbejdsmarked og vidtgående specialundervisning.

Anlæg

Udvalgets anlægsramme fremgår af bilag 4. Udvalget har mulighed for at omprioritere/flytte anlægsprojekter, blot den samlede anlægsudgift i årene 2018-21 holdes inden for udvalgets ramme.

Administrationen har ingen forslag til omprioriteringer af anlægsbudgettet.

Politikrådemål

Der skal være 1-2 mål for hvert politikområde. Da målene kan være 2-årige, kan målene være de samme som sidste år, hvor årets milepæle er ændret. Politikområdemålene skal være finansieret indenfor udvalgets ramme. Bilag 6 viser politikområdemålet for 2017.

Høring

Høring foregår på kommunens hjemmeside www.naestved.dk/budget2018, hvor alt budgetmaterialet løbende offentliggøres.

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

Bilag 1: Budgetstrategi

Bilag 2: Udvalgsramme

Bilag 3a: Specielle bemærkninger, politikområde 18 Ejendomme

Bilag 3b: Specielle bemærkninger, politikområde 21 Ældreboliger og andre kommunale almenboliger

Bilag 4: Anlægsbudgettet 2017-24

Bilag 5: Noter til anlægsbudget 2017-24

Bilag 6 Politikområdemål 2017

Punkt 44: Kalbyrisparken - Udskiftning af vinduer og døre

03.11.08-G01-4-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Domea har ansøgt om kommunegaranti for låneoptagelse på 4.300.000 kr. til udskiftning af døre og vinduer i Kalbyrisparken.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at ansøgning om kommunegaranti for låneoptagelse på 4.300.000 kr. til udskiftning af døre og vinduer godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Domea har ansøgt om godkendelse af kommunegaranti for låneoptagelse på et 30-årigt kontantlån på 4.300.000 kr. til udskiftning af døre og vinduer i Kalbyrisparken, afdeling 3405.

Der ansøges om kommunegaranti for hele lånet.

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde i Kalbyrisparken den 3. maj 2016.

Projektet finansieres ved, at afdelingen har besluttet at afsætte et årligt beløb i drifts- og vedligeholdelsesplanen på kr. 390.000,- over en 10 årig periode, og derved udskifte alle døre og vinduer i afdelingen.

Afdelingen har valgt at udskyde nogle af sine øvrige ønsker til nyanskaffelser og vurderet, at en udskiftning af døre og vinduer var en vigtig prioritering.

I forbindelse med låneoptagelsen sker der en huslejestigning på 2,8 %, hvilket administrationen skønner er rimelig.

Administrationen vurderer, at udskiftningen af døre og vinduer er fornuftig for at lejeboligerne holdes attraktive.

I lov om almene boliger § 98 gives kommunalbestyrelsen mulighed for at give kommunalgaranti for lånet under forudsætning af, at det er ekstraordinære renoveringsarbejder.

Ejendommens værdi og belåning:

Se bilag vedrørende "Redegørelse for garantiudmåling ved Ekstraordinær Renovering", hvor det fremgår at kommunegarantien er nødvendig.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi oplyser, at Næstved Kommune i henhold til lånebekendtgørelsen kan stille garanti for lån optaget til det her angivne formål. Garantistillelsen vil ikke påvirke kommunens låneramme.

Centeret har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Redegørelse for Garantiudmåling ved Ekstraordinær Renovering

Punkt 45: Kommuneplan 2017, samlet forslag til offentliggørelse, PEUs fagområde.

01.02.03-P15-2-14

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Godkendelse af forslag til Kommuneplan 2017 til udsendelse i offentlig høring fra 15. maj 2017. Kommuneplanforslaget er overordnet rammesættende for Næstved Kommune og muliggør vækst og udvikling inden for bl.a. boligudbygning og erhverv. Større emner inden for Plan- og Ejendomsudvalgets fagområde fremtidige bolig- og erhvervsområder samt nye landskabsudpegninger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at byrådet godkender forslaget til Kommuneplan 2017, og
2. at forslaget sendes i høring fra den 15. maj 2017.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Ad 1: Anbefales.

Ad 2: Anbefales.

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet et forslag til Kommuneplan 2017, som foreslås sendt i høring fra 15. maj 2017 og 10 uger frem. Forslaget indeholder inden for Plan- og Ejendomsudvalgets fagområde udlæg til fremtidige bolig- og erhvervsområder samt udpegning af bevaringsværdige landskaber, der er nye i forhold til Kommuneplan 2013. Derudover rummer forslaget en række emner inden for Teknisk Udvalgs fagområde. Der er tale om en rent digital plan, og planen inklusiv udpegningerne på kort skal derfor ses på nettet.

I forhold til Kommuneplan 2013 har Økonomiudvalget i februar 2016 udvalgt en række temaer til revision. Det er derfor kun dele af det nye forslag, der indholdsmæssigt er nye i forhold til Kommuneplan 2013. Emnet detailhandel behandles selvstændigt i et kommuneplantillæg, for at Næstved Kommune kan byde ind på mulighederne i den nye planlov, som forventes først at træde i kraft medio juni. Se afsnittet Tidsplan nederst.

Fremtidige bolig- og erhvervsområder

Plan- og Ejendomsudvalget behandlede på møde den 9. januar 2017 administrationens oplæg til fremtidige bolig- og erhvervsområder. Administrationen havde gennemgået de allerede udlagte områder og udviklingen. Administrationen har nu indarbejdet udvalgets tilkendegivelser i forslaget til Kommuneplan 2017, og den endelige beslutning om indholdet i forslaget er byrådets. Erhvervsområder foreslås udlagt øst for Stenstrup Industri, 186 ha, og ved Vordingborgvej, 19 ha. Der er derudover foretaget en justering af de eksisterende erhvervsarealer i forbindelse med vejanlægget ved den nordlige omfartsvej. Boligområder foreslås ikke justeret i væsentligt omfang.

Udpegning af fremtidige bolig- og erhvervsområder sikrer, at behovet for byudvikling efter administrationens vurdering kan imødekommes de næste 12 år. Kommuneplanen revideres hvert 4. år, så der er mulighed for løbende at op- og nedjustere rammerne.

Bevaringsværdige landskaber

Administrationen har gennemført en landskabsanalyse for hele kommunen, og den har dannet baggrund for den nye udpegning af bevaringsværdige landskaber. Selv om udpegningerne "Bevaringsværdige landskaber", "Jordbrugsområde" og "Større sammenhængende landskab" er nye, er de dog i stor udstrækning sammenfaldende med udpegningerne i Kommuneplan 2013. Baggrundsmaterialet bag udpegningerne er imidlertid langt mere entydigt og præcist og muliggør derfor en mere effektiv og borgervenlig sagsbehandling på det tekniske område. Ligeledes bliver det nemmere for borgere og andre interessenter at orientere sig om kommunens landskabelige kvaliteter. I baggrundsmaterialet, der vedlægges den endelige kommuneplan som bilag, er der desuden fokus på forskellige typer anlæg og andre ændringer i landskabet, så det bliver nemmere at foretage en konkret vurdering i den daglige sagsbehandling.

Fordelingen mellem et Bevaringsværdigt Landskab og et Jordbrugsområde er arealmæssigt næsten uændret i forhold til Kommuneplan 2013, men afgrænsningen er mere præcis. Der er udlagt lidt mindre bevaringsværdigt landskab. Noget af forskellen skyldes, at det nu er en ren landskabsudpegning, så den ikke længere indeholder naturbeskyttelsesområder. Beskyttelsesinteresserne fremgår af delområdernes beskrivelser, og der er ikke tale om et ændret beskyttelsesniveau.

Høringer

I forbindelse med udpegning af fremtidige bolig- og erhvervsarealer er lokalråd, Næstved Erhvervsforening og virksomheder, som Næstved Erhverv har kontakt til, blevet hørt. Der er også blevet indkaldt idéer og forslag på kommunens hjemmeside.

Landskabsanalysen har dannet baggrund for de nye landskabsudpegninger. Øvrige resultater af projektet samles i en rapport, der vedlægges kommuneplanen som bilag, og beskrivelsen af delområderne bliver tilgængelige i kommunens Web-GIS. I forbindelse med udarbejdelsen af den endelige rapport vil input fra borgermøderne om "Det Gode Liv På Landet" samt fra Facebook-kampagnen "dit yndlings-afslapnings-sted", september 2016, indgå i arbejdet. Lokalrådene vil også blive hørt.

Lovgrundlag

Planlovens bestemmelser i §11a om henholdsvis udpegning af nye arealer til bolig- og erhvervsformål (pkt. 2), henholdsvis landskabelige interesser (pkt. 16).

Øvrige emner med relation til Plan- og Ejendomsudvalget (PEU)

Byprofiler indgår som noget nyt i kommuneplanen. Byprofilerne kan eventuelt bruges som prioriteringsværktøj til projekter, der ikke umiddelbart er taget højde for i kommuneplanen. Dette afsnit drøftede PEU på møde den 9. januar 2017 uden bemærkninger til administrationens.

Store vindmøller. Byrådet drøftede på temamøde i december 2016 emnet store vindmøller. Den 6. februar 2017 havde PEU og den 7. februar 2017 Teknisk Udvalg (TU) en drøftelse af, hvilke konkrete, uudnyttede placeringer der bør videreføres fra Kommuneplan 2013 til Kommuneplan 2017. Et flertal i TU anbefalede, at kun den uudnyttede placering mellem Fensmark og Holme-Olstrup videreføres. Plan- og Ejendomsudvalget foreslog, at også placeringen ved Trælløse skulle videreføres. Kompetencen til at beslutte placeringen af tekniske anlæg ligger ifølge styrelsesvedtægten hos Teknisk Udvalg, men Plan- og Ejendomsudvalget har ansvaret for den efterfølgende planlægning herunder lokalplanerne, der muliggør projekternes gennemførelse. Byrådet træffer den endelige beslutning om vindmølleområder.

Værdi- og risikokortlægning. I forhold til Kommuneplan 2013 er der inden for emnet klimatilpasning/oversvømmelsestruede arealer udarbejdet en værdi- og risikokortlægning. Denne kortlægning og udpegning af værdier er foretaget af Teknisk Udvalg, men kan få betydning for sager under Plan- og Ejendomsudvalget f.eks. i forhold til krav om lokal håndtering af regnvand i lokalplanområder. Kortlægningen kan også potentielt have betydning for byggetilladelser og landzonetilladelser, særligt hvor der i fremtiden kan forventes hyppighed af oversvømmelser.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget 27. marts 2017

Økonomiudvalget 18. april 2017

Byrådet 25. april 2017

Tidsplan

Administrationen foreslår at afholde en "kommuneplan-café", hvor byrådspolitikere kan blive klædt på i forhold til selvvalgte emner i kommuneplanen. Administrationen foreslår, at caféen afholdes 4. maj 2017. I offentlighedsperioden foreslår administrationen at afholde 4 borgermøder forskellige steder i kommunen med emner, der er relevante i det aktuelle lokalområde. Placeringer kan være Fuglebjerg, Tappernøje, Næstved samt Herlufmagle. Lokalområderne involveres for at få bud på relevante emner.

Mulighed ny detailhandelsramme.

Som bekendt er Folketinget i øjeblikket ved at behandle lovforslaget til den nye planlov med udvidede muligheder for placering af detailhandel i kommunerne. Administrationen fremlægger derfor et kommuneplantillæg for detailhandel til behandling på Økonomiudvalget (ØK) 19. juni og byrådet den 27. juni 2017, hvor det forventes, at den nye planlov er trådt i kraft. Konkret skal tillægget muliggøre Næstved Kommunes ønske om at udvide detailhandelsrammen ved Køgevej. Det er dog helt afhængigt af, at staten vil godkende Næstved Kommunes argumenter for en udvidelse. Arbejdet tilrettelægges, så tillægget "mødes med" den samlede kommuneplan og bliver til en samlet plan ved den politiske behandling i august - september 2017.

Endelig behandling

Efter offentlighedsperioderne tilrettes den samlede plan, og hvis det er relevant, forelægges planen i endelig form for Plan- og Ejendomsudvalget 4. september 2017. Hvis der er relevante emner på Teknisk Udvalgs område, forelægges sagen Teknisk Udvalg den 28. august 2017. Den endelige plan behandles af ØK den 11. september 2017 og endelig vedtagelse foretages af byrådet 19. september 2017. Denne tidsplan er afhængig af, at der ikke skal foretages mange justeringer fra forslaget til den endelige plan.

Punkt 46: Endelig vedtagelse af lokalplan 063

01.02.05-G00-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Lokalplan 063 for sommerhuse på de små grunde i Karrebæksminde og på Enø og kommuneplantillæg nr. 12 for samme område har været fremlagt til offentlig høring fra 28. november 2016 til 23. januar 2017. På baggrund af høringssvar fra borgerne og foreningerne er der udarbejdet forslag til ændringer af planforslaget. Lokalplanen og kommuneplantillægget med de foreslåede ændringer forelægges nu til den endelige vedtagelse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 063 og kommuneplantillæg nr. 12 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Anbefales med tilføjelse af, at fiberbeton ikke kun som beskrevet i det forelagte kan anvendes ved nybyggeri, men også ved istandsættelse af eksisterende byggeri med undtagelse af bevaringsværdige bygninger og bygninger beliggende i kulturmiljøer.

Sagsfremstilling

Byrådet har på mødet den 22. november 2016 besluttet at vedtage forslag til lokalplan 063 og kommuneplantillæg nr. 12 for sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave, Lundegården og Højboparken. Lokalplanen omfatter de ældste, kystnære og fuldt udbyggede sommerhusområder i Karrebæksminde og på Enø, og udgør et samlet administrationsgrundlag for områderne, der er præget af små og smalle grunde med vanskelige byggeforhold og en blanding af sommerhuse fra forskellige tidsperioder.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre områdets karakter af et ældre sommerhusområde, åbne muligheden for mindre matrikulære ændringer, bevare områdets sammenhængende grønne friarealer og stier og bevare og sikre de bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø mod nedrivninger og forringelser. Derudover regulerer lokalplanen bebyggelsens omfang og placering på grunden, med særlig fokus på at muliggøre en hensigtsmæssig bebyggelse på grunde med et areal på 340 m² og derunder og på smalle grunde.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplanen med det formål at forøge bebyggelsesprocenten på de mindste grunde i lokalplanområdet.

Høringen

Planerne er udfærdiget i et tæt samarbejde med lokalplanområdernes respektive grundejerforeninger.

I offentlighedsperioden er der afholdt et velbesøgt borgermøde og efterfølgende modtaget 23 høringssvar fra borgere og grundejerforeninger.

Generelt kan høringssvarene opdeles i følgende hovedemner: Flere grundejere, hovedsageligt fra Lundegården, har fremsat indsigelse mod udpegning af ejendommen som bevaringsværdig, med begrundelse i bl.a. ejendommens dårlige tekniske tilstand. Flere har fremsat et ønske om etablering af solceller og grønne tage. Desuden er der modtaget indsigelser mod en for snæver definition af begrebet "smalle grunde" og forslag om mere lempelige bestemmelser for afstand til skel. Derudover ønsker flere, at der åbnes mulighed for etablering af kældre eller små viktualiekældre i Højboparken for dermed at skabe en bedre opbevaringsplads.

Administrationen har afholdt et afsluttende møde med grundejerforeningerne for at drøfte indsigelsernes indhold og administrationens forslag til ændring af den endelige lokalplan. Forslag til ændringer i lokalplanen er kort opsummeret herunder, samt anført i det vedlagte rettelsesblad, som er udarbejdet i dialog med foreningerne.

- Alle bevaringsværdige bygninger i delområde IV Lundegården fjernes fra Kortbilag 9.
- Bebyggelsens minimale afstand til skel reduceres fra 5 meter til 2,5 meter.
- Der åbnes mulighed for grønne tage og en enkelt solcelle på bebyggelse, der ikke er udpeget som bevaringsværdig eller er beliggende i kulturmiljøet.
- Begrebet "smalle grunde" ændres, så det omfatter grunde med en bredde på op til 10 meter.
- Der åbnes mulighed for, at tage på stråtagt bebyggelse kan fornyes med strå, og røde tegltage på bebyggelse fra før 1950 kan fornyes med røde tegl.

Høringssvar og administrationens kommentarer samt ændringsforslag fremgår af den til sagen vedlagte Hvidbog.

Lovgrundlag

Planloven

Forslag til lokalplan 063 og kommuneplantillæg nr. 12

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Indsigelser

Hvidbog med høringssvar

Rettelsesblad

Punkt 47: Lokalplan 076 for Næstved Bymidte - Temadrøftelse 3

01.02.05-P16-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

I medfør af tids- og procesplanen for udarbejdelse af Lokalplan 076 for Næstved Bymidte gennemføres der en række temadrøftelser i udvalget om delemner i lokalplanlægningen. På dette møde lægges der op til en drøftelse af bevaring, bl.a. i forhold til eksisterende bebyggelsesstrukturer samt bevaringsværdige bygninger og uderum.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter eksisterende og fremtidig regulering af bevaring i lokalplanen for Næstved Bymidte.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Drøftet.

Udvalget ønsker en generel drøftelse om bevaringsværdige bygninger.

Sagsfremstilling

Udvalget godkendte på møde den 6. februar 2017 tids- og procesplan for udarbejdelsen af Lokalplan 076 for Næstved Bymidte, herunder at der gennemføres en række temadrøftelser om delemner i lokalplanlægningen. På dette temamøde vil emnet være bevaring.

Administrationen vil på dette møde gennemgå den eksisterende regulering af bl.a. bevaring af bebyggelsesstrukturer, bevaringsværdige bygninger og uderum og lægge op til en drøftelse af niveauet for den kommende regulering. Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte har ikke et specifikt fokus på håndteringen af bymidtens bevaringsværdige elementer, hvorfor udgangspunktet for drøftelsen vil fokusere på den eksisterende lokalplans nuværende regulering, se Bilag 1 - eksisterende lokalplan C1.1-02 for Næstved Bymidte, og hvordan denne regulering kan optimeres. Dette bl.a. i forhold til de kulturmiljøer, som er udpeget i 100 Kulturmiljøer, se Bilag 2 - kulturmiljøer i bymidten fra "100 Kulturmiljøer", og den SAVE-registrering som allerede eksisterer af byens ældre bygninger, se bilag 3, kort over bevaringsværdige bygninger.

Det foreslås, at udvalget specifikt drøfter, i hvor stor grad der skal ske en ændring af reguleringen i forhold til bevaring af strukturer, bevaring af bygninger samt bevaring af uderum, heriblandt også brostensbelægning, bevaringsværdige træer og passager.

Lovgrundlag

Planloven

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Dette er tredje ud af fire temadrøftelser vedr. udarbejdelsen af indholdet i den kommende Lokalplan 076 for Næstved Bymidte.

På første møde blev anvendelse af stueetager og lokalplanafgrensningen drøftet.

På andet møde blev fortætning, nybyggeri, ombygning og renovering drøftet.

På tredje møde bliver bevaring drøftet.

På fjerde møde bliver parkering, skiltning og belysning drøftet - Teknisk Udvalg inviteres til denne temadrøftelse.

Bilag

Bilag 3 - Kort over beraringsværdige bygninger i bymidten

Bilag 2 - 100 Kulturmiljøer-bymidten

Bilag 1-Lokalplan C1.1-02 for Næstved Bymidte

Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-hæfte

Punkt 48: Landzonetilladelse til autohjælp og værksted på Torupvej 5

01.03.03-G01-43-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

En potentiel køber til ejendommen ønsker at etablere virksomhed med autohjælp og værksted på ejendommen. Efter almindelig praksis gives afslag på vognmandsvirksomhed, men påvirkningen vil være mindre, og der vil ikke være brug for udendørs oplag. Virksomheden kan etableres i eksisterende bygninger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der gives landzonetilladelse som ansøgt til etablering af virksomheden med autohjælp og autoværksted i eksisterende bygninger, idet der kun kan forventes tilladelse til en beskeden fremtidig bygningsmæssig udvidelse af virksomheden.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Bjergning & Redning ApS ansøger om at etablere autohjælpsvirksomhed og autoværksted i eksisterende bygninger på Torupvej 5, 4700 Næstved. Virksomheden har flere stationer og ansatte fordelt på Sjælland og Lolland-Falster. På Torupvej indrettes et autoværksted til servicering af egne og kunders køretøjer. Der skal være ca. 5 køretøjer tilknyttet autohjælpen fx 2 stk. MAN fejleblade, en servicevogn og en skiltetrailer til udrykningskørsel til servicevognen. To ansatte vil være tilknyttet adressen som udkørselspunkt og med årene yderligere 2-3 ansatte på adressen. Virksomheden har døgnvagt.

Ejendommen er for ansøger velegnet, idet virksomheden kan etableres i de eksisterende landbrugsdriftsbygninger, der er nærhed til motorvej, og ansøger kan bo i stuehuset. Med beboelse på ejendommen kan responstiden fra kunder anmoder om hjælp minimeres. Skulle virksomheden etableres i et udlagt erhvervsområde, er det kun få steder, der er mulighed for beboelse ved virksomheden. Det vil formentlig også betyde, at ansøger skal undvære autoværkstedet i perioden, hvor bygninger og værksted skal opføres. Ansøger har ikke fundet egnet erhvervsejendom.

Lovgrundlag

I henhold til planlovens § 37 stk. 1 kan der i tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger, der er egnede til formålet, etableres håndværks-, industri- og lagervirksomhed uden landzonetilladelse. Vognmandsvirksomhed falder ikke indenfor de virksomhedstyper, der kan indrettes efter undtagelsen i § 37, men kræver efter almindelig praksis landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1.

I henhold til kommunens administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling kan der normalt ikke gives landzonetilladelse til etablering af nyt selvstændigt erhverv i det åbne land.

Ejendommen

Ejendommen er i dag en landbrugsejendom på 34 ha. Bygningsanlægget er sat til salg, og inklusive jordtilliggende bliver det en ejendom på ca. 3 ha. Der foreligger fuldmagt fra nuværende ejer til den aktuelle ansøgning.

Ejendommens bygningsanlæg er enligt beliggende i det åbne land og med egen overkørsel til lokalvejen mellem Hammer og Hammer Torup.

Administrationen vurderer, at der kan gives landzonetilladelse, og uden det skaber præcedens i fremtidige lignende sager.

Der lægges særligt vægt på:

- at den ansøgte virksomhed adskiller sig fra vognmandsvirksomheder, sådan som disse er flest, ved at vognparken er af mindre omfang og vognstørrelse.
- at virksomheden etableres i eksisterende bygninger, der vurderes at være tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger, som umiddelbart egner sig til formålet.
- at tilladelsen inkluderer fremtidsplaner om yderligere 2-3 ansatte på adressen, men at der kun kan forventes tilladelse til en beskeden fremtidig bygningsmæssig udvidelse af virksomheden.
- at ansøger telefonisk har oplyst, at der ikke er behov for udendørsoplag, og udendørsoplag blive ikke en del af tilladelsen.
- at det trafikalt vurderes, at autohjælpen og autoværkstedet genererer en begrænset mertrafik i nærområdet, som vil have underordnet betydning.

Der er ikke gennemført naboorientering af sagen, idet der ikke er umiddelbare naboer, og det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for de omkringboende.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgningen

Oversigtskort

Punkt 49: Skema B-ansøgning fra FSB på 20 boliger på Dalsgårdsvej

03.02.13-P19-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

FSB har indhentet 5 bud på opførelse af 20 almene familieboliger på Dalsgårdsvej 75. Efter forhandling med billigste bydende om billigsgørelse fremsender FSB ansøgning om godkendelse før påbegyndelse (skema B) til et let ændret projekt med en anlægssum øget fra 30 mio. kr. til 31.673.000 kr.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at det ændrede projekt godkendes,
2. at anskaffelsessum på 31.673.000 kr. godkendes og
3. at kommunens grundkapitalindskud øges med 167.300 kr.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Ad 1: Anbefales.

Ad 2: Anbefales.

Ad 3: Anbefales.

Sagsfremstilling

På baggrund af det godkendte materiale ved skema A-ansøgningen har FSB afholdt licitation i begrænset udbud til 5 firmaer på 20 nye almene familieboliger. Der indkom 3 bud, og billigst var firmaet Daurehøj Erhvervsbyg, med hvem der har været forhandlet tilpasninger og reduktioner.

Der foreligger nu et projekt til godkendelse, der afviger lidt fra det oprindelige forslag. Bl.a. ligger boligerne i 10 dobbelthuse, carporte er udgået, og der opføres i stedet 6,3 m² udhus til hver bolig, og endelig er boligstørrelserne revideret med nogle få m², således at det samlede boligareal nu er 1690 m² mod tidligere 1660 m². Materialer er uændrede, og boligerne opføres stadig som lavenergiboliger.

Den samlede anskaffelsessum er nu opgjort til 31.673.000 kr. mod 30.000.000 kr. ved skema A. Det betyder, at en godkendelse vil forøge den kommunale andel af grundkapitalen med 167.300 kr. (10%).

Anskaffelsessummen er 18.741 kr./m² og dermed klart under rammebeløbet, der i 2017 er i 18.520 kr./m².

Leje udgør nu 807 kr./m² (949 kr./m² inkl. forbrug) mod 791 kr./m² (936 kr./m² inkl. forbrug) ved skema A. Den månedlige husleje ekskl. forbrug er således beregnet til 5.447 kr. for en bolig på 81 m² og 6.657 kr. for en bolig på 99 m².

Økonomiske oplysninger

Den forøgede udgift til grundkapital på 167.300 kr. vil fragå det tilbageværende disponible beløb til godkendelse af nye ansøgninger. Beløbet svarer ca. til 1 ny familiebolig.

Den endelige garantistørrelse kan først fastlægges ved byggeriets afslutning, men skønnes fortsat til at ligge tæt på 10 mio.kr.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi oplyser, at grundkapitalindskud ikke er låneberettiget. Til dækning af den kommunale grundkapital blev der ved budgetvedtagelsen for 2016 afsat 10 mio. kr. i hvert af årene 2016 og 2017, i alt 20 mio. kr. I forbindelse med Lov- og Cirkulæreprogrammet i sommeren 2016 blev der foretaget en reduktion på 864.000 kr., hvorefter det samlede beløb blev reduceret til 19.136.000 kr. Af denne ramme er der tidligere reserveret 3 mio. kr. til omhandlede projekt.

Til orientering ser status på grundkapitalrammen således ud - hele 1.000 kr.:

Projekt	Foreløbigt tilsagn	Skema A	Skema B	Afvigelse
Budget 2016 og 2017, reduceret for Lov- og Cirkulæreprogrammet	19.136			
Lejerbo, Fasanvej - Skema A godkendt, Byrådet 23/8-16	7.600	7.718		118
Trollebo, Ejlersvej - Skema A godkendt, Byrådet 23/8-16	5.100	5.344		244
BoligNæstved, Rolighedsvej - Skema A godkendt, Byrådet 27/2-17	1.700	1.819		119
FSB, 20 boliger i Fuglebjerg - Skema A godkendt, Byrådet 27/2-17	3.000	3.000	3.167	167
I alt, tilsagn	17.400	17.881	3.167	648
Mertilsgn	648			
I alt disponeret	18.048			
Restramme til bl.a. finansiering af flygtningeboliger	1.088 *)			

*) Herudover har Næstved Kommune fået tilsagn om 14 mio. kr. i tilskud fra staten til grundkapital til etablering af billige almene familieboliger. I forbindelse med budgetforliget blev der afsat yderligere 8 mio. kr. til kommunal grundkapital i 2017.

Det kan endvidere oplyses, at den ansøgte kommunegaranti - som nu bliver lidt større end i Skema-A sagen - ikke vil påvirke kommunens låneramme eller kræve deponering.

Bilag

Situationsplan.pdf BILAG

Punkt 50: Tildeling af grundkapital til almenboliger 2017

03.02.10-G01-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Hvis der ønskes opførelse af alment byggeri, der ikke er i overensstemmelse med gældende plangrundlag, og skema A skal godkendes i år, er der ved at opstå tidsnød. Det gælder f.eks. opførelse af små og billige boliger til udsatte grupper.

Selv om sagen om fordeling af budget til grundkapital ikke er afgjort endnu, fremlægger administrationen en oversigt over projekter, der har været i spil.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget peger på, hvilke projekter der skal arbejdes videre med med henblik på egentlige skema A-ansøgninger.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Udvalget prioriterede, hvad der i første omgang skal arbejdes videre med, således:

Familieboliger:

Domea, Ejlersvej, blok C

Blandet familieboliger og små, billige boliger:

FSB, fortætning ved Krummerupvej

Boligselskabet Sjælland, Vandrerrhjemmet på Præstøvej

Små, billige boliger:

Lejerbo, Sneppevej

Birkebjerg Kollegiet. Omdannelse til 24 2-rumsboliger og 24 1-rumsboliger

Domea/Trollebo. Fortætning af Figenparken, Nygårdsvej.

Sagsfremstilling

Gennem den dialog, der har været ført med bl.a. boligselskaberne, er der fremkommet forslag til mulige placeringer af nye almene afdelinger. Forslagene rummer både almindelige familieboliger og små, billige boliger. Nogle forslag foreligger som skitseprojekt, andre som prospekt over byggemåder og nogle helt uden sagsmateriale.

Administrationen har lavet et overbliknotat, hvori antal boliger mv. er angivet, og som også indeholder meget foreløbige vurderinger af kapitalbehov.

Projekterne vil blive gennemgået på mødet.

Det bemærkes, at Plan- og Ejendomsudvalget har peget på 3 boligpolitiske pejlemærker for 2017; 1) familieboliger, der kan styrke bosætningen, 2) mindre, men attraktive boliger, der kan opsamle tilflyttende arbejdskraft og ældre, der ønsker at fraflytte parcelhuse, og 3) små, billige boliger til svage og udsatte grupper.

Hvis antallet af mulige placeringer kan reduceres, vil det være muligt at påbegynde en tættere dialog med de enkelte boligselskaber.

Det bemærkes, at sagen skal ses i sammenhæng med den sag, der er på vej til Byrådet om Prioritering af grundkapital til almene boliger.

Økonomiske oplysninger

Den formelle økonomiske budgetramme for kommunalt grundkapitalindskud er 1) ca. 1,1 mio. kr. som rest fra de i 2016 aftalte 2*10 mio. kr. 2) 8 mio. kr. på 2017 budget og) 14 mio. kr. som statstilskud, der kan opnås, såfremt den enkelte boligselskabsafdeling opfylder de givne forudsætning, eller i alt 9,1 mio. kr. + 14 mio.kr. som muligt tilskud.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

BILAG Almene boliger i Næstved 2017

Punkt 51: 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, 27.03.2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Ændringer foretaget siden Plan- og Ejendomsudvalgsmøde den 27.02.2017:

Lokalplan 068 - for et nyt boligområde i Fensmark er rykket til "Færdige lokalplaner" (vedtaget d. 07.02.2017)

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2016-2018 - 20.03.2017

Punkt 52: Ansøgning om nedrivning af kaolinhuset og kranbroerne 1 og 5, Maglemølle 74, Næstved

02.34.04-P19-387-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Næstved Havn ønsker på adressen Maglemølle 74 at optimere arealerne til moderne havnedrift og sikre et trygt arbejdsmiljø. Derfor har havnen ansøgt om nedrivning af det centralt placerede Kaolinhus, samt nedrivning af to for området markante kranbroer. De nævnte konstruktioner har alle høj bevaringsværdi. Via dialog med havnen er der fundet en løsning, der bevarer kranbroerne.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at der meddeles tilladelse til nedrivning af Kaolinhuset.
2. at tilladelse til nedrivning af Kaolinhuset sendes i offentlig høring.
3. at nedrivningstilladelsen gives uden fornyet udvalgsbehandling, med mindre der kommer væsentlige indsigelser i høringsperioden.
4. at der ikke gives tilladelse til nedrivning af kranbroerne.
5. at der gives tilladelse til nænsom nedtagning af den bevaringsværdige kultransportør påbygget kraftstationen, der placeres i magasin på havnens arealer med henblik på senere reetablering.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.03.2017

Ad 1: Godkendt.

Udvalget ønsker, at Næstved Havn inden udløb af høringsperioden fremsender en renoverings- og vedligeholdelsesplan til fremtidig sikring af kranbroerne og den eksisterende kran.

Ad 2: Godkendt.

Ad 3: Udvalget ønsker at få sagen til fornyet behandling efter høringsperiodens udløb.

Ad 4: Godkendt.

Ad 5: Godkendt.

Sagsfremstilling

Næstved Havn har søgt om nedrivningstilladelse til Kaolinhuset og de to kranbroer (benævnt nr. 1 og 5) (se bilag 1). Slots- og Kulturstyrelsen har i 2007 vurderet Kaolinhuset til en bevaringsværdi på 3, og de to kranbroer er vurderet til 2. 1 er højest, og 9 er lavest på "SAVE-skalaen".

Havnens argumenter for nedrivningerne er følgende:

- Konstruktionerne står i vejen for rationel udnyttelse af arealerne.
- Arbejdsmiljøet er usikkert, grundet nedfald af brokker som følge af betonkonstruktionernes nedbrydning.
- Lejeren "Næstved Sten og Grus" har med de øgede aktiviteter i forbindelse med Storstrømsbroen og Ringstedbanen aktuelt brug for mere plads.

Gennem dialog med havnen er der fundet en løsning som alternativ til nedrivning af kranbroerne: I stedet for nedrivning af kranbroerne laves en ny kørevej mellem kranbroerne og kraftstationen. Kørevejen sikres via et mageskifte mellem Næstved Havn og ”Maglemølle Erhvervspark”, hvilket begge parter er indforstået med.

For at gøre den nye kørevej anvendelig for lastbiler, er man dog nødsaget til at tillade nænsom nedtagning og midlertidig opmagasinering af ”kultransportøren”. En jernkonstruktion, som står op ad kraftstationen. Kultransportøren er sammen med det lille Kulføderhus, som står nedenfor, vurderet af Slots- og Kulturarvsstyrelsen til en bevaringsværdi på 2.

Kaolinhuset er en markant bygning i det bevaringsværdige industrianlæg. Bevaringsværdien er væsentlig reduceret, fordi bygningen er så præget af forfald, at den vanskeligt kan reetableres. Der er ikke set genanvendelsespotentialer i bygningen, og det vil tillige være omkostningstungt at restaurere den.

Høringer

De aktuelle konstruktioner, Kaolinhuset, Kulbroerne og Kultransportøren er alle vurderet til høj bevaringsværdi (Save-vurderinger 1-3). De er beliggende inden for Kulturmiljø nr. 64 ”Ny Maglemølle Papirfabrik”, og må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet.

Slots- og Kulturstyrelsen, Museum Sydøstdanmark, Bevaringsforening og offentligheden skal derfor høres i forbindelse med udarbejdelsen af en nedrivningstilladelse.

Ifølge kommunens procedurer for tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger skal anmeldelse om nedrivning offentliggøres i 4 uger. Sagen sendes i høring efter behandlingen i Plan- og Ejendomsudvalget.

Lovgrundlag

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Kommuneplanen.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Oversigtskort

Kulturmiljøvurdering_Kaolinhus m.m.

Punkt 53: Lukket:

82.21.00-P20-1-16