

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 30-10-2017

Mødedato Mandag d. 30. oktober 2017 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	4
Budgetkontrol pr. 1. oktober 2017.....	5
Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for Østergade 15-19 og Kærlighedsstien.....	8
Endelig vedtagelse af lokalplan 089 for Stejlehøjen.....	11
Skema B-ansøgning fra Lejerbo. 40 boliger ved Fasanvej. Nybyggerne.....	13
Ansøgning om godkendelse af skema A for alment boligbyggeri på Sneppevej.....	16
Igangværende lokalplaner.....	19
Temadrøftelse - planlovens nye høringsfrister.....	20
Etablering af Næstved Bymidteenhed.....	23

Punkt 112: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 113: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Orientering om borgerhenvendelse om manglende svar.

Administrationen undersøger.

Status for sagen om Helgesvej 23 og Suså Landevej undersøges af administrationen.

Orientering om nabosag blev taget til efterretning.

Udvalget vurderer, at kommunen ikke kan foretage sig videre.

Punkt 114: Budgetkontrol pr. 1. oktober 2017

00.15.00-A00-9-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Administrationen har udarbejdet årets tredje og sidste budgetkontrol pr. 1. oktober 2017.

På Plan- og Ejendomsudvalgets område forventes der en mindreindtægt på ca. 1,2 mio. kr. uden for selvforvaltning. Udvalget har ingen selvforvaltningsvirksomheder.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Der gives bevillingsændringer til anlæg jf. bilag 2.
2. Der fortsat arbejdes med løsningsforslag til budgetproblemet i Jernbanegade.
3. Budgetkontrollen godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Ad 3: Godkendt

Udvalget ønsker, at administrationen overvejer fast takst frem for kapiteltakst.

Sagsfremstilling

Udvalgets område dækker politikområderne Ejendomme og Ældreboliger.

Nedenstående tabel viser resultat af budgetkontrollen

i 1.000 kr.	Forventet regnskab 1. april	Forventet regnskab 1. juli	Forventet regnskab 1. oktober	Afvigelse i forhold til korrigeret budget 1. oktober
Udenfor selvforvaltning				
Ejendomme	-1.325	-880	-680	1.200
Ældreboliger	175	175	175	0
Udenfor selvforvaltning i alt	-1.150	-705	-505	1.200

+ = merforbrug; - = mindreforbrug.

Uden for selvforvaltning

Budgettet er pr. 1. april forhøjet med 446.000 kr. som følge af fordeling af midler til afledt drift vedrørende energibesparende foranstaltninger.

På udvalgets område forventes der netto en mindreindtægt på ca. 1,2 mio. kr. uden for selvforvaltning, som fremkommer således:

Ejendomme

Forventet mindreindtægt som konsekvens af:

- - Fald i opkrævningstaksten vedr. forpagtninger (gennemsnitlige kornpriser fra høst til slutningen af året) -12% fra 2015 til 2016
- - Salg af en del landbrugsarealer (Der er pr. 20.10.2017 solgt for 9,2 mio. kr.)
- - Manglende indtægter grundet udyrkbare arealer som følge af igangværende nye vejanlæg
- - Manglende huslejeindtægter på Jernbanegade 12 (ledige lejemål). Sag om anvendelse af ejendommen er behandlet på Økonomiudvalget den 8. maj 2017.

Politikområdet har et samlet udgiftsbudget på 50,3 mio. kr., hvoraf der pr. 20.10.17 er brugt 80,7 % og et samlet indtægtsbudget på 52,1 mio. kr., hvoraf der pr. 20.10.17 er indkommet 79,4 %.

Ældreboliger

Der foretages ikke nogen egentlig opfølgning på området.

Over- eller underskud overføres til det følgende år.

Anlæg

Udvalget har et oprindeligt anlægsbudget på 17,0 mio. kr., hvortil kommer bevillingsændringer på netto 3,6 mio. kr. - heraf vedrører de 2,4 mio. kr. overførte restbeløb fra 2016, og de 1,2 mio. kr. vedrører egenfinansiering af nye køkkener på plejecentrene (serviceareal-delen) . Herefter udgør det samlede anlægsbudget 20,6 mio. kr., hvoraf der forventes anvendt 16,4 mio. kr. i år.

Vedrørende anlægsbevillingen til El- og energibesparende foranstaltninger forventes der et mindreforbrug på 2,0 mio. kr., som skyldes energimærkning af kommunens bygninger i 2017. Denne skal være tilendebragt ved udgangen af året, hvorefter det vil være muligt at udpege relevante energiforbedrende tiltag og prioritere disse. Det indstilles, at bevillingen nedskrives med 2 mio. kr. i 2017.

Af puljen på 10,0 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens bygninger søges der overført 3,2 mio. kr. til 2018. Årsagen til udskydelsen af flere projekter er manglende tilbudsgivere på flere tagrenoveringer og dermed forhøjede markedspriser.

Med hensyn til projektet vedrørende spånfabrikken i Glumsø søges netto overført ca. - 1,0 mio. kr. til 2018, da den sidste del af statens andel først forventes modtaget i 2018.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Resultatet af alle udvalgenes behandling af budgetkontrol samles i ny sag, der behandles i Økonomiudvalget den 6. november og i Byrådet den 14. november 2017.

Bilag

Bilag 1: Budgetkontrol på driften

Bilag 2: Budgetkontrol på anlæg

Punkt 115: Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for Østergade 15-19 og Kærlighedsstien

01.02.00-P00-186-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der er modtaget en anmodning fra bygherrerne på Østergade 15-19 og Kærlighedsstien 6 i Næstved om udarbejdelse af en lokalplan for ejendommene. Der ønskes opført 17 boliger mod Østergade samt en større villa på Kærlighedsstien. Et projekt af det omfang vurderes at være lokalplanpligtigt. Udvalget skal tage stilling til igangsættelse af forslag til lokalplan for området og planens overordnede indhold.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Der kan igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan for ejendommene Østergade 15-19 og Kærlighedsstien 6, og lokalplanudarbejdelsen medtages på prioriteringslisten for lokalplaner med prioritering 2.
2. De forelagte projekter godkendes som grundlag for udarbejdelsen af forslag til lokalplan for ejendommene.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Udvalget forventer, at der findes en fornuftig løsning på terrænspringet mellem de 2 matrikler.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Bygherrerne anmoder om igangsættelse af udarbejdelse af forslag til lokalplan for ejendommene Østergade 15 -19 og Kærlighedsstien 6 i Næstved. Med lokalplanen ønskes der mulighed for opførelse af infill-bebyggelse med boliger og eventuelt liberalt erhverv mod Østergade på det ubebyggede areal mellem nr. 15 og 17 samt etablering af 15 etageboliger på det skrånende terræn i karreens midte. På toppen af skråningen ud mod Kærlighedsstien ønskes opført en villa.

Projekt

Infill-bebyggelsen mod Østergade tænkes etableret i 2 ½ etage med en høj kælder og med en portåbning, der giver adgang til bebyggelse i karreens midte. Etageejendommen forsynes med symmetrisk saddeltag og placeres i samme facadelinje som den øvrige bebyggelse langs gadestrækningen. Bygningen udføres i en nutidig arkitektur, og materialevalg og volumen tilpasses husrækken.

Boligerne i midten af karreen placeres som 3 stokke i op til 3½ etager på et plateau med parkeringskælder. Bebyggelsen indpasses i terrænet ved udførelse af flere niveauspring.

Facader og tag på ny bebyggelse mod Østergade og i midten af karreen skal beklædes med beklædningstegl i rød og gul farve, jf. bilag 3. Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse i Østergade 15-17 skal bevares. Gennemførelse af projektet forudsætter dog, at nedslidt baghusbebyggelse på bagsiden af Østergade 17 rives ned. Ingen af disse bygninger er registreret med en høj bevaringsværdi eller er medtaget i Bymidtelokalplanen som bevaringsværdige.

Ny bebyggelse mod Kærlighedsstien tænkes opført som en villa i 2 etager sammensat af flere kuber, der fremstår i mørkebrune perforerede tegl. Villaen placeres med forskudte volumener, der flugter med facadelinjerne på nabobebyggelsen. Villaen indpasses landskabeligt i området, så den følger det eksisterende terræn. Større træer på det grønne areal foran bebyggelsen bevares. Villabebyggelsen vurderes at danne en fin overgang fra karrebebyggelse mod vest til rækkehusbebyggelse mod øst og udgør samtidig en integreret del af parkbebyggelsen på Amtmandsbakken.

Området

Området ligger på den sydvendte side af Amtmandsbakken med kraftige terrænstigninger på op til 23,5 meter.

Mod Østergade findes der en randbebyggelse i 2½ etage. Husrækken er dog gennembrudt af et hul mellem Østergade 15 og 17. Begge forhuse er registreret med bevaringsværdi henholdsvis 3 og 4 i kommuneatlas Næstved. Østergade 15 er desuden medtaget som bevaringsværdig i Bymidtelokalplanen. Karreens midte er sparsomt bebygget med baghusbebyggelse, grundet den kraftige terrænstigning mod Amtmandsbakken.

Ejendommen Kærlighedsstien fremstår ubebygget. Nabobebyggelsen består dels af en større etageejendom i 3 etager med en høj kælder på Kærlighedsstien 2 og rækkehusbebyggelse i 2 etager på Amtmandsstien 2-16. Begge bebyggelser fremstår med et nutidigt formsprog og materialer. Nord for området findes Amtmandsgården, der for få år siden er blevet ombygget til boliger.

Plangrundlag

For området gælder lokalplan C1.1-02 for Næstved Bymidte og forslag til ny Bymidtelokalplan 076. For arealet langs Kærlighedsstien gælder desuden lokalplan C1.1/25-1 for boliger ved Amtmandsstien. Et projekt af det omfang vurderes at være lokalplanpligtigt. Dog er ny bebyggelse på ejendommen Kærlighedsstien 6 i sig selv ikke lokalplanpligtig, grundet byggeriets beskedne omfang. Bebyggelsens taghældning og materialevalg m.m. kan dog være i uoverensstemmelse med den endelige nye Bymidtelokalplan, da lokalplanens indhold endnu ikke kendes. Den kommende lokalplan skal derfor omfatte begge ejendomme.

Administrationens vurdering af projektet og dialog med bygherren

Dialog med bygherrernes arkitekt om projektets udformning har resulteret i følgende justeringer:

- Støttemurens højde i skel med Kærlighedsstien 6 reduceres.
- Gårdrummet mellem den yderste bolig og støttemuren udvides.
- De vandrette linjer på nyt forhus mod Østergade markeres kraftigere.

Administrationen vil have særligt fokus på håndtering af disse problemstillinger i det videre arbejde med planen.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan C1.1-02 for Bymidten

Lokalplan C1.1/25-1 for et område til boliger ved Amtmandsgården

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1: Ansøgning om principgodkendelse af igangsættelse af lokalplan.

Bilag 2: Projekt for Kærlighedsstien 6

Bilag 3: Projekt for Østergade 15-19

Punkt 116: Endelig vedtagelse af lokalplan 089 for Stejlehøj

01.02.05-G00-6-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Forslag til lokalplan 089 (tillæg til lokalplan 1.B3.6 Stejlehøj - boliger i Mogenstrup etape 3, 4 og 5) har været udsendt i offentlig høring i 2 uger. Lokalplanen fremlægges nu til endelig vedtagelse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at lokalplan 089 vedtages uændret.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Kortbilag blev udleveret. Tilknyttes dagsordenpunktet.

Udvalget godkender indstillingen med den tilføjelse, at der ikke sker ændring i forhold til eksisterende lokalplan i forhold til delområde A.

Sagsfremstilling

Den aktuelle lokalplan 1.B3.6 for området fastlægger, at lokalplanens delområde A, B og C skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. Dog må der i henhold til den aktuelle plan etableres dobbelthuse i lokalplanens delområde B. Da det ønskes at muliggøre dobbelthuse i hele lokalplanområdet, er der udarbejdet forslag til lokalplan 089 (tillæg til lokalplan 1.B3.6 Stejlehøj - boliger i Mogenstrup etape 3, 4 og 5, jf. bilag 1), der åbner mulighed for opførelse af dobbelthuse inden for delområderne A og C.

Forslag til lokalplantillæg har været i offentlig høring i 2 uger fra 15.- 29. september 2017. I offentlighedsperioden er der modtaget én indsigelse - en underskriftsindsamling underskrevet af 15 ud af 19 ejendomssejere fra delområde A, jf. bilag 2. Delområdet rummer desuden 9 ubebyggede grunde, herunder 6, der er kommunalt ejede.

Indsigelserne mod opførelse af dobbelthuse i delområde A omhandler:

1. Opførelse af dobbelthuse vil medføre en øget trafikmængde. Der angives, at adgangsvejens tilkobling til Stejlehøj i forvejen ikke er den bedste, da cykel- og gangstien ophører ved den første matrikel i delområde A.
2. Området er tæt på at blive færdigudbygget med parcelhuse, og der er stadig ledige byggegrunde i delområde B og C, som kan anvendes til dobbelthuse. Delområdets karakter må derfor ikke blive ændret.
3. Omtale af eventuelle ejerforhold.

Administrationens svar på indsigelserne:

Angående de trafikale forhold i området kan det oplyses, at forud for forslagens udarbejdelse er der indhentet en udtalelse fra Center for Trafik- og Ejendomme. Af udtalelsen fremgår, at der trafiksikkerhedsmæssigt intet er i vejen for, at der kan tilføres mere trafik på boligvejene, da det er ret begrænset, hvor mange boliger, der kan etableres i hver "bøjle". I forhold til indsigelsens pkt. 2 har administrationen vurderet, at dobbelthusene planmæssigt ikke vil ændre karakteren af delområde A, da de 2 øvrige delområder i forvejen består af en blanding af parcelhusbebyggelse og dobbelthuse. Indsigelsens pkt. 3 vedrører ikke planmæssige forhold, idet man ikke via en lokalplan kan regulere ejerforhold.

Administrationens vurdering

Administrationen foreslår, at lokalplanen vedtages endeligt uden ændringer. Skulle udvalget ønske at imødekomme indsigelserne, anbefaler administrationen, at nærværende plan vedtages med en reduceret afgrænsning uden delområde A.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1: Lokalplan 089.Tillæg til lokalplan 1.B 3.6

Bilag 2: Underskriftsindsamling

089_Forslag

Punkt 117: Skema B-ansøgning fra Lejerbo. 40 boliger ved Fasanvej. Nybyggerne

03.02.13-Ø60-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Lejerbo har indhentet bud på opførelse af 40 almene familieboliger på Fasanvej i Næstved. Skema B er derfor fremsendt til godkendelse inden start af byggeriet.

Anlægssummen er øget med 799.000 kr. til i alt 77.976.000 kr., hvilket begrundes med øgede omkostninger til arkæologiske undersøgelser på op til 750.000 kr.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at anskaffelsessummen på 77.976.000 kr. godkendes, og
2. at kommunens grundkapitalindskud øges med 79.900 kr.
3. at der ydes kommunal garantistillelse, som på nuværende tidspunkt er opgjort til 43.916.160 kr.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Ad 3: Anbefales

Sagsfremstilling

På baggrund af det godkendte materiale ved skema A-ansøgningen har Lejerbo efter prækvalifikation afholdt begrænset udbud med 3 firmaer på opførelse af 40 nye almene familieboliger. Det billigste bud kom fra firmaet Brdr. Petersen A/S.

Brdr. Petersen A/S gik konkurs i august 2017, men Lejerbo har efterfølgende kunnet indgå kontrakt med en ny version af Brdr. Pedersen A/S på de præcis samme vilkår som oprindeligt.

Der foreligger nu et projekt til godkendelse, hvor der opføres 40 lejligheder, fordelt på 3800 m² i størrelsen fra 65 m² til 115 m². Byggeperioden forventes at være 14 måneder.

Den samlede anskaffelsessum er opgjort til 77.976.000 kr. mod 77.177.000 kr. ved skema A. En stigning på 799.000 kr.

Lejerbo begrundes stigningen med, at der på en del af arealet er fundet rester af stenalderbebyggelse, hvor der skal foretages yderligere arkæologiske undersøgelser, hvilket anslås til at koste op til 750.000 kr.

Lejerbo ønsker derfor at gøre brug af indekseringen af rammebeløbet, som er forøget fra 19.320 kr. pr. m2 i 2016 til 19.520 kr. pr. m2 i 2017, og energitillægget fra 990 kr. pr. m2 i 2016 til 1.000 kr. pr. m2 i 2017. Dette giver en øget anskaffelsessum på 799.000 kr.

Anskaffelsessummen er 20.520 kr. pr. m2, hvilket svarer til rammebeløbet for 2017 på 19.520 kr., tillagt energitillægget for 2017 på 1.000 kr. pr. m2.

Lejen udgør 980 kr. pr. m2 (1.107 kr. m2. inkl. forbrug) mod 964 kr. pr. m2 (1.107 kr. pr. m2 inkl. forbrug) ved skema A. Lejerbo har forklaret den ændrede forventning til forbruget med, at det var Lejerbo, der beregnede forbruget ved skema A, og det er Lejerbos rådgiver, der har beregnet ved skema B.

Den månedlige husleje inkl. forbrug er beregnet til 6.136 kr. for en bolig på 65 m2, 8.735 kr. for en bolig på 94 m2 og 10.436 kr. for en bolig på 115 m2.

Økonomiske oplysninger

Den forøgede udgift til grundkapital på 79.900 kr. vil fragå det tilbageværende disponible beløb til godkendelse af nye ansøgninger.

Den endelige garantistillelse kan først fastlægges ved byggeriets afslutning, men skønnes på nuværende tidspunkt, at udgøre 64 % af lånebeløbet på 68.619.000 kr., svarende til 43.916.160 kr.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan oplyse, at der er 2 igangværende sager om grundkapitalindskud:

- Skema B-ansøgning fra Lejerbo. 40 boliger ved Fasanvej. Nybyggerne og
- Skema A-ansøgning for alment boligbyggeri på Sneppevej

Såfremt disse sager godkendes, som ansøgt, vil der være en udisponeret restramme på 1.454.000 kr. - se vedlagte bilag "Oversigt over tilsagn"

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

Bilag

Oversigt over tilsagn

Punkt 118: Ansøgning om godkendelse af skema A for alment boligbyggeri på Sneppevej

03.02.00-P20-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Lejerbo har udarbejdet forslag om etablering af 35 almene boliger på Sneppevej. 17 et-rums boliger, 12 2-rums boliger og 6 3-rums boliger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. skema A godkendes, herunder at kommunens grundkapitalindskud øges med 545.000 kr. i forhold til det tidligere reserverede beløb, og
2. at der ydes kommunegaranti som ansøgt.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Sagsfremstilling

Lejerbo har indsendt forslag til etablering af 17 et-rums boliger af ca. 37 m², 12 to-rums boliger af ca. 54 m² og 6 tre-rums boliger af 75 m², ialt 35 boliger. Projektet omfatter en samlet bebyggelse på 1.754 m².

Projektet 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.

Projektet har tidligere været fremlagt til reservation af kommunalt grundtilskud. Der er siden den oprindelige fremlæggelse foretaget mindre ændringer. Antallet af et-rums boliger er faldet fra 20 til 17, antallet af to-rums boliger er steget fra 10 til 12 og antallet af tre-rums boliger er steget fra 4 til 6 boliger. Den samlede bebyggelse var oprindeligt på 1814 m² mod nu 1754 m².

Boligerne fordeles i 4 klynger. Over boligerne i stueplan placeres en identisk fordeling på 1. sal. Boligrækkerne danner et fælles adgangs- og opholdsrum, hvor der findes forskellige faciliteter som cykelparkering, depoter mm. Alle boliger har adgang til et fællesareal enten direkte fra terræn eller fra altan/svalegang.

Administrationen vurderer, at 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 mange potentielle lejere.

Projektet kan i dets nuværende udformning ikke indeholdes fuldt ud i den eksisterende lokalplan, men det er mindre ting, som kan løses.

Anlægsudgiften for de 35 boliger er 35.448.000 kr. Dette er en stigning på 5,45 mio. kr. fra den oprindelige skitse af projektet og medfører, at det kommunale grundtilskud stiger med 545.000 kr.

Af det kommunale grundtilskud på 3.544.800 kr., er det oplyst, at der kan opnås op til 1.773.900 kr. i statsligt tilskud til små billige boliger. Det kommunale grundkapitaltilskud vil dermed udgøre 1.770.900 kr. Dette er en stigning på ca. 700.000 kr. fra den oprindelige skitse til projektet. Dette skyldes den øgede anlægsudgift, og at der er en bolig mindre, der kan opnå statstilskud.

Den samlede anskaffelsessum omfatter:

Grundkøb og byggemodning	3.533.000 kr.
Håndværkerudgifter	26.788.000 kr.
Omkostninger og gebyrer	5.127.000 kr.
I alt	35.448.000 kr.

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

Kommunal grundkapital (10%)	3.554.800 kr.
Beboerindskud (2%)	708.960 kr.
Støttede lån (88%)	31.194.240 kr.
I alt	35.448.000 kr.

Kommunal garantistillelse er oplyst til 55,01% af de støttede lån = 17.161.000 kr.

Huslejen er beregnet til 970 kr. pr. m²/år i gennemsnit og forbrugsudgifter er beregnet til at være 132 kr. pr. m²/år, ialt 1.102 kr. pr. m²/år.

En bolig på 37 m² vil koste 3.008 kr. i husleje pr. måned ekskl. forbrug.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan oplyse, at der er 2 igangværende sager om grundkapitallinskud:

- Skema B-ansøgning fra Lejerbo. 40 boliger ved Fasanvej. Nybyggerne og
- Skema A-ansøgning for alment boligbyggeri på Sneppevej

Såfremt disse sager godkendes, som ansøgt, vil der være en udisponeret restramme på 1.454.000 kr. - se vedlagte bilag "Oversigt over tilsagn"

Det kan endvidere oplyses, at grundkapitallinskud ikke er låneberettiget, og at den ansøgte lånegaranti ikke vil påvirke kommunens låneramme eller kræve deponering.

Bilag

Oversigt over tilsagn

Sneppevej - Skema A - Projektmappe

Punkt 119: 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, 30.10.2017

Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller var fraværende

Godkendt

Sagsfremstilling

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

Ændringer foretaget siden sidste Plan- og Ejendomsudvalgsmøde:

- Forslag til Lokalplan 076 for Næstved Bymidte er i offentlig høring fra den 11.10.2017 - 21.11.2017.
- Lokalplan 077 for Kontorbyggeri på Posthusparkering blev vedtaget på Byrådsmøde den 10.10.2017 og flyttes til "vedtagne lokalplaner".
- Lokalplan 088 for et boligområde syd for Nygårdsvej er i offentlig høring fra den 26.09.2017 - 03.11.2017.
- Lokalplan for boliger på Østergade / Kærlighedsstien tilføjes listen og får prioritering 2.
- Lokalplan for boligområde i Fuglebjerg tilføjes listen og får prioritering 3.
- Lokalplan for Erhvervsområde v. Vordingborgvej / Stenstrup Industri tilføjes til "afventende lokalplaner".
- Lokalplan for Englebjergvej / Ring Syd tilføjes til "afventende lokalplaner" efter ønske om ændring i eksisterende lokalplan.
- Lokalplan for Dyssegårdsparken oprykkes fra prioritering 5 til 2.
- Lokalplan 073 for Næstved Golfklub oprykkes fra prioritering 3 til 1.
- Lokalplan 081 for Sct. Jørgens Park oprykkes fra prioritering 3 til 1.
- Lokalplan 062 for havne- og turismeformål ved Kanalpladsen oprykkes fra prioritering 2 til 1.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2016-2018 - 30.10.2017

Punkt 120: Temadrøftelse - planlovens nye høringsfrister

30.00.00-G01-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

I henhold til den ny planlov, som trådte i kraft d. 15. juni 2017, har Næstved Kommunes Byråd mulighed for at forkorte høringsfristen for planforslag, der skal i offentlig høring.

Administrationen har udarbejdet en orientering om de nye høringsregler som oplæg til en drøftelse i Plan- og Ejendomsudvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Plan- og Ejendomsudvalget drøfter planlovens nye muligheder for forkortede høringsfrister.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen var fraværende

Udvalget ønsker, at der arbejdes videre med de skitserede frister i sagsfremstillingen med henblik på en forelæggelse for det kommende byråd

Sagsfremstilling

De nye høringsfrister

Med ændringen af planloven er høringsfristen for forslag til lokalplaner i udgangspunktet 8 uger. Loven åbner dog mulighed for, at høringsperioden kan nedsættes til 4 uger efter en konkret vurdering. Høringsperioden skal vurderes konkret ved hvert enkelt lokalplanforslag med henblik på at sikre en passende og rimelig tid til at inddrage offentligheden, og til at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i høringsprocessen. Der er således en pligt til at fastsætte længere frister end minimumsfristen, hvis det vurderes at være nødvendigt i det konkrete tilfælde.

Byrådets fastsættelse af en plans høringsfrist kan påklages til Planklagenævnet. Skulle Planklagenævnet træffe en beslutning, der går Næstved Kommune imod, vil kommunen være nødt til at gennemføre en fornyet høring i mindst 14 dage eller en fornyet offentlig fremlæggelse i en periode, som vil fremgå af Planklagenævnets afgørelse. Først derefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Erhvervsstyrelsen har inddelt høringsfristerne efter følgende plantyper:

1. Kommuneplaner og større kommuneplantillæg
Minimum 8 uger

2. Mindre kommuneplantillæg og lokalplaner

Minimum 4 uger

3. Lokalplaner af mindre betydning

Minimum 2 uger

Administrationens forslag til drøftelse

Administrationen foreslår, at følgende forslag til principper for høringsfrister drøftes:

8 ugers høringsperiode

- Ved kommuneplaner og kommuneplantillæg, som har været i foroffentlighed (f.eks. Kommuneplan 2017)
- Lokalplaner med kommuneplantillæg (f.eks. lokalplan med kommuneplantillæg 078 for Parkeringshus ved Rampen)
- Lokalplaner, der udløser VVM-redegørelse, ophæver gældende lokalplaner eller kræver dispensation fra anden lovgivning (f.eks. lokalplan 057 for et vindmølleområde ved Saltø Gods)
- Meget omfangsrige lokalplaner, der omfatter et stort geografisk område, eller indeholder stor kompleksitet herunder omfanget af myndigheder, der skal inddrages (f.eks. lokalplan 041 for Gallemarkskvarteret med meget detaljerede bevaringsparagraffer)

6 ugers høringsperiode

- Lokalplaner for et mindre geografisk område, der ikke kræver kommuneplantillæg (f.eks. lokalplan 053 for boligområde ved Herluf Trollesvej)
- Lokalplaner for et ensartet geografisk område med lav kompleksitet og med omfattende foroffentlighed (f.eks. lokalplan 044 for boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken")

4 ugers høringsperiode

- Projektlokalplaner uden et kommuneplantillæg for et meget begrænset område (f.eks. lokalplan 070 for Sportscollege)
- Dellokalplaner, der udarbejdes på baggrund af en overordnet rammelokalplan

2 ugers høringsperiode

- Få og overskuelige ændringer ved eksisterende lokalplaner (f.eks. ændring af et byggefelt)
- Lokalplaner med begrænset indhold ved forhold uden lokalplanpligt (f.eks. temalokalplan 000 vedr. regulering af spillehaller)
- Tillæg til lokalplaner, der udelukkende ændrer ved mindre dele af en i forvejen vedtaget plan (f.eks. en tilføjelse til en anvendelsesbestemmelse)
- Kan ikke anvendes ved større lokalplanpligtige byggerier og anlæg

Alle planers høringsfrister blive konkret vurderet og fastsat i forbindelse med igangsættelse af lokalplanforslagets udarbejdelse (principbeslutning) og ved sager med forslag til ændring af kommuneplanen.

Ved forkortede høringsfrister (under 8 uger) skal der tages højde for feriemåneder, som bør resultere i en længere høringsfrist.

Fastsættelsen af en lokalplans forkortede høringsperiode og argumenterne for høringsperiodens længde vil blive indskrevet i planens indledning.

Videre proces

Når administrationen får mere viden om anvendelsen af de differentierede høringsfrister gennem f.eks. Planklagenævnets praksis og andre kommuners brug af de nye regler bl.a. gennem KL og Erhvervsstyrelsen - vil en evaluering og eventuel revision af fristerne blive foretaget. Ændrede forslag vedr. differentierede høringsregler vil altid blive forelagt politisk.

Lovgrundlag

Planloven

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 121: Etablering af Næstved Bymidteenhed

01.11.00-P20-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Næstved Bymidteenhed er en enhed, der skal understøtte udviklingen af Næstved bymidte med inddragelse af borgere. Enheden skal derfor have et økonomisk grundlag, der giver mulighed for ikke blot at fremsætte idéer til bymidtens udvikling, men rent faktisk igangsætte og gennemføre konkrete projekter i Næstved bymidte.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Næstved Bymidteenhed etableres med udgangspunkt i det vedlagte kommissorium (jf. bilag 1).
2. Bymidteenheden evalueres efter 2 år.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 30.10.2017

Elmer Jacobsen var fraværende

Ad 1: Godkendt, idet Campus Næstved ændres til Uddannelsesinstitutioner i kommissoriet.

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

Idéen om etablering af Næstved Bymidteenhed blev fremlagt i forbindelse med godkendelsen af "Grundlag for udvikling af Næstved Bymidte" (jf. bilag 2) i 2015. I kataloget blev et organisatorisk og fysisk fokus på udviklingen af bymidten anerkendt, og der blev taget initiativ til at arbejde videre med etableringen af et organ, der skulle understøtte udviklingen af Næstved bymidte. Arbejdet blev fortsat i "Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte" (jf. bilag 3) og "Udvikling af Næstved Bymidte gennem borgersamarbejder" (jf. bilag 4).

I juni 2017 besluttede den politiske styregruppe for udvikling af Næstved bymidte bestående af medlemmer fra Kulturudvalget, Teknisk Udvalg og Plan- og Ejendomsudvalget at arbejde videre med etablering af en ekstern arbejdsgruppe – den såkaldte bymidteenhed.

Formålet med Næstved Bymidteenhed

Bymidteenheden skal samarbejde om at medvirke til at skabe en attraktiv bymidte ved at yde sparring til Næstved Kommunes planer og projekter i bymidten samt understøtte og gennemføre realisering og udvikling af projekter og events.

Det foreslås, at bymidteenheden skal evalueres efter en 2-3 årig periode og på baggrund heraf tage beslutning om enhedens fortsatte virke.

Enhedens deltagersammensætning

Bymidteenheden er en ekstern arbejdsgruppe, uden politisk deltagelse, der udover selve bymidteenheden har en tilknyttet interessegruppe, hvorfra de borgere, der ikke får en plads i enheden kan understøtte selve bymidteenheden.

Indledningsvis skal bymidteenheden mødes og diskutere retningen for dens arbejde, mulige samarbejder samt konkrete projekter og events. Som udgangspunkt skal enheden bestå af 11-12 forskellige aktører, der fordeles som foreslået nedenfor.

Bymidteenheden mødes hvert kvartal med fokus på at understøtte realisering af idéer i bymidten.

- Følgende aktører opfordres til at udpege én repræsentant, heriblandt foreslås:
 - Næstved Cityforening - handel
 - Næstved Cityforening - liberalt erhverv
 - Næstved Turistforening
 - VisitSydSjælland-Møn
 - Ejendomsbesiddere i Næstved Bymidte
 - Uddannelsesinstitutioner
 - Foreningslivet
- 4-5 borgere udvælges på baggrund af ansøgninger med opstillede kriterier. Udvælgelsen sker af den politiske styregruppe for Udvikling af Næstved bymidte, så det sikres, at Næstveds borgere er bredt repræsenteret.

Enhedens økonomiske ramme

Administrationen anbefaler en fast pulje med 200.000 kr. årligt, der tildeles bymidteenheden. Puljen fordeles mellem Kulturudvalget, Teknisk Udvalg, Plan- og Ejendomsudvalget og Økonomiudvalget, således at hvert udvalg betaler 50.000 kr. til puljen.

Puljen anvendes uden løbende godkendelse på betingelse af projekternes midlertidighed, mens permanente anliggender skal godkendes i det relevante udvalg.

Det er derudover en forventning, at midlerne fordeles ud over flere arrangementer og tiltag over hele året.

Plan- og Ejendomsudvalgets andel af puljen finansieres af Center for Plan og Miljø driftsmidler fra politikområde 3 - konto 6.

Næste skridt

Der skal inden årets udgang arrangeres et møde for de borgere, der kunne have en interesse i at deltage som repræsentanter i bymidteenheden eller interessegruppen.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Etablering af Næstved Bymidteenhed har været drøftet på et fællesmøde mellem Plan- og Ejendomsudvalget, Teknisk Udvalg og Kulturudvalget d. 19. september samt på et formandsmøde mellem Plan- og Ejendomsudvalgets formand Daniel Lillerøi og Teknisk Udvalgs formand Søren Revsbæk d. 13. oktober. Formand for Kulturudvalget Linda Frederiksen var fraværende. Sagen kommer desuden på både Teknisk Udvalgs dagsorden og Kulturudvalgets dagsorden d. 30. oktober samt Økonomiudvalgets dagsorden d. 6. november.

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan bekræfte, at Plan- og Ejendomsudvalgets andel fra 2018 på 50.000 kr. til puljen, kan finansieres inden for politikområde 3.

Bilag

Bilag 1: Kommissorium

Bilag 2: Grundlag for udvikling af Næstved Bymidte

Bilag 3: Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte

Bilag 4: Udvikling af Næstved Bymidte gennem borgersamarbejder