

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 10-08-2015

Mødedato Mandag d. 10. august 2015 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Sager til efterretning/orientering.....	5
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	7
Budgetkontrol pr. 1. juli 2015.....	9
Anlægsregnskab - Opførelse af 12 plejeboliger til beboere med PWS.....	12
Anlægsregnskab - Opførelse af serviceareal ifm. 12 plejeboliger på Orionvej.....	15
Endelig vedtagelse af Lokalplan 058 Solenergianlæg ved Fuglebjerg og Kommuneplantillæg nr. 8..	18
Ansøgning om landzonetilladelse til udhusbygning, Engelstrupvej.....	20
Landskabsanalyse.....	22
Status og vurdering af Næstved Kommunes udvendige bygningsvedligehold.....	25
Lukket: Lukket punkt: Rådighed over ridebaner ved Næstved Kaserne.....	28
Lukket: Lukket punkt: Køb af Enø Kystvej 300.....	29

Punkt 70: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 71: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Sager til efterretning/orientering

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Intet

Punkt 72: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Orientering om status for arbejdet med bymidteplanen.

Temamøde den 16.9.2015 kl. 14.30 – 19.00 med grundejerforeningerne i Karrebæksminde.

Orientering om Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse vedr. Tyttes Pølser.

Byggestart på byggeprojekt i Farvergade undersøges.

Henvendelser fra borgere om konkrete spørgsmål undersøges nærmere.

Punkt 73: Budgetkontrol pr. 1. juli 2015

00.15.00-A00-1-15

Bilag

Bilag 1 Budgetkontrol på driften pr. 1.7

Bilag 2 Budgetkontrol på anlæg pr. 1.7

(EU) Opfølgning på budget 2015

(EU) Opfølgning på politikområdemål 2015

Budgetkontrol pr. 1. juli 2015

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Administrationen har udarbejdet årets anden samlede budgetkontrol pr. 1. juli 2015.

På udvalgets område forventes der ingen afvigelser på driftsbudgettet. På anlæg foreslås et anlæg reduceret.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

- 1) De udgiftsneutrale bevillingsændringer anbefales, det vil sige flytning af budget fra ét udvalg til ét andet udvalg. De fremgår af rubrik 3 i bilag 1
- 2) Den anførte ændring i anlægsbevillingerne på - 26.000 kr. anbefales
- 3) Opfølgning på strategiplan, budgetforlig og politikområdemål tages til efterretning

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Ad 3: Til efterretning

Sagsfremstilling

Dette er årets anden budgetkontrol. Der bliver også udarbejdet budgetkontrol pr. 1. april og 1. oktober.

Drift

Udvalgets område dækker politikområderne Ejendomme og Ældreboliger.

Der forventes ingen afvigelser.

Udenfor selvforvaltning

Ejendomme

På politikområdet forventes ingen afvigelser, men der indarbejdes udgiftsneutrale bevillingsændringer på netto 2.937.000 kr. jf. bilag. Ændringerne vedrører afledt drift i forbindelse med gennemførelse af ESCO-projektet.

Ældreboliger

Der er ikke foretaget budgetopfølgning på dette politikområde.

Selvforvaltningsvirksomheder

Udvalget har ingen selvforvaltningsvirksomheder.

Anlæg

På anlæg foreslås nedjustering af bevillingen til etablering af 12 almenboliger på Orionvej med 26.000 kr., da arbejdet er færdigt. Der mangler kun bogføring af udgift til revisor.

Opfølgning på strategiplan, budgetforlig og politikområdemål

Der vedlægges opfølgning på strategiplanen, budgetforlig og politikområdemål. Der vedlægges alene de dele, der har relevans for udvalget.

For strategiplan og budgetforlig er det årets anden opfølgning, mens det er årets første opfølgning for politikområdemål.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Resultat for alle udvalg samles i ny sag, der behandles i Økonomiudvalget den 17. august og i byrådet den 25. august.

Punkt 74: Anlægsregnskab - Opførelse af 12 plejeboliger til beboere med PWS

00.30.00-S08-3-11

Bilag

Bilag - Anlægsregnskab boliger

Anlægsregnskab - Opførelse af 12 plejeboliger til beboere med PWS

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Fremlæggelse af anlægsregnskab vedrørende opførelse af 12 plejeboliger til beboere med Prader Willi Syndrom på Orionvej 60.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at regnskabet godkendes.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Anbefales

Sagsfremstilling

Projektet blev ved skema B godkendt til at omfatte 12 stk. 2-rum boliger a 65 m2 inkl. fælles boligareal. Nettoarealet udgør 44 m2 pr. bolig.

Til gennemførelse af projektet blev der i byrådets møde den 1. marts 2011 givet en anlægsbevilling på 18.228.600 kr., svarende til den opgjorte anskaffelsessum iflg. skema B. Projektet finansieres ved:

- 2% beboerindskud
- 7% grundkapitallån
- 91 % realkreditlån, som opkræves over huslejen.

De budgetterede anlægsudgifter fordeler sig således:

Grundudgifter 1.996.000 kr.

Håndværkerudgifter 13.461.000 kr.

Omkostninger inkl. gebyrer 2.772.000 kr.

	Nettobevilling	Forbrug	Mindreforbrug
2011	18.228.600	16.915.763	
2012		247.913	
2013		74.221	
2014		356.847	
2015		37.670	
I alt	18.228.600	17.632.414	596.186

Regnskabet viser et mindreforbrug på 596.000 kr., som hovedsageligt skyldes færre udgifter til tilslutningsafgifter og byggelånsrenter.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse oplyser, at regnskabet er i overensstemmelse med kommunens bogføring og godkendt af kommunens revision uden bemærkninger.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 75: Anlægsregnskab - Opførelse af serviceareal ifm. 12 plejeboliger på Orionvej

00.30.00-S08-3-11

Bilag

Bilag - Anlægsregnskab servicearealer

Anlægsregnskab - Opførelse af serviceareal ifm. 12 plejeboliger på Orionvej

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Fremlæggelse af anlægsregnskab vedrørende servicearealer, der er opført i forbindelse med 12 plejeboliger på Orionvej.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at regnskabet godkendes.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Anbefales

Sagsfremstilling

Servicearealets bruttoetageareal udgør 160 m2 og etableres som fuld kommunal finansiering, idet der dog fragår et statsligt servicearealtilskud på 40.000 kr. pr. bolig.

Til gennemførelsen af projektet blev der i byrådets møde den 26. april 2010 givet en anlægsbevilling på 2.560.000 kr. i udgifter og 480.000 kr. i indtægter (servicearealtilskud) Netto 2.080.000 kr.

	Nettobevilling	Forbrug	Mindreforbrug
2011		2.550.260	
2012		-248.380	
2013		196.061	
2014		55.572	
2015		4.855	
2015 (Servicearealtilskud)		-480.000	
I alt	2.080.000	2.078.368	1.632

Projektet er gennemført inden for den i skema B fastsatte anskaffelsessum med en mindreudgift på 1.632 kr.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse oplyser, at regnskabet er i overensstemmelse med kommunens bogføring og godkendt af kommunens revision uden bemærkninger.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Da anskaffelsesummen iflg. skema B ikke overskrides, og da revisionen har påtegnet regnskabet uden bemærkninger, vil administrationen i overensstemmelse med bemyndigelse fra byrådet den 11. februar 2008 indberette skema C til BOSSINF.

Punkt 76: Endelig vedtagelse af Lokalplan 058 Solenergianlæg ved Fuglebjerg og Kommuneplantillæg nr. 8

01.02.05-G01-3-15

Bilag

Lokalplan 058 Solenergianlæg ved Fuglebjerg

Høringsnotat Lokalplan 058

058_Rettelsesblad_EU

Endelig vedtagelse af Lokalplan 058 Solenergianlæg ved Fuglebjerg og Kommuneplantillæg nr. 8

RESUME

Byrådet besluttede den 28. april 2015 at sende Lokalplan 058 Solenergianlæg og Kommuneplantillæg nr. 8 i 8 ugers offentlig høring. Høringen er nu gennemført og har resulteret i 5 høringssvar, som har medført mindre ændringer i lokalplanen vedrørende beplantningsbæltet, placering af indkørsel og mindre byggefelter, samt mindre ændringer i redegørelsen og kortbilag.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Lokalplan 058 Solenergianlæg ved Fuglebjerg og Kommuneplantillæg nr. 8 vedtages endeligt.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Anbefales

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 28. april 2015 at sende Lokalplan 058 Solenergianlæg og Kommuneplantillæg nr. 8 i 8 ugers offentlig høring. Høringen er nu gennemført og har resulteret i 5 høringssvar, som har medført mindre ændringer i lokalplanen.

På baggrund af de indkommende høringssvar og borgermødet den 20. maj 2015, har administrationen fået Fuglebjerg Fjernvarmes rådgivende ingeniør til at gå i dialog med de nærmeste naboer i Sandvedvej 30. Formålet med dialogen var at finde en løsning vedrørende højde og udformning af beplantningsbæltet, samt placering af mindre byggefelter og indkørselen til området. Dialogen har resulteret i mindre ændringer i lokalplanen vedrørende beplantningsbæltet, placering af indkørselen til lokalplanområdet og mindre byggefelter til fårskur og tekniske anlæg, samt mindre ændringer i redegørelsen og kortbilagene.

Vejdirektoratet har påpeget, at Næstved Landevej / Slagelsevej er en statsvej, og at Vejdirektoratet er vejmyndighed for statsveje. Dette er nu tilføjet til lokalplanens redegørelse.

Administrationen vurderer, at ændringerne er af underordnet betydning, og lokalplanen skal derfor ikke i fornyet høring.

Der er ikke indkommet høringssvar i forbindelse med høringen af Kommuneplantillæg nr. 8.

Delegationsmulighed:

Byrådet vedtog den 28. april 2015 en delegation af beslutningskompetencen vedrørende lokalplaner. Da kommuneplantillæg med foroffentlighed og lokalplaner i forbindelse med disse er undtaget for delegationsmuligheden, skal Lokalplan 058 og Kommuneplantillæg nr. 8 endeligt vedtages i byrådet og ikke i Plan- og Ejendomsudvalget.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 77: Ansøgning om landzonetilladelse til udhusbygning, Engelstrupvej.

01.03.03-P19-110-14

Bilag

Engelstrup - oversigtskort

Ansøgning om landzonetilladelse til udhusbygning, Engelstrupvej.

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan og Ejendomsudvalget

Ejendommens ejere søger landzonetilladelse til et udhus på 150 m². Ifølge administrationsgrundlaget giver kommunen normalt tilladelse til i alt 150 m² udhuse dog max. 100 m² pr. bygning. Ejendommen ligger inden for landsbyafgrænsningen omkring Engelstrup nord for Brøderup.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

a. landzonetilladelse til en udhusbygning på 150 m²
eller

b. afslag med oplysning om muligheden for en udhusbygning på 100 m² jævnfør administrationsgrundlaget for landzonesager.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Indstilling a blev godkendt

Sagsfremstilling

Ejerne af ejendommen Engelstrupvej 18 og naboejendommen Engelstrupvej 20 søger om landzonetilladelse til at opføre en udhusbygning på 150 m² på ejendommen Engelstrupvej 18. Der er tale om en selvstændig ejendom på ca. 750 m², hvor alle bygninger er fjernet.

Ejerne oplyser, at de ikke ønsker at opføre andre bygninger på ejendommen. Da der er tale om en selvstændig ejendom, vil der dog kunne opføres en bolig på op til 250 m², ligesom ejendommen vil kunne sælges uafhængigt af naboejendommen Engelstrupvej 20. Begge ejendomme ligger inden for kommuneplanens landsbyafgrænsning omkring Engelstrup.

Ifølge administrationsgrundlaget for landzonesager giver administrationen normalt tilladelse til udhusbygninger på op til 100 m², hvis det samlede antal m² i udhusbygninger ikke overstiger 150. Da der i dag ikke findes bygninger på ejendommen, vil en eventuel tilladelse ikke adskille sig voldsomt fra den almindelige praksis. Det vil dog være hensigtsmæssigt, at der ikke senere opføres yderligere udhusbygninger på den forholdsvis lille ejendom. En eventuel tilladelse vil efter administrationens vurdering ikke skabe præcedens, da den aktuelle situation opstår meget sjældent.

Ejerne har tidligere søgt om tilladelse til at opføre en større udhusbygning, der blandt andet skulle bruges til opbevaring af diverse maskiner, der benyttes i en virksomhed. Virksomheden har adresse på en tredje ejendom med samme ejer i Brøderup ca. 2½ km. derfra. Administrationen oplyste på det tidspunkt, at de ikke umiddelbart kunne forvente en tilladelse til det ansøgte, og på den baggrund ændrede ejerne ansøgningen til at omfatte et udhus på 150 m² til privat brug (sammen med ejendommen Engelstrupvej 20). Ifølge administrationsgrundlaget gives normalt afslag på opførelse af nye bygninger til erhverv i landzone.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 78: Landskabsanalyse

01.02.15-P15-1-14

Landskabsanalyse

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

De landskabelige udpegninger i Kommuneplanen er ikke blevet revideret efter kommunalreformen i 2007. For at leve op til planloven og de krav, Staten stiller, skal kommunen opdatere sine landskabelige udpegninger i forbindelse med den næste kommuneplanrevision. For at gøre dette på et kvalificeret grundlag ønsker administrationen at udarbejde en landskabsanalyse for Næstved Kommunes landområder.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at landskabsanalysen igangsættes.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Godkendt

Sagsfremstilling

Som baggrund for sagsbehandling og planlægning i det åbne land bruges kommuneplanens landskabelige udpegninger. Disse er ikke blevet revideret efter kommunalreformen i 2007. De nuværende udpegninger er ikke tidssvarende og udarbejdet i to forskellige amter for mere end 30 år siden. Naturstyrelsen har antydnet, at den ved næste revision af kommuneplanen ikke fortsat vil godkende de nuværende udpegninger for landskab.

I følge planlovens § 11a pkt. 16 er kommunen forpligtet til at værne om kommunens landskabelige værdier. Dertil ønsker administrationen også at formidle kommunens landskabelige kvaliteter bedre, og dette gøres bedst på baggrund af en landskabsanalyse.

Hovedformålet med landskabsanalysen er at opdatere de landskabelige udpegninger i kommuneplanen og dermed leve op til planloven. Dertil skal analysen være med til at understøtte andre udpegninger i kommuneplanen, fx områder udpeget til skovrejsning. Analysen skal kunne bruges til at kvalificere, effektivisere og ensarte sagsbehandlingen og planlægningen i kommunen.

Projektet understøtter Mærk Næstved punktet "Godt liv for familien", da landskabsanalysen skal kunne bruges til at formidle de særlige oplevelser og kvaliteter, Næstved Kommune kan tilbyde i naturen og i kulturlandskaberne, dette både til glæde for kommunens nuværende borgere og for kommende borgere.

Administrationen vil lægge sig op ad landskabskaraktermetoden, da det er den metode, staten anbefaler, og en metode mange kommuner har brugt. Det sikrer, at udpegningerne kan sammenlignes med andre kommuners udpegninger, og sagsbehandling på tværs af kommunegrænser gøres nemmere. Ved brug af denne metode vil de enkelte landskaber blive beskrevet, så det fremadrettet vil understøtte sagsbehandlingen og planlægningen i kommunen.

Forud for dette projekt er et projekt, hvor Næstved Kommune er blevet inddelt i 12 landskabskarakterområder, blevet gennemført. Resultaterne af det projekt vil ligge til grund for nærværende projekt.

Hvert af de 12 karakterområder skal beskrives nærmere og inddeles i delområder. Denne inddeling og beskrivelse sker på baggrund af besigtigelser. På grund af kommunens størrelse og projektets omfang forventes det, at slutresultatet kan ligge klar i efteråret 2016.

Der er opstillet følgende succeskriterier:

- landskaberne i Næstved Kommune er beskrevet på en måde, så det kan bruges som grundlag for dialoger og argumentationer, både i forhold til andre fagområder og i forhold til borgerne,
- brugbare retningslinjer for landskaberne i Kommuneplan 2017-29, som skaber et effektivt, ensartet og kvalificeret grundlag for planlægningen og sagsbehandlingen i det åbne land,
- landskabsanalysen kan ligge til grund for en mere kvalificeret revidering af andre temaer i Kommuneplan 2017-29,
- der er en bred forståelse for kommunens landskabelige værdier,
- landskaberne i Næstved Kommune kan formidles i sammenhæng med Mærk Næstved.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 79: Status og vurdering af Næstved Kommunes udvendige bygningsvedligehold

82.07.00-G01-43-15

Bilag

Statusnotat bygningsvedligehold

Administrationens opsummering af Alecia notat om vedligehold

Status og vurdering af Næstved Kommunes udvendige bygningsvedligehold

RESUME

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Med udgangspunkt i møde i Plan- og Ejendomsudvalget den 1. juni 2015, dagsordenpunkt 50, Budget 2016-19 afsnittet "Status for bygningsvedligehold", har Center for Trafik og Ejendomme, Team Ejendom i samarbejde med ingeniørfirmaet Alectia a/s udarbejdet et notat omhandlende status på bygningsvedligehold samt status på data i vores VH-system DBD, (Digital Bygnings Data). Alectia notat ekskl. bilag og administrationens opsummering af notatet er vedlagt som bilag.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at sagen drøftes med henblik på efterfølgende beslutning på budgetseminar 2015.

BESLUTNING

Plan- og Ejendomsudvalget, 10.08.2015

Godkendt

Sagsfremstilling

Bygningsmassen i Næstved Kommune repræsenterer væsentlige værdier. Vedligeholdelse af kommunens bygninger bør derfor fokusere på et "værdi-fastholdelses-perspektiv". Dette er kun muligt, hvis der tilrettelægges og gennemføres en løbende systematisk forebyggende bygningsvedligeholdelse.

Status for kommunens bygningsmasse er

- At der må konstateres en meget uensartet vedligeholdstilstand for bygningerne
- At der ikke foreligger et systematisk og samlet overblik over den nuværende stand og vedligeholdsbehov
- At kommunens VH-system, DBD, langt fra udnyttes optimalt

Fordele ved gennemførelse af systematisk styring af bygningsvedligehold

- Forbedret ressourceudnyttelse. Gennem bedre planlægning kan "hovsa" vedligehold begrænses
- Dokumentation og historik vedrørende gennemførte eftersyn og udførte vedligeholdsarbejder
- Begrænsning af skadeomfang
- Opbygning samt sikring af viden og erfaring omkring bygningsmassen
- Forbedret overblik over de datamængder, som håndteres bl.a. i forbindelse med udarbejdelse af budgetter, regnskaber og statistikker
- Enkel ajourføring af informationer
- Mulighed for på nem vis at udbyde vedligeholdsgaver, enten som løbende udbud eller via indgået rammeaftaler/-kontrakt.

I løbet af 2015 udvides VH-systemet DBD med et økonomimodul og et ordre/-helpdesk modul. Med denne udvidelse vil Team Ejendom være i stand til at styre dels den for området værende økonomi dels håndtere vedligeholdsgaver (planlagt og akut) fra bestilling til færdiggørelse af opgaven.

VH-systemet vil herefter desuden være et overordentligt nyttigt værktøj i forbindelse med det påtænkte udbud af mindre opgaver i rammeaftaler.

Som det fremgår af vedlagte notat, er det nuværende budget til bygningsvedligehold på 57 kr/m² (ca. 23,7 mio.kr. i alt), men burde reelt være 88 kr./m². (ca. 37,7 mio.kr. i alt). Ved et uændret budgetniveau vil vedligeholdsefterslæbet

i 2024 øges med 127 mio. kr.

Derudover fremgår det af notatet, at nuværende data i VH-systemet DBD er mangelfuldt, og at en opdatering anbefales.

En sådan opdatering kunne i ekstern regi udføres for mellem 2,0 mio. kr. - 3,0 mio. kr. + eventuelle udgifter til udbud og konkurrenceudsættelse af bygningssynsopgaven.

Opgaven kunne løses ved at projektansætte en eller flere personer i en periode, eventuelt startende med at registrere de "tunge" områder f.eks skoler og daginstitutioner efterfulgt af de øvrige områder.

Anbefalingen vil dog være at få bygningssyn og registrering i DBD udført over så kort tid som muligt for at få den største nytte.

Sagen forelægges med henblik på, at udvalget drøfter sagen med henblik på efterfølgende beslutning på budgetseminar 2015.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse kan bekræfte, at der på Ejendomsudvalgets budget i 2015 er afsat 23,7 mio. kr. på en fælleskonto til udvendig vedligeholdelse af alle kommunens bygninger. Herudover er der budgetlagt med 14,5 mio. kr. til udvendig vedligeholdelse på specifikke ejendomme, hvoraf de 12,5 mio. kr. vedrører bolig-, erhvervs- og ældreboliger, hvor udgiften finansieres via huslejeindtægter. Budgetniveauet er uændret i budgetoverslagsårene, eneste ændring er, at af de 23,7 mio. kr. flyttes de 10 mio. kr. fra 2016 fra driftsbudgettet til anlægsbudgettet.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 80: Lukket: Lukket punkt: Rådighed over ridebaner ved Næstved Kaserne

82.16.00-Ø54-5-13

Punkt 81: Lukket: Lukket punkt: Køb af Enø Kystvej 300

01.03.03-G01-69-14