

REFERAT Ejendomsudvalget 2012-2015 d. 11-08-2014

Mødedato Mandag d. 11. august 2014 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Ændring af projekt for ombygning af Det Gule Pakhus, Havnen 1 i Næstved.....	7
Forslag til lokalplan 053 for et parcelhusområde ved Herluf Trolles Vej.....	10
Anmodning om genoptagelse af sag om lokalplanlægning på Fejøvej i Næstved.....	13
Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet i sag om afslag på ansøgning om zinkflunker, Alleen 38	15
Opsætning af en vindturbine (husstandsmølle) - Åsidevej 1, 4733 Tappernøje.....	17
Skema-B-godkendelse af helhedsplanen for BoligNæstved afd. 18, Spjellerup.....	20
Fornyset behandling af ansøgning om nedlæggelse af lejeboliger for opdeling i ejerlejligheder samt i	24
Farimagsvej 53, 4700 - Statsforvaltningens afgørelse på indsendt klage på opsat medieskærm.....	27
Orientering vedr. opgørelse for helårsbeboelse i sommerhuse. 2013/2014.....	29
Budgetkontrol pr. 1. juli 2014.....	31
Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.....	34

Punkt 77: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 78: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Starttidspunkt for borgermøde den 12.8.2014 om lokalplanplan for dagligvarebutik i Karrebæksminde er ændret til kl. 19.00.

Information om politianmeldelse.

Sagsfremstilling

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

Punkt 79: Ændring af projekt for ombygning af Det Gule Pakhus, Havnen 1 i Næstved

01.02.05-K08-30-13

Bilag

Billeder af ejendommen, Havnen 1.

Begrundet ansøgning vedr Rationel vinduer

Skitseprojekt vedlagt tilskudssagen (uddrag)

Ændring af projekt for ombygning af Det Gule Pakhus, Havnen 1 i Næstved

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Ejer af Det Gule Pakhus anmoder i forbindelse med ombygning af ejendommen til boliger om tilladelse til anvendelse af en anden vinduestype end den tidligere godkendte. Ejendomsudvalget har tidligere meddelt tilsagn om tilskud til reetablering af vindueshuller og skodder til det Gule Pakhus på baggrund af et skitseprojekt, som ikke indeholdt beskrivelse af vinduestyper. Efterfølgende er der godkendt og givet byggetilladelse til et detailprojekt, hvor vinduer udføres med koblede rammer. Ændring af projektet, der er grundlaget for byggetilladelsen og tilsagn om tilskud, kræver udvalgets godkendelse.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Godkendt

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles afslag til de ansøgte projektændringer med begrundelse i de tidligere godkendelser og ejendommens høje bevaringsværdi og med henvisning til bestemmelser i Bymiddelokalplanen.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer af Det Gule Pakhus anmoder om tilladelse til anvendelse af termovinduer af typen Rationel på facade mod Havnegade og i 3 gavle. Der er tale om i alt 18 vinduer. Bindingsværksfacade mod Ostenfeld Stiftelsen ønskes fastholdt med vinduer med koblede rammer. Bygherren oplyser, at der ingen argumenter er for at sætte vinduer med koblede rammer i hvert andet vindueshul. Han anfører desuden, at vinduer med koblede rammer er dyrere end Rationel, og at det derfor kan være nødvendigt at opgive tilbageførsel af facade mod Havnegade på den lave bygning. Samtidig henviser han til udvalgets beslutning om dispensation til termovinduer på Hotel Kirstine. Bygherren inviterer udvalget til en rundvisning i ejendommen hurtigst muligt. Det er administrativt meddelt bygherren, at det ønskes fastholdt, at vinduer med sprosser skal udføres med koblede rammer, hvorimod øvrige vinduer kan udføres som termovinduer af f.eks. typen Rationel.

Tilskud til istandsættelse og byggetilladelse

Ejendomsudvalget har tidligere behandlet ansøgning om tilskud til istandsættelse og ombygning af Det Gule Pakhus og besluttet at meddele tilsagn om støtte på 116.000 kr. til reetablering af vinduer og skodder på den lave bygnings facade mod gaden.

Projektet omfatter bl.a. reetablering af hvert andet vindue med det formål at delvist tilbageføre pakhusets oprindelige udformning med store og små luger. Der er i alt tale om reetablering af 6 vindueshuller. Skitseprojekt, der indgik i udvalgets behandling af sagen, har ikke indeholdt beskrivelse af vinduestyper. Efterfølgende er der meddelt en byggetilladelse til et detailprojekt, hvor koblede rammer indgår. I øvrigt omfatter godkendelsen af det samlede projekt en afvejning af bl. a., hvor mange lejligheder der kan tillades indrettet på ejendommen, og hvordan det samlede indtryk af den bevaringsværdige bygning bliver efter ombygningen. Her er der bl. a. gået på kompromis med kravet til indretning af friarealer for at skabe økonomisk grundlag for en korrekt renovering af ejendommen, så der kunne etableres attraktive boliger i tilknytning til bymidten.

Administrationen har derfor vurderet, at anvendelse af termovinduer er en ændring af vilkårene for tilskud og grundlaget for byggetilladelse og kræver derfor en fornyet politisk behandling, hvorfor sagen nu fremlægges for Ejendomsudvalget. Anvendelse af termovinduer vurderes desuden at være i strid med bymiddelokalplanens formål,

der er at opretholde og fornye den bevaringsværdige bebyggelse med respekt for bygningens stilart.

Plangrundlaget

Ejendommen er udpeget med næsthøjeste bevaringsværdi, dvs. 2, og er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdig bebyggelse, af hvilket det fremgår, at ændringer af facadeudformning mm. kun kan ske efter byrådets særlige tilladelse. Samtidig er ejendommen optaget i bymidtelokalplanen, og der er derfor krav til, hvorledes ombygning kan gennemføres.

Øvrige bemærkninger

I vinduer med mange sprosser er forskellen i udtrykket mellem koblede rammer og rammer i almindelige termovinduer betydelig. Vinduer med koblede rammer har et langt mere autentisk og "sprødt" udtryk og anbefales af Kulturarvsstyrelsen til bevaringsværdige bygninger. Termovinduer har et "tungere" udtryk, som skyldes en metalafstandsliste mellem 2 ruder og langs sprosserne, der er påklistrede.

Administrationen har derfor tidligere valgt at fastholde, at koblede rammer er en del af det samlede projekt og en del af grundlaget for tilskud til at opretholde ejendommens bevaringsværdi, både i forhold til lokalplanen og i forhold til tilskudssagen.

Administrationen påpeger følgende handlemuligheder:

1. Der meddeles afslag til isætning af termovinduer med sprosser, mens vinduer uden sprosser tillades udført som termovinduer.
2. Der godkendes anvendelse af termovinduer med sprosser som ansøgt.

Konsekvensen for valget af handlemulighed 2 vil være forringelse af ejendommens bevaringsværdi og det visuelle udtryk i forhold til det oprindelige projekt. Samtidig vil det fremover ikke være muligt at stille krav til vinduer med koblede rammer i lignende sager.

Administrationen har følgende kommentarer til byherrens henvisning til sagen vedr. Hotel Kirstine: Disse 2 sager er ikke ens, idet Hotel Kirstine er registreret med en lavere bevaringsværdi end Det Gule Pakhus. Dispensation til termovinduer er meddelt med begrundelse i ejendommens særlige funktion og de forholdsmæssig store omkostninger til nye vinduer, idet der er tale om et væsentligt større antal af vinduer end i en almindelig ejendom i bymidten, herunder Det Gule Pakhus.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Ejendomsudvalget den 3. februar 2014 har behandlet en ansøgning om tilskud til ombygning af Det Gule Pakhus.

Punkt 80: Forslag til lokalplan 053 for et parcelhusområde ved Herluf Trolles Vej

01.02.05-G01-5-14

Bilag

053_UDKAST_EU 11.08.2014

Forslag til lokalplan 053 for et parcelhusområde ved Herluf Trolles Vej

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Ejendomsudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for et eksisterende parcelhusområde ved Herluf Trolles Vej. Forslaget skal aflyse ældre utidsvarende deklARATIONER og bl. a. åbne mulighed for energirenovering af bebyggelse. Forslag til lokalplanen fremlægges nu til godkendelse og offentliggørelse.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Borgermøde afholdes torsdag den 25.9.2014 kl. 17.00.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at forslag til lokalplan 053 fremlægges til offentlig høring i 8 uger og
2. at i høringsperioden afholdes et borgermøde den 26.9. 2014 kl. 16.00.

Sagsfremstilling

Administrationen har i samarbejde med CASA Arkitekter udarbejdet forslag til lokalplan 053 for et boligområde ved Herluf Trolles Vej. Lokalplanen har til formål bl.a. at muliggøre etablering af solceller og solfangere samt energirenovering og fornyelse af områdets bebyggelse med moderne farver og materialer. Planen åbner mulighed for opførelse af tilbygninger i moderne arkitektonisk formsprog og nybyggeri til erstatning for eksisterende bebyggelse. Samtidig er det lokalplanens formål at fastholde områdets grønne karakter langs boligveje og bevare de grønne kiler og stier.

Baggrunden for igangsættelse af planarbejdet er en anmodning fra Grundejerforeningen Klostergaarden, der ønsker at aflyse 2 deklARATIONER tinglyst i 1970'erne i forbindelse med udstykning af området. DeklARATIONERNE er bl.a. til hinder for opførelse af tilbygninger og etablering af solceller og fastholder bebyggelsen i den for 70'erne tidstypiske arkitektur og materialevalg.

Lokalplanområdet er et fuldt udbygget ældre parcelhusområde i Lille Næstved og består udelukkende af fritliggende traditionel parcelhusbebyggelse i 1 og 1½ plan. Bebyggelsen er opført med ydervægge i røde, gule og mørkebrune tegl med facadepartier i mørkt træværk og tage med lave hældninger på 20 grader, der er dækket med røde eller brune tegl eller cementtagsten. En enklave af bebyggelse i den vestlige del af området fremstår med større taghældninger på 45 grader. Bebyggelsen er relativt uforandret og har derfor nogle arkitektoniske og materialemæssige karaktertræk, som anvendelse af traditionelle materialer af høj kvalitet og de grønne træk, der sikres bevaret i lokalplanen.

Lokalplanen opdeler området i 2 delområder. Planen fastlægger, at ny bebyggelse i delområde 1, hvor der i forvejen er en større variation i udformning og placering på grunden, skal placeres i overensstemmelse med bygningsreglementets regler. For ny bebyggelse i delområde 2, der er mere sammenhængende og homogen, fastlægges der en række bestemmelser, der skal regulere bebyggelsens placering på grunden, for derigennem at fastholde områdets karakteristiske grønne træk langs boligvejene og den stramme planløsning.

Dernæst ønskes der at åbne mulighed for fornyelse af eksisterende bebyggelse og opførelse af tilbygninger i nye materialer som naturskifer og skærmtegl, isætning af større glaspartier og opførelse af tilbygninger med træbeklædning. Deklarationens bestemmelser for tagformer og tagbelægninger videreføres, samtidig med at der åbnes mulighed for etablering af større glaspartier i tagfladen og etablering af solceller og solfangere.

Administrationen foreslår, at borgermøde afholdes torsdag den 26. september 2014.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Ejendomsudvalget har på møde den 16.09.2013 besluttet, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for området omfattet af Grundejerforeningen Klostergaarden.

Punkt 81: Anmodning om genoptagelse af sag om lokalplanlægning på Fejøvej i Næstved

00.01.00-P16-4-11

Bilag

Ansøgning om ny lokalplan

Anmodning om genoptagelse af sag om lokalplanlægning på Fejøvej i Næstved

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Lidl Danmark har anmodet om genoptagelse af sag vedrørende udarbejdelse af nyt plangrundlag for virksomhedens ejendom på Fejøvej. Lidl ønsker de samme muligheder for anvendelse for sin ejendom som naboejendommene.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Godkendt

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Ejendomsudvalget genoptager dialogen med Lidl angående plangrundlaget for Lidl's butik på Fejøvej.

Sagsfremstilling

Lidl Danmark har anmodet om genoptagelse af sag vedrørende udarbejdelse af nyt plangrundlag for sin ejendom på Fejøvej. Lidl ønsker de samme muligheder for anvendelse af sin ejendom, som nabogrundene har.

Lidl får henvendelser fra andre virksomheder, som ønsker at etablere sig på den resterende del af deres ejendom, men dette kan i øjeblikket ikke lade sig gøre på grund af lokalplanens bestemmelser vedrørende anvendelse.

Lidl's ejendom er omfattet af Lokalplan C1.1/30-2 Centerformål ved Fejøvej og Vordingborgvej, som fastlægger anvendelsen til dagligvarebutik med parkering.

Nabogrundene er omfattet af Lokalplan C1.1/30-3/E28.1-1/E3.1-1 for et område til center- og erhvervsformål mellem Kanalvej og Vordingborgvej. Lokalplanen giver følgende anvendelsesmuligheder: butikker, særligt arealkrævende butikker, forretnings- og servicevirksomheder, restaurationsvirksomhed (dog ikke spillehaller), klinikker, kontorvirksomheder samt liberale erhverv, håndværksvirksomheder, herunder kunsthåndværk og galleri, når den pågældende virksomhed ikke er til væsentlig gene for omgivelserne, samt fritidsformål og offentlige formål. Begge lokalplaner er omfattet af Kommuneplanramme nr. 1.1 C1.30 Hovedcenter Bymidten, Omøvej-Blegdammen-Fejøvej-Enøvej-Femøvej-Vordingborgvej, som fastlægger de anvendelsesmuligheder, som der kan gives i lokalplanerne inden for kommuneplanrammeområdet.

Lidl ønsker at få ændret lokalplanen for sin ejendom, så den indgår i lokalplanen for naboområderne, således at den får de samme anvendelsesmuligheder. Det vil være i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Lidl har tidligere bedt om nyt plangrundlag, da Lidl mere end dækker sine kunders parkeringsbehov, og stadig har en del af ejendommen, som potentielt kan bebygges og anvendes til andet end parkeringsplads eller dagligvarebutik.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Ejendomsudvalget har tidligere, d. 24.10-2011, 09.01.2012 og 10.04-2012, afvist Lidl's anmodning om udarbejdelse af nyt plangrundlag for Lidl, samt ønske om nærmere dialog vedrørende udviklingen af området og ejendommen.

Ejendomsudvalget vurderede, at den eksisterende lokalplanlægning, der er lagt til grund for Lidl's erhvervelse og anvendelse af ejendommen, ønskes fastholdt.

Punkt 82: Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet i sag om afslag på ansøgning om zinkflunker, Alleen 38 Karrebæksminde

01.02.05-K08-24-13

Bilag

Afgørelse om kvistfunker, Alleen 38, Karrebæksminde.

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet i sag om afslag på ansøgning om zinkflunker, Alleen 38 Karrebæksminde

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Natur- og Miljøklagenævnet har nu truffet en afgørelse i klagen over Næstved Kommunes afslag til at fjerne zinkbeklædning på eksisterende kvistflunker på ejendommen Alleen 38 i Karrebæksminde og kan ikke give klageren medhold.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Til efterretning

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at sagen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Næstved Kommune har i juli 2013 meddelt afslag på ansøgning fra Ejerforeningen Alleen 38 om tilladelse til at fjerne zinkbeklædning på eksisterende kvistflunker på ejendommen, hvorefter flunkerne ville fremtræde med glas. Afslaget blev meddelt med henvisning til § 9 i lokalplan 004 for området, der fastlægger, at flunker skal udføres med zink eller malerbehandlet træ, og at der ikke må anvendes glas eller transparent materiale.

Denne afgørelse blev påklaget. Begrundelsen for klagen var bl.a. klagerens påstand om, at sagen er sammenlignelig med Ved Broen 4A og 4B, der fik meddelt tilladelse til allerede etablerede kviste med glas i flunker. Nævnet har slået fast, at kommunen ikke har brudt lighedsprincippet (lige sager behandles ens), idet der gjaldt andet plangrundlag for Ved Broen 4A og 4B.

Samtidig finder nævnet, at bestemmelse i § 9 i lokalplan 004 om udformning af flunker er så klart og præcist formuleret og har sådan en detaljeringsgrad, at den i kombination med planens formål skal fastholde en særlig udformning af områdets bevaringsværdige bebyggelse, hvorfor bestemmelsen er en del af planens principper. Nævnet er derfor enig i Næstved Kommunens vurdering af, at det er i strid med principperne i lokalplanen at dispensere fra bestemmelsen om flunker.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 83: Opsætning af en vindturbine (husstandsmølle) - Åsidevej 1, 4733 Tappernøje

01.03.03-P19-39-14

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Opsætning af en vindturbine (husstandsmølle) - Åsidevej 1, 4733 Tappernøje

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Der er søgt om at opstille en vindturbine (husstandmølle med vertikal omdrejning) på ejendommen Åsidevej 1 i et område, hvor der normalt ikke kan opstilles husstandsmøller. Ansøger ønsker at importere den ansøgte type vindturbine med videresalg for øje. Vindturbinen ønskes opsat her for at kunne udføre manglende støjmålinger.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Godkendt

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles en tidsbegrænset, 2 årig, landzonetilladelse til opstilling af vindturbinen.

Sagsfremstilling

Næstved Kommune har modtaget en ansøgning om opsætning af en vindturbine på 10 m på ejendommen Åsidevej 1. I forhold til dansk lovgivning er vindturbiner sidestillet med andre husstandsmøller, foto eksempel ses i bilag 1.

Ansøger ønsker at importere den ansøgte type vindturbine med videresalg for øje. Turbinen er i salg i andre lande, og der er erfaring for, at den er støjsvag. Der er dog ikke dokumentation, der lever op til de danske regler, da dokumentationen for støj er målt ved andre vindhastigheder.

For at måle og dokumentere støjen fra turbinen skal den sættes op et sted, hvor der er meget lidt baggrundsstøj. Derfor søger ansøger om at sætte den op på egen ejendom.

Placeringen (se bilag 2) er ca. 65 m fra nærmeste nabos udendørsopholdsareal. Det er en afstand, hvor andre typer husstandsmøller normalt overholder de danske støjgrænser.

Ejendommen Åsidevej 1 ligger i det åbne land i et område, der i kommuneplanen er udpeget som Beskyttelsesområde. Ejendommen ligger i ådalen for Snesere Å ved Vadebro. Turbinen ønskes placeret lige uden for naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje. Af kommuneplanen fremgår det, at der normalt ikke kan opstilles husstandsmøller i beskyttelsesområde.

Besigtigelse:

Ejendommen er beliggende mellem Blangslev og Snesere. Når man kører fra Blangslev mod Snesere har man et rigtig flot vue ud over ådalen mod nordøst. Ådalen er her et meget markant landskabselement, da vejen ligger højt, og det er muligt at se hele vejen over ådalen, der her er ret bred.

Vindturbinen vil først kunne ses, når vejen bevæger sig ned i ådalen og drejer en smule. Selv her vil vindturbinen ikke være markant, da den kun bliver 10 meter høj, og den kommer til at stå i nærheden af flere store træer, der står i haverne ved Vadebro.

Fra Snesere og Åside er ådalen ikke et så markant landskabselement, men her vil der være flere steder, hvor vindturbinen vil være ret synlig. Synligheden fra Snesere begrænses dog af kirken, og kirkegården der ligger ud til ådalen. Kirkegården er afgrænset af mange træer, og man bemærker ikke enkeltelementer uden for kirkegården.

Der er kun moderat trafik i nærheden af ejendommen, og der er ikke andre støjgener i nærheden.

Naboorientering

Sagen har været i naboorientering fra den 16. juni til 1. juli 2014. Der er ikke kommet bemærkninger fra naboerne.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der normalt ikke ville gives tilladelse til opsætning af en husstandmølle på den ansøgte placering, da den ligger i en ådal, der er omfattet af et beskyttelsesområde.

Administrationen vurderer dog, at der på den ansøgte placering kan gives en tidsbegrænset landzonetilladelse på 2 år til opsætning af vindturbinen. Dermed har ansøger mulighed for at få udført de manglende støjmålinger, og efterfølgende kunne sælge vindturbinerne i Danmark.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 84: Skema-B-godkendelse af helhedsplanen for BoligNæstved afd. 18, Spjellerup

03.02.13-G01-2-14

Skema-B-godkendelse af helhedsplanen for BoligNæstved afd. 18, Spjellerup

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

BoligNæstved har afholdt licitation for gennemførelsen af Helhedsplan for afdeling 18, Spjellerup.

Udgiften for de 10 boliger i afdelingen udgør i alt 9.081.125 kr. Godkendelse indebærer kommunalt bidrag med 50.000 kr. kontant og garanti for ialt 7.002.377 kr.

Forskellige forhold har gjort, at udgifterne er vokset med ca. 1,6 mio. kr. siden byrådet godkendte skema-A den 17.12.2013.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Ad 1-5: Anbefales

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at Skema B budget for støttede arbejder i afd. 18 på i alt 5.920.743 kr. godkendes
2. at af ekstraarbejder vedr. skimmelsanering udført som nødværgeforanstaltning, nye kviste til 1.sals lejlighederne mv. godkendes
3. at låneoptagelse af et støttet realkreditlån på 5.920.743 kr. og et ustøttet realkreditlån på 3.090.382 kr. godkendes
4. at der gives tilsagn omkommunal garanti som oplyst i Realkredit Danmarks lånetilbud på 100 % af det støttede lån (5.920.743 kr.) og 35 % af det ustøttede lån (1.081.634 kr.) og
5. at Næstved Kommune yder en kapitaltilførselssag på 50.000 kr., svarende til 1/5 af den samlede kapitaltilførsel på 250.000 kr. ydet som lån med rente- og afdragsfrihed i 5 år.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på mødet den 17. december 2013 Skema A til helhedsplanen for afdeling 18, Spjellerup og gav tilsagn om at stille de nødvendige kommunale lånegarantier. Byrådet gav endvidere tilsagn om at deltage i femtedelsordningen med 50.000 kr. - ydet som lån med rente- og afdragsfrihed i 5 år.

Anlægsarbejderne har været i udbud, og BoligNæstved søger, på baggrund af den afholdte licitation, om godkendelse af Skema B til gennemførelse af helhedsplanen.

Helhedsplanen omfatter alle afdelingens 8 familieboliger og 2 ungdomsboliger. Den samlede udgift til gennemførelsen af helhedsplanen er 9.331.125 kr. og omfatter i hovedtræk følgende områder:

- Renovering af facader og tag
- Udskiftning af vinduer og døre
- Etablering af mekanisk ventilation
- Etablering af alternativt varmeanlæg
- Fugtsikring af badeværelser
- Ombygning af 4 boliger til tilgængelighedsboliger
- Modernisering af 2 mindre loftboliger

Det bemærkes, at der er sket en række ændringer i projektet i foråret:

På baggrund af licitationen er de samlede anlægsudgifter for støttede og ustøttede arbejde til gennemførelse af helhedsplan opgjort følgende:

	Skema A Støttede og ustøttede	Skema B Støttede	Skema B Ustøttede	Afvielser
Håndværkerudgifter	5.490.681	4.219.956	2.449.908	713.844
Omkostninger incl. genhusning	1.991.297	1.700.787	710.474	419.964
I alt	7.481.978	5.920.743	3.160.382	1.599.147

Afvielserne i anlægsudgifterne i forhold til Skema A ansøgningen skyldes bl.a. følgende merarbejder:

- Skimmelsanering: Udgifterne til skimmelsanering udgør 317.300 kr., som er godkendt af Landsbyggefonden som nødværgeforanstaltninger.
- Kviste: Merudgifter til nye kviste på 1. sal udgør ca. 300.000 kr.
- Efterisolering: Isolering af loft på 1. sal udgør ca. 50.000 kr.
- Dyrere genhusning
- Blysanering (maling)

Kommunale lånegarantier.

Anlægsudgiften finansieres på følgende måde:

	Skema A	Kommunal lånegaranti	Skema B	Kommunal lånegaranti	Afvielser lånegaranti
Støttede realkreditlån	4.290.000	4.290.000	5.920.743	5.920.743	1.630.743
Ustøttede realkreditlån	3.121.000	3.121.000	3.090.382	1.081.634	-2.039.366
Anden finansiering	70.000	0	70.000	0	0
I alt	7.481.000	7.411.000	9.081.125	7.002.377	-408.623

For at kunne optage det støttede lån, er det et krav, at kommunen garanterer for den del af lånet, som ligger over 60 % af ejendomsværdien. BoligNæstved søger om lånegaranti på 5.920.743 kr. for det støttede lån. Landsbyggefonden dækker 50 % af kommunens eventuelle tab ved garantiforpligtigelsen.

I forbindelse med ansøgning om Skema B har kreditforeningen, ved indhentning af finansieringstilbud, foretaget beregninger af ejendommens værdi. Beregningen er lagt til grund for fastsættelse af den del af lånene, som ligger

over 60 % af ejendomsværdien. I helhedsplanen er restgælden på de oprindelige lån angivet til 1,8 mio. kr. BoligNæstved søger på dette grundlag nu kun om garanti for 35 % af det udstøttede lån på 3.090.382 kr., svarende til 1.081.634 kr.

Huslejen:

BoligNæstved oplyser, at huslejeniveauet i afdelingen er på gennemsnitlig 761,- kr./m². Det oplyste huslejeniveau ved Skema A fastholdelse i Skema B.

Huslejeniveau efter renovering		1.192 kr./m ² /år
Huslejestøtte/driftslån LBF		-201 kr./m ² /år
Fritagelse for indbetaling til disp. fond		-129 kr./m ² /år
Støtte fra Boligorganisationen		-200 kr./m ² /år
Støttet husleje efter renovering		661 kr./m ² /år

Tidsplan:

Byggeriet er planlagt påbegyndt den 1. juli 2014, og forventes afsluttet den 19. december 2014.

Sagen behandles efter Almenboligloven § 91, § 97, § 98 og § 127.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at Landsbyggefonden, i henhold til Lov om almene boliger, § 91 stk. 1, kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring m.v. i almene boligorganisationers byggeri. En forudsætning for denne støtte er iflg. § 91 stk. 6, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån. Garantien omfatter iflg. § 127 den del af lånet, som, på tidspunktet for lånets optagelse, har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

Iflg. § 91 stk. 7 påtager Landsbyggefonden sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

Ved behandling af skema A ansøgte boligselskabet, ud over garanti for det støttede lån, også om 100% kommunal garanti for det udstøttede lån på 3.121.000 kr. Der blev givet tilsagn til denne garanti.

Behovet for garanti til det udstøttede lån er nu opgjort til 35%, svarende til 1.081.634 kr. I modsætning til det støttede lån regaranterer Landsbyggefonden ikke for dette lån.

Den tidligere meddelte garanti nedsættes derfor tilsvarende.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 85: Fornyet behandling af ansøgning om nedlæggelse af lejeboliger for opdeling i ejerlejligheder samt inddragelse af tagetage til boligformål

02.00.00-G01-212-13

Fornyset behandling af ansøgning om nedlæggelse af lejeboliger for opdeling i ejerlejligheder samt inddragelse af tagetage til boligformål

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Genbehandling af sag om nedlæggelse af boliger, renovering af disse og opdeling i ejerlejligheder. Behandlet sidste gang i møde den 2.12. 2013, hvor afslag blev givet, idet boligerne ikke var lovligt ledige.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Ad 1-7: Godkendt

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. At der gives betinget tilladelse til nedlæggelse af boliger ved lovlig ledighed
2. At store boliger kan tillades opdelt i mindre enheder
3. At der kan tillades etableret taglejlighed, såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser fra en nabohøring.
4. At boligerne efterfølgende kan opdeles i ejerlejligheder
5. At inden igangsætning af renoveringen, fremsendes der en samlet projektoversigt på, hvilke ting der agtes udført i lejlighederne og på bygningen
6. At boligerne synes af Næstved Kommune, når renoveringen er gennemført
7. At der dispenseres fra krav om etablering af elevator til evt. ny tagbolig.

Sagsfremstilling

Ejer har henvendt sig på ny og anmodet om, at sagen genoptages til behandling.

Af det nu fremsendte materiale er der nu dels redegjort for de økonomiske forhold for ejendommen, og hvilke renoverings-/istandsættelsestiltag der er nødvendige for, at ejendommen fortsat kan have nogle gode boliger.

Ejendommen/bygningen er en udlejningsejendom på 3 etager med 3 boliger i. Samlet boligeareal er på 457 m², fordelt med 1 bolig på 131 m², 2 af boligerne på 163 m². Bygningen er fra 1920 og trænger til gennemgribende istandsættelse/renovering på flere fronter.

Det være sig nyt tag, nye vinduer på 2. salen, renovering af udvendige kloakker m.m.

Til yderligere belysning af tilstanden på ejendommen/bygningen har ejer fremsendt en del billeder, der udviser dele af bygningen tilstand.

Af den økonomiske redegørelse beskriver ejer, at det ikke vil være muligt at istandsætte/renovere bygningen inden for de rammer, som ejendommens finansiering er sammensat på.

Derfor ansøges der om tilladelse til at nedlægge boligerne midlertidigt for istandsættelse og opdeling i mindre enheder for herefter at oprette dem igen som ejerboliger. Denne løsning vil, efter ejers oplysninger, kunne

sammensætte en anden finansiering, der kan muliggøre istandsættelsen/renoveringen. Samlet antal boliger efter endt renovering forventes at blive 5-6 boliger.

Ejer anmoder bl.a. om, at der gives tilladelse til nedlæggelse af boliger ved lovlig ledighed eller ved, at ejer finder erstatningsboliger til de nuværende beboere.

Ud over en istandsættelse/renovering ønsker ejer tillige at indrette en taglejlighed, der herved også kan bidrage til finansieringen af ejendommens drift.

Ved tilladelse til etablering af taglejlighed udløse dette et krav om etablering af elevator til denne, jf. Kap. 3.2.2 stk. i BR10.

Dog vil der være mulighed for at blive undtaget fra dette krav, såfremt udgiften til etablering af en elevator udgør mere end 9 % af de samlede udgifter til etablering af en ny lejlighed /bolig, hvilket vurderes til at være tilfældet i denne sag.

Det er endvidere vurderet, at elevator ikke umiddelbart vil kunne betjene de eksisterende etager, uden en ikke uvæsentlig ombygning/ændring af eksisterende forhold.

Af ejers ansøgning fremgår det ikke, hvorledes man løser krav til parkering, friarealer, opbevaringsrum m.m., hvorfor der må fremsendes et samlet projekt til endelig godkendelse, ligesom det vil være nødvendig med en nabohearing, såfremt ejer fastholder at vil etablere en tagbolig.

Administrationen anbefaler, at der meddeles principiel tilladelse til gennemførelse af projektet med begrundelse i, at ejendommen generelt er nedslidt, og at projektet vil resultere i tilvejebringelse af et antal tidssvarende boliger i bymidten, hvilket vil være i overensstemmelse med den fokus, der i øvrigt er på bymidtens rolle i forbindelse med bosætning. Et alternativ til renovering af ejendommen i privat regi kunne være en byfornyelsesbeslutning for ejendommen, finansieret med tilskud fra henholdsvis stat og kommune, men Næstved Kommune har ikke afsat penge på budgettet til gennemførelse af byfornyelsesbeslutninger.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 86: Farimagsvej 53, 4700 - Statsforvaltningens afgørelse på indsendt klage på opsat medieskærm

02.34.02-P19-306-13

Bilag

Farimagsvej 53 - Statsforvaltningens afgørelse-pdf

Farimagvej 53, 4700 - Statsforvaltningens afgørelse på indsendt klage på opsat medieskærm

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Ejendomsudvalget blev i møde den 3.2. 2014 orienteret om opsat medieskærm på gavlvæg, hvor administrationen anmodede om tilladelse til at politianmelde forholdet for manglende efterkommelse af meddelt påbud til fjernelse af medieskærmen.

Påbuddet var påklaget og sendt til Statsforvaltningen for en endelig afgørelse.

Udvalget udsatte sagen.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Til efterretning

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Statsforvaltningen afgørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Statsforvaltningen har den 11.7. 2014 truffet afgørelse i sagen, og klager har ikke fået medhold i den fremsendte klage.

Yderligere kan det oplyses, at medieskærmen er nedtaget.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 87: Orientering vedr. opgørelse for helårsbeboelse i sommerhuse. 2013/2014

01.07.04-P25-25-14

Bilag

Opgørelse over ulovlig beboelse i sommerhuse 2013-2014

Orientering vedr. opgørelse for helårsbeboelse i sommerhuse. 2013/2014

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Til efterretning

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Iflg. Planlovens § 51 skal kommunen hvert år pr. 1. oktober påbyde enhver, som er registreret i CPR med bopæl i en bolig i et sommerhusområde, at fraflytte sommerhuset inden 14 dage.

Til orientering vedlægges opgørelse over ulovlig beboelse i sommerhuse 2013/2014.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 88: Budgetkontrol pr. 1. juli 2014

00.15.00-A00-52-14

Bilag

Budgetkontrol pr. 1.7 på driften

Budgetkontrol pr. 1.7 på anlæg

Budgetkontrol pr. 1. juli 2014

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Administrationen har udarbejdet årets 2. budgetkontrol pr. 1. juli.

Budgetkontrollen viser et merforbrug på 3,6 mio. kr. på driften. Det er 0,2 mio. kr. mere end ved budgetkontrollen pr. 1. april. Udvalget har besluttet kompenserende besparelser for 3,4 mio. kr. De yderligere 0,2 mio. kr. i merforbrug foreslås kompenseret på udvendig vedligeholdelse.

På anlæg forventes merudgifter på 0,3 mio. kr. Desuden foreslås et anlægsprojekt droppet og et udskudt til 2015.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Udsat til næste budgetkontrol, da udvalget ønsker en nærmere orientering om konsekvenserne ved besparelsen.

Ad 3: Godkendt

Ad 4: Godkendt

Ad 5: Godkendt

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at kompenserende besparelse på udvendig vedligeholdelse på 176.000 kr. godkendes
2. at restbevillingen på anlægsprojekt PWS Orionvej på 640.000 kr. droppes
3. at 1 mio. kr. af anlægsprojektet digitalt byggesagsarkiv udskydes til 2015
4. at der gives en bevilling på 314.000 kr. til tab på ungdomsboliger
5. at udvalget anbefaler de udgiftsneutrale bevillingsændringer, dvs. flytning af midler fra ét politikområde til ét andet. De fremgår af rubrik 3 i bilag 1.

Sagsfremstilling

Ejendomsudvalget har politikområderne Ejendomme og Ældreboliger.

Resultatet af budgetkontrollen viser forventede merudgifter på 3,6 mio. kr. på driften. Budgetproblemet vedrører politikområdet Ejendomme. De 3,4 mio. kr. er de samme som ved budgetkontrollen pr. 1. april. Hertil er kommet et yderligere budgetproblem på 176.000 kr. som følge af lavere årlige elbesparelser på projekt grøn strømstyring. Der er ved denne budgetkontrol forslag om kompenserende besparelser for det nye budgetproblem ved at reducere udvendig vedligeholdelse. Udvalget besluttede kompenserende besparelser for de 3,4 mio. kr. ved budgetkontrollen pr. 1. april

På grund af kommunens lave likviditet har administrationen gennemgået alle anlægsprojekter med henblik på finde besparelser, enten ved helt at droppe et anlægsprojekt eller ved at udskyde det helt eller delvist til 2015.

På Ejendomsudvalgets område foreslås restbevillingen på anlægsprojektet PWS Orionvej på 640.000 kr. droppet, og 1 mio. kr. af anlægsprojektet digital byggesagsarkiv udskydes til 2015.

Der forventes merudgift på anlæg på 314.000 kr. på tab på ungdomsboliger i Birkebjergparken. Merudgiften

finansieres af det droppede anlægsprojekt.

ØKONOMI

Bevillingsønske	Kontoområde	2014	2015	2016	2017
Drift	Ejendomme	3.669.000			
Anlæg	Ejendomme	-1.326.000	1.000.000		
Afledt drift					
Finansiering					
Drift	Ejendomme	-3.669.000			
Afsat rådighedsbeløb					
Kassebeholdning		1.326.000	-1.000.000		

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

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Resultatet for alle udvalg samles i en ny sag og behandles i Økonomiudvalget den 18. august og i byrådet den 26. august.

Punkt 89: Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling

01.03.03-P24-1-14

Bilag

Landzoneadministrationsgrundlag til beslutning

Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

På temamødet i juni blev administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandlingen i Næstved Kommune fremlagt og præsenteret. Sagen genfremsættes på dette møde til beslutning.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 11.08.2014

Daniel Lillerøi var fraværende.

Indstillingen godkendt med bemærkning om, at krav på side 33 – punkterne a til n ændres til anbefalinger, med mindre det er lovgivningsmæssige krav.

Fristen på 3 år på side 10 pkt. 2 og 5 fjernes.

Pkt. 6 på side 11 udgår.

Der rettes henvendelse til KL om muligheden for tilladelse til genopførsel af boliger ud over de 3 år.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling vedtages.

Sagsfremstilling

På Ejendomsudvalgets temamøde den 11. juni 2014 blev nærværende administrationsgrundlag præsenteret og diskuteret.

Der var en diskussion af kvitteringstiden, hvor den angivne kvitteringstid på 15 hverdage er et absolut maksimum.

På mødet fremkom der ikke yderligere bemærkninger, der gav anledning til at ændre i det fremlagte administrationsgrundlag.

Dokumentet er derfor genfremsat uden andre ændringer end forsidefotoet.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Sagen har været behandlet på Ejendomsudvalgets temamøde den 11. juni 2014