

REFERAT Ejendomsudvalget 2012-2015 d. 24-11-2014

Mødedato Mandag d. 24. november 2014 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Innholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Sager til efterretning/orientering.....	7
Endelig vedtagelse af Forslag til aflysning af Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej.....	9
Forslag til bygningstype/arkitektur - dagligvarebutik i lokalplan 054 - Karrebæksminde.....	11
Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig løbekran, den yderste del af kranbroer og højkaj på e	14
Anlægsregnskab - Ll. Næstved Skole, Karrebækvej - fagfløj for musisk, kreative fag.....	18
Anlægsregnskab - Ll. Næstved Skole afd. Karrebækvej - hal og terrænarbejder.....	20
Byggesagsgebyrer 2015 - godkendelse af takstblad og instruks for opkrævning.....	22
Fremtidig anvendelse af Marievej 4, Fensmark.....	25
Kukkerhuset, Ny Præstøvej 304 - mulighederne for fremtidig udlejning.....	28
Dispensationsansøgning vedr. Sparekassen Sjælland i Grønnegade.....	31
Udstykning af Plantevej 31, 4700 Næstved.....	33
Orientering om ansøgning vedr. Nytænkning af Næstved Bymidte.....	35

Punkt 123: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 124: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Ændring af udvalgets navn blev drøftet.

Genoptages på et kommende møde.

Afbud fra Helge Adam Møller til mødet den 5.1.2015.

Administrationen orienterede om status for Thyrasvej-sagen.

Sagsfremstilling

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

Punkt 125: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Sager til efterretning/orientering

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Til efterretning.

Videredrøftes på temamøde den 18.2.2015.

Evt. spørgsmål til besvarelse på temamødet fremsendes til centerchef Tyge Wanstrup.

Sagsfremstilling

Sager til efterretning/orientering

Gennemgang af kommunens udlejningsboliger inkl. lejeindtægter, v/Tyge Wanstrup

Punkt 126: Endelig vedtagelse af Forslag til aflysning af Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej

01.02.05-G01-22-14

Bilag

Lokalplan B16-1 For et område ved Musvågevej

Endelig vedtagelse af Forslag til aflysning af Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Byrådet vedtog på møde den 27. maj 2014 at aflyse Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej. Forslag til aflysning af Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej har været i 8 ugers offentlig høring i perioden 8. september til 3. november 2014. I høringsperioden er der ikke indkommet høringssvar eller kommentar til forslaget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Forslag til aflysning af Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej vedtages endeligt.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Anbefales

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog på møde den 27. maj 2014 at sende aflysningen af Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej i høring.

Forslag til aflysning af Lokalplan B16-1 for et område ved Musvågevej har været i 8 ugers offentlig høring i perioden 8. september til 3. november 2014. I høringsperioden er der ikke indkommet høringssvar eller kommentarer til forslaget.

Når lokalplanen for området er aflyst, vil efterfølgende bebyggelse på grunden blive reguleret via kommuneplanen, kommuneplanrammen for området og bygningsreglementet, hvilket ligeledes er gældende plangrundlag for det omkringliggende parcelhuskvarter.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 127: Forslag til bygningstype/arkitektur - dagligvarebutik i lokalplan 054 - Karrebæksminde

01.00.00-P00-3-14

Bilag

Bilag 1. Idekatalog med forskellige typer dagligvarebutikker

Forslag til bygningstype/arkitektur - dagligvarebutik i lokalplan 054 - Karrebæksminde

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

På mødet i Ejendomsudvalget den 29 september 2014 blev det besluttet, at udvalget skal drøfte, hvilken bygningstype/arkitektur der skal anvendes ved opførelse af dagligvarebutik i lokalplan 054, Rønhave Parkvej, Karrebæksminde. I bilag 1 ses 7 forskellige forslag, som præsenterer forskellige bygningstyper til opførelse af dagligvarebutik. Forslagene er alene eksempler på bygningstyper - og der må forventes mindre justeringer i det faktiske byggeri, så det kan opføres i overensstemmelse med gældende lokalplan.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter de 7 forslag med henblik på at fastlægge rammerne for det kommende byggeri.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Ejendomsudvalget peger på forslag 1 som udgangspunkt for den kommende butik.

Udvalget ønsker, at materiale- og farvevalg samt facade på butikken, således at den fremtræder i overensstemmelse med omkringliggende område (en overgang mellem Fjordgården og Parcelhuskvarteret).

Ejendomsudvalget sender beslutningen til meningstilkendegivelse i lokalrådet i Karrebæksminde.

Udvalget ønsker at se det endelige forslag.

Sagsfremstilling

Lokalplan 054 - Dagligvarebutik på Rønhave Parkvej, Karrebæksminde blev vedtaget af byrådet den 28 oktober 2014.

I lokalplanens høringsperiode (den 26. juni til 28. august 2014) indkom en del indsigelser, der indeholdt bekymring for dagligvarebutikkens udseende og tilpasning til lokalområdet.

Da Ejendomsudvalget behandlede lokalplanforslaget til endelige vedtagelse (den 29. september 2014), blev det derfor besluttet at Ejendomsudvalget skal drøfte dagligvarebutikkens udseende i forbindelse med byggetilladelsen.

I bilag 1 ses 7 forskellige forslag, som præsenterer egnede bygningstyper. Forslagene er eksempler - og der må forventes mindre justeringer i det faktiske byggeri, så det kan opføres i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Bygherres (Innovater a/s) arkitekt (Årstiderne Arkitekter) har tidligt i lokalplanprocessen udarbejdet et forslag til arkitektur (forslag 1), der med en asymmetrisk saddeltagsløsning med stejl hældning mod øst, refererer til den gamle Fjordgaard og de omkringliggende bygningers skala. Mod vest får den en fladere taghældning, som giver optimale dagslysforhold til boligerne på Rønhave Parkvej. Forslag 1 er som den eneste af de 7 forslag særligt tilpasset den specifikke beliggenhed også med hensyn til materialevalg og udseende i øvrigt.

Center for Plan og Erhverv (CPE) vurderer, at bygherres forslag (forslag 1) i stor udstrækning er i harmoni med omgivelserne og præsenterer et udtryk, der både i form af en relativt anonym og neutral stil, men også med reference til de omkringliggende bygninger, er det bedste forslag af de 7, der vises i bilaget. Forslag 2, som er en

væsentlig mere markant bygning i form af sit kvadratiske udtryk, vil også kunne indpasses relativt harmonisk i området, da den præsenterer en klassisk og tidløs stil. Dog er der ved denne løsning ikke skelnet til optimal indpasning i omgivelsernes miljø. Forslag 7 skal også fremhæves som et godt forslag, som passer til villakvarterets mindre skala og byggestil.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 128: Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig løbekran, den yderste del af kranbroer og højkaj på ejendommen Maglemølle 74, Næstved

02.34.04-P19-89-14

Bilag

Ansøgning om nedrivning af havnekran mm.

Anlæg der ønskes nedrevet (fotos og kortbilag) jf. ansøgn pr. 11.6.14.

Samtlige indsigelser_Maglemøllekajen

Resume af indsigelserne

Partshøringssvar fra havnen

Bilag 2_Tilstand. Fotos m. beskrivelse

Supplerende høring- indsigelser

Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig løbekran, den yderste del af kranbroer og højkaj på ejendommen Maglemølle 74, Næstved

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Næstved Havn har i forbindelse med istandsættelse af Maglemøllekajen søgt om tilladelse til nedrivning af en løbekran, den yderste sektion på 2 kranbroer og 120 meter af højkajen, som svarer til ca. 1/3 af den bevaringsværdige højkaj. Anlæggene er af Kulturarvsstyrelsen udpeget som bevaringsværdige og er optaget i kommuneplanen. Samtidig er området optaget i kommuneplanen som kulturmiljø 64. Anmeldelse af nedrivning har været offentligt bekendtgjort, og den lovpligtige partshøring gennemført. Udvalget skal nu tage stilling til, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod nedrivning og efterfølgende udarbejdes forslag til en bevarende lokalplan for kulturmiljøet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at handlemulighed 1, som er en kompromisløsning opnået gennem dialog med havnen, godkendes.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Ejendomsudvalget anbefaler, at sagen forelægges byrådet til beslutning på grund af sagens mange aspekter og interesser.

Havnebestyrelsen anmodes om at arrangere en besigtigelse af området for byrådet og repræsentanter for Næstved Bevaringsforening.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Næstved Havn har ansøgt om at fjerne den yderste sektion af de gamle kranbroer, højkaj og løbekran på ejendommen Maglemølle 74. Ansøgningen begrundes i ønsket om etablering af en ny 120 m lang havnekaj, idet havnen mangler kajplads til havnens kunder. Havnen ønsker at flytte oplagspladsen til den nye kaj, da den nuværende placering på Vestre Kaj 16 fungerer uhensigtsmæssigt i forhold til den tunge trafik på kajen, grundet den meget snævre passage, der er til rådighed. Det oplyses i ansøgningen, at det er vanskeligt og sikkerhedsmæssigt uforsvarligt for chaufførerne at navigere rundt på kajen. Flytning af oplagspladsen vil ifølge havnen forbedre arbejdsforholdene og bidrage til en langt bedre mulighed for selvledsning fra indkomne skibe og dermed forbedre havnedriften.

Endvidere argumenterer havnen for, at anlægget er i en dårlig forfatning, og at fjernelse vil højne det visuelle indkig fra Kanalvej mod Maglemølle.

Plangrundlag mm.

Anlægget, der søges nedrevet, er registreret i Kulturarvsstyrelsens database over bevaringsværdige og fredede ejendomme med en høj bevaringsværdi: Havnekranen er registreret med den højeste bevaringsværdi 1, kajanlæg og kranbroer med bevaringsværdi 2. Samtidig er området, hvor anlægget ligger, udpeget i kommuneplanen som Kulturmiljø 64 Ny Maglemølle Papirfabrik.

Nedrivning af anlægget er dermed omfattet af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljøer. Af retningslinjerne fremgår bl.a., at bygninger med bevaringsværdi 1-3, udpeges i kommuneplanen som bevaringsværdige, og må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra byrådet. For de udpegede kulturmiljøer gælder, at historiske spor skal bevares, og forandringer skal udformes med udgangspunkt i det udpegede kulturmiljøes karakter

og byggeskik. I øvrigt skal der foretages en konkret vurdering af hensynet til de kulturhistoriske interesser inden igangsættelse af byggeri, anlæg og andre indgreb.

Kulturmiljø Ny Maglemølle Papirfabrik

Kulturmiljøet består af bl.a. industrihavn Ny Maglemølle og Maglemølle Papirfabrik med den første fabriksbygning (Hollenderibygningen) og kraftværket. En stor betydning for kulturmiljøet har desuden den 375 m lange kajkonstruktion, der med sine 2 etager er en sjælden konstruktion i dansk sammenhæng. Industrihavnen er et enestående anlæg, der er markant ved at være etableret på én gang og ikke siden udvidet. Anlægget med bygninger, kraner og kaj er opført i perioden 1937-38. Højkajen, Hollenderibygningen, papirfabrikken m.m. er tegnet af arkitekt Knud Henningsen. Flere bygninger og anlæg er registreret som bevaringsværdige.

Administrationen har forespurgt Kulturarvsstyrelsen om mulighed for at rejse en fredningssag, så anlægget, som søges nedrevet, beskyttes ved fredning. Kulturarvsstyrelsen påpeger i sit svar mulighed for at styrke byens og kommunens identitet ved at bruge kulturarvsressourcen som et aktiv i den fremtidig udvikling af kommunen og henviser til udenlandske eksempler på dynamisk og værdiskabende anvendelse af kulturarv. Styrelsen forholder sig ikke til fredningssagen i sin skrivelse.

Indsigelser

Anmeldelse af nedrivning har været offentligt bekendtgjort i 4 uger. Der er modtaget indsigelser fra Museum Sydøstdanmark, Landsforeningen for Bygnings- og Landsskabskultur, Næstved Bevaringsforening, og 3 indsigelser fra borgere. Alle indsigere opfordrer på det kraftigste til at værne om kulturmiljøet og kræver anlægget bevaret. Indholdet af indsigelserne fremgår af det vedlagte resume af indsigelser.

Partshøring

Der er gennemført en lovpligtig partshøring af ansøgeren og efterfølgende afholdt 2 dialogmøder. I høringssvaret beretter havnen, at Havnebestyrelsen har drøftet nedrivning af anlægget og foreslår en kompromisløsning, hvor løbekranen flyttes langs eksisterende skinneanlæg til en placering ved facilitetsbygningerne, ca. 100 meter fra nuværende placering. Flytningen kræver ikke tilladelse fra kommunen. Samtidig foreslår havnebestyrelsen, at den yderste sektion af de 2 kranbroer, der søges nedrevet, skæres af med et skråt snit, så den ligner den eksisterende profil. Derudover ønsker bestyrelsen at fastholde nedrivning af højkajen, som ansøgt. I sit høringssvar anmoder havnen om, at sagen forelægges for byrådet, såfremt udvalget beslutter at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for området.

Høringssvar med et forslag til en kompromisløsning er vedlagt sagen.

Administrationen har efterfølgende haft dialog med museet og bevaringsforeningen. Derudover er der holdt flere dialogmøder med havnen, der nu er indstillet på også at bevare kranbroerne. Forhandlingerne har resulteret i, at nedrivningen udelukkende omfatter den 120 m lange højkaj.

Offentlig høring af kompromisløsningen

Kompromisløsningen har været sendt i en supplerende offentlig høring, der resulterede i 4 indsigelser: fra Museum Sydøstdanmark, fra Næstved Bevaringsforening og fra 2 borgere. Alle indsigere protesterer mod nedrivning. Indsigelserne er vedlagt som bilag til sagen.

Forbud mod nedrivning, overtagelsespligt og lokalplanpligt ved nedrivning

I henhold til Lov om bygningsfredning m.m. må bevaringsværdige bygninger ikke nedrives, før byrådet har taget stilling til, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning. Hvis der nedlægges et forbud, skal der inden 1 år offentliggøres et forslag til lokalplan, som fastlægger, at bygningen ikke må nedrives.

Som en af konsekvenserne af et eventuelt forbud mod nedrivning og efterfølgende udarbejdelse af bevarende lokalplan for kulturmiljøet Maglemølle, kan der påpeges overtagelsespligten efter planlovens § 49.

Overtagelsespligten betyder, at ejeren af en bevaringsværdig bygning kan kræve bygningen overtaget af kommunen med en økonomisk kompensation, såfremt kommunen meddeler afslag til nedrivning, eller lader udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommen. Forudsætningen for overtagelsespligtens indtræden er, at forbuddet og

lokalplanens bevaringsbestemmelser medfører en væsentlig forringelse af ejendommens afkastningsgrad. Er ejendommens nuværende vedligeholdelsesstand så ringe, at der må påregnes væsentlige udgifter til istandsættelse for at kunne udnytte ejendommen som hidtil, vil kommunen skulle overtage ejendommen, såfremt ejeren måtte forlange det. Administrationen har vurderet, at kranbroer og højkajen er i så ringe stand (bl.a. betonafskalninger og nedbrudt træværk under kranbroerne), at det kræver væsentlige udgifter for at sikre, at anlægget ikke udgør en sikkerhedsrisiko for havnens ansatte, og at forbuddet derfor kan medføre overtagelsespligt.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Nedrivning af bevaringsværdig bygning og anlæg kan derfor være lokalplanpligtig. Ved vurdering af lokalplanpligt ved nedrivning vil bygningens / anlæggets markante fremtræden, herunder hensynet til kulturhistoriske interesser kunne være det afgørende element. Center for Jura har bistået med en juridisk vurdering af lokalplanpligten i forbindelse med nedrivning af anlægget, der er vedlagt sagen. Det er vurderet, at en kompromisløsning med delvis nedrivning, som foreslået af havnen, ikke er lokalplanpligtig.

Øvrige bemærkninger

Administrationen har gennemført en skønsmæssig vurdering af havnekranens, kajens og kranbroernes tilstand, der fremgår af det til sagen vedlagte bilag. Administrationen vurderer, at kranbroer og højkajen kan stå en længere årrække, men er i en tilstand, der kræver løbende vedligehold/istandsættelse for at sikre mod nedfald af brokker og andet (jernbetonen er med typiske skader, samt træværket er under nedbrydning).

Administrationen ønsker at påpege følgende handlemuligheder:

1. Der godkendes en kompromisløsning, opnået gennem dialog med havnen, hvor der udelukkende nedrives 120 m af højkajen. Det tilkendegives, at nedrivningen ikke er lokalplanpligtig, men at yderligere nedrivninger kan medføre lokalplanlægning.

2. Der nedlægges forbud mod nedrivning af højkajen med efterfølgende udarbejdelse af en bevarende lokalplan for Maglemølle kulturmiljø.

For tilladelse til nedrivning af højkajen (handlemulighed 1) taler, at løbekranen, der har den højeste bevaringsværdi, og kranbroer bevares, at hovedparten af højkajen med indbyggede skure ikke berøres af nedrivningen, at det tilbageværende anlæg sikrer fortælling om den moderne industrihavn, og at det historiske anlæg tilføres en nutidshistorie, så fortællingsværdien styrkes i kraft af den nye fortælling.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 129: Anlægsregnskab - Ll. Næstved Skole, Karrebækvej - fagfløj for musisk, kreative fag

00.01.00-S08-9-11

Bilag

Underskrevet anlægsregnskab

Anlægsregnskab - LI. Næstved Skole, Karrebækvej - fagfløj for musisk, kreative fag

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Fremlæggelse af anlægsregnskab for LI. Næstved Skole, Karrebækvej, fagfløj for musisk, kreative fag.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet godkendes.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Anbefales

Sagsfremstilling

Byggeriet af fagfløjen var udbudt i fagentreprise. Byggeriet er gået godt og økonomien er overholdt.

Byggeriet er godt indpasset i det eksisterende bygningskompleks.

Der er på bygningen både jordvarmeanlæg, solceller og væskebåret solfangeranlæg. Projektet er udført efter 2015 reglement.

År	Anlægsbevilling	Forbrug
2010	2.750.000	0
2011	20.469.000	1.003.034
2012	-164.000	19.774.936
2013		2.277.029
I alt	23.055.000	23.054.999

ØKONOMI

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

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Børne- og Skoleudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 130: Anlægsregnskab - Ll. Næstved Skole afd. Karrebækvej - hal og terrænarbejder

00.01.00-S08-8-11

Bilag

Underskrevet anlægsregnskab

Anlægsregnskab - LI. Næstved Skole afd. Karrebækvej - hal og terrænarbejder

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Fremlæggelse af anlægsregnskab for LI. Næstved Skole afd. Karrebækvej, hal og terrænarbejder.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet godkendes.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Anbefales

Sagsfremstilling

"Digtervejshallen" og det tilhørende idrætsanlæg fik en god opstart, men blev på grund af vejrforholdene forsinket i forhold til den oprindelige tidsplan. Det samlede idrætsanlæg er i dag i fuld brug. Idrætshallen, som også er indrettet til springgymnastik, er fuldt belagt frem til kl. 22 hver dag.

År	Anlægsbevilling	Forbrug
2010	6.361.000	57.622
2011	-3.803.000	5.374.422
2012	22.755.000	19.157.053
2013		1.182.254
2014	515.000	57.000
I alt	25.828.000	25.828.351

Regnskabet viser et merforbrug på 351 kr.

ØKONOMI

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

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Børne- og Skoleudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 131: Byggesagsgebyrer 2015 - godkendelse af takstblad og instruks for opkrævning.

02.00.06-S29-1-14

Bilag

Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer i Næstved Kommune fra 1 1 2015

KTC faggruppen Byggelov's inspirationskatalog vedr. implementering af timebaseret byggesagsgebyr 2015 Takstblad for byggesagsgebyrer i Næstved Kommune (1)

Notat med supplerende kommentarer til ændrede regler om opkrævning af byggesagsgebyrer fra 1/1 2015.

byggesagsgebyrer notat øk 1 PDF

Byggesagsgebyrer 2015 - godkendelse af takstblad og instruks for opkrævning.

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Fortsættelse af sag nr. 197 fra byrådets møde den 26/8 2014, hvor byrådet vedtog, at der fra 1/1 2015 skal opkræves timebetaling, kr. 616,- for byggesagsbehandling af erhvervsager og nye husbyggerier. For øvrige mindre byggerier fastsættes faste takster. Takstblad fremlægges til godkendelse sammen med instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer i Næstved Kommune fra 1/1 2015.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Vedlagte forslag til takstblad for byggesagsgebyrer gældende fra 1/1 2015 godkendes.
2. Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer i Næstved Kommune godkendes.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Ad 1 – 2: Anbefales

Udvalget vedtog, at der foretages en konsekvensvurdering i efteråret 2015 af timeprisbetalingen.

Sagsfremstilling

Ved lov nr. 640 af 12/6 2013 er Byggeloven ændret, så kommunerne fra 1/1 2015 skal opkræve gebyrer for byggesagsbehandling efter tidsforbrug. Undtaget fra dette krav er mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v. og tilbygninger dertil.

Byrådet har i sag nr. 197/2014 vedtaget, at timebetalingen for byggesagsbehandling af de byggerier, som er omfattet af krav om opkrævning efter tidsforbrug, er kr. 616,- gældende fra 1/1 2015. Der vedlægges 2 supplerende notater, som har indgået i henholdsvis Økonomiudvalgets og byrådets behandling af sagen.

I fortsættelse af byrådets beslutning, og som foreskrevet i lovændringen, fremlægger Administrationen forslag til takstblad for byggesagsgebyrer i Næstved Kommune gældende fra 1/1 2015 til godkendelse. Heraf fremgår timebetalingen på kr. 616,- for de byggekategorier, som byrådet har vedtaget i mødet den 26/8 2014. Endvidere fremlægges instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer i Næstved Kommune fra 1/1 2015 til godkendelse.

Andre kommuner(eksempelvis Holbæk og Fakse), som har indført timebetaling for byggesagsbehandlingen, har konstateret, at gebyrindtægten i forbindelse hermed har været faldende. Det er derfor Byggemyndighedens vurdering, at den i budget 2015 forventede indtægt på byggesagsgebyrer, kr. 2.694.000, er fastsat for højt. Budgetteret indtægt 2015 er fastsat uændret i forhold til 2014.

Medio oktober 2014 har ca. halvdelen af landets kommuner besluttet at sløjfe opkrævningen af byggesagsgebyrer. Dette oftest begrundet i de nye administrationstunge regler (eksempelvis timeregistreringen og udskrivning af 2 stk. faktura pr. byggesag), men også for at udvise erhvervsvenlighed.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse oplyser, at indtægtsbudgettet for byggesagsgebyr er på 2,7 mio. kr. om året. I 2013 kom der 2,3 mio. kr. ind, og ved den seneste budgetkontrol skønnes der en indtægt i 2014 på 1,8 mio. kr., hvoraf de 0,3 mio. kr. er for et stort byggeri.

Derudover skal det oplyses, at eventuel mindreindtægt på byggesagsområdet, skal dækkes ind inden for Økonomiudvalgets eget område.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 132: Fremtidig anvendelse af Marievej 4, Fensmark

13.07.01-Ø54-21-11

Bilag

Bilag, Kortudsnit af Marievej 4, Holmegaard

Fremtidig anvendelse af Marievej 4, Fensmark

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget i Holmegaard Kommune har den 20. juni 2006 underskrevet en aftale om fast udlån af ejendommen Marievej 4, Fensmark, til Holmegaard Efterløns- og Pensionistklub. Der stilles i alt 108 m2 bolig gratis til rådighed med lys, varme og vand. (Grundareal 2.920 m2).

Efterløns- og Pensionistklubben anmoder nu om forlængelse af aftalen, som ellers vil udløbe den 30. april 2015.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

- 1) at aftalen ophæves, og
- 2) ejendommen overgår til Økonomiudvalget med henblik på salg.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Anbefales over for Økonomiudvalget.

Omsorgsudvalget og Kulturudvalget orienteres om udvalgets beslutning.

Sagsfremstilling

Holmegaard Efterløns- og Pensionistklub har anmodet Center for Trafik og Ejendomme om en forlængelse af klubbens aftale, indgået med Gl. Holmegaard Kommune 20. juni 2006, om fast lån af Marievej 4 i Fensmark. Aftalen var gældende til 30. april 2012, men er, af det tidligere Byggeri og Drift, administrativt forlænget fra den 30. april 2012 til den 30. april 2015.

Holmegaard Efterløns- og Pensionistklub ønsker aftalen forlænget yderligere 3 år på uændrede vilkår og oplyser, at klubben ikke længere vil være interesseret i en aftale, såfremt aftalen ikke fastholdes gratis som nu.

Holmegaard Efterløns- og Pensionistklub benytter huset en eftermiddag om ugen og en aften om måneden. Det oplyses, at huset også anvendes af andre grupper (i overensstemmelse med aftalen) på andre ugedage mod et lille tilskud til rengøringsmidler og lignende. Huset bliver anvendt af en bridgeklub en formiddag om ugen, spillemusikere en gang om ugen, en anden pensionistgruppe 4 gange årligt og en malergruppe max. 16 gange årligt.

Kommunen stiller huset gratis til rådighed med lys, varme og vand. Medio september 2014 har det kostet Center for Trafik og Ejendomme 25.000 kr. at drifte og vedligeholde huset i år.

SKAT's vurderingsoplysninger for 2013 viser, at Marievej 4 har en ejendomsvurdering på ialt 640.000 kr. (grundværdi 611.800 kr.).

Center for Trafik og Ejendomme ser tre muligheder for den fremtidige anvendelse.

- at aftalen med Efterløns- og Pensionistklubben forlænges i en 3 årig periode på uændrede vilkår
- at en fremtidig aftale med Efterløns- og Pensionistklubben, eller anden forening/klub, fremadrettet skal indeholde en leje og betaling for forbrug

- at aftalen ophæves, og ejendommen overgår til Økonomiudvalget med henblik på salg.

Center for Ældre anbefaler, at Ejendomsudvalgets beslutning sendes til orientering i Omsorgsudvalget.

I forhold til en eventuel fremtidig udlejning med indtægt kan der ikke forventes foreningstilskud fra Center for Kultur og Fritid.

I Center for Ældre er der tidligere etableret få aftaler med lignende foreninger via "frivillighedspuljen", hvilket vil kræve en konkret ansøgning om tilskud fra foreningen - og først derefter kan mulighederne for tilsagn - og tilskuddets størrelse vurderes.

Folkemusikhuset i Fensmark, Storstrøms Folketone, har oplyst, at det vil være muligt, at Holmegaard Efterløns- og Pensionistklub kan booke sig ind i Folkemusikhuset, som også rummer køkkenfaciliteter til fællesspisning. Dette vil blot kræve en optagelse i bestyrelsen, hvorefter klubben skal betale 80 kr. pr. dag Folkemusikhuset anvendes plus et årligt kontingent.

I dag benytter medlemmer af Holmegaard Efterløns- og Pensionistklub sig også af muligheden for at spille kort i Røjleparken. Herudover er det også muligt at anvende aktivitetshuset i Toksværd.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at kommunens udgifter på ejendommen i perioden 2007 - 2014 årligt har været mellem 19.000 kr. og 45.000 kr. I alt for perioden ca. 250.000 kr.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 133: Kukkerhuset, Ny Præstøvej 304 - mulighederne for fremtidig udlejning

82.16.05-G01-5-14

Bilag

Billede - Kukkerhuset

Kukkerhuset, Ny Præstøvej 304 - mulighederne for fremtidig udlejning

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Kukkerhuset, beliggende Ny Præstøvej 304, Næstved, har siden 30. november 2013 stået tomt. Center for Trafik og Ejendomme har nu modtaget flere henvendelser fra interesserede brugere/lejere af huset. Ejendomsudvalget bedes tage stilling til, hvilke lejere/brugere og lejeforhold der ønskes for Kukkerhuset.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Ejendomsudvalget tager stilling til, om Center for Trafik og Ejendomme skal indlede forhandling om udleje af Kukkerhuset med

1. De Gule Spejdere i Næstved
2. Pingel MTB Race & Fun og eventuelle andre foreninger/aktører, så huset benyttes til flere foreningsaktiviteter
3. Den private borger, der ønsker at leje huset jf. lejeloven.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Ejendomsudvalget vedtog, at der kan indledes forhandling med De Gule Spejdere i Næstved.

Udvalget opfordrer til samarbejde med Pingel MTB Race & Fun.

Sagsfremstilling

Kukkerhuset har i perioden fra den 1. januar 2009 og frem til udgangen af november 2013 været udlejet til den matrikelløse Døgninstitution. Der er tale om en beboelsesejendom på 273 m² med carport/udhus på 40 m². Selve grundarealet er 1.730 m². Den årlige leje udgjorde i 2009 216.000 kr., og lejen er de efterfølgende år reguleret efter nettoprisindekset.

Kukkerhusets nuværende vedligeholdelsesstand er tålelig. Huset er meget vedligeholdelseskrævende med sit bindingsværk og gamle skæve murværk, ligesom der er store gavlparter i træ, udhæng mv., som også kræver løbende vedligeholdelse. Indvendig er huset pænt og rummeligt. Det opvarmes med el-varme, og isoleringen lever ikke op til nutidens krav. Forbruget, alene til el, var i 2012 i alt 39.988,00 kr. og i 2013 35.320,00 kr.

Grundsalg har tidligere forsøgt at sælge ejendommen på baggrund af Økonomiudvalgets ønske herom i 2008, men Skov- og Naturstyrelsen gav afslag på Næstved Kommunes ønske om at få ophævet fredskovspligten, så ejendommen kunne udstykkes. Også Naturklagenævnet gav afslag. Center for Jura vurderer, det stadig vil være en stor udfordring at sælge huset.

Kukkerhuset er i BBR registreret som et enfamiliehus, og kan ikke uden bygningsændringer godkendes til andet.

Hvis huset skal kunne benyttes til eksempelvis foreningsbrug, vil det kræve, at alle væg- og loftbeklædninger skal være klasse 1, og bygningen skal opdeles i flere brandceller.

Den formelle landzonetilladelse anses for uproblematisk. Ombygningen er anslået til ca. 250.000 kr. En udgift som Center for Trafik og Ejendomme ikke har budget til.

Center for Trafik og Ejendomme har i august måned 2014 modtaget en henvendelse fra De Gule Spejdere i

Næstved, som er meget interesseret i en længerevarende lejekontrakt på Kukkerhuset. De gule spejdere har skriftligt tilkendegivet, at foreningen godt vil stå for ombygningen af huset - herunder også den økonomiske forpligtelse.

Det forudsættes, at De Gule Spejderses nuværende lokaletilskud, beregnet efter folkeoplysningslovens bestemmelser, følger med over i et eventuelt nyt lejemål i Kukkerhuset, hvilket Center for Kultur og Borgerservice er sindet at anbefale.

En eventuel lejekontrakt med De Gule Spejdere kunne indgås på samme vilkår som andre foreninger i Næstved Kommune, hvor lejen udgør 1 kr. pr. år i en 30 årig periode - mod at forbrug og vedligeholdelse varetages af foreningen. En sådan aftale bør indeholde bestemmelser om, på hvilke forudsætninger og vilkår kommunen kan bringe lejeaftalen til ophør i utide.

Efterfølgende har Pingel MTB Race & Fun rettet henvendelse med henblik på dialog om fremtidig leje af Kukkerhuset, da foreningen ser muligheder i huset i forbindelse med større løb, mødeaktivitet og andre aktiviteter. Pingel MTB Race & Fun er meget interesseret i at dele huset med andre foreninger og aktører. Dette vil ikke være muligt uden bygningsændringen og godkendelsen, som nævnt tidligere, hvilket betyder, at Næstved Kommune skal finde finansiering hertil.

Endelig har en borger vist interesse for at leje Kukkerhuset som alm. familiebolig. Næstved Kommunes boligadministration har vurderet, at en månedlig leje til privat boligudlejning vil ligge på mellem 6.500 - 7.000 kr. + forbrug og inkl. indregnet libhaveri i forhold til beliggenheden. Den mulige private lejer har telefonisk oplyst, at lejeniveauet ikke er problematisk. Det er Center for Trafik og Ejendomme vurdering, at udlejning jf. lejelovens bestemmelser kan give udfordringer i forhold til lejere og kommunens vedligeholdelse i et hus som Kukkerhuset.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at budget 2015 er korrigeret som konsekvens af det opsagte lejemål, der er således ikke budgetteret med lejeindtægter. Med hensyn til eventuelle udgifter til ombygning, skal der gøres opmærksom på byrådets beslutning om, at der ikke gives ufinansierede tillægsbevillinger, hvorfor der skal findes dækning for udgiften inden for udvalgets samlede bevilling.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 134: Dispensationsansøgning vedr. Sparekassen Sjælland i Grønnegade

01.00.00-P25-2-14

Bilag

Præsentation af projekt - Sparekassen Sjælland i Grønnegade

Dispensationsansøgning - Sparekassen Sjælland i Grønnegade

Dispensationsansøgning vedr. Sparekassen Sjælland i Grønnegade

RESUME

Kompetenceudvalg:Ejendomsudvalget

Kullegaard Arkitekter søger på vegne af Sparekassen Sjælland om tilladelse til at reducere cafearealet i bankens lokaler i Grønnegade 20. Der er tidligere meddelt tilladelse til indretning af bank mod at store dele af stueetagens areal mod Grønnegade indrettes til cafe, da ejendommen er beliggende i handelsgade i henhold til lokalplanen for Bymidten.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der gives tilladelse til reduktion af cafearealet som ansøgt.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Godkendt

Sagsfremstilling

Ejendomsudvalget har i møde den 22. november 2004 meddelt tilladelse i henhold til §3.2 i lokalplan C1.1-02 for bymidten til indretning af bank og cafe i Grønnegade 20.

Ejendommen er beliggende i handelsgade i henhold til lokalplanen, og der kan kun gives tilladelse til indretning af f. eks. pengeinstitutter, såfremt virksomhedens indretning i stueetagen begrænses til 4 meter bygningsfacade, og gadestrækningens karakter af butiks- og handelsgade ikke forringes.

Der ansøges nu om tilladelse til reduktion af cafearealet, således at cafeen placeres i den sydlige del af lejemålet jfr. bilag 2. Begrundelsen for ansøgningen er, at det er vigtigt for bankens virksomhed at placere flere rådgivere i stueetagen, således at de har umiddelbar kontakt med kunderne. Udvendigt vil cafeen fortsat bidrage til livet i gaden, da cafeens borde stadig kan stilles op langs bankens facade mod Grønnegade.

Da der er tale om hensynet til en eksisterende virksomheds drift, og da karakteren af gadestrækningen ikke vurderes at ville blive væsentligt forringet, er det administrationens anbefaling, at ansøgningen imødekommes.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 135: Udstykning af Plantevej 31, 4700 Næstved.

01.03.03-G01-74-14

Bilag

Plantevej 31 - Forslag til udstykning

Plantevej 31 - kortudsnit

Plantevej 31, 4700 - ansøgning af 03092014

Plantevej 31, 4700 - Ansøgning af 13112014

Udstykning af Plantevej 31, 4700 Næstved.

RESUME

Advodan har anmodet om en politisk behandling af sag om udstykning af ejendommen matr. nr. 2t Appenæs by, Vejlø - Plantevej 31.

Administrationen har den 8/10 2014 meddelt Advodan, at ansøgningen ikke er i overensstemmelse med Næstved Kommunes administrationsgrundlag for landzonersagsbehandling, hvorfor ansøgningen ikke kunne imødekommes.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der ikke gives tilladelse til udstykning af en ubebygget parcel i landzone.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Udvalget vedtog at meddele landzonetilladelse, idet arealet ligger i direkte tilknytning til udbygget parcelhusområde.

Sagsfremstilling

Den 3/9 2014 ansøger Advodan, som bobestyrer for tidligere ejer, om tilladelse til at udstykke ejendommen i 2 parceller - en bebygget grund og en ubebygget grund.

Hensigten med det ubebyggede areal er at lade arealet henligge, indtil der eventuelt er et behov for byudvikling i området.

Ejendommens grundareal er på 44.130 m² uden landbrugspligt, der ønskes opdelt i en boligparcel på 3.200 m², og resten ønskes udlagt som parcel uden bebyggelse.

Hele ejendommen er beliggende i landzone og ikke medtaget i kommuneplanen, som et muligt udbygningsområde. Ejendommen ligger umiddelbart op til byzoneafgrænsningen mod Æblevænget, Sandbakken og Hedetoften.

Boet har tidligere henvendt sig til Grundsalg med forespørgsel på, om Næstved Kommune var interesseret i køb af arealet. Svaret tilbage var, at Næstved Kommunen har tilstrækkelige beholdninger af grunde til både bolig og erhverv.

Idet ejendommen er beliggende i landzone, vil det ansøgte kræve tilladelse efter planlovens bestemmelser - landzonetilladelse.

I administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling fra august 2014, hvilket også fremgår af vejledningen til planlovens bestemmelser, er det bl.a. anført, at der normalt ikke gives tilladelse til udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til private rekreative formål, hvilket administrationen har meddelt Advodan i mail af 8/10 2014, at ansøgningen ikke kunne imødekommes.

I administrationens afvisning af sagen har centret suppleret afgørelsen med "eller anden senere anvendelse", idet centret vurderede/skønnede, at det kunne ligestilles med en ubebygget ejendom til private rekreative formål.

Der vil kunne meddeles tilladelse til udstykning af en parcel med eksisterende bolig på og sammenlægning af restparcel med anden fast ejendom, uanset dennes beliggenhed.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 136: Orientering om ansøgning vedr. Nytænkning af Næstved Bymidte

01.02.05-P20-10-13

Bilag

Nytaenkning af Næstved bymidte_ansøgning til MBBL-endelig

Orientering om ansøgning vedr. Nytænkning af Næstved Bymidte

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Næstved Kommune har sendt ansøgningen "Nytænkning af Næstved Bymidte" til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters "Pulje til fornyelsen af bymidter, handelsgader og mindre byer". Ansøgningen fokuserer på øget livskvalitet i, samt tiltrækning af børnefamilier og developere til, Næstved Bymidte.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 24.11.2014

Til efterretning

Sagsfremstilling

I forlængelse af Mærk Næstved-visionens fokus på bosætning og i forbindelse med arbejdet vedr. Næstved Bymidteplan 2015 har Næstved Kommune sendt ansøgningen "Nytænkning af Næstved Bymidte" til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Ansøgningen er stilet til ministeriets pulje til fornyelse af "bymidter, handelsgader og mindre byer" og søger om at få midler til at afprøve forsøgselementer i arbejdet med at udvikle og nytænke vores bymidte.

Formålet for ansøgningen lyder:

"Projektet har til formål at nytænke Næstved bymidtes identitet, selvforståelse og brand og implementere denne nye identitet i bymidtens byrum gennem en ny bylivsstrategi. Bylivsstrategien har til formål at øge livskvaliteten for eksisterende Næstvedborgere og desuden tiltrække to nye målgrupper:

1. Ressourcestærke børnefamilier, der ønsker at bo urbant, dvs. i en funktionsblandet bymidte, og stiller høje krav til, at bymidten øger deres hverdagslivskvalitet.
2. Kommercielle developerselskaber, som skal kunne se en forretningsmodel i at udvikle og opføre boliger som fortætning af bymidten."

Ansøgningens forsøgselementer vil arbejde med medskabelse (co-creation), det at udvikle sammen og i dialog på tværs - mellem borgere, interessenter og politikere - i første halvår af 2015. Denne proces vil bestå af:

- Fastlæggelse af Næstved Bymidtes identitet
- Inspirationsindsamling med fokus på evidens
- Målgruppeanalyser af hhv. børnefamilier og developere
- Udvikling af en bylivsstrategi

Som konkretisering af bylivsstrategien vil en transformation af Munkebakken og Høje Plads være åbningstrækket, der danner basis for en forøgelse af hverdagskvaliteten for børnefamilier og dermed baner vejen for realisering af vores bosætningsstrategi - udmøntet i fortætning med nye boligtyper i bymidten henvendt til ressourcestærke børnefamilier.

Åbningstrækket er planlagt til at blive realiseret fra medio 2015 til medio 2016.

I ansøgningen søger kommunen ministeriet for enten 2,6 mio. kr. eller for 5,6 mio. kr. - og kommunen har gjort ministeriet opmærksom på, at kommunen er åben for en dialog om projektets konkrete rammer, forsøgselementer og realisering, hvis kommunens ansøgning bliver godkendt.

I forhold til de 2,6 mio. kr., så er kommunens egen medfinansiering allerede indeholdt i det eksisterende anlægsbudget (midler afsat til Munkebakken i forbindelse med Campus) og budgettet til arbejdet med Næstved Bymidteplan 2015 (primært arbejdstimer). Ift. 5,6 mio. kr. vil det kræve yderligere anlægsmidler til områdefornyelse, hvilket vil kunne indgå i budgetlægningen for budget 2016, hvis der er politisk ønske herom.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget