

REFERAT Ejendomsudvalget 2012-2015 d. 01-09-2014

Mødedato Mandag d. 01. september 2014 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Endelig vedtagelse af Lokalplan 044.....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 052.....	11
Ansøgning om dispensation til oplægning af tagpap på ny bebyggelse på ejendommen Købmagergæ.....	15
Udmøntning af Sundhedspolitik, Teknik- og Miljøområderne.....	17
Status på boliganalyse på ældre- og handicapområdet.....	21
Almene boliger, Boligselskabet Trollebo - Ansøgning om godkendelse af skema A i forbindelse me.....	24
Resultat af udbud af forpagtningen – Herlufmagle, Gelsted.....	28
Sager til efterretning/orientering.....	31

Punkt 90: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 91: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Kælkebakke ved Sydbyskolen forhøjes med jord fra udgravning til hal 3.

Formanden orienterede om kontakt med Rene Jørgensen om hans ombygning på Axeltorv.

Sagsfremstilling

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

Punkt 92: Endelig vedtagelse af Lokalplan 044

01.02.03-K08-2-12

Bilag

Politisk dagsordenpunkt for forslag til Lokalplan 044 - 20140527

044_Rettelsesblad_EU_01.09.2014

044_FORSLAG

Indsigelsesnotat - Lokalplan 044

Indbliksgener-snit

Endelig vedtagelse af Lokalplan 044

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Byrådet godkendte 27. maj 2014 at sende forslag til lokalplan 044 Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken" i høring. Høringen er nu afsluttet, og på baggrund af høringens indsigelser er der udarbejdet et rettelsesblad, og der skal nu tages stilling til endelig vedtagelse af lokalplan 044 med rettelser.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Lokalplan 044 Boligområde "Nybyggerne på Skyttemarken" vedtages endeligt med de i rettelsesbladet angivne ændringer.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Visualisering af indbliksgener blev udleveret.

Tilknytted dagsordenpunktet.

Anbefales med følgende ændringer:

I § 9.2 slettes "så vidt muligt".

I § 7 tilføjes en bestemmelse om konkret afstand til Skyttemarksvej.

Sagsfremstilling

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at lave et plangrundlag for, at der i området Skyttemarken kan etableres bæredygtige boliger og en alternativ boform, der bygger på fællesskab og bæredygtig livsstil i miljømæssig, social og økonomisk forstand.

Det er også et mål med lokalplanen at sikre de eksisterende landskabs- og naturkvaliteter og at udlægge grønne kiler, fællesarealer og stiforløb. Og endelig skal lokalplanen sikre, at der etableres grundejerforening, og at lokalplanområdet overføres til byzone.

Høringsperioden

Der er afholdt en ni ugers høringsperiode fra den 11. juni til den 13. august 2014, og på høringsperiodens borgermøde, afholdt den 26. juni 2014, mødte 12 borgere op. Spørgsmålene og bekymringerne på mødet omhandlede især typen af boformer, leje kontra ejer i området, at Fasanvej er en privat fællesvej, øget trafik på Skyttemarksvej og område 1's 3-etagers bygninger.

I høringsperioden er der modtaget 7 indsigelser fra borgere i Næstved samt 1 indsigelse fra DONG Energy. Indsigelsesnotatet er vedlagt som bilag.

Sammendrag af indsigelser

1. Delområde 1:

1a) Flere indsigelser nævner, at lokalplanens mulighed for punkthuse eller etageboliger i maks. 3 etager i delområde 1 ikke er optimal grundet indbliksgener hos naboerne samt tab af udsigt.

Ad 1a) Administrationen vurderer, at lokalplanens §9.2 vil sikre, at indbliksgener på tværs af vej og beplantning vil være af mindre karakter. Bebyggelsen i delområde 1 er desuden punkthuse/etagebyggeri, der giver god mulighed

for visuelle forbindelser til naturen og det grønne.

1b) Det nævnes samtidig, at delområde 1s bebyggelse ikke er i harmoni med resten af området.

Ad 1b) Administrationen har ydermere vurderet, at lige præcis delområde 1 er det mest bynære af lokalplanens delområder, hvorfor dette område er mest egnet til højere bebyggelse.

1c) Beboerne på Skyttemarksvej 140 beder om, at der ikke bygges 3 etager direkte op ad deres matrikel, da det vil tage en stor del af eftermiddags- og aftensolen.

Ad 1c) Administrationen vurderer, at man med rimelighed vil kunne trække byggefeltet længere væk fra Skyttemarksvej 140, uden at projektets overordnede plan markant ændres.

2. Forslag til trafikregulering i form af rundkørsel

2a) Den øgede trafik på Skyttemarksvej efter åbning af Ring Øst samt yderligere trafik, hvis Nybyggerne realiseres, påpeges også i indsigelserne. I den forbindelse er der kommet et forslag til etablering af rundkørsel ved Fasanvej, Glentevej og Skyttemarksvej.

Ad 2a) Administrationen vurderer bl.a., at anlæggelse af en rundkørsel vil være en dyrere og mere pladskrævende løsning end eksempelvis fartbump. Administrationen anbefaler, at mulighederne for etablering af fartbump på Skyttemarksvej undersøges.

3. Fasanvej er privat fællesvej

3a) Der bliver gjort opmærksom på, at Fasanvej, som i lokalplanen skal bruges som adgangsvej til Nybyggerne, er privat fællesvej. Og det nævnes, at Parcellforeningen Skovly skal have godtgørelse, hvis vejen inddrages af kommunen.

Ad 3a) Administrationen orienterer om, at der mht. fremtidig vedligeholdelse som hovedregel gælder for private fællesveje, at de tilstødende grundejere skal

vedligeholde ud til vejmidte. Desuden henvises til privatvejsloven, www.vejregler.dk.

Ved etablering af den nye bebyggelse på Skyttemarken pålægges derfor pligt for den nye grundejerforening at vedligeholde og istandsætte Fasanvej til dennes vejmidte. Da Grundejerforeningen Skovlys udgifter til vedligehold af Fasanvej derved bliver mindre, vurderer Center for Plan og Erhverv, at det kan accepteres, at Fasanvej bruges som adgangsvej til Skyttemarken.

4. Deklaration på eksisterende gasledning

4a) DONG Energy understreger vigtigheden i, at den eksisterende gaslednings deklARATION overholdes.

Ad 4a) Administrationen orienterer om, at servitutbæltet i forhold til gasledningen allerede er benævnt i lokalplanen og ligeledes vist i lokalplanens illustrationsmateriale. Lokalplanens §14 tilføjes yderligere punkt, som specificerer servitutten.

5. Bevaring af asketræ

5a) Der er bedt om "*sikring af det store asketræ, som står i markhegnet, der vender mod Skyttemarksvej på ejendommen Fasanvej nr. 1*", da dette træ i op mod 50 år har været pejlemærke på årtiderne for områdets beboere.

Ad 5a) Administrationen vurderer, at en bevaring af omtalte træ vil kunne lade sig gøre inden for lokalplanens formål, og træet vil derfor blive specificeret i lokalplanen som bevaringsværdigt.

Rettelser til lokalplanen (rettelsesblad ligger som bilag)

På baggrund af høringsperiodens indsigelser og bemærkninger foreslår administrationen, at følgende rettelser indarbejdes i den endelige lokalplan:

- Der gives mere plads imellem delområde 1's byggefelt og Skyttemarksvej 140 på Kortbilag 3
- "§10 Grundejerforening" tilføjes bestemmelse om, at grundejerforeningen skal vedligeholde Fasanvej ud til vejmidte, jv. Privatvejsloven.
- "§14 Servitutter" tilføjes yderligere bestemmelse, som specificerer servitутten for naturgasledning.
- Ønske om bevaring af asketræ i markhegn på nordsiden af Fasanvej 1 og Skyttemarken efterkommes og indskrives i lokalplanens §9.2.

Det vurderes at de indkomne indsigelser kan imødekommes i henhold til lokalplanens formål, og Center for Plan og Erhverv indstiller hermed lokalplanen med de tilføjede rettelser til endelig vedtagelse.

Lovgrundlag

Planloven

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 93: Endelig vedtagelse af Lokalplan 052

01.02.05-P16-3-14

Bilag

Indsigelsesnotat - LP 052

052_FORSLAG

052_Rettelsesblad_EU_01.09.2014

Endelig vedtagelse af Lokalplan 052

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Lokalplan 052 Boligområde ved Farvergade skal skabe overensstemmelse mellem det planmæssige grundlag for lokalplanens område og det påtænkte byggeprojekt og åbne mulighed for, at grunden kan bebygges.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Lokalplan 052 Boligområde ved Farvergade vedtages endeligt med de i rettelsesbladet angivne ændringer.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Anbefales

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejendomsudvalget besluttede på møde den 24.06.2013 at udarbejde lokalplan for Boligområde ved Farvergade. Det skete på baggrund af forslag til et byggeprojekt for grunden udviklet af ejeren af Farvergade 1, STB Byg.

Forslaget er ikke i overensstemmelse med lokalplan C1.1/19-3, som er gældende for grunden. Det gør sig gældende med hensyn til det tilladte antal af etager, som ifølge C1.1/19-3 maksimalt må være 1,5-2,5 etager. Der tillades i lokalplan 052 bebyggelse på op til 3 etager, samt tilbagetrukket penthouseetage for at gøre etablering af den nye bebyggelse rentabel.

Ligeledes vil området ikke kunne leve op til kommuneplanens krav om opholdsarealernes størrelse. Da lokalplanområdet er placeret ved et stort grønt rekreativt område ved Susåen, som kan bruges som supplement til områdets eget opholdsareal, fraviges kommuneplanens generelle krav til opholdsareal.

Indhold i lokalplanen

Lokalplan 052 skal derfor skabe overensstemmelse mellem det planmæssige grundlag for lokalplanens område og det påtænkte byggeprojekt og åbne mulighed for, at grunden endeligt kan bebygges efter at have ligget tom siden år 2000.

Formålet med lokalplanen er altså at etablere det planmæssige grundlag for at opføre det konkrete boligprojekt på 14 lejligheder med et samlet etageareal på ca. 2.250 m² med tilhørende P-kælder.

Lokalplanen skal overordnet regulere bebyggelsens ydre fremtræden, omfang og materialevalg, og da lokalplanområdet ligger i forbindelse med Sct. Peders Kirkeplads, som er udpeget til kulturmiljø, skal lokalplanen sikre den arkitektoniske tilpasning til omgivelserne. Samtidig skal lokalplanen fastsætte regler for parkering, opholdsarealer og offentligt trappeanlæg.

Byggeprojektet placerer bebyggelse helt ud til eksisterende matrikelstel mod Bredstrædeparkeringen og afvikler derfor trappeanlæg og adgangsforhold uden for matrikel. Lokalplanens område er derfor udvidet, efter aftale med ejer, til også at omfatte trappeanlægget.

Betingelserne for udvidelse af lokalplanområdet er, at grundejer udfører anlægget i samme kvalitet og materiale som

tilstødende torv, holder området offentligt og vedligeholder det.

Borgermøde og indsigelser

Der blev afholdt borgermøde den 22. maj 2014 i byrådssalen med et fremmøde på godt 10 personer. Den foreslåede bebyggelses fremtoning og placering, som ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplanen, modtog på mødet en del kritik. Det blev bl.a. pointeret, at bebyggelsen virker voldsom med sine 4 etager i forhold til de omkringliggende bevaringsværdige bygninger og ikke lever op til områdets atmosfære og stemning. Samtidig blev der givet udtryk for, at bygningen vil give indsigtsgener til samt tage udsigt og lys fra eksisterende boliger i Farvergade.

Der er i høringsperioden fremkommet 4 indsigelser, bl.a. fra Museum Sydøstdanmark, Næstved Bevaringsforening samt beboerne i A/B Sct. Peder, som omfatter Farvergade 2 og Sct. Peders Kirkeplads 6. Indsigelsesnotatet er vedlagt som bilag.

Sammendrag af indsigelser

1. Alle indsigelser nævner de foreslåede 4 etager som værende for voldsomt. Enten i forhold til det eksisterende kulturmiljø, som der menes, at der ikke er taget nok hensyn til, eller i forhold til tabet af lys og udsigt for naboerne. Samtidig nævner halvdelen af indsigelserne, at bebyggelsens udseende, materialevalg samt arkitektoniske kvalitet ikke lever op til lokalplanens centrale placering og det omgivende kulturmiljø, med et uharmonisk byggeri og en uskøn og billig penthouse-etage.

Administrationen har vurderet, at et byggeri på 4 etager ikke vil dominere området, inkl. det omkringliggende kulturmiljø, da kontekstens bebyggelseshøjder og tæthed respekteres. Der gives mulighed for, at der bygges i samme højde som den nærmeste kontekst, men ikke højere. Samtidig kræves det, at den øverste etage afsluttes i kip, for at byggeriet indpasser sig omgivelserne. Desuden er der i kommunens strategier fokus på, at bymidten fortættes, samt at der skabes attraktive boliger.

Der er fokuseret på, at byggeriet skal bygges i materialer og stil, som passer til konteksten, samt være af høj arkitektonisk standard.

2. Beboerne i A/B Sct. Peder har foreslået, at man kan flytte eller dreje bebyggelsen i forhold til Farvergade, så deres udsyn mod den fritlagte Suså delvist bevares.

Administrationen vurderer, at en tilbagetrækning eller drejning af bygning B i Farvergade, så der åbnes op imod Boderne og Den Fritlagte Suså, virker som en god måde at skabe luft og plads i forløbet op igennem Farvergade.

Desuden skal det noteres, at den kommende bygnings placering skal respektere eksisterende vej- og fortovsforløb, hvorfor den vil skulle trækkes tilbage eller drejes. Derfor er byggefeltet også rettet til i det endelige lokalplanforslag, så det respekterer eksisterende fortov.

Rettelser i lokalplanen (rettelsesblad ligger som bilag)

På baggrund af høringsperiodens indsigelser og bemærkninger, foreslår administrationen, at følgende rettelser indarbejdes i den endelige lokalplan:

- Kortbilag 2 og 3 samt diagram s. 8 rettes til, så bebyggelsen drejes, så den følger Farvergade. Samtidig er støjafskærmning til opholdsareal trukket tilbage på kortbilag 3, så trafik ind i bygningen kan lade sig gøre.
- Det tilføjes i redegørelsen s. 8, at Det gamle Rådhus, Vinhuset og Boderne er fredede.
- §6.2 ændres, så opførelse af bebyggelse til affaldshåndtering kan tillades uden for byggefelter.

Det vurderes, at de indkomne indsigelser kan imødekommes i henhold til lokalplanens formål, og Center for Plan og Erhverv indstiller hermed lokalplanen med de tilføjede rettelser til endelig vedtagelse.

Lovgrundlag

Planloven

TidligerePolitiskHandling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 94: Ansøgning om dispensation til oplægning af tagpap på ny bebyggelse på ejendommen Købmagergade 20, Næstved

01.02.05-G01-10-14

Bilag

Skitseprojekt for orangeri og ansøgning om dispensation

Ansøgning om dispensation til oplægning af tagpap på ny bebyggelse på ejendommen Købmagergade 20, Næstved

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Bygherrens arkitekt ansøger om dispensation fra lokalplan C1.1-02 for Bymidten til oplægning af tagpap på den ikke synlige del af taget på en orangeribygning til Hotel Kirstine på adressen Købmagergade 20 i Næstved.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Godkendt

Sagsfremstilling

Bygherrens arkitekt ansøger om tilladelse til oplægning af tagpap på den vandrette del af taget på en ny orangeribygning, der ønskes opført i tilknytning til Hotel Kirstine.

Der er tidligere meddelt principgodkendelse til etablering af wellness bygning/orangeri på ejendommen, idet projektet er vurderet i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan C1.1-02. Principgodkendelsen er bl. a. meddelt på betingelse af, at der søges om dispensation fra lokalplanen til anvendelse af tagpap på den ikke synlige del af taget, der udføres med en vandret flade. Den øvrige synlige del af taget skal fremstå med skrå tagflader, der er dækket med traditionelle røde vingetegl i overensstemmelse med lokalplanen.

Af bestemmelserne i § 8.3 i lokalplan C1.12-02, som gælder for ejendommen, fremgår, at tage skal dækkes med tegl, naturskifer, eternitskifer, zink eller kobber. Lokalplanen angiver endvidere, at tagpap kun må anvendes på mindre udhuse i baggårde.

Lokalplanen har ikke taget højde for, at flade tage eller tagdele med en vandret flade almindeligvis udføres med tagpap.

Administrationen anbefaler, at ansøgningen imødekommes ved meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 8.3, med begrundelse i, at sagen er af mindre betydning for lokalplanen, at de flade tage almindeligvis dækkes med tagpap, og at den flade del af taget ikke vil være synlig for omgivelserne.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 95: Udmøntning af Sundhedspolitik, Teknik- og Miljøområderne

29.09.00-G01-2-14

Udmøntning af Sundhedspolitik, Teknik- og Miljøområderne

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Sundhedspolitik 2014 - 2017 blev udarbejdet og politisk godkendt i 2013.

Sundhedspolitikken er tværgående og indeholder mål for alle fagudvalg.

I tæt samarbejde med fagcentrene har Center for Sundhed udarbejdet strategi for udmøntning af sundhedspolitikken. I valg af indsatser er sat fokus på at integrere mål fra sundhedspolitikken i andre fagområders indsatser og strategier, således at sundhedspolitikken understøtter øvrige centres kerneydelser.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Ejendomsudvalget drøfter og godkender de skitserede udmøntningsplaner for Teknik- og Miljøområderne.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Drøftet og godkendt

Sagsfremstilling

Formål med sagsfremstillingen

At præsentere et specifikt overblik for Ejendomsudvalget og Teknisk Udvalg over udmøntningsplan for Sundhedspolitikken i forhold til disse udvalgs fagområder.

Sundhedspolitikken 2014 - 2017

Sundhedspolitikken er et pejlemærke for Næstved Kommunes nye indsatser og prioriteringer for perioden 2014 - 2017. For at skabe liv i sundhedspolitikken skal den overordnede vision og målsætningerne i politikken omsættes til konkrete handlinger og aktiviteter i alle relevante fagområder i kommunen.

Sundhed på tværs er det bærende element. Det betyder, at sundhedspolitikken er retningsgivende for flere fagområder / centre i kommunen.

Mål og opfølgninger

Politikken er bygget op over 5 politiske målsætninger, der alle indeholder både kort- og langsigtede mål.

Målene er opstillet for at understøtte opfyldelsen af visionen, og for at vi løbende kan følge med i, hvor langt vi er kommet i arbejdet.

Sundhedspolitikken tværgående mål med relevans for Ejendomsudvalget og Teknisk Udvalg:

Målsætning	Fagudvalg
Den mentale sundhed skal styrkes	Sundhed- og Psykiatriudvalg i samarbejde med relevante fagudvalg - afhængig af målgrupper
De strukturelle rammer skal fremme bevægelse og udeliv i by og på land.	Ejendomsudvalg, Teknisk Udvalg og Sundheds- og Psykiatriudvalg

Politisk proces

Den politiske proces er planlagt således, at hvert fagudvalg behandler udmøntning af den / de politiske målsætninger, som det enkelte udvalg er ansvarlig for.

Udmøntningsplan

I tæt dialog med Center for Plan & Erhverv, Center for Natur & Miljø og Center for Ejendomme har Center for Sundhed udarbejdet udkast til én samlet udmøntningsplan - primært dækkende politikens 1. halvdel - nemlig 2014 og 2015.

Planerne er drøftet med og anbefalet af centerchefer.

2014

Helhedsplan

- Fortsætte netop igangsat samarbejde om helhedsplaner og herved indtænke sundhed i helhedsplaner for almene boliger. Formålet er at imødekomme målsætningen om mere social lighed i sundhed ved at bringe sundhed tættere på borgernes hverdag. Center for Sundhed har etableret samarbejde med Bolig Næstved om udvikling af helhedsplan samt påtager sig at ansøge om midler hertil.

Natur- & Sundhedsnetværk

- Vidensdeling og anvendelse af evidens gennem genetablering af Natur- og Sundhedsnetværket. Center for Sundhed vil gerne bidrage til at få beskrevet et kommissorium samt være aktiv del af netværket.

Friluftsguiden

- Samarbejde om Friluftsguiden.

2015

Tilgængelighed

- Medvirke til at øge tilgængeligheden til natur for kommunens borgere gennem fortsat fokus og samarbejde på tværs af centre. Eksempelvis kunne et samarbejde med Center for Ældre etableres om brug og udvikling af udearealer i tilknytning til plejecentre. Opgavebeskrivelsen udgår fra Natur- og Sundhedsnetværket.

Fysisk aktivitet

- Fremme af fysisk aktivitet på kommunens eksisterende legepladser. Disse står tomme uden for åbningstid og kunne muligvis åbnes for andre brugere. Center for Sundhed vil gerne facilitere til et samarbejde med Center for Dagtilbud og Center for Uddannelse om brug af legepladser.

Formidling

- Bedre formidling af kommunes eksisterende tilbud om udeliv og naturoplevelser gennem et samarbejde mellem Center for Plan og Erhverv, Natur og Miljø, Kultur og Borgerservice og Sundhed samt evt. flere. Opgavebeskrivelsen udgår fra Natur- og sundhedsnetværket.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse forudsætter, at udmøntning af indsatsområder holdes inden for de respektive centres budgetter.

Ejendomsudvalget

Samme sag behandles i både Ejendomsudvalget og Teknisk Udvalg.

Sundheds- og Psykiatriudvalget orienteres om det aktuelle fagudvalgs behandling af udmøntningsplan for udvalgets fagområde(r).

Punkt 96: Status på boliganalyse på ældre- og handicapområdet

03.10.00-A00-1-13

Bilag

Plejeboliganalyse - endelig rapport

Resultater fra workshops

Status på boliganalyse på ældre- og handicapområdet

RESUME

Kompetenceudvalg: Omsorgsudvalget

Der er en boliganalyse i gang på ældre- og handicapområdet med henblik på at tilpasse boliger til de respektive områder til fremtidens behov og udfordringer. Der blev i slutningen af marts 2014 afholdt konference om fremtidens ældre- og handicapbolig, hvor der blev formuleret ønsker fra deltagerne. Der arbejdes videre på en boliganalyse, og tidsplanen forelægges her sammen med opgørelse over konferencedeltagernes ønsker samt rapport fra Arkitektfirmaet Signal.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Omsorgsudvalget og Ejendomsudvalget tager tidsplan, opgørelse fra konference samt rapport til efterretning.

BESLUTNING

Omsorgsudvalget, 12.08.2014

Til efterretning

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Til efterretning.

Fremsendes til Økonomiudvalget til orientering om, at udvalget opfordrer til, at problemstillingen medtages som en temaanalyse om arealoptimering i budgetfasen.

Sagsfremstilling

Med baggrund i udfordringer med tomgangshusleje på ældreboliger og med kommende stor mangel på boliger til demensramte, har Center for Ejendomme, Center for Ældre og Center for Handicap og Psykiatri påbegyndt en proces med at kortlægge udfordringer og ønsker for fremtidens ældre- og handicapboliger. Der blev ultimo marts afholdt en boligkonference med eksterne oplægsholdere.

Der er herefter udarbejdet en opgørelse over de ønsker, de forskellige deltagere på konferencen havde for fremtidens boliger på disse to velfærdsområder. Herudover foreligger en plejeboliganalyse fra Arkitektfirmaet Signal over udvalgte plejeboliger i Næstved Kommune.

Når status på eksisterende ældre- og handicapboliger foreligger, vil den blive sammenholdt med behov for fremtidens ældre- og handicapbolig og de ønsker, der er fremkommet til boligkonferencen. En investeringsoversigt skal herefter drøftes med de politiske udvalg, inden udkast til hvidbogen udarbejdes med henblik på at forelægge den til høring i diverse råd og interessenter.

Da behovet for flere demensboliger er blevet påtrængende, arbejder Center for Ældre parallelt på at finde løsninger på det. Samtidigt vil der blive arbejdet med en model fra KL til fremskrivning af plejeboligbehov, som kan indgå i materialet fra Center for Ejendomme.

Tidsplanen er herefter som følger:

Aktivitet	Ansvarlig center	tidsplan
status på eksisterende ældre- og handicapboliger,	Center for Ejendomme	Juni - oktober 2014 Den 14.aug.2014:

herunder vurdering af behovet for boligforbedringer i forhold til en fremtidssikring.		bemærkning: Center for Ejendomme oplyser, at tidsplanen for denne aktivitet er juni - november 2014.
Analyse af status i forhold til behov og ønsker	Center for Ejendomme, Center for Ældre og Center for Handicap og Psykiatri	November 2014
Forslag til investeringsoversigt	Center for Ejendomme, Center for Ældre, Center for Handicap og Psykiatri og Center for Økonomi og boligselskaber	December 2014 - marts 2015
Udarbejdelse af udkast til Hvidbog med strategi- og handleplan for ældre- og handicapboliger frem til 2024	Center for Strategi og Innovation	December 2014-marts 2015

ØKONOMI

Det skal bemærkes, at Næstved Kommune betaler huslejetab/tomgangshusleje for de boliger, hvor Næstved Kommune har anvisningsretten og som ikke anvendes. Der forventes i 2014 merudgifter svarende til ca. 4,0 mio.kr. Dette finansieres ved besparelse på andre udgifter.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse har ikke yderligere bemærkninger.

Tidligere Politisk Handling

Omsorgsudvalget
Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Omsorgsudvalget den 16. september 2013 punkt nr. 117: Kapacitetstilpasning og lejetab vedrørende boliger 2013.

Punkt 97: Almene boliger, Boligselskabet Trollebo - Ansøgning om godkendelse af skema A i forbindelse med opførelse af 48 familieboliger ved Ejlersvej

03.02.00-G01-6-14

Bilag

Skema A - Trollebo Ejlersvej

Projektbeskrivelse - Ejlersvej

Næstved Kommune - skema Ansøg- juli2014

Almene boliger, Boligselskabet Trollebo - Ansøgning om godkendelse af skema A i forbindelse med opførelse af 48 familieboliger ved Ejlersvej

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Domea søger, på vegne af Boligselskabet Trollebo, om godkendelse af skema A i forbindelse med opførelse af 48 familieboliger ved Ejlersvej/Lupinvej. Herunder godkendelse af projektet, anlægsudgiften, finansieringen og den kommunale garantistillelse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller to muligheder

A) at projektet ikke fremmes grundet økonomiske årsager, idet der ikke er budgetmæssig dækning til kommunens andel af anskaffelsessummen.

B) at projektet og herunder skema A godkendes, idet sagen dog ikke fremsendes til videre behandling, før den kommunale garanti kan opgøres.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Indstilling A anbefales, idet udvalget anbefaler, at Nybygger-projektet prioriteres.

Sagsfremstilling

Domea har, på vegne af Boligselskabet Trollebo, den 10. juli 2014 ansøgt om godkendelse af Skema A til opførelse af 48 almene familieboliger ved Ejlersvej/Lupinvej. Projektet omfatter etablering af følgende lejligheder:

	Antal lejligheder	Antal værelser	Bruttoareal pr. lejlighed	Samlet bruttoareal
Lejlighedstype A1	12	2	73 m2	876 m2
Lejlighedstype A2	12	3	87 m2	1044 m2
Lejlighedstype A2.1	12	3	87 m2	1044 m2
Lejlighedstype A3	12	2	70 m2	840 m2

Bebyggelsen omfatter 3 boligblokke i 4 etager. Bygningerne udføres i robuste materialer, så der kræves minimal vedligeholdelse. Der lægges endvidere vægt på at minimere boligernes energiforbrug.

Boligerne består af en ligelig fordeling af 2 og 3 værelseslejligheder. Alle lejlighederne udføres med altaner på 15 m2 - og for stueetagens vedkommende med opholdshaver med anlagte terrasser. Alle boligerne udformes, så de kan anvendes af selvhjulpne kørestolsbrugere. Der etableres således elevator i alle bygningerne.

Planforhold: Projektet er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området.

Projektet udbydes i indbudt licitation.

Anlægsudgiften: Etableringen af de 48 almene familieboliger er beregnet til 75,6 mio. kr. inkl. moms.

Den samlede anskaffelsessum omfatter:

Grundkøbesum		11.340.000 kr.
Håndværkerudgifter		50.290.000 kr.

Omkostninger	13.990.000 kr.
I alt	75.620.000 kr.

Anlægsudgiften ligger inden for det gældende rammebeløb for almene boliger påbegyndt i 2014.

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

Kommunal grundkapital 10 %	7.562.000 kr.
Beboerindskud 2 %	1.512.000 kr.
Støttede lån 88 %	66.546.000 kr.
I alt	75.620.000 kr.

Det kan aftales, at kommunens grundkapitalindskud på 7.562.000 kr. først indbetales i 2016.

Kommunal garantistillelse: Lov om almene boliger § 127, stk. 1:

Støttede lån	66.546.000 kr.
60 % af markedsværdi	Mangler
Kommunal lånegaranti	Kan ikke beregnes, da markedsværdi mangler

Garantien kan ikke beregnes da markedislejen ikke er oplyst. Det er aftalt med boligselskabet, at den beregnede markedsværdien vil foreligge på udvalgsmødet.

Markedslejen bliver først fastsat af kreditforeningen ved indhentning af lånetilsagn i forbindelse med Skema B.

Huslejen: Huslejen er på baggrund af anlægsudgiften beregnet til 946 kr. pr. m²/år.

(Anslået 846 kr. pr. m² og forbrug 100 kr. pr. m²)

Lejlighedstype A1	5.755 kr. pr. mdr.
Lejlighedstype A2	6.859 kr. pr. mdr.
Lejlighedstype A2.1	6.859 kr. pr. mdr.
Lejlighedstype A3	5.518 kr. pr. mdr.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Bæredygtighed og Sundhedsmæssige konsekvenser

Byggeriet planlægges udformet efter DGNB-principperne

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at der ikke er budgetteret med udgifter til udbetaling af grundkapitallån. I overensstemmelse med budgetforliget skal evt. finansiering derfor findes på anden måde.

Grundkapitallån finansieres normalt under Økonomiudvalgets politikområde.

Finansieringsbehovet kan opgøres således:

Grundkapitallån 10 % af anskaffessummen	7.562.000 kr.
Støttegebyr til kommunen 0,25 % af anskaffessummen ekskl. gebyr	<u>-189.000 kr.</u>
Netto	7.373.000

kr.

Det kan aftales med boligselskabet, at grundkapitallånet først kommer til udbetaling i 2016.
Centret gør opmærksom på, at såfremt indstillingens punkt B anbefales, skal der afsættes 7.373.000 kr. i 2015 eller 2016 til grundkapitalindskud.

Jfr. ovenfor kan den kommunale lånegaranti ikke beregnes på grundlag af det fremsendte materiale, idet den beregnede markedsværdi endnu ikke er oplyst af boligselskabet.

Det kan oplyses, at garantistillelsen kan gives, uden at dette vil påvirke kommunens låneramme eller kræve deponering.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 98: Resultat af udbud af forpagtningen – Herlufmagle, Gelsted

82.16.00-Ø54-5-14

Resultat af udbud af forpagtningen – Herlufmagle, Gelsted

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Ejendomsudvalget har den 2. juni 2014 godkendt, at forpagtningerne på Stenagergårds-, Noers-, O. Hermans- samt del af Vejgården jorder skulle udbydes samlet i en 5 årig periode frem til 2019. Der var frist for afgivelse af tilbud fredag den 15. august 2014, og der er modtaget i alt 3 bud.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

- At tilbudsgiver 2 og 3, med det samlede højeste bud, overtager forpagtningen på samordnede betingelser i en 5 årig periode 2015-2019

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Cathrine Riegels Gudbergesen blev erklæret inhabil og forlod lokalet under sagens behandling.

Godkendt

Sagsfremstilling

Center for Ejendomme har modtaget 3 tilbud på forpagtningen.

Tilbudsgiver 1: Et samlet tilbud, ens for alle arealer, på i alt 11,5 hkg. byg pr. ha

Tilbudsgiver 2: Et bud, som kun omfatter en lille del af det samlede areal, på i alt 22 hkg. byg pr. ha

Tilbudsgiver 3: Et bud, som omfatter den resterende del af hele det udbudte areal i forhold til tilbudsgiver 2, på i alt 18,5 hkg. byg pr. ha.

Tilbudsgiver 2 og 3 har både skriftligt - og ved et møde med Ejendomsudvalgets formand og Center for Ejendomme ytret ønske om at byde samordnet ind på den samlede forpagtning, således at forpagtningen forbliver én forpagtning, men dog delt i to kontrakter.

En aftale på 11,5 hkg. byg pr. ha vil medføre en årlig indtægt på ca. 65.051 kr. i 2013 priser.

En aftale på dels 22 og 18,5 hkg. byg pr. ha (samlet 19,37 hkg. byg pr. ha.) vil medføre en årlig indtægt på ca. 109.908 kr. i 2013 priser.

Et indtægtstab på forpagtningen kan ikke undgås, men accepteres det samordnede, og samlet højeste tilbud fra tilbudsgiver 2 og 3, vil der være et tab på ca. 70.000 kr. i forhold til forpagtningen i 2014.

ØKONOMI

Center for Økonomi og Analyse gør opmærksom på, at der i henhold til budgetforliget ikke gives ufinansierede tillægsbevillinger.

Ved budgetkontrollen pr. 1. oktober 2014 vurderes det derfor, om der samlet kan findes dækning inden for forpagtningsbudgettet - alternativt finder udvalget anden finansiering for mindreindtægten på ca. 70.000 kr.

TidligerePolitiskHandling

Ejendomsudvalget

Punkt 99: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Bilag

Kortbilag - Mogenstrup, Pederstrupvej 9b

Sager til efterretning/orientering

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 01.09.2014

Helge Adam Møller var fraværende.

Til efterretning

Sagsfremstilling

a. Sagsbeh.: Karina Christensen

Orientering om henvendelse om køb af kommunal matrikel

Center for Jura har modtaget en henvendelse fra en borger, som har et ønske om at købe Pederstrupvej 9B i Mogenstrup. Center for Ejendomme har oplyst, at arealet ligger ubenyttet hen, og at der ingen planer er om kommunal anvendelse fremover, hvorfor det vil kunne sælges.