

Notat

28.03.2025

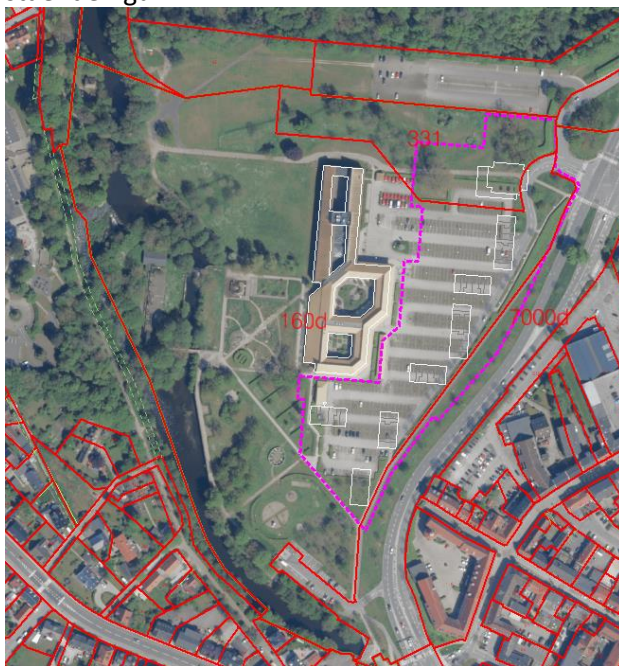
Projekt nr.: 1025114
+45 2774 2182
jagw@arteliagroup.dk

Projekt: Rådmandshaven
Emne: Redegørelse for tilslutningsafgifter for forsyninger
Notat nr.: 1
Rev.: 1

1 Notatets formål

Dette notat har til formål at redegøre for de forventede tilslutningsafgifter for forsyninger til udviklingsprojektet ved Rådmandshaven.

Grundudstykningsen sammensættes af dele af matriklerne 160d, 331 & 7000d og fremgår af nedenstående figur.



Figur 1 Lilla linje markerer ny grund, røde linjer = eksisterende skellinjer

2 Forudsætninger:

I nærværende notat tages udgangspunkt i, at grunden til udviklingsprojektet udstykkes som en samlet matrikel og fortsat opretholdes sådan i fremtiden.

Grundens størrelse: 25.358 m²

Sammensat af følgende arealer fra matrikler:

331: 4547 m²

7000d: 2.052 m²

160d: 18.759 m²

Bebyggelse på grunden:

Type	Etagemeter [m ²]	Enheder
Boliger - lejligheder	12.000	140
Hotel	5.850	120

Tabel 1 Bebyggelse på grunden jf. skitseoplæg fremlagt 3. marts 2025.

I nuværende lokalplan 100, fra 2020, for området udlægges at regnvand udledes til Suså. Tilslutningsafgift for spildevand vurderes derfor kun at være 60% af gældende takster. Udvikler skal for egen regning derfor stå for regnvandshåndtering herunder udledningstilladelse samt krav om rensning og forsinkelse.

Hvis senere udmatrikulering bliver aktuelt er det vigtigt at ledningsarbejder på stormatriklen er udført i overensstemmelse med forsyningsselskabernes krav for overtagelse ind til skel.

3 Vurdering af tilslutningsafgift for spildevand

Grunden er beliggende i NK-Spildevands forsyningsområde.

Grunden ligger inden for spildevandsplan område CAB med status separatkloakeret dvs. spildevand og regnvand løber i hver sin ledning. Matrikel 160d er i dag kloakeret med både regnvand og spildevandsledning som begge leder til NK-spildevands ledningsnet.

Da det fremgår af lokalplan 100 fra 2020 at al regnvand skal udledes til Suså, er det forventningen at dette krav også vil være gældende for udviklingsområdet med en evt. revideret lokalplan.

Udvikler skal selv stå for indhentning af udledningstilladelse og være ansvarlig for al fremtidig regnvandshåndtering på grunden.

Hvis det konkluderes at grundene er tilsluttet og der er betalt tilslutningsafgift herfor – vil der ved udtræden for spildevand kunne ske delvis tilbagebetaling af tilslutningsafgiften ved at grunden selv håndterer regnvand.

Artelia vurderer at kan være flere faktorer der har indflydelse på de økonomiske udgifter vedr. tilslutningsafgift for tilslutning af spildevand.

Af NK-spildevands prisblad for 2025 fremgår der to tilslutningsbidrag, et normal tilslutningsbidrag på DKK 64.896,19 eks moms og reduceret bidrag/spildevandskloakering på DKK 38.937,72 eks moms.

Normalbidraget gælder fuld tilslutning dvs. for både regnvand og spildevand for grunden – hvor det reducerede bidrag kun gælder retten til at aflede spildevand fra grunden.

Grunden vurderes både nuværende og fremtidigt som udlagt til blandet bolig og erhverv. Da den nye grund udstykkes af dele af flere matrikler, betales der tilslutningsafgift for den del af grunden som udgøres af matrikler, hvorpå der ikke tidligere er betalt tilslutningsafgift.

Matrikel 160d er tilsluttet. Det antages at der er tidligere betalt tilslutningsafgift og dermed forventes dette areal ikke inkluderes i betaling.

Af den nye grunds samlede areal udgøres ca. 4.847 m² af matrikel 331 og 2.052 m² af matrikel 7000d. Det er uvist om matrikel 331 og 7000d er tilsluttet og der er betalt tilslutningsbidrag. Dette skal afklares mellem Envafor og Næstved Kommune. Der betales supplerende tilslutningsbidrag for den samlede matrikel pr. 800 m² påbegyndt grundareal, fratrasket allerede betalt tilslutningsbidrag.

Samlet tilslutningsbidrag for spildevand forventes at være 8-9 gange tilslutningsbidrag.

Såfremt der sker en senere udmatrikulering, forventes det at matrikler, som ikke indeholder erhverv skal betale tilslutningsafgift pr boligenhed, fratrasket den del der tidligere er betalt, da arealet var udlagt som blandet bolig og erhverv.

Opsummering:

Ved umiddelbar udstykning som en samlet matrikel er det Artelias vurdering at der skal betales 8-9 tilslutningsbidrag for den nye matrikel.

I tilfælde af en senere udmatrikulering, vil der skulle betales tilslutningsbidrag pr. boligenhed (forventet 140 enheder), fratrasket tidligere betalt tilslutningsafgift pr 800 m² påbegyndt areal af den udstykkede matrikel.

4 Vurdering af tilslutningsafgift for vand

Grunden er beliggende i NK-Vands forsyningsområde.

Scenarie 1

Grunden vurderes som industri- og erhvervsområde, derfor betales DKK 13,51 på m² grundareal jf. NK-vand prisblad 2025.

Samlet tilslutningsbidrag for vand ved scenarie 1 forventes at være DKK 342.586,58

Hertil kommer vandforsyningsledninger til distribution på storparcellen – samlet ca. DKK 150.000

Scenarie 2

Der betales for fællesstikledning til hver bygning. I alt 7 boligbygninger og 1 erhvervsbygning(hotel)

Samlet tilslutningsbidrag for vand ved scenarie 2 forventes at være DKK 121.079,72 hertil kommer et hovedledningsbidrag og bidrag til forsyningsledning på grunden som NK-vand først beregner når der

ligger et udstykningsforslag. Den samlede økonomi forventes at være tilsvarende scenarie 1 men det kan først fastlægges efter beregning fra NK Vand.

Vurderingen om hvorvidt scenarie 1 eller 2 er gældende skal afklares mellem Næstved Kommune og NK-Vand.

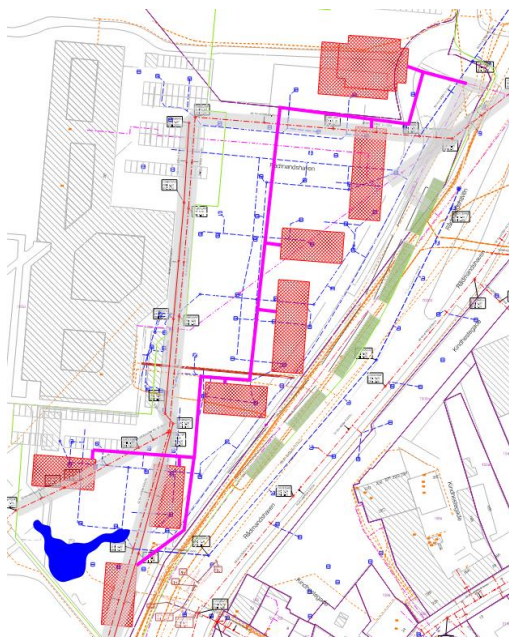
Den endelige tilslutningsafgift kan først fastlægges i en senere fase.

5 Vurdering af tilslutningsafgift for fjernvarme

Grunden er beliggende i et område som allerede er forsynet med fjernvarme af Næstved Fjernvarme.

Ifølge Tarifblad fra Næstved Fjernvarme skal der betales et investeringsbidrag på 20 DKK pr. m² iht. BBR samt et stikledningsbidrag på 3.450 DKK pr. m stikledning ved etablering af fjernvarme.

Artelia har udarbejdet nedenstående skitse til ledningstrace for fremtidig fjernvarmeetablering.



Figur 2 Skitseforslag af fremtidig fjernvarmetrace (lilla linje).

Type	Etagemeter [m ²]	Investeringsbidrag [DKK]	Stikledning iht skitseforslag [m]	Stikledningsbidrag [DKK]
Boliger	12.000	240.000	410	1.414.500
Hotel	5.850	117.000		
Total	17.850	357.000	410	1.414.500

Samlet tilslutningsafgift for fjernvarmetilslutning forventes at være DKK 1.771.500

Den endelige tilslutningsafgift for fjernvarme kan først klarlægges i en senere fase.

6 Vurdering af tilslutningsafgift for el

Grunden er beliggende i NKE-ELNETs forsyningsområde.

NKE-ELNET henviser til Green Power Denmark's anmeldte standardtilslutningsbidrag for 2025 og disse er benyttet til at vurdere de økonomiske udgifter for tilslutning af el til grunden.

Artelia vurderer følgende behov i henhold til foreløbige ideoplæg for udviklingsprojektet.

Lejligheder:

140 lejligheder tilsluttes i kategorien standard lejlighed, 16 Ampere

DKK 1.407.000

Hotel:

Industrikøkken: 250 Ampere.

Værelser, klimaanlæg, ventilation mv: 400 Ampere.

DKK 884.000

Udendørsarealer:

Udendørsbelysning: 25 Ampere

20 ladestandere: 125 Ampere

DKK 204.000

Samlet tilslutningsafgift for tilslutning af el til grunden vurderes at være DKK 2.495.000

Den endelig tilslutningsafgift for el kan først fastlægges i en senere fase af projektet.

7 Vurdering af tilslutningsafgift for fiber

Tilslutning af fibernet afhænger af valgte leverandør.

Artelia forventer at tilslutningsafgiften samlet set beløber sig til ca. DKK 10.000.

Den endelige tilslutningsafgift for fiber kan først afklares i en senere fase.