

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 09-01-2017

Mødedato Mandag d. 09. januar 2017 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	4
KP2017 - Byprofiler.....	5
KP2017 - Arealudlæg til boliger og erhverv - borgernes/erhvervslivets ønsker.....	7
Principgodkendelse af igangsætning af lokalplan.....	11
Igangværende lokalplaner.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 09.01.2017

Fraværende: Helge Adam Møller

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 2: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 09.01.2017

Fraværende: Helge Adam Møller

Orientering om henvendelse fra Nybolig om nedlæggelse af cafepladser i ejendommen.

På baggrund af en evt. konkret ansøgning gennemføres nabohøring, og sagen optages på dagsordenen for næste møde.

Orientering om borgermøde vedr. lokalplan for sommerhusområderne i Karrebæksminde.

Punkt 3: KP2017 - Byprofiler.

01.02.03-P15-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Kommuneplanens centerstruktur viser i dag, hvilket kommunalt serviceniveau borgere og erhverv kan forvente i kommunens byer. Der kan med fordel tilføjes et afsnit i Kommuneplan 2017, der beskriver, hvilke særlige potentialer de 4 udviklingscentre Fuglebjerg, Fensmark, Tappernøje/Brøderup og Glumsø har i forhold til bosætning og erhverv. Det kan dels bruges som prioriteringsværktøj og dels fungere som startskud til at løfte bymidterne.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at Plan- og Ejendomsudvalget godkender den foreslåede metode til at udforme et afsnit i Kommuneplan 2017 om byprofiler,
2. at der kan arbejdes videre med forbedringer i bymidterne i udviklingscentrene. Indsatsen er afhængig af, at der afsættes anlægsmidler i budget 2018.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 09.01.2017

Fraværende: Helge Adam Møller

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

De sidste to kommuneplaner for Næstved Kommune har indeholdt en centerstruktur, der beskriver, hvilket serviceniveau der kan forventes i en række byer i kommunen. Centerstrukturen har 4 niveauer, hvor Næstved By ligger øverst. På næste niveau ligger de 4 såkaldte udviklingscentre Fuglebjerg, Fensmark, Tappernøje/Brøderup og Glumsø.

Af hensyn til bosætning og erhverv, der viser interesse for at etablere sig i kommunen, vil det være hensigtsmæssigt at tilføje et afsnit om byprofiler til Kommuneplan 2017. I afsnittet er de fire udviklingscentre beskrevet nærmere, så det bliver tydeligt, hvilke særkender de hver især har. Beskrivelsen af byerne vil kunne bruges for eksempel som prioriteringsværktøj, når administrationen modtager ansøgning om projekter, der ikke umiddelbart kan lade sig gøre inden for de eksisterende kommuneplanrammer, men som udnytter det enkelte udviklingscenters potentialer og vil kunne gennemføres ved kommuneplantillæg og lokalplanlægning.

Metode

Administrationen foreslår, at beskrivelsen af de fire udviklingscentre dels skal baseres på objektive oplysninger, der har relation til bosætning og vilkår for erhverv, dels nogle mere kvalitative oplysninger, der kan tegne byernes profiler. Udviklingscentrene skal ikke konkurrere med hinanden, men det gælder om at udnytte det enkeltes potentialer.

For bosætning kan oplysningerne f.eks. være:

- Indkøbsmuligheder og anden service.

- Oplysninger om bymiljøet, eventuelle kulturmiljøer, lokale kulturelle tilbud og foreninger herunder forsamlingshuse eller lignende, drevet af de lokale.
- Oplysning om transportmuligheder/mulighed for pendling både kollektiv transport og biltrafik.

For erhverv kan oplysningerne f.eks. være:

- Placering af erhvervsområder, og hvilken type erhverv kan etableres i udviklingscentrene.
- Hvilke andre virksomheder findes i forvejen i området.
- Hvordan er infrastrukturen, f.eks. adgang til det overordnede vejnet og afstande/transporttid til andre større byer.

Afsnittet i Kommuneplan 2017 kan desuden indeholde hensigtserklæringer om styrkelse af bymidterne i udviklingscentrene (se i øvrigt nedenfor samt bilagene).

Andre tiltag

Afsnittet i kommuneplanen skal ikke stå alene. Der er blandt andet mulighed for sammen med Næstved Erhverv at udforme et katalog over muligheder for nyt erhverv, så placeringsmuligheder og rammevilkår bliver tydelige for virksomheder, der ønsker at etablere sig i kommunen. Et sådant katalog kan bruges flere steder i kommunen bl.a. hos Næstved Erhverv og i forbindelse med grundsalg.

Afsnittet om bykvaliteter kan også blive startskuddet til, at der tages fat på at "løfte" bymidterne i omegnsbyerne. En sådan indsats kan trække på erfaringerne fra bymidteprojektet i Næstved. Det vil være med til at styrke sammenhængskraften, lokalrådenes betydning og til at understrege, at rådernes ideer, forslag og lokalkendskab er værdifuldt i forhold til muligheden for at udvikle og gøre hele kommunen attraktiv. Det vil yderligere understøtte Mærk Næstved-visionen, der blandt andet er baseret på, at Næstved By er en forudsætning for landområdernes opretholdelse, og at landområderne er en forudsætning for Næstved Bys udvikling.

Konkrete projekter bør have vægt på borgerinvolvering, men bør også ende med nogle fysiske forbedringer, der klart signalerer et løft af byen. Der er derfor behov for såvel arbejdsressourcer internt som penge til anlægsprojekter. Det vil i givet fald være relevant at afsætte anlægsmidler på budget 2018, hvis der arbejdes med løft af bymidterne.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Administrationen udarbejder på baggrund af udvalgets beslutning det endelige afsnit til kommuneplanen. Det kommer til at indgå i det samlede forslag til Kommuneplan 2017, der behandles af såvel fagudvalgene som Økonomiudvalget og Byrådet marts - april 2017.

Bilag

Byprofiler kp2017

Punkt 4: KP2017 - Arealudlæg til boliger og erhverv - borgernes/erhvervslivets ønsker

01.02.03-P15-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ved revision af kommuneplanens områder til boliger og erhverv er der blevet foretaget en gennemgang af kommuneplanens rammeområder for at vurdere, om områderne rummer mulighed for fremtidens bosætning og erhvervsudvikling.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Plan- og Ejendomsudvalget godkender følgende forslag til revision af bolig- og erhvervsområder i kommuneplan 2017:

A. Boligområder

1. Udtag af del af boligområde 4.1 B7 i Glumsø
2. Udvidelse af boligområde 4.1 B1 i Glumsø (tidligere børnehave)

B. Erhvervsområder

4. Udvidelse af erhvervsområde 1.3 E12.1 ved Stenstrup Industri, Næstved
5. Udvidelse af erhvervsområde 1.1 E8.2 ved Vordingborgvej, Næstved
6. Udtag af sydlig del af Lillemarkens erhvervsområde 1.3 E22.1 ved Ny Præstøvej, Næstved og ændring til offentligt formål
7. Justering/omrokering af erhvervsområderne ved nordlig omfartsvej (Øverup Erhverv), Næstved
8. Udtag af erhvervsområde (til dagligvarebutik) 4.1 E5 i Herlufmagle
9. Udtag af erhvervsområde 4.1 E2 mellem Herlufmagle og Gelsted
10. Udtag af erhvervsområde ved Fuglebjerggård i Fuglebjerg
11. Ændring af sydlig del af erhvervsområde 5.1 E4 til rekreativt formål

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 09.01.2017

Fraværende: Helge Adam Møller

Godkendt med tilføjelse i B5 om, at udvidelse af nyt boligområde langs Vordingborgvej udgår.

Sagsfremstilling

Planlægning af nye områder til byvækst (bolig og erhverv) skal ske efter Planlovens overordnede krav, der bl.a betyder, at landzonen skal friholdes til landbrugserhverv. Derfor skal kommunen forenklet sagt bruge kommuneplanens udlagte områder ”op”, før kommunen udlægger nye arealer til byvækst. Det har derfor været en vigtig øvelse at gennemgå alle de udlagte områder til bolig og erhverv for at kunne vurdere, om områderne stadig kan rumme udviklingsmuligheder for fremtidens behov for bolig- og erhvervsområder i næste planperiode.

Særligt har der ved gennemgangen været fokus på de erhvervsområder, der i de forrige planperioder ikke er blevet udnyttet helt eller delvist. Nye lokaliseringsmuligheder i forbindelse med de nyanlagte og projekterede vejanlæg i Næstved har skabt et nyt fokus på områdernes udviklingspotentiale ved arealerne omkring de nye omfartsveje og i i forbindelse med den fremtidige motorvejsforbindelse til Rønnede. Planlægningsmæssigt er det hensigtsmæssigt at

udlægge erhvervsarealer ved og langs omfartsvejene i Næstved, da den overvejende tunge erhvervstrafik herved vil blive ført uden om Næstved by. Derudover er der allerede udlagt erhvervsområder langs de overordnede vejnet, særligt i Næstved Nord, hvilket giver mulighed for udvikling af et større og sammenhængende område til forskellige erhvervstyper, alle med god vejadgang.

Administrationen stiller derfor - blandt andre - forslag om at fokusere på udvikling af disse attraktive erhvervsområder ved omfartsvejene og dermed styrkelse af Næstveds udviklingspotentiale. Samtidig stilles forslag om at udtage en del af de utidssvarende (og ikke udnyttede) erhvervsområder i primært lokal- og udviklingscentrene. Der vil stadig være udlagt tilstrækkelige erhvervsområder til erhvervsudvikling uden for Næstved by, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens centerstruktur.

Idéfase

I oktober blev der foretaget en indkaldelse af ideer og forslag, hvor borgere, lokalråd og erhvervslivet fik mulighed for at bidrage med deres ønsker. Efter idéfasens afslutning var der indkommet en del forslag og ideer.

Disse forslag er nu blevet samlet og vurderet. Forslag, som administrationen siden sidste revision af kommuneplan (2013) har modtaget fra borgere/erhverv i forbindelse med byggeønsker i landzone uden for bolig- og erhvervsområder, er også blevet vurderet.

Administrationen har derudover foreslået ændringer ud fra en planmæssig begrundelse - og disse er samlet i Bilag 2 - KP2017: Administrationens forslag.

Vurdering af forslagene

I Bilag 1 - KP2017: Forslag til bolig- og erhvervsområder ses de konkrete forslag til nye bolig- og erhvervsområder eller forslag til ændring af eksisterende rammer. Forslagene er fordelt efter kommuneplanens planområde og derefter opdelt i afsnit om boligområder og erhvervsområder.

Hvert forslag er vist på et kort sammen med de eksisterende kommuneplanrammer. Efter en kort beskrivelse af forslaget er der foretaget en screening af plan- og zoneforhold, beskyttelsesforhold mv., der måtte have indflydelse på anvendelse af området. Efter dette er der endeligt foretaget en planmæssig vurdering i forhold til, om forslaget kan anbefales som idegrundlag for revision af bolig- og erhvervsudlæg i kommuneplan 2017. Denne vurdering ligger til grund for, om forslaget kan anbefales.

Andre bemærkninger og forslag fra idéfasen, som ikke konkret omhandler egentlige forslag til arealudlæg, ses af de originale fremsendte forslag i Bilag 3 - KP2017: Indkomne bemærkninger og forslag. Disse udviklingsønsker, tanker og forslag vil ikke blive fremlagt til behandling i denne sag - men registreret og taget til efterretning.

Kriterier for vurdering af forslagene

Vurderingen af forslagene til nye udlæg til bolig og erhvervsområder er foretaget efter retningslinjerne i kommuneplanens centerstruktur, retningslinjerne for byvækst og efter planlægningsmæssig analyse i forhold til f.eks. byrolle, beliggenhed, vejadgang, sti-forbindelser, forsyning, skolekapacitet, serviceudbud, landskabsforhold og evt. potentielle arealkonflikter. Vurderingen er i øvrigt foretaget med afsæt i planlovens krav, som betyder, at der skal økonomiseres med udlæg af nye byvækstarealer af hensyn til at friholde landzonen til landbrugserhverv. Udlægges der for meget areal, der ikke kan dokumenteres, kan det danne grundlag for statslig indsigelse jf. planlovens § 29.

Forslag til revision af bolig- og erhvervsområder

Boligområder

Ved sidste revision af kommuneplan i 2013 blev der foretaget en tilretning af udlæg til boligområder ud fra en befolknings- og boligprognose, der var langt mere optimistisk end den faktiske vækst i perioden. Den nyeste prognose, som er blevet vurderet for hele kommunen, og fordelt på kommuncenter, centerbyer og lokalcentre, viser, at der er udlagt mere end tilstrækkeligt areal til boligformål frem til 2029. Næstved Kommune kan derfor ikke dokumentere et behov for at foretage større nyudlæg til byvækst, medmindre det sker på baggrund af arealudtag eller omrokering (områdebytte). Der kan i et mindre omfang foretages justeringer og udlæg af mindre områder, hvis det vurderes at være af ubetydeligt omfang eller kan begrundes efter kravene i planloven.

Administrationen anbefaler på baggrund af dette, at der kun foretages justeringer og mindre nyudlæg.

Glumsø:

- Det foreslås, at arealet omkring den nedlagte børnehave "Sømarksgården" bliver inddraget som boligområde, da dette areal fejlagtigt har ligget i landzone og dermed uden for kommuneplanens rammeområder.
- Forslag til udtag af areal på 74 ha i den vestlig del af boligområde 4.1 B7, nord for Drosselvej i den nordlige del af Glumsø på grund af stor restrummelighed. Arealet er privat ejet, og der foretages en partshøring forinden den endelige fremlæggelse af forslag til kommuneplan 2017.

I bilag 1 uddybes begrundelsen for forslagene.

Erhvervsområder

Vedr. erhvervsområderne blev der ved revision af kommuneplan 2013 foretaget en meget grundig analyse af bl.a. restrummeligheden (ledige arealer i de eksisterende erhvervsområder). Der blev påvist en rummelighed, der - i lighed med de udlagte boligområder - viser, at der er udlagt til mere end strækkeligt areal til at rumme den estimerede vækst frem til 2029. Der er en estimeret rummelighed på 125 ha (31 ha ledige kommunale- og 94 ha ledige private grunde).

Administrationen anbefaler på baggrund af dette, at der kun foretages mindre justeringer og mindre nyudlæg.

Fuglebjerg:

- Administrationen foreslår, at der udtages et areal på 72 ha i Fuglebjerg, da der er stor restrummelighed i Fuglebjerg. Arealet er privat ejet, og der foretages en partshøring forinden den endelige fremlæggelse af forslag til kommuneplan 2017.
- Sydlig del af det kommunalt ejede erhvervsområde 5.1 E4 foreslås ændret til rekreativt formål, dels på grund af en stor restrummelighed i Fuglebjerg og dels på grund af et ønske fra bl.a. Fuglebjerg Bylaug og lokalrådet om at benytte arealet til hundeskov.

Næstved:

- I Næstved Nord langs Køgevej ved den nordlige omfartsvej bliver erhvervsområdernes afgrænsning tilrettet i forhold til de nye vejanlæg, og dele af områderne bliver omrokeret i mindre omfang. Det vurderes, at arealer, der er taget ud af eksisterende erhvervsområder, er af samme størrelse som udvidelserne - hvilket betyder, at der stort set ikke er udlagt ekstra erhvervsareal i dette område.
- Øst for Stenstrup Industriområde foreslås en udvidelse af erhvervsområdet på ca 95 ha op mod den planlagte sydlige fordelingsvej "Ring Syd". Planlægningsmæssigt vurderes det, at denne udvidelse af Stenstrup Industri er hensigtsmæssig primært i forhold til en meget attraktiv beliggenhed ved Ring Syd.
- Ved erhvervsområde 1.1 E8.2 langs Vordingborgvej foreslås en udvidelse af området mod syd på ca. 19 ha. Området har en rigtig god beliggenhed i forhold til Ring Syd.
- Der foreslås et udtag på 50 ha af den sydlige del af Lillemarkens erhvervsområde ved Ny Præstøvej. Området ændres til offentligt formål (det har det været tidligere), hvilket er i overensstemmelse med gældende lokalplan D12-1.

I bilag 1 uddybes begrundelsen for forslagene.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1 - KP2017 Ideer til bolig og erhvervsområder

Bilag 2 - KP2017 Administrationens forslag

Bilag 3_KP2017_Indkomne bemærkninger og forslag

Punkt 5: Principgodkendelse af igangsætning af lokalplan

01.02.05-G01-27-15

Resume

Kompetenceudvalg: Plan og Ejendomsudvalget

Byplan har modtaget ansøgning om godkendelse af helhedsplan som grundlag for udarbejdelse af lokalplanen. Ejer ønsker at opføre nyt boligområde i Lille Næstved i 4 etaper, samt tilvejebringe lokalplaner i takt med udbygningen af etaperne.

INDSTILLING

Administrationen indstiller;

1. At helhedsplanen danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen
2. At udvalget træffer beslutning om igangsættelse af lokalplan for området som helhed, eller
3. At udvalget træffer beslutning om igangsættelse af lokalplan for etape 1.
4. At udvalget træffer beslutning om, at bygherre bidrager til lokalplanens udarbejdelse, såfremt der træffes principbeslutning om igangsættelse af ny lokalplan.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 09.01.2017

Fraværende: Helge Adam Møller

Udvalget fastholder afgrænsningen af området, som i den eksisterende kommuneplan.

Udvalget fastholder den eksisterende tinglysning af adgangsvejen via Chr. Winthers Vej.

Udvalget anmoder administrationen om at dele området op i to ikke nødvendigvis lige store lokalplanområder.

Planerne må ikke være til hinder for i en senere fase at etablere en adgang til området fra nord.

Udvalget vedtog, at bygherre bidrager til lokalplanens udarbejdelse.

Sagsfremstilling

Multirevision A/S ansøger om at opføre et nyt boligområde syd for Fællesejevej, øst for Vestre Ringvej i Lille Næstved området. Arealet er på ca. 266.000 m² og har matr. nr. 8a i Ll. Næstved By, Herlufsholm. Der er fremsendt en helhedsplan til godkendelse som grundlag for lokalplanlægning. Ansøgningen er vedlagt som bilag. Bemærk bilag ang. revideret situationsplan.

Der ønskes opført 191 boliger, heraf 26 tæt/lav og de resterende åben/lav over 4 etaper. Bebyggelsen vil overvejende bære præg af moderne arkitektur med kubiske former i 1-2 etager. Ejer ønsker at lokalplanlægge løbende for hver etape og ikke for området som helhed. Ejer forventer, at området vil blive etableret over en periode på 6-10 år.

I første etape vil området blive vejforsynet fra Chr. Winthers Vej, hvilket der er en tinglyst ret til. Vejforsyning fra Fællesejevej sker fra etablering af etape 2 og forbindelsen til Chr. Winthers Vej lukkes med mulighed for gennemkørsel for cyklister og gående.

Ejer har indarbejdet mulighed for lokal afledning af overfladevand inden for området ved at udnytte lavninger på arealet, idet dette er et krav i spildevandplanen.

Planmæssige forhold

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål, Plan nr. 1.4 B54.1 med mulighed for bebyggelse i 2 etager og en bebyggelsesprocent på 30-40%. Den nordlige del af området, der ønskes bebygget, er ikke kommuneplanlagt og omfattet af skovbyggelinje.

Der kan derfor foreslås udvidelse af kommuneplanrammen i den kommende kommuneplan, og der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplanudarbejdelsen indsendt ansøgning om forhåndstilkendegivelse vedr. reducere af skovbyggelinjen.

Ejer ønsker at udbygge området i etaper og ønsker derfor også, at der laves i alt 4 lokalplaner for området. Af ansøgningsmaterialet fremgår de økonomiske begrundelser herfor. Ejeren understreger, at det er en forudsætning for realisering af projektet, ligesom det er en forudsætning, at udbygningen starter i den sydlige del af området af hensyn til udgifter til infrastruktur og forsyning.

Administrationen anbefaler, at helhedsplanen danner grundlag for udarbejdelsen af 1 samlet lokalplan for området, og der ikke lokalplanlægges for 4 områder.

Planmæssigt kan der ikke argumenteres for udarbejdelsen af 4 lokalplaner, og derudover sikres der også en sammenhæng i områdets bebyggelse ved at lave 1 samlet lokalplan for området.

Af tidligere beslutning i Plan- og Ejendomsudvalget den 29.2.2016 fremgår det, at lokalrådet skal inddrages i forbindelse med lokalplanlægningen. Lokalrådet har fremsendt vedlagte høringssvar.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Plan- og Ejendomsudvalget vedtog den 29.2.2016

principbeslutning om igangsættelse af en ny lokalplan,

at bygherren bidrager til lokalplanens udarbejdelse, og

at udvalget ønsker at få oplyst tanker og ideer for anvendelse af området.

Bilag

Lokalrådsforslag

Lokalrådsforslag_bilag1

Lokalrådsforslag_bilag2

Ansøgning om principgodkendelse fra ejer

Grundejerforeningen Hvidtjørnevej

Lokalrådets nyere udtalelse

Lokalrådets nyere udtalelse_bilag1

Punkt 6: Igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Orientering omkring igangværende lokalplaner og godkendelse af prioritering af disse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender den foreslåede prioritering af lokalplaner.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 09.01.2017

Fraværende: Helge Adam Møller

Godkendt

Sagsfremstilling

Alle igangværende lokalplaner har en prioritering på 1-3, hvor 1 er højest.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2014-2016 - 20.12.2017