

REFERAT Plan- og Erhvervsudvalget d. 16-08-2021

Mødedato Mandag d. 16. august 2021 kl. 08:30

Mødested Teatergade 8, Byrådssalen, 2 sal.

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Principgodkendelse af igangsætning af forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for et	4
Beslutning om principgodkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 2 og forslag til Lokalplan 1	7
Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan 116 for udvikling af I	10
Godkendelse af endeligt forslag til aflysning af lokalplan L.Z.3 for en kursusvirksomhed ved Nygård	13
Beslutning om principgodkendelse af forslag til lokalplan for Søpark Allé 1, Glumsø.....	15
Godkendelse af forslag til prioritering af aktuelle lokalplaner.....	17
Beslutning om dispensation med betingelser til ombygning af ejendommen Vesterhavevej 1, Karret	20
Beslutning om landzonetilladelse til udstykning af 4 helårsgrunde, Sorøvej 423, 4700 Næstved.....	22
Beslutning om aflysning af Præmiering af god arkitektur 2021 og overførelse af midler til udarbejd	25
Godkendelse af afslag på ansøgning om opførelse af en overdækning på ejendommen Alleen 43 A,	26
Orienteringen om tidsplan for flytning af Næstved Erhvervshavn til ny placering ved Stenbæksholn	28
Sager til efterretning/orientering.....	31
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	32
Underskriftsark.....	33

Punkt 77: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A26-20-17

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Godkendt.

Punkt 78: Principgodkendelse af igangsætning af forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for et rekreativt areal ved Nygårdsvej/Englebjergvej

01.02.05-P16-8-20

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender pkt. 1 – 2/anbefaler pkt. 3.), 16.08.2021

Økonomiudvalget (godkender pkt. 3) 23.08.2021

Administrationen foreslår, at der udarbejdes et projekt med plangrundlag for et stort modelleret, rekreativt landskab for enden af Nygårdsvej. Projektet skal øge attraktionen af Sydbyen og det kommende boligområde ved Englebjergvej, understøtte den grønne ring omkring Næstved, samt aflaste den intensive, rekreative anvendelse af Fruens Plantage.

For at gennemføre projektet vil der være brug for store mængder jord, som forventes at komme fra byudviklingsprojekter.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender

1. principgodkendelse af igangsættelsen af forslag til kommuneplantillæg, forslag til lokalplan og miljøvurdering.
2. at lokalplanforslaget prioriteres som en 1'er på oversigten over aktuelle lokalplaner.
3. at rådgivning til projektet finansieres af Økonomiudvalgets pulje.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Ad 1 – 2: Godkendt.

Ad 3: Anbefales.

Sagsfremstilling

Administrationen foreslår, at der arbejdes på at etablere et stort rekreativt areal for enden af Nygårdsvej (bilag 1). Området foreslås at blive et modelleret landskab, der kan indeholde mange forskellige rekreative funktioner.

Arealet er kommunalt ejet og på ca. 380.000 m². Ca. halvdelen af arealet ligger inden for det støjbelastede areal omkring jernbanen, der ikke umiddelbart kan udvikles til boligområde eller anden støjfølsom anvendelse. For at udlægge arealet til et rekreativt modelleret landskab, er der brug for, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, en lokalplan og en miljøvurdering for projektet. Til udarbejdelse af projekt, kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering er der behov for konsulentbistand.

Borgerinddragelse

I processen forventes det at søge inspiration hos andre kommuner, både i forhold til mulige udformninger, men også rekreative funktioner. Dertil foreslås der en stor grad af borgerinddragelse. Både for at få borgernes ideer til benyttelse og hvad, der måtte mangle af tilbud i kommunen/ved Næstved By, samt få en lokal forankring.

Vurdering

Administrationen har ved kortstudier og ved besigtigelse vurderet, at det vil være muligt at etablere et stort modelleret landskab på arealet uden at forringe oplevelsen af åsen uanset indbliksvinkel. Det er vigtigt, at projektet udarbejdes på en måde, så det skaber en god sammenhæng med det omgivende landskab, hvor der tages hensyn til åsen som landskabelement. Dette sikres ved udarbejdelsen af det konkrete projekt.

For at etablere et så stort rekreativt, modelleret landskab er der et relativt stort behov for jord (mere end 1 million ton). Det forventes, at denne jord kan komme fra andre byudviklingsprojekter som overskudsjord i kommunen eller fra andre kommuner. Gennem de seneste 3 år har Næstved Kommune haft ca. 100.000 ton overskudsjord/år.

Nabohensyn

For hurtigst muligt at få udbytte af arealet som rekreativt området, foreslås det, at der arbejdes med en rækkefølge for etableringen inden for området, så den første del (tættest på byen) kan afsluttes, efterbehandles og tages i brug, mens der arbejdes videre på de øvrige arealer, som også udnyttes i etaper og afsluttes efterhånden.

Økonomi

Administrationen har indhentet prisoverslag fra 3 forskellige rådgivere og disse ligger mellem 105.000 kr og 500.000 kr excl. moms.

Projektet foreslås finansieret via investeringspuljen. Businesscase fremgår af bilag 2.

Den videre proces

Hvis udvalget tiltræder indstillingen, sættes processen i gang for at indhente tilbud fra konsulenter, der har kompetencen til at udarbejde et sådant projekt under hensyntagen til det omgivende landskab, herunder åsen. Herefter følger en planproces med særligt fokus på borgerinddragelse.

Jordstrategi

Ovenstående projekt vil bidrage til Næstved Kommunes jordstrategi. Forslag til jordstrategi fremlægges til Teknisk Udvalg på mødet den 9. august 2021.

Genanvendelse af overskudsjord lokalt har mange fordele, herunder begrænsning af transportmæssig belastning af økonomi, infrastruktur og klima. Lokal genanvendelse af overskudsjord medfører således blandt andet færre udgifter til lokale anlægsaktiviteter, hvor der skal bortskaffes store mængder overskudsjord. Disse positive effekter vil komme kommunens egne virksomheder samt de lokale erhvervsdrivende til gode.

Økonomi

Administrationen kan oplyse, at hvis investeringspuljen ikke finansierer projektet, så skal der findes budget indenfor det eksisterende budget i 2022.

Bilag

Bilag 1: Oversigtskort

Bilag 2 Businesscase investeringsprojekter rekreativt areal ved Nygårdsvej

Punkt 79: Beslutning om principgodkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 2 og forslag til Lokalplan 131 for omdannelse af Næstved Isfabrik

01.02.05-P16-8-21

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021

Næstved Kommune har modtaget anmodning om principgodkendelse af en lokalplan, der skal skabe mulighed for omdannelse af den tidligere isfabrik i Brandtsgade i Næstved by, så der kan etableres i alt 7 boliger.

Omdannelsen til boliger er en anvendelsesændring fra den nuværende anvendelse som erhverv, hvilket kræver udarbejdelse af et forslag til lokalplan, der samtidig ikke stemmer overens med rammen for området i Kommuneplan 2021, hvorfor der også skal udarbejdes et kommuneplantillæg.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender,

1. at forslag til Kommuneplantillæg nr. 2 og forslag til Lokalplan 131 principgodkendes.
2. at lokalplanforslaget prioriteres som en 2'er på oversigten over aktuelle lokalplaner.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Ad 1 - 2: Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Næstved Kommune har modtaget en anmodning om udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for Brandtsgade 13-15, se bilag 1. Ejendommen er tidligere mejeri og isfabrik, men den benyttes nu til liberalt erhverv og ønskes omdannet til boliger.

Området

Brandtsgade 13-15 er en del af Brandtsgadekvarteret, som ligger syd for Næstved Bymidte og er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Det samme er Sortebrødreanlægget med Ostenfeldts Stiftelsen og det grønne parkareal, som ligger lige vest for ejendommen. Selve Brandtsgade er karakteriseret af lave saddeltagsbygninger, som alle er placeret ud til Brandtsgade pånær det tidligere mejeri, som ligger tilbagetrukket på en større grund midt på Brandtsgade.

Mejeriet blev etableret i 1880'erne og i 1960'erne blev produktionen omlagt til is og desserter. I 1988 nedlagde man produktionen og omdannede bebyggelsen til erhvervslejemål, som i dag benyttes som kontorfællesskab. Oprindeligt strakte grunden sig til Ostenfeldtsvej nord for Brandtsgade, men i forbindelse med omdannelsen til erhverv blev

bygningerne ved Ostenfeldtsvej udmatrikuleret, heraf ”Lægehuset” med lægeklinik. Lægehuset har i dag tinglyst adgang for biler igennem mejeriets grund til deres personaleparkering.

Mejeret og den tilhørende skorsten har en tydelig og særlig industriel karakter, der også gør, at disse er udpeget med en bevaringsværdi på 4, hvorfor det er vigtigt, at eventuelle ændringer ikke forringer bygningens bevaringsværdi. Mejeribygningen er i 2 etager med kælder og ligger midt på grundens vestlige skel. Bygningen er karakteriseret af større dobbelthøje rum, som tidligere blev brugt til den industrielle samlebandsproduktion, og som i dag giver spændende muligheder for omdannelse af ejendommen til boliger. Mod grundens østlige skel ligger en lang 1 etagers lagerbygning, som møder Brandtsgade med dets murede gavl helt frem til fortovet.

Projektet

Ejendommens udvikler ønsker at transformere den tidligere mejerifabriksbygning samt tilhørende bebyggelse fra erhverv til boligformål, så der i alt kan etableres 7 boliger med tilhørende parkeringsfaciliteter. Boligerne placeres i de 2 eksisterende bygninger, som findes på grunden, hhv. fabriksbygningen ”Mejeriet” og lagerbygningen, som de kalder ”Garagehuset”, samt en ny bygning mod Brandtsgade kaldet ”Porthuset”. Boligerne skal have adgang til private tagterrasser, ligesom der ønskes etableret en mindre fælles gårdhave på terræn langs adgangsvejen. Parkering af biler og cykler samt afvikling af renovation til boligerne foregår i Garagehusets stueetage, se bilag 2.

I anmodningen opridses tilgangen til projektet, hvor ambitionen så vidt muligt er at bevare stedets ånd trods transformationen fra erhverv til boliger. Administrationen vurderer, at tilgangen vil understøtte bevaring af de værdier, som findes på stedet.

Særligt fokus i den videre planlægning

Udarbejdelse af forslaget til lokalplanen vil især fokusere på:

- At sikre de bevaringsværdier, som i dag findes på stedet.
- Placeringen/udformningen af boligen ud mod Brandtsgade, så denne tilpasses området og formidler overgangen fra bebyggelsen i Brandtsgade til isfabrikken.
- Eventuelle indbliksgener til naboerne fra især tagterrassen på mejeribygningen.

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af Kommuneplanramme 1.1 BE9.2.1 i Kommuneplan 2021, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Inden for rammen er det muligt at bebygge grunde til erhverv op til 60 procent og grunde til boliger op til 40%. Desuden er det maksimale antal etager sat til 1,5 med en maksimal højde på 8,5 m. Da projektet med sine 3 etager og en bebyggelsesprocent på godt 80 (ekskl. garagebygning) overskrider denne ramme, og samtidig vil medføre en anvendelsesændring fra erhverv til bolig, er der lokalplanligt.

Området er i øvrigt udpeget som værdifuldt kulturmiljø, og isfabrikken har en bevaringsværdi på 4, hvorfor det er væsentligt at bevare bygningens arkitektoniske kvaliteter igennem planlægningen.

Ændring af plangrundlag

Der skal udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, for at fastlægge bebyggelsesprocent og bebyggelsens højde. Området er på nuværende tidspunkt ikke lokalplanlagt.

Den videre proces

Hvis pkt. 1 i indstillingen godkendes, udarbejdes forslag til kommuneplantillæg nr. 2 og forslag til Lokalplan 131 af administrationen på baggrund af de krav, der stilles til ansøger om bidrag hertil. Når forslaget til kommuneplantillægget og forslaget til lokalplanen er udarbejdet, forelægges det Plan- og Erhvervsudvalget, Økonomiudvalget og Næstved Byråd til godkendelse med henblik på offentlig høring.

Offentlig høring

Der foretages offentlig høring (debatfase) forud for udarbejdelsen af forslaget til kommuneplantillægget.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01/07/2020.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 973 af 25. juni 2020.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Anmodning om udarbejdelse af forslag til lokalplan

Bilag 2 - Projekt for Næstved Isfabrik

Bilag 3 - Kortbilag

Punkt 80: Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan 116 for udvikling af Digtergårdscenteret på Fodbygårdsvej i Næstved

01.02.05-P16-7-20

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (anbefaler), 16.08.2021

Økonomiudvalget (udtaler sig), 23.08.2021

Byrådet (godkender), 31.08.2021

Ved mødet i Plan- og Erhvervsudvalget den 5. oktober 2020 (pkt. nr. 115) blev det principgodkendt, at der blev udarbejdet forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for Digtergårdscenteret på Fodbygårdsvej.

Lokalplanforslaget skal gøre det muligt at udvikle det eksisterende center med boliger.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan 116 for udvikling af Digtergårdscenteret på Fodbygårdsvej i Næstved fremlægges til godkendelse med henblik på at blive sendt i 8 ugers offentlig høring. Da sagen vedrører vedtagelse af et forslag til kommuneplantillæg, hvor der har været afholdt foroffentlighed med indkaldelse af ideer og forslag, ligger vedtagelseskompetencen for forslagene hos Byrådet, hvorfor det er Byrådet der skal godkende forslagene.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender,

1. at forslag til Kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til lokalplan 161 for udvikling af Digtergårdscenteret på Fodbygårdsvej i Næstved godkendes med henblik på høring.
2. at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger fra den 6. september 2021 til den 1. november 2021.
3. at der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget den 7. oktober 2021 fra kl. 16.30-18.00 i Ressource City, Maglemølle 31.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Ad 1 – 3: Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger tæt på H.C. Andersens Vej i Digtervejskvarteret i den vestlige del af Næstved, jf. bilag 3. Adgangen til området er via Fodbygårdsvej, som går forbi den sydlige del af lokalplanens område. Mod nord grænser området op til et større grønt og rekreativt område, hvortil der er stiforbindelse til og fra området. Mellem den 3,5 etager høje etagebebyggelse mod øst, som ligger ud til H.C. Andersens Vej, og lokalplanens område løber et grønt friareal tilhørende dette etagebyggeri samt en tæt og høj beplantning, som er placeret i skel. Området grænser mod vest op til en del af Digtervejskvarterets mange parcelhuse, som også er beliggende syd for Fodbygårdsvej.

Området anvendes i dag til butik og erhverv, som er placeret i en samlet centerbebyggelse med parkering og nogle mindre grønne arealer, hovedsageligt med græsplæne, rundt om. Den eksisterende bebyggelse er i 1 etage og rummer ca. 1.400 m², og selve lokalplanens område er ca. 100 meter langt og med en gennemsnitlig bredde på 65 meter.

Bebyggelsen er centralt placeret på grunden og består delvist af en længe, som ligger parallelt med det østlige skel. Længens nordlige halvdel er sammenbygget med bebyggelsens anden del, der som en hestesko med åbningen ind mod længen er med til at skabe en atriumgård. Bebyggelsens facader fremstår forholdsvis neutrale og er opført som facader af betonmoduler med tilslag af strandsten. Dog er adgangen ind til et fitnesscenter samt adgangen ind til atriumgården markeret, hhv. med et større indgangsparti af glas placeret på længens sydvestvendte hjørne og med en bemaling af facaden og et udhæng. Bebyggelsen har ingen større arkitektoniske kvaliteter og forholder sig kun i mindre grad til sine omgivelser.

Indhold i lokalplanforslaget

Lokalplanen har til formål at give mulighed for, at det eksisterende center udvikles med boliger. Det vil fortsat være muligt at anvende de nuværende lokaler i stueetagen til erhverv. Området udlægges derfor til bolig og centerformål, hvormed den eksisterende anvendelse, centerformål, kan suppleres eller erstattes med boliger.

Lokalplanen foreslås samtidig at skulle sikre en fornuftig indpasning af ny bebyggelse i det eksisterende bymiljø. Dette sker hovedsageligt ved at definere placeringen af to byggefeltet inden for området, byggefelt A og B, og hvad der kan opføres inden for disse (se kortbilag 2 på s. 37 i bilag 2). Dermed bevares afstanden til naboejendommene, da lokalplanen ved udpegning af de to byggefeltet sikrer, at fremtidig bebyggelse fortsat skal placeres centralt på grunden. Konkret placeres byggefeltet, så:

- Byggefelt A dækker den eksisterende længes areal samt områderne i forlængelse heraf, hhv. lige nord og syd for længen. Da dette byggefelt ligger tættest på og parallelt med etagebebyggelsen øst for, lægges der en højdebegrænsning inden for byggefelt A på op til 15 m, så den nye bebyggelse her ikke bliver højere end etagebyggeriet mod øst. Det giver mulighed for, at der samlet kan bygges op til 4 etager med udgangspunkt i nuværende terræn på den centrale del af grunden.
- Byggefelt B er placeret på grundens sydlige del ud mod Fodbygårdsvej, og den skal bidrage til en mere afklaret bymæssig afrunding af bebyggelsen og velkomst til Digtervejskvarteret. Der skabes her mulighed for, at der kan opføres en bygning i 2½ etager svarende til de nyere, lave, teglgule boligblokke ud til H.C. Andersens Vej syd for Fodbygårdsvej.

Bebyggelsesprocenten for grunden fastsættes til 90%, og der stilles krav om bl.a. tagform, brugen af materialer på tag og facade samt placering af altaner og kviste, så bebyggelsens fremtidige facader fremstår harmoniske og i et godt samspil med omgivelserne.

Da det fortsat vil være muligt at drive og etablere erhverv på grunden foreslås det, at lokalplanen også har til formål at styre anvendelsen af skiltning samt anden facadeudsmykning og reklamer.

Mod nord er der åbne, parklignende friarealer, som lokalplanen foreslås at sikre, at der fortsat er adgang til og fra området. Dette foreslås suppleret med et formål om at der skal etableres brugbare grønne friarealer på grunden, hvilket bl.a. kan ske på taget af den eksisterende bebyggelse. Dog med krav om tiltag, der skal mindske indbliksgener.

Da den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område forventes suppleret med boliger, forventes der en mindre stigning i trafikken. Den ekstra trafik vil dog relatere sig til de nye boliger, og derfor hovedsageligt være begrænset til

specifikke tidspunkter på døgnet. Administrationen vurderer derfor, at den ændrede anvendelse af lokalplanområdet ikke vil medføre væsentlige trafikale gener, hvorfor der ikke er behov for særlige foranstaltninger i forhold til fx de to overkørsler fra Fodbygårdsvej ind på grunden.

Lokalplanforslagets forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Derfor fremlægges der samtidig forslag til Kommuneplantillæg nr. 03, jf. bilag 1, med ændrede rammebestemmelser, hvad angår:

- Bebyggelsesprocent, som ændres fra hhv. 50 og 30 til 90.
- Etageantallet, som ændres fra hhv. 2 og 1,5 etager til 4 etager.
- Max. bygningshøjde, som ændres fra hhv. 11 meter til 15 meter.

Offentlig høring

Administrationen indstiller, at lokalplanforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring i perioden den 06.09.2021 til den 01.11.2021. Samtidig indstilles det, at der afholdes borgermøde den 7. oktober fra kl. 16.30 til 18.00 i Ressource City på Maglemølle.

Miljøvurdering

Næstved Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01/07/2020.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 973 af 25. juni 2020.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 KOMMUNEPLANTILLÆG

Bilag 2 Forslag til Lokalplan 116

Bilag 3: Kortbilag

Punkt 81: Godkendelse af endeligt forslag til aflysning af lokalplan L.Z.3 for en kursusvirksomhed ved Nygårdevej, Herlufmagle

01.02.00-P00-191-21

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021.

Plan- og Erhvervsudvalget besluttede på mødet den 14. juni 2021 (sag nr. 67) at godkende, at forslag til aflysning af lokalplan L.Z.3 for en kursusvirksomhed ved Nygårdevej, Herlufmagle blev sendt 4 ugers offentlig høring. I høringsperioden kom der ingen høringssvar.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender endeligt forslag til aflysning af lokalplan L.Z.3 for en kursusvirksomhed ved Nygårdevej, Herlufmagle.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ved Nygårdevej i Herlufmagle ligger en række eksisterende bygninger, der tidligere har været anvendt til møder, kursus- og kongresformål for Rigssalsforeningen for Sjælland og Øerne (Jehovas Vidner) samt boligformål for bestyrer og parkeringsplads.

Med en aflysning af lokalplan L.Z.3 skabes mulighed for, at ejendommen kan anvendes til formål, som f.eks. privat skole med tilknyttet bosted og kursus- og foredragsvirksomhed, der reguleres af planlovens landzonebestemmelser.

Lokalplanens udstrækning er vist i bilag 1.

Offentlig høring

Forslag til aflysning af Lokalplan L.Z.3 for kursusvirksomhed ved Nygårdevej, Herlufmagle jf. bilag 2, har været i offentlig høring i 4 uger fra den 21.06.2021 til den 06.07.2021. I forbindelse med den offentlige høring blev der ikke holdt borgermøde.

I høringsperioden kom der ingen høringssvar.

Der er af denne grund ikke foretaget ændringer i forslaget til aflysning af lokalplanen.

Lovgrundlaget

Lov om planlægning (Planloven), nr. 287 af 16/04/2018

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Områdekort

Bilag 2 Endeligt forslag til Lokalplan L.Z.3

Punkt 82: Beslutning om principgodkendelse af forslag til lokalplan for Søpark Allé 1, Glumsø

01.02.00-P00-243-21

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021

Grundejer Birch Ejendomme og rådgiver Kullegaard har udarbejdet en helhedsplan, jf. Bilag 2, for et område ved Søpark Allé i Glumsø. Området er ellers omfattet af Lokalplan GL.B.3.7 Boligområde sydvest for Glumsø mellem Stendyssevej og Nyvej (forhenværende Suså Kommune), men da lokalplanen ikke indeholder byggeretsgivende bestemmelser for området, skal der udarbejdes en ny lokalplan, for at projektet kan realiseres. Oversigtskort fremgår af bilag 1.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender,

1. at forslag til udarbejdelse af ny lokalplan for Søpark Allé 1 i Glumsø principgodkendes.
2. at lokalplanen prioriteres som en 2'er på oversigten over aktuelle lokalplaner.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Ad 1 - 2: Godkendt.

Sagsfremstilling

Bygherre Birch Ejendomme og rådgiver Kullegaard har redegjort for en mulig udbygning med tæt/lav bebyggelse på matrikel nr. 9fk, Glumsø By, Glumsø. Grunden udgør 29.160 m² og har et stort naturligt fald på ca. 9 m. med højeste punkt mod nord, faldende mod syd. I forslaget til udarbejdelsen af lokalplanen lægges der vægt på, at den nye bebyggelse disponeres ud fra grundens typografi sådan, at grundens naturlige topografiske forløb fastholdes. Boligrækkerne foreslås placeres, så man sikrer en samlet bebyggelse, der trapper ned i takt med terrænets topografi, og som efterlader et indtryk af en bebyggelse, der tilpasser sig landskabets former. Hertil skabes der en række forskellige landskabsrum, som kiler sig ind i mellem bebyggelsen.

Lokalplanen vil give mulighed for 65-70 nye boliger (tæt/lav) med en gennemsnitsstørrelse på 85 m². Det foreslås, at den nye lokalplan for området tilsigter at være tro mod den eksisterende struktur (i tråd med Lokalplan GL.B.3.7) og udlægger vejene som blinde veje med vendeplads og parkeringsarealer. Hver enkelte matrikel har plads til én parkeringsplads på grunden. Projektet overholder kommuneplanens retningslinjer for minimums grundstørrelser og parkeringsnorm.

I lokalplanen foreslås det sikret, at facaderne vil fremtræde som opmurede facader med mulighed for at mindre dele som recesser eller andre bearbejdningsmaterialer kan udføres i andre materialer. Hver enkelt bolig indrettes med et ankomstareal mod den interne boligvej samt havestykke på bagsiden af boliger.

Mod syd- vest foreslås det, at der sikres et sammenhængende grønt, rekreativt areal, som knytter an til det eksisterende stinnet og til stendyssen (nord for Søpark Allé), og som vil rumme areal til legeplads og fælles opholdsarealer. Det grønne areal og stier vil være offentlig tilgængelig.

Eksisterende plangrundlag

Området er i dag omfattet af lokalplan GL.B.3.7 Boligområde sydvest for Glumsø mellem Stendyssevej og Nyvej (forhenværende Suså Kommune), som fremgår af bilag 3. Den gældende lokalplan er opdelt i delområder, hvoraf delområde B er udlagt uden byggeretsgivende bestemmelser.

Videre proces

Hvis punkt 1 i indstillingen godkendes, udarbejdes forslag til lokalplan for Søpark Allé af administrationen med bidrag fra bygherre. Når lokalplanforslaget er udarbejdet, fremlægges det Plan- og Erhvervsudvalget med henblik på offentlig høring.

I forbindelse med en eventuel vedtagelse af en ny lokalplan for området vil administrationen delaflyse lokalplan GL.B.3.7, svarende til delområde B.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), nr. 287 af 16/04/2018

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 1225 af 25/10/2018.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Kort

Bilag 2 Samlet bebyggelsesplan

Bilag 3 Lokalplan GL B 3 7 Boligområde sydvest for Glumsø mellem Stendyssevej og Nyvej

Punkt 83: Godkendelse af forslag til prioritering af aktuelle lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021

Udvalget modtager den aktuelle lokalplanliste til hvert møde for at holde udvalget orienteret om lokalplanernes aktuelle status. Orienteringen sker for at udvalget kan beslutte prioriteringen af lokalplanerne.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender den foreslåede prioritering af lokalplaner, jf. bilag 1.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Alle igangværende lokalplaner samt ønsker om udarbejdelse af nye lokalplaner er prioriteret som 1, 2, 3 eller 4.

Prioritering 1 er de lokalplaner, der aktuelt arbejdes med, og prioriteres højest.

Prioritering 2 er de lokalplaner, der løbende arbejdes med, når det ikke påvirker fremdriften for prioritering 1-lokalplaner.

Prioritering 3 er de lokalplaner, der er principgodkendt og sat på pause.

Prioritering 4 er kommende lokalplaner, der afventer principgodkendelse.

Prioriterede lokalplaner

Lokalplaner til principgodkendelse på dette møde:

- Rekreativt areal ved Nygårdsvej fremlægges på dette møde med en prioritering 1.
- Boliger i det gamle ismejeri på Brandtsgade fremlægges på dette møde med en prioritering 2.
- Boliger ved Søpark Allé 1 i Glumsø fremlægges på dette møde med en prioritering 2.

Prioritering af principgodkendt lokalplan:

- Ved mødet i Økonomiudvalget d. 21. juni 2021 (sag nr. 124), blev det besluttet, at anmode Plan- og Erhvervsudvalget om at prioritere og igangsætte lokalplanarbejdet, samt at reservere 9 mio. kr. i 2021 og 4 mio. kr. i 2022 til udarbejdelse af lokalplan, herunder skitse til bebyggelsesplan, samt grundkapital. Det eksisterende plangrundlag for Birkebjergparken er fra 1970 og giver begrænset muligheder for at bygge anderledes end de bestående bygninger. Den nye lokalplan skal muliggøre at bygge tidssvarende bygninger. Derved kan der opnås et plangrundlag, der muliggøre en fremtidig udvikling af Birkebjergparken. Det foreslås, at lokalplanen får prioritering 2.

Der er inden dagens møde principgodkendt 21 lokalplaner, heraf 10 planer prioritering 1, 7 planer har prioritering 2 og 4 planer har prioritering 3.

Ændringer foretaget i prioriterede planer siden sidste møde i Plan- og Erhvervsudvalget fremgår af nedenstående tabel:

Titel/Plan	Før	Nu
LP104 Boliger på Spånpladegrunden i Glumsø	Forslag godkendt d. 8. marts 2021 af PEU	Forventes forelagt PEU til endelig vedtagelse d. 6. september 2021
LP085 Øverup Erhverv, Øverup Krog	Principgodkendt af PEU d. 02.11.2020	Forventes forelagt PEU som forslag primo 2022
LP107 Kombineret vindmølle- og solcelleprojekt ved Holmegaard Gods	Orientering til PEU om udsendelse af debatoplæg 14. juni 2021	Forventes forelagt PEU som forslag ultimo 2021
LP120 De Hvide Svaner	Forventes forelagt PEU som forslag medio 2021	Forventes forelagt PEU som forslag d. 6. september 2021
LP112 Tidligere genbrugs- og materialeplads i Mogenstrup	Forventes forelagt PEU som forslag medio 2021	Forventes forelagt PEU som forslag d. 6. september 2021
LP116 Digtergårdscentret, Fodbygårdsvej 16	Forventes forelagt PEU som forslag medio 2021	Forventes forelagt PEU som forslag d. 16. august 2021
LP056 Ydernæs	Status: Dialog med Havnen og parterne i området. Afventer udmelding fra grundejere. Politisk b.: PEU har på mødet d. 31.08.15 udsat principbeslutningen, indtil ejerforholdene er på plads og anvendelsen afklaret med Havnen.	Status: Dialog med aktører igangsættes efteråret 2021 for opdatering af status på ønsker til indhold Politisk b.: Forelægges til fornyet principgodkendelse når status på ønsker til indhold er afklaret.

Kommende lokalplaner

5/7-21 er der 27 projekter på listen over kommende lokalplaner. De seneste 4 uger er der sket et bruttovækst på 2 projekt, da der er indkommet 4 nye projekter, principgodkendt 2 planer og frafaldet/stoppet 0 projekter.

Ændringer i listen over kommende lokalplaner fremgår af nedenstående tabel:

Titel/Plan	Før	Nu
Boliger i det gamle ismejeri på Brandtsgade	Status: Ansøgning	Status: Udarbejdelse igangsættes

Nye kommende lokalplaner:

- Ny Erhvervshavn ved Stenbæksholm
- Solceller ved Sparresholm
- Boliger ved Søpark Alle 1
- Boliger på Næstvedvej 55

Prioritering af kommende lokalplaner

De kommende lokalplaner er prioriteret efter følgende parametre

- Stemmer planen overens med en uudnyttet kommuneplanramme
- Giver planen udvikling og vækst, eller er der et politisk ønske om at fremme planen
- Er ansøgningsmaterialet fyldestgørende
- Hvor lang tid har ansøger ventet
- Er planen udsat
- Vil planen give en stor administrativ lettelse

Principperne for prioriteringen blev gennemgået og vedtaget på Plan- og Erhvervsudvalgsmødet d. 11. januar 2021, punkt 9.

Der er sket en teknisk ændring i lokalplanlisten, så håndteringen af tidsfaktoren bliver mere ligetil. Det betyder, at der fremover vil være færre hop mellem sagerne på listen over kommende lokalplaner.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Lokalplanliste augustmødet 2021

Punkt 84: Beslutning om dispensation med betingelser til ombygning af ejendommen Vesterhavevej 1, Karrebæk

01.02.00-P00-16-21

Resume

Politisk behandling

Plan og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021

Plan- og Erhvervsudvalget har på møde den 14. april 2021 (sag nr. 40) besluttet at give dispensation til udvendig ombygning af ejendommen Vesterhavevej 1, Karrebæk. Eventuel dispensation kan først meddeles, efter at der er gennemført en nabohøring.

Ansøgning om ombygning af ejendommen Vesterhavevej 1 har været i nabohøring i 2 uger fra den 18. maj 2021 til den 2. juni 2021. Der er indkommet to høringssvar - se bilag 1.

Udvalget skal beslutte om der på baggrund af de indkomne høringssvar skal gives dispensation til ombygning af den bevaringsværdige ejendom.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles dispensation til ombygning af ejendommen Vesterhavevej 1 på betingelse af, at ombygningen tager hensyn til bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Godkendt.

Sagsfremstilling

På baggrund af Plan- og Erhvervsudvalgets beslutning om at give dispensation til udvendig ombygning af ejendommen Vesterhavevej 1, har forslag til ombygning været i nabohøring.

Høringssvar

Der er indkommet to høringssvar. Af høringssvarene fremgår det, at der fra de to afsendere ikke er opbakning til den ansøgte ombygning.

I høringssvarene påpeges det, at bygningen har en høj bevaringsværdi (save-værdi på 3).

- At der skal tungtvejende grunde til at tilsidesætte lokalplanens bevaringsbestemmelser ved at tillade en udvendig ombygning af den bevaringsværdige ejendom.
- At ejendommen udgør en væsentlig del af det historiske landsbybillede.
- At bygningen også har en kulturhistorisk rolle i bybilledet.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der meddeles dispensationen til den ansøgte ombygning på betingelse af, at udvendige trapper og altan på vestsiden af ejendommen udføres uden støttestolper af hensyn til helhedsindtrykket og lysforholdene i den underliggende lejlighed, samt at døre udføres, så de harmonerer med dannebrogsvinduerne i bygningen.

Administrationen har i vurderingen af, om der i det aktuelle tilfælde kan meddeles dispensation lagt vægt på, at et af de væsentlige elementer i ombygningen er tilføjelse af en midterrisalit på bygningens vestfacade, som i udformning og proportioner tager udgangspunkt i den eksisterende, østvendte midterrisalit. Den nye midterrisalit vender bort fra gaden, hvorved ændringen ikke umiddelbart vil være synlig i gadebillede. Samtidig er nedrivningen af elevatortårnet med til delvist at tilbageføre bygningen til det oprindelige udtryk.

Administrationen er opmærksom på, at der i høringssvarene påpeges, at der generelt ikke bør dispenseres fra den vedtagne, bevarende lokalplan, samt at den aktuelle ejendom udgør en væsentlig del af det kulturhistoriske bybillede, der med ombygningen vil miste værdi.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Høringssvar - samlet

Bilag 2 Vesterhavevej 1_tegninger_ombygning

Punkt 85: Beslutning om landzonetilladelse til udstykning af 4 helårsgrunde, Sorøvej 423, 4700 Næstved

01.03.03-P19-35-21

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021

Ejer af Sorøvej 423, Ganges Bro, 4700 Næstved, har søgt tilladelse til at udstykke 4 nye helårsbyggegrunde på hhv. ca. 900 m², 1000 m², 1100 m² og 2200 m² samt fællesarealer mod Susåen fra nuværende ca. 2,5 ha store landbrugsejendom. Udstykningsplanen fremgår af bilag 1.

Der er tidligere i marts 2001 givet landzonetilladelse til en tilsvarende udstykningen. Tilladelsen blev dog aldrig udnyttet inden for de tre år, som den gælder. Der søges nu, om landzonetilladelse til en lignende udstykning.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til udstykning af 4 nye, selvstændige ejendomme/helårsbyggegrunde fra ejendommen Sorøvej 423, 4700 Næstved, som ansøgt.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejeren af den ca. 2,5 ha store landbrugsejendom Sorøvej 423, Ganges Bro, 4700 Næstved, (matr. nr. 14u m.fl., Risby By, Risby) har søgt tilladelse til udstykning af 4 nye helårsbyggegrunde fra den del af ejendommen, der ligger indenfor kommuneplanrammen 6 BE2 Blandet bolig- og erhvervsområde Ganges Bro. Resten af ejendommen er omfattet af åbeskyttelseslinjen omkring Suså, der har til formål at sikre åen som værdifuldt landskabelement og som levested for dyre- og planteliv. Disse arealer ned mod åen ønskes jf. udstykningsplanen fra ansøgningsmaterialet bevaret/udlagt som natur- og fællesarealer. I bilag 2 fremgår et oversigtskort med kommuneplanramme og åbeskyttelseslinje indtegnet.

Tidligere tilladelse

Næstved Kommune meddelte i marts 2001 en landzonetilladelse til udstykning af samme ejendom med en tilsvarende udstykningsplan. Afgørelsen blev påklaget af naboer, men Naturklagenævnet stadfæstede kommunens landzonetilladelse i juni 2001, se. bilag 3. Tilladelsen bortfaldt i 2004 uden at være udnyttet indenfor de tre år, som den var gældende.

Naturklagenævnet vurderede, at udstykning med det formål at opføre 4 nye beboelsesejendomme i et område, der i kommuneplanen er udlagt til formålet, ikke udgør en sådan væsentlig ændring i forhold til det bestående miljø, at det kræver udarbejdelse af en lokalplan. Sagen skal således alene behandles efter planlovens landzonebestemmelser, hvis formål netop er at fremme virkeliggørelsen af kommuneplanen.

Af det politisk vedtagne Administrationsgrundlag for Landzoneadministration i Næstved Kommune fremgår det, at vi normalt kun giver tilladelse til udstykning til opførelse af en ny bolig i landsbyer, og dette kun hvis der er tale om huludfyldning eller afrunding af en landsby og under forudsætning af, at landsbyens kulturhistoriske fortælleverdier ikke forringes.

Området omkring Ganges Bro er jf. kommuneplanen ikke defineret som en afgrænset landsby, men en kommuneplanramme udlægger området til et Blandet bolig- og erhvervsområde. På baggrund af Naturklagenævnets afgørelse fra 2001 er områdets afgrænsning ved seneste kommuneplanrevision blevet tilpasset åbneskyttelseslinjen, således at der på netop denne ejendom er givet mulighed for yderligere udstykning af helårsgrunde.

Evt. nye byggegrunde har mulighed for tilslutning til offentlig kloak.

Der er i 1965 tinglyst adgangs begrænsning fra Sorøvej på ejendommen. Vejmyndigheden vurderer, at deklarationen ikke er til hinder for at udstykke helårsbyggegrunde som ansøgt.

Administrationens vurdering

Tilladelsen er tidligere blevet stadfæstet af klagenævnet.

Her fremgik det, at projektet kræver ikke lokalplan, idet der ved etablering af så få nye ejendomme i et område, der ved kommuneplan er udlagt til blandet bolig- og erhverv, ikke er tale om en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Samt at godkendelse af udstykningen som ansøgt virker for gennemførelse af den overordnede planlægning og er ikke i strid med de hensyn til natur, miljø, kulturmiljø, landskab osv., som kommunalbestyrelsen/byrådet også skal varetage.

Ved afgørelsen lægges der i øvrigt vægt på, at de nye ejendomme ligger i et område, hvor der er mulighed for tilslutning til både offentlig vej, vand, el og kloak.

Bemærk at en evt. landzonetilladelse udelukkende gælder selve udstykningen til nye ejendomme/byggegrunde. Hvert enkelt nyt hus vil efterfølgende kræve såvel byggetilladelse som en selvstændig landzonetilladelse at opføre.

Samlet set vurderer administrationen, at der kan gives landzonetilladelse til udstykning af fire nye helårsbyggegrunde som vist på fremsendte udstykningsplan.

Naboorientering

Udstykningsplanen, bilag 1, er fra d. 09.06.2021 til d. 24.06.2021 sendt til ejerne af de tilgrænsende naboejendomme i naboorientering.

To naboer har indsendt bemærkninger til det ansøgte. Bemærkningerne fremgår af bilag 4. Én nabo spørger til, hvordan betegnelserne ”åbyggelinje” og ”foreslået byggelinje” på udstykningsplanen skal forstås. Ansøger har forklaret, at ”foreslået byggelinje” stammer fra et tidligere forslag til udstykning af tolv byggegrunde, som kommunen meddelte afslag på.

Herudover refereres til sagens bilag 2, og det bekræftes, at udstykningen af de fire nye helårsgrunde respekterer åbeskyttelseslinjen.

En anden nabo, der har boet i området i 60 år, mener, at Sorøvej 423 er en del af en gammel, hel unik udstykning, som går helt tilbage til midt i 1930'erne, hvor man forsøger at skabe gode forhold for dyr og planter og et godt miljø. Grundenes unikke beplantning er med til at fastholde bestanden af utallige sjældne dyrearter og planer, og en udstykning vil efter denne nabos opfattelse være så absolut skadelig for fremtiden. Naboen er bekymret for en evt. præcedensvirkning og understreger i øvrigt, at grundene er delvist fredede og anmoder om, at disse fredninger holdes i hævd. Det oplyses endvidere, at de tidligere ejere/arvinger netop skulle have pointeret, at man ikke ønskede ejendommen udstykket.

Det skal hertil bemærkes, at det på ejendommen tinglyste forbud mod udstykning har vist sig kun at gælde for naboejendommen, matr. nr. 14g, Rislev By, Rislev, med adressen Sorøvej 429, 4700 Næstved.

Der findes ikke en fredning for området. Området er beskyttet af åbeskyttelseslinjen, som respekteres i projektet. Og dermed friholdes den nederste del af grunden for byggeri. Der er ikke registreret observationer af beskyttede dyr og planter i området.

De modtagne bemærkninger fra naboerne ændrer således ikke på administrationens indstilling.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Udstykningsplan, ansøgningsmateriale

Bilag 2 Kortbilag med kommuneplanramme og åbeskyttelseslinje på ejendommen

Bilag 3 Naturklagenævnets stadfæstelse af landzonetilladelse 2001

Bilag 4 Bemærkninger til naboorienteringen

Punkt 86: Beslutning om aflysning af Præmiering af god arkitektur 2021 og overførelse af midler til udarbejdelse af lokalplaner

01.10.00-P20-1-21

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021

I forbindelse med Plan- og Erhvervsudvalgets møde den 14. juni 2021, pkt. nr. 75, har Plan- og Erhvervsudvalget ønsket at få fremlagt en sag om aflysning af årets præmiering af god arkitektur. Udvalget skal beslutte om årets arkitekturpræmiering skal aflyses.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget beslutter, at årets Præmiering af god arkitektur aflyses.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Plan- og Erhvervsudvalget besluttede med afsæt i Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte at igangsætte Præmiering af god arkitektur i 2018. Siden er der på Arkitektures Dag, den første mandag i oktober, årligt blevet overrakt priser til både bevaringsværdige og nye bygninger med høj arkitektonisk kvalitet.

På udvalgets møde d. 14.06.2021, pkt. nr. 75, blev det ønsket, at Præmiering af god arkitektur i 2021 aflyses, så midlerne i stedet kan blive overført til lokalplanområdet. Dette sker med baggrund i, at der i øjeblikket er mange lokalplaner under udarbejdelse og på venteliste. Samtidig blev det anført, at udvalget fandt det vanskeligt at finde kandidater til priserne.

I forbindelse med Plan- og Erhvervsudvalget behandling af Budget 2022-25 på mødet d. 14.06.2021, pkt. nr. 61, har udvalget i øvrigt besluttet, at Præmiering af god arkitektur fremover kun skal afvikles i lige år, hvilket fremlægges for Økonomiudvalget og Byrådet i forbindelse med Behandling af budget 2022-25.

I forbindelse med budgetkontrollen pr. 1. september 2021 vil ønsket om, at dette års midler overføres fra Præmiering af god arkitektur til lokalplanområdet blive fremlagt til behandling for Plan- og Erhvervsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Der er årligt afsat kr. 50.000 på udvalgets anlægsbudget, og der er indtil videre brugt kr. 12.500 af årets budget. Det vil sige, at der i år er mulighed for at overføre kr. 37.500 til udarbejdelse af lokalplaner, mens der i de kommende ulige år er mulighed for at overføre kr. 50.000 hvert andet år svarende til kr. 25.000 årligt til lokalplanarbejdet.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Punkt 87: Godkendelse af afslag på ansøgning om opførelse af en overdækning på ejendommen Alleen 43 A, Karrebæksminde

01.02.00-P00-229-21

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 16.08.2021

Plan- og Erhvervsudvalget ønskede på deres møde d. 14. juni 2021 (sag nr. 75) at få forelagt en sag om opførelse af en fast overdækning ved Ditlevsens Fiskerhus på ejendommen Alleen 43 A i Karrebæksminde.

Administrationen har meddelt afslag i 2020 på ansøgning om tilladelse til opførelse af en overdækning på ejendommen Alleen 43 A. Desuden er der meddelt ansøger, at en ny ansøgning ikke giver anledning til genoptagelse af sagen, da der ikke foreligger nye oplysninger, der kan ændre sagens udfald.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at afslag på ansøgning om tilladelse til opførelse af en overdækning på ejendommen Alleen 43 A, Karrebæksminde fastholdes.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Udsat.

Sagsfremstilling

På vegne af ejeren af Ditlevsens Fiskehus har et advokatfirma den 29. april 2020 ansøgt om en byggetilladelse til opførelse af en fast overdækning på udeserveringsarealet mod Kanalen på ejendommen. Arealet ejes af Næstved Havn, som har givet fuldmagt til ansøger.

Overdækningen skulle erstatte en ældre nedslidt baldakin på udeserveringsarealet. Den ansøgte overdækning er på ca. 22 m² og ønskes opført med stolper i metal og med tag der er dækket med tagpap. Der er efterfølgende i 2021 modtaget en ny ansøgning med tilsvarende indhold som ikke har givet anledning til genoptagelse af sagen.

Ansøgningen fremgår af bilag 1 og 2 og afslaget fremgår af bilag 3. Billeder af Ditlevsens Fiskehus fremgår af bilag 4.

Administrationens vurdering og tilhørende afslag

Administrationen har i 2020 meddelt afslag på det ansøgte med begrundelse i, at Lokalplan 004 for de centrale byområder i Karrebæk og Karrebæksminde ikke åbner mulighed for teltlignende eller faste overdækninger i forbindelse med udendørs serveringsarealer.

Ansøger har ikke benyttet sig af klagemuligheden vedlagt administrationens afgørelse.

Administrationen har vejledt ansøger om, at der i stedet kan tillades parasoller og oprullelige markiser af bl.a. den type, som findes på udeserveringsarealer til Fiskehuset Enø på ejendommen Ved Broen 5.

Lokalplan angiver i § 13. 6, at der ikke tillades opsætning af telte eller lignende i forbindelse med udendørs serveringsarealer. Lokalplanen angiver desuden i § 13.5, at hegning og opsætning af inventar af udendørs serveringsareal kun må ske med en dispensation fra kommunen. Det vil være muligt at give en dispensation, men anbefales ikke af administrationen.

Den ansøgte overdækning vurderes at udgøre et fast anlæg, der ikke vil kunne fjernes uden for sæsonen. Samtidig vurderer administrationen, at overdækningen kan udgøre en teltlignende konstruktion, som lokalplanen ikke åbner mulighed for.

Administrationen har desuden vurderet, at en evt. dispensation til en fast overdækning vil skabe en uønsket præcedens.

Dette i lyset af, at Næstved Kommune tidligere har meddelt påbud og et indskærpet påbud om fjernelse af en midlertidig overdækning af udeserveringsarealet for restauranten Fiskerlejet på ejendommen Ved Broen 9 i Karrebæksminde. Kommunen har vurderet, at overdækningen på ejendommen Ved Broen 9 er at sidestille med telt eller teltlignende konstruktion som lokalplan for området åbner ikke mulighed for.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Uddrag af ansøgningsmateriale Ny

Bilag 2 Samlet ansøgningsmateriale Ny

Bilag 1 Afslag pdf

Bilag 2 Billeder af Ditlevsens fiskehus

Punkt 88: Orienteringen om tidsplan for flytning af Næstved Erhvervshavn til ny placering ved Stenbæksholm

01.11.00-P20-1-20

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (til efterretning), 16.08.2021

Økonomiudvalget (til efterretning), 23.08.2021

Byrådet (til efterretning), 31.08.2021

Byrådet besluttede på sit møde den 29.06.21 (sag nr. 84) at igangsætte udarbejdelse af forslag til plangrundlag og indhentning af nødvendige tilladelser for udflytning af Næstved Havn.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet en estimeret tidsplan for den samlede proces for udflytningen, se bilag 1.

Denne estimerede tidsplan beskriver ikke tidsplanen for omdannelse af de bynære havnearealer, da tidsplanen indtil videre er forbundet med usikkerhed i forhold til de beskrevne aktiviteter for udflytning af erhvervshavnen.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Byrådet tager sagen til efterretning.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådets har besluttet, at Næstved Havn skal flytte fra sin nuværende placering og ca. to kilometer længere ud af kanalen til et areal øst for Stenbæksholm, på den anden side af svingbroen.

Overordnet gennemgang af tidsplan

Skitseudarbejdelse

I henhold til Planloven og Havneloven er der VVM-pligt inden etableringen af den nye havn. I første omgang afventer Næstved Kommune derfor, at Havnen fremsender et skitseprojekt og en VVM-anmeldelse. VVM står for Vurdering af Virkninger på Miljøet. Skitseprojektet og VVM-anmeldelsen vil Havnen udarbejde i samarbejde med relevante konsulenter og Næstved Kommune. Det er derefter planen, at det egentlige arbejde med at udarbejde miljøkonsekvensrapport, kommuneplantillæg og lokalplan kan indledes i begyndelsen af 2022. Trafikstyrelsen vil som VVM-myndighed på vandarealet blive inddraget løbende.

VVM-undersøgelse, kommuneplantillæg og lokalplan

Som led i VVM-undersøgelsen skal der i henhold til Planloven gennemføres en offentlig idéfase til indkaldelse af ideer fra borgere, havnens virksomheder samt andre interessenter, inden udarbejdelsen af VVM-redegørelsen. Denne idéfase forventes at kunne finde sted umiddelbart efter VVM-anmeldelsen fra Næstved Havn. Trafikstyrelsen har oplyst, at der ikke skal gennemføres idéfase i hht. Havneloven.

Administrationen har i den foreløbige tidsplan skitseret, at der kan foreligge kommuneplantillæg, lokalplan og VVM-tilladelse til godkendelse som forslag med henblik på offentlig høring i sidste halvdel af 2022. Endelig vedtagelse forventes at kunne ske omkring første kvartal 2023.

EU-udbud, detailprojektering og byggeperiode

Næstved Havn forventer, at selve etableringen af den nye erhvervshavn i alt vil tage 2 år. Først skal der bruges et år på EU-udbud og detailprojektering, hvorefter der går ca. et år med anlæggelse af havnen.

Indledende dialog med staten

Bolig- og Planstyrelsen har vurderet, at flytning af erhvervshavnen til den nye placering ikke kræver tilladelse fra Boligministeren, da området ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone på begge sider af kanalen og dermed ikke er i strid med planlovens principper om byvækst ”indefra-og-ud”.

Ligeledes af Trafikstyrelsen oplyst, at der ikke er hjemmel i Havneloven til at modsætte sig Byrådets beslutning om placering af en ny erhvervshavn.

Ingen af de to styrelser har derfor umiddelbart bemærkninger til, at Næstved Kommune indleder den ønskede planproces. Begge styrelser afventer den kommende miljøkonsekvensrapport i forbindelse med VVM-undersøgelsen, og vil derefter foretage de nødvendige høringer i andre ministerområder.

Trafikstyrelsen oplyser, at den er myndighed på udsendelse af miljøkonsekvensrapporten i henhold til Havneloven, men at der intet er til hinder for, at rapporten kan udarbejdes som én rapport, indeholdende samtlige nødvendige emner inder for både Planlov og Havnelov.

Aftale om ophør af virksomhedsdrift inden fremtidig planlægning for de bynære havnearealer

I henhold til Planloven er der krav om, at der ved vedtagelse af en lokalplan for boliger i tidligere erhvervsområder skal være truffet aftale om ophør af virksomhedsdrift, som ikke kan forenes med områdets fremtidige anvendelse som boligområde, inden for otte år. En fremtidig planlægning for de bynære havnearealer forudsætter dermed, at der er truffet disse aftaler, for de relevante erhvervsvirksomheder, som er en del af Næstved Havns aktiviteter.

Havnen har oplyst, at der snarest indledes forhandlinger med de relevante erhvervsvirksomheder om udflytning til den nye erhvervshavn.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Estimeret tidsplan for den samlede proces for udflytningen

Punkt 89: Sager til efterretning/orientering

00.01.00-A26-20-17

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Ad 1 – 3: Til efterretning.

Sagsfremstilling

1: Invitation til konference om grøn demokratisk erhvervsudvikling i landområderne jf. vedlagte bilag.

2: Landzonetilladelse til et biobrændselsanlæg på Askovvej 10, 4733 Tappernøje

Opførelse af et biobrændselsanlæg kræver landzonetilladelse, selvom det er på en landbrugsejendom. Sagen er ikke omfattet af administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling. Ejendommens eksisterende fyrrumsanlæg er nedbrændt, og der er akut brug for et nyt til ejendommens beboelse og svinebesætning.

Administrationen har 23.7. givet landzonetilladelse til at etablere en bygning på 20 m² inkl. skorsten på 9,1 m samt to siloer på 9,6 m til biobrændsel.

Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke strider imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage. Anlægget placeres i tilknytning landbrugsejendommens betydelige bygningsanlæg og i et jordbrugsområde, hvor det konkret vurderet vil have en mindre betydning for de landskabelige værdier i området. Der er ikke modtaget bemærkninger efter naboorientering om sagen.

3: Landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende bolig i et anneks på Kongshøjvej 7, 4700 Næstved

Udvidelse af en eksisterende bolig i en ny anneksbygning, der ikke sammenbygget med boligen, er ikke omfattet af administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling.

Administrationen har givet landzonetilladelse til etablering af en bygning på 77 m², heraf 49 m² carport (kræver ikke landzonetilladelse) og 28 m² som udvidelse af eksisterende bolig på ejendommen. Boligdelen af anneksbygningen omfatter et værelse og et toilet. Tilladelsen er givet med vilkår, at der ikke etableres køkken i det ansøgte anneks og, at der med det ansøgte ikke etableres en selvstændig boligenhed nr. 2 på ejendommen.

Anneksbygningen placeres i umiddelbar tilknytning til beboelsesbygningen. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke strider imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage. Sagen har ikke været i naboorientering, da der ikke er umiddelbare naboer, og det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for de omkringboende.

Bilag

Invitation til konference om grøn erhvervsudvikling

Punkt 90: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

00.01.00-A26-20-17

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 16.08.2021

Otto Vølund Poulsen var fraværende.

Ingen meddelelser.

Punkt 91: Underskriftsark

00.01.00-A26-20-17

Bilag

Underskrifter Plan- og Erhvervsudvalget 16.08.2021