

# REFERAT Plan- og Erhvervsudvalget d. 19-08-2019

**Mødedato** Mandag d. 19. august 2019 kl. 08:30

**Mødested** Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 071 for boligudstyknig ved Skyrervej i Fensm	4
Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 090 for et boligområde i Fuglebjerg øst.....	6
Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven.....	9
Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 101 for et område til bolig- og erhvervsformål	13
Beslutning om principgodkendelse af Lokalplan 108 for Absalon på Munkebakken.....	16
Beslutning om prioritering af aktuelle lokalplaner.....	18
Beslutning om meddelelse af dispensationer fra lokalplan til etablering af Stacey's Diner på Farima	19
Beslutning om dispensation til ændring af facader på Sct. Jørgens Park butikscenter.....	21
Beslutning om godkendelse af udvidelse af erhvervsvirksomhed i landzone.....	23
Beslutning om godkendelse af det endelige projekt for Liv på Axeltorv.....	25
Beslutning om frigivelse og prioritering af rammebevilling til udarbejdelse af begrønningsplan.....	27
Sager til efterretning/orientering.....	29
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	31

## **Punkt 74: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-A26-20-17

### **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Godkendt

# Punkt 75: Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 071 for boligudstyknig ved Skyrervej i Fensmark

01.02.05-P16-28-16

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (anbefaler), 19.08.2019

Økonomiudvalget (udtaler sig), 09.09.2019

Byrådet (godkender), 17.09.2019

Plan- og Erhvervsudvalget besluttede på udvalgets møde den 8. oktober 2018 (sag nr. 103) at holde fast i planerne om en boligudstyknig ved Skyrervej. Forslag til Lokalplan 071 for en boligudstyknig ved Skyrervej i Fensmark og forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 fremlægges på den baggrund til godkendelse med henblik på at blive sendt i 8 ugers offentlig høring. Udstykningen (som tidligere lå placeret på den gamle Marievej 4) tæller i alt 3 parceller og placeres i forlængelse af det eksisterende boligkvarter. Udstykningen indpasses således i det eksisterende kvarters karakter og kvaliteter.

## INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender:

1. Forslag til Lokalplan 071 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 med henblik på høring.
2. At forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger fra d. 23. september 2019 til d. 18. november 2019.
3. At der afholdes borgermøde om planforslagene den 31. oktober 2019 i Holmegaardhallens selskabslokaler, kl. 16.30-18.00.

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Ad 1-3: Anbefales

## Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanen ligger for enden af Skyrervej i Fensmark med grænse ud mod et eksisterende offentligt grønt areal. Lokalplanområdet inkluderer matrikel 1h, matrikel 2a (den gamle Marievej 4) og del af matrikel 2l. Det grønne areal fungerer i dag som fælles friareal for Grundejerforeningen Willumsgård, samt for Kattekæret, som ligger på den østlige side af arealet. Området består i dag af en blanding af parcelhuse, villaer og almennyttigt boligbyggeri.

Indhold i lokalplanforslaget

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af 3 enfamilieshuse i et eksisterende boligkvarter i Fensmark. Det er hensigten, at boligerne skal indpasses i det eksisterende boligkvarter, og de indordner sig derfor fysisk efter boligerne hørende til Grundejerforeningen Willumsgård. Desuden har det været vigtigt, at parcelhusene fremtidigt ikke trafikalt er til gene for områdets mange skoleelever, børn m.v., som dagligt transporterer sig gennem området til skole og fritidsaktiviteter. Derfor er lokalplanområdet flyttet fra den oprindelige placering på matrikel 2a (Marievej 4), til matrikel 1h for enden af Skyrervej. Lokalplanen vil desuden regulere de nye parceller på samme måde som anvist i Byplanvedtægt nr. 2, som er gældende for resten af området, således at det nye byggeri indpasser sig i henhold til de gældende hensyn og kvaliteter, jf. bilag 1.

## Lokalplanforslagets forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Derfor fremlægges der samtidig forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 med ændrede rammebestemmelser, hvad angår placeringen af udstykningen og placeringen af det grønne friareal, jf. bilag 2 og 3.

## Handicapforhold

Forslag til Lokalplan 071 indeholder ingen specifikke krav til tilgængelighed. Bygningsreglementets krav til fysisk tilgængelighed er derfor gældende.

## Offentlig høring

Administrationen indstiller, at lokalplanforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring i perioden 23.09.2018 til d. 18.11.2019 grundet lokalplanens tilhørende kommuneplantillæg. Samtidig indstilles det, at der afholdes borgermøde 24. oktober 2019 i Holmegaardhallens selskabslokaler, kl. 16.30-18.00.

## 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

## Supplerende bemærkninger

Lokalplanen blev principgodkendt på ny af Plan- og Erhvervsudvalget den 8. oktober 2018 (sag nr. 103). Plan- og Erhvervsudvalgets bemærkninger samles i en ny sag til Økonomiudvalgets og Byrådets behandling.

## **Bilag**

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 071 for en boligudstyknig ved Skyrervej i Fensmark

Bilag 2: Kommuneplantillæg nr. 12

Bilag 3: Kortbilag

# **Punkt 76: Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 090 for et boligområde i Fuglebjerg øst**

01.02.05-P16-67-17

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (anbefaler), 19.08.2019

Økonomiudvalget (udtaler sig), 09.09.2019

Byrådet (godkender), 17.09.2019

Forslag til Lokalplan 090 for et boligområde ved Næstvedvej i Fuglebjerg samt forslag til Kommuneplantillæg nr. 05 fremlægges til godkendelse med henblik på at blive sendt i 8 ugers offentlig høring, jf. bilag 1 og 2. Planforslagene skal gøre det muligt over tid at opføre op til 90 nye boliger fordelt på rækkehuse, dobbelthuse og parcelhuse.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender:

1. Forslag til Lokalplan 090 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 05 med henblik på høring.
2. At forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger fra den 20. september 2019 til 17. november 2019.
3. At der afholdes borgermøde om planforslagene den 24. oktober 2019 i Fuglebjergshallens cafeteria, kl. 16.30-18.00.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Ad 1-3: Anbefales med bemærkning om, at tidspunktet for afvikling af borgermødet ændres til kl. 18.00-19.30.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 12,3 ha øst for Næstvedvej i tilknytning til Dyres Kvarter. Lokalplanområdet grænser mod nord op til Fuglebjergvej, mod øst og syd det åbne land og mod vest Dyres Kvarter, jf. bilag 3.

Indhold i lokalplanforslaget

Det er lokalplanforslagets formål at give mulighed for, at der kan opføres et nyt boligområde, som består af parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse. En grøn kile løber gennem området. Udbygningen af området er skitseret i 3 etaper og 5 delområder, hvor den grønne kile muliggør en naturlig afslutning af 1. etape og derved gør området robust over for eventuelle længere pauser i udbygningen.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan bygges flere forskellige typer af boliger, som tilgodeser forskellige behov; mindre rækkehuse med en lille have egnet til enlige eller par uden børn samt dobbelthuse med en mindre have egnet til den lille familie. Endvidere traditionelle parcelhuse på grunde på ca. 800-1000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanforslaget fastlægger rammer for bygningernes udformning og materiale. Specielt lægges der vægt på, at der anvendes naturmaterialer som tegl og træ, som patinerer smukt med tiden, samt at ingen af materialerne ved genskin kan genere naboerne.

Lokalplanforslaget stiller også krav om, at regnvand skal håndteres på egen grund eller inden for lokalplanområdet, hvor LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) skal indgå i udformningen af friarealerne.

Kun en mindre del af området ligger i dag inden for et område med fjernvarmeforsyning. Der er et projektforslag for fjernvarmeforsyning for hele området under behandling. Såfremt dette forslag godkendes, kan hele området fjernvarmeforsynes - dog uden tilslutningspligt. Oplysningerne om mulighed for fjernvarmeforsyning står i redegørelsesdelen af lokalplanen. Teksten vil blive opdateret, såfremt projektforslaget for fjernvarmeforsyning godkendes.

Endeligt stiller lokalplanforslaget krav om, at de fælles friarealer skal beplantes med arter, som fortrinsvis er danske hjemmehørende buske og træer.

#### Trafik

Lokalplanområdet får vejadgang via Neergaards Allé. Trafikken fra de planlagte 90 boliger i lokalplanområdet vurderes ikke at give kapacitetsproblemer på Neergaards Allé.

#### Lokalplanforslagets forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Derfor fremlægges der samtidig forslag til Kommuneplantillæg nr. 05 med ændrede rammebestemmelser. Konkret ændres en del af lokalplanområdets anvendelse fra erhverv til boligformål.

#### Handicapforhold

Forslag til Lokalplan 090 indeholder ingen specifikke krav til tilgængelighed. Bygningsreglementets krav til fysisk tilgængelighed er derfor gældende.

#### Offentlig høring

Administrationen indstiller, at lokalplanforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring i perioden den 20. september 2019 til den 17. november 2019. Samtidig indstilles det, at der afholdes borgermøde den 24. oktober kl. 16.30-18.00 i Fuglebjerghallens cafeteria.

#### 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

#### Supplerende bemærkninger

Plan- og Erhvervsudvalget principgodkendte på udvalgsmøde den 4. februar 2019 (sag nr. 13) udarbejdelse af forslag til

Lokalplan 090 for et boligområde ved Næstvedvej 15 i Fuglebjerg. Plan- og Erhvervsudvalgets bemærkninger samles i en ny sag til Økonomiudvalgets og Byrådets behandling.

## **Bilag**

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 090 for et boligområde ved Næstvedvej i Fuglebjerg

Bilag 2: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 05

Bilag 3: Kortbilag

# Punkt 77: Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven

01.02.05-P16-10-18

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (anbefaler), 19.08.2019

Økonomiudvalget (udtaler), 09.09.2019

Byrådet (godkender), 17.09.2019

Forslag til Lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven og forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 fremlægges til godkendelse med henblik på at blive sendt i 8 ugers offentlig høring. Lokalplanforslaget skal gøre det muligt at fortætte byen med især boliger i den vestlige del af bymidten imellem Kindhestegade og Næstved Kommunes administrationsbygning.

## INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender:

1. Forslag til Lokalplan 100 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 med henblik på høring.
2. At forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger fra den 23. september 2019 til 17. november 2019.
3. At der afholdes borgermøde den 31. oktober 2019, kl. 19.00-20.30 i mødelokale 2, Rådmandshaven 20, 4700 Næstved.

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Ad 1-3: Et flertal kan godkende indstillingen.

Thor Temte kan ikke godkende indstillingen, idet han alene finder at arealerne benævnt A1-A8 og B5 bør bebygges.

Kirsten Devantier tager forbehold indtil Byrådets behandling af sagen

## Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanens område dækker et areal, som strækker sig fra Kindhestegade til og med Næstved Kommunes administrationsbygning. Kindhestegadesiden af Rådmandshaven fremstår i dag usammenhængende og "bagsideagtig" med tilfældigt placerede bygninger. Resten af området er i dag parkeringsflader, vejarealer og sekundære grønne arealer.

Lokalplanens afgrænsning berører kun i meget lille omfang det eksisterende grønne parkareal, som i dag er beliggende nord, syd og vest for Næstved Kommunes administrationsbygning og den tilhørende parkeringsplads.

Indhold i lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget skal sikre, at udviklingen af Rådmandshaven bliver et positivt bidrag til en stærkere og mere levende bymidte. Dette sker ved, at et eksisterende område, som hovedsageligt består af vejanlæg, parkering og grønne overskudsarealer fortættes med bebyggelse. Størstedelen af bebyggelsen skal anvendes til beboelse i tråd med Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte, fuldt udbygget vil området kunne rumme 180 nye boliger, se bilag 5. Ved Dania skabes der desuden rum for større butikker, som kan understøtte bymidtens handelsliv ved at blive placeret i forlængelse af bymidtens handeleggader. Syd for Næstved Kommunes administrationsbygning reserveres et areal til en eventuel senere udvidelse af denne.

## Områder

Lokalplanens område er opdelt i to områder. Område A ligger mellem vejen Rådmandshaven og Kindhestegade og indeholder blandt andet Dania. Område B går fra vejen Rådmandshaven til og med Næstved Kommunes administrationsbygning og underopdeles i en første etape, som ligger ud mod vejen og en anden etape, som ligger langs med administrationsbygningen.

Den nye bebyggelse i område A har til opgave at afslutte den usammenhængende bagside, hvorfor den har udtryk af en større indpansningsbebyggelse, der afslutter den eksisterende struktur. I område B skal der skabes en bebyggelse, der tilpasser sig bymidtens karréstruktur, samtidig med at den udnytter det potentiale, der er i at ligge ud til et stort rekreativt område, hvorfor denne bebyggelse åbnes mod et nyt rekreativt område, som kobler sig på parken og skoven.

## Omfang, udformning og fremtræden

Der stilles kvalitative krav til bebyggelsen, så det sikres, at den tilpasses bymidtens eksisterende bygningsmasse. Dette gør sig gældende både i forhold til skala, udtryk og materialitet.

Bebyggelsen skal blandt andet:

- Gennemgående være i 2-4 etager, dog med enkelte hjørner op til 5 etager og på et enkelt byggefelt op til 8 etager. I område B nedtrappes bebyggelsen mod det nye grønne område, som ligger i midten af dette område.
- Have taghældning/saddeltag, som bymidtens eksisterende bygningsmasse.
- Fremstå med forskellige facadeudtryk og høj detaljering.
- Have facader, der er enten pudsede eller med røde eller gul tegl.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bebyggelsen foreslås etableret på begge sider af den eksisterende vej Rådmandshaven, som i forbindelse med bebyggelse på dens vestlige side skal indsnævres, så der bliver et nordgående og et sydgående kørespor. Herved skabes en reel bygade, som dels understøtter oplevelsen af en bymæssig og oplevelsesrig bymidte, dels fortsat skal lede trafikken gennem området. Administrationen vurderer, at en reduktion af køresporene i sydgående retning og en eventuel forøgelse af trafikken vil skabe risiko for, at der i kortere perioder kan opleves lidt dårligere trafikafvikling end i den nuværende situation. Trafikken på Rådmandshaven vil dog stadig kunne afvikles hensigtsmæssigt – også i den udbyggede situation med indsnævring af vejen.

Foruden indsnævringen af Rådmandshaven udlægges der en bøjlevej, som bevæger sig ind i område B ved det eksisterende lyskryds ind til administrationsbygningen og ud til vejen Rådmandshaven igen i den sydlige del af området.

En stor del af den nye bebyggelse skal etableres på eksisterende parkeringspladser, hvorfor lokalplanforslaget ved udlæg af forskellige parkeringstyper sikrer, at der ikke skæres ned i antallet af parkeringspladser i området. Lokalplanen fokuserer på, at en del af både den eksisterende og den nye parkering skal placeres i parkeringshuse - ét i den nordlige del af område A og ét i midten af område B. Samtidig udnyttes den terrænforskel, der findes i området til at stille krav om, at

der laves delvis nedgravet parkering i en konstruktion under bebyggelsen, som derved udnytter niveauforskellen. Der arbejdes generelt med en mindre dobbeltudnyttelse (10-20 %) af parkeringen, hvilket indebærer, at et antal af parkeringspladserne skal bruges af både beboere i bebyggelsen og af dem, der arbejder i eller besøger bymidten.

#### Opgørelse over parkering:

	Eksisterende parkering	Nyt parkeringsbehov ekskl. dobbeltudnyttelse	Dobbeltudnyttelse	Nyt parkeringsbehov inkl. dobbeltudnyttelse
Område A	258 p-pladser	351 p-pladser	10%	316 p-pladser
Område B	509 p-pladser	688 p-pladser	20%	550 p-pladser

Parkeringsnormen for området er fastsat til 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv/offentligt formål.

Se desuden bilag 4.

#### Lokalplanforslagets forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Derfor fremlægges der samtidigt forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 med ændrede rammebestemmelser, hvad angår bl.a. bebyggelsesprocent og etageantal, jf. bilag 2.

#### Handicapforhold

Forslag til Lokalplan 100 indeholder ingen specifikke krav til tilgængelighed. Bygningsreglementets krav til fysisk tilgængelighed er derfor gældende.

#### Offentlig høring

Administrationen indstiller, at planforslagene sendes i 8 ugers offentlig høring i perioden 23. september til 17. november 2019. Samtidig indstilles det, at der afholdes borgermøde den 31. oktober fra kl. 19.00 til 20.30 i mødelokale 2, Rådmandshaven 20, 4700 Næstved.

#### Lovgrundlag

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

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

#### Supplerende bemærkninger

Plan- og Erhvervsudvalget besluttede at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for Rådmandshaven med principgodkendelsen på mødet den 8. oktober 2018 (sag nr. 104). Godkendelsen sker i forlængelse af arbejdet med at udvikle Næstved Bymidte, som blandt andet har resulteret i udviklingsstrategien for Næstved Bymidte, jf. bilag 5. Udviklingsstrategien blev godkendt af Byrådet på møde den 20. december 2016 (sag nr. 199) og peger blandt andet på

Rådmandshaven som ét af fem udviklingsområder, der med fordel kan udvikles og fortættes. Plan- og Erhvervsudvalgets bemærkninger samles i en ny sag til Økonomiudvalgets og Byrådets behandling.

## **Bilag**

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven

Bilag 2: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 14

Bilag 3: Kortbilag

Bilag 4: Oplæg til omdannelse af Rådmandshaven

Bilag 5: Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte

# **Punkt 78: Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 101 for et område til bolig- og erhvervsformål ved Vordingborgvej/Stenstrup**

01.02.05-P16-1-19

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (anbefaler), 19.08.2019

Økonomiudvalget (udtaler), 09.09.2019

Byrådet (godkender), 17.09.2019

Forslag til Lokalplan 101 for et område til bolig- og erhvervsformål ved Vordingborgvej/Stenstrup og forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 fremlægges til godkendelse med henblik på at blive sendt i 8 ugers offentlig høring, jf. bilag 1 og 2. Planforslagene skal gøre det muligt, at udvikle et nyt bolig- og erhvervsområdet sydvest for Vordingborgvej.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender:

1. Forslag til lokalplan 101 for et område til bolig- og erhvervsformål ved Vordingborgvej/Stenstrup og forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 med henblik på høring.
2. At forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger fra den 23. september til den 18. november 2019.
3. At der afholdes borgermøde om planforslagene den 10. oktober 2019, kl. 16.30-17.30 i Ressource City, Magsmølle 31, 4700 Næstved.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Ad 1-3: Anbefales med bemærkning om, at tidspunktet for afvikling af borgermødet ændres til 24. oktober 2019, kl. 16.00-17.00.

## **Sagsfremstilling**

### **Baggrund**

Etableringen af den nye rundkørsel ved Vordingborgvej/Ring Syd skaber mulighed for en ny og mere fordelagtig trafik håndtering af Vordingborgvej. Dette skaber samtidig mulighed for byudvikling af et areal, som i dag fremstår som ubebygget, primært dyrket landbrugsareal.

### **Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet omfatter arealet matr. nr. 11t i Appenæs By, Vejlø og matr. nr. 5a i Stenstrup By, Rønnebæk, jf. bilag 3. Arealet fremstår i dag ubebygget med henholdsvis højt græs ved arealet bag Skallegårdsvej og som dyrket jordbrugsareal langs med Vordingborgvej. Arealet er trafikmæssigt velplaceret i den sydlige del af Næstved by med opkobling til Ring Syd og Vordingborgvej. Lokalplanområdet er placeret tæt ved Appenæs og er omgivet af rekreative muligheder, der skaber fundament for et godt liv tæt på naturen.

### **Indhold i lokalplanforslaget**

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering om et område til erhvervsformål langs med Vordingborgvej med mulighed for at etablere virksomheder i virksomhedsklasse 1-4. Yderligere skabes der mulighed for, at der kan opføres et nyt boligområde, bestående af parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse.

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan opføres ca. 40 parcelhuse samtidigt med, at der udlægges et areal på ca. 6000 m<sup>2</sup> til tæt-lav boliger i 1 ½ og 2 etager. Der åbnes også mulighed for at øge antallet med dobbelthuse på specifikke grunde. De forskellige typer af boliger vil således tilgodese forskellige behov.

Med denne lokalplan fortsætter Næstved Kommune den udvikling af indfaldsvejen til Næstved, som der i den hidtidige planlægning er lagt op til med udadvendt erhvervsbyggeri langs Vordingborgvej. Via lokalplanforslagets bestemmelser sikres en imødekommende ankomst til Næstved ad Vordingborgvej.

På bagsiden af erhvervsbyggerierne af det eksisterende erhvervsområde ved Skallegårdsvej sikrer lokalplanforslaget, at de eksisterende virksomheder eventuelt kan tilkøbe noget af den tiloversblevne jord til deres virksomheder. Desuden sikrer lokalplanforslaget, at den eksisterende grønne kile fra Gavnøvej mod det kommende boligområde opretholdes i ønsket om at sikre en god forbindelse til de omkringliggende områder.

Lokalplanen sikrer desuden den nødvendige støjafskærmning mellem det nye boligområde og erhvervsområdet. Lokalplanområdet vejbetjenes via Vordingborgvej.

Lokalplanen giver mulighed for, at bolig- og erhvervsbebyggelsernes ydre fremtræden kan bestå af mange forskellige materialer. Det er dog hensigten at sikre en harmonisk boligbebyggelse med et nutidigt arkitektonisk formsprog.

Lokalplanforslaget stiller krav om, at regnvand skal håndteres på egen grund eller inden for lokalplanområdet, hvor LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) skal indgå i udformningen af friarealerne.

#### Lokalplanforslagets forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Derfor fremlægges der samtidigt forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 med ændrede rammebestemmelser, hvad angår de oprindelige kommuneplanrammer med udlæg af nye arealer til erhverv- og boligformål.

#### Handicapforhold

Forslag til Lokalplan 101 for et område til bolig- og erhvervsformål ved Vordingborgvej/Stenstrup indeholder ingen specifikke krav til tilgængelighed. Bygningsreglementets krav til fysisk tilgængelighed er derfor gældende.

#### Offentlig høring

Administrationen foreslår, at planforslagene sendes i 8 ugers offentlig høring i perioden den 23.09.2019 til den 18.11.2019. Samtidig indstilles det, at der afholdes borgermøde den 10. oktober 2019, kl. 16.30-17.30 i Ressource City, Maglemølle 31, 4700 Næstved.

#### 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

Supplerende bemærkninger

Plan- og Erhvervsudvalget besluttede den 8. oktober 2018 (sag nr. 101) at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan og kommuneplantillæg for et nyt bolig- og erhvervsområde ved Stenstrup/Vordingborgvej. Plan- og Erhvervsudvalgets bemærkninger samles i en ny sag til Økonomiudvalgets og Byrådets behandling.

## **Bilag**

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 101 for område til bolig- og erhvervsformål ved Vordingborgvej/Stenstrup

Bilag 2: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15

Bilag 3: Kortbilag

# **Punkt 79: Beslutning om principgodkendelse af Lokalplan 108 for Absalon på Munkebakken**

01.02.05-P16-7-19

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 19.08.2019

Professionshøjskolen Absalon ønsker at bebygge det resterende areal inden for første del af Campus Næstved ved Munkebakken. Projektet forventes at udgøre ca. 6.171 etagekvadratmeter. Placering og udformning af bebyggelsen samt nære arealer tager udgangspunkt i principperne som beskrevet i "Masterplan for Campus Næstved".

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget principgodkender Lokalplan 108 for Absalon på Munkebakken.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Godkendt

## **Sagsfremstilling**

Baggrund

Professionshøjskolen Absalon ønsker at bygge på det resterende areal inden for den første del af Campus Næstved ved Munkebakken. Masterplanen er godkendt af Næstved Byråd den 25. februar 2014 (sag nr. 86) og har til formål at samle byens uddannelser omkring Næstved Station. Der er med masterplanen skabt grundlag for realisering af et nyt Campus Næstved, der lever op til Absalons ønsker om tidssvarende lokaler, central beliggenhed og med gode transportmuligheder. Det nye Campus Næstved skal huse uddannelses- og forskningsmiljøer for følgende fem uddannelser: Administrationsbachelor, bioanalytiker, ergoterapeut, fysioterapeut og sygeplejerske. Absalon udbyder i dag disse uddannelser i lejede lokaler i udkanten af Næstved.

Det nye Campus Næstved forventes at skulle rumme ca. 1200 fuldtidsstuderende samt ca. 80 ansatte. Absalon har i samarbejde med bygherrerådgiver anslået, at ca. 6.200 m<sup>2</sup> (med mulighed for at tilpasse projektets størrelse med +/- 30%), vil dække Absalons arealbehov.

Projektet følger den nuværende masterplans anvisninger og etableres derfor i op til 4 etager. Administrationen anbefaler, at bygherre pålægges at redegøre for byggeriets indpasning i området.

Byggeriets udformning

Byggeriet tager udgangspunkt i principperne som beskrevet i "Masterplan for Campus Næstved". Byggeriet skal sikre adgangsforhold til Munkebakken som rekreativt område for de nye uddannelser og byens borgere. Derudover skal projektet skabe en god sammenhæng med det eksisterende byggeri i form af VUC Storstrøm. Lokalplanen vil foruden krav til byggeriets placering og udformning også stille krav til etablering af offentlige arealer inkl. sti – og trappeadgang til Munkebakken. Facaden mod Teatergade vil fremstå åben og inviterende for områdets beboere og brugere.

## Vej og parkering

Parkeringen integreres i konstruktionen med indkørsel fra Teatergade.

## Undersøgelser af eksisterende forhold

Bygherre har udarbejdet geotekniske og miljømæssige undersøgelser på grunden. Der er fundet varierende grader af forurening med tjære og bly på grundens udstrækning (fra klasse 3-4), hvorfor der skal foretages fuld afskæring og bortskaffelse af jorden under byggeprojektet.

Der er ligeledes foretaget arkæologiske undersøgelser, og Museum Sydøstdanmark har udtalt, at man ikke finder det nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser.

## Lovgrundlag

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

## Supplerende bemærkninger

Lokalplan 060 for første del af Campus Næstved ved Munkebakken blev vedtaget af Næstved Byråd den 26. april 2016 (sag nr. 52). Lokalplanen muliggjorde realiseringen af VUC Storstrøms byggeri på ca. 5.000 etagekvadratmeter i 3-4 etager. Da første del af Campus Næstved udgør i alt 14.500 etagekvadratmeter, hvoraf de 10.700 m<sup>2</sup> er disponeret til uddannelsesinstitutioner, er der en restrummelighed på i alt ca. 9.500 etagekvadratmeter.

## **Bilag**

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

# Punkt 80: Beslutning om prioritering af aktuelle lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 19.08.2019

Orientering om status for aktuelle lokalplaner samt beslutning om prioritering heraf.

## INDSTILLING

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

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Godkendt

## Sagsfremstilling

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

Prioritering 1 er de lokalplaner, der aktuelt arbejdes med.

Prioritering 2 er de lokalplaner, der tages fat på, så snart en prioritering 1-lokalplan er færdig, mens prioritering 3 er de lokalplaner, der venter.

Ændringer foretaget siden sidste møde i Plan- og Erhvervsudvalget fremgår af nedenstående punkter:

- Lokalplan 102 Appenæs kulturmiljø er i høring til 22.08.2019 og forelægges PEU til endelig vedtagelse efteråret 2019.
- Lokalplan 103 Klosterlunden II er i høring til 26.08.2019 og forventes forelagt PEU til endelig vedtagelse d. 07.10.2019.
- Lokalplan 090 Boliger ved Næstvedvej 15 i Fuglebjerg forelægges PEU som forslag d. 19.08.2019.
- Lokalplan 071 Boligområde ved Skyrervej i Fensmark forelægges PEU som forslag d. 19.08.2019.
- Lokalplan 101 Bolig- og erhvervsområde ved Stenstrupvej / Vordingborgvej forelægges PEU som forslag d. 19.08.2019.
- Lokalplan 105 DSB værkstedsgrund v. Fladsågård blev principgodkendt af Byrådet d. 28.05.2019 og forventes igangsat efteråret 2019. Flyttes til prioritering 1.
- Lokalplan 108 Campus ved Munkebakken (Absalon) forelægges PEU til principgodkendelse d. 19.08.2019, og placeres som prioritering 1.
- Lokalplan for Dyssegårdsparken forventes forelagt PEU til principgodkendelse 19.09.2019

## Bilag

Bilag 1: Lokalplaner 2019

# Punkt 81: Beslutning om meddelelse af dispensationer fra lokalplan til etablering af Stacey's Diner på Farimagsvej 3

01.02.00-P00-67-19

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 19.08.2019

Restaurationen Stacey's Diner ansøger om byggetilladelse til opførelse af en restaurant på adressen Farimagsvej 3, 4700 Næstved. Der er under nabohøringen kommet flere indsigelser fra nabobebyggelsen på Farimagsvej 5C. Bekymringerne går hovedsageligt på indkigsgener, mindre dagslys i boligerne samt lugt- og støjgener. Administrationen indstiller, at Plan- og Erhvervsudvalget godkender de nødvendige dispensationer.

## INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at:

1. Dispensation fra § 5.7 i Lokalplan B44.1-3 meddeles, således at Stacey's Diner fritages fra at skulle etablere 20 parkeringspladser på egen grund.
2. Dispensation fra § 6.6 i Lokalplan B44.1-3 meddeles, således at der kan bygges i hestesko og ikke langs vejen.
3. Dispensation fra § 6.10 i Lokalplan B44.1-3 meddeles, således at bygningen kan opføres med fladt tag.

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Ad 1-3: Godkendt

## Sagsfremstilling

Bebyggelse

Stacey's Diner ansøger om byggetilladelse til opførelse af en restaurant på adressen Farimagsvej 3, 4700 Næstved. Restaurationen vil tilbyde ca. 200 siddepladser. Bygningskroppen er udformet som en hestesko, jf. bilag 1, med et åbent ankomstrum mod vejen. Bygningen ønskes opført i 1-2 etager. Bygningen planlægges bygget højest mod nord, hvor ventilation og andre tekniske installationer kan indeholdes i bygningskroppen. Mod nord ønskes bygningen opført med fladt tag, og der etableres tagterrace på hele den del af bebyggelsen, som opføres på 1. etage. Facaderne fremstår i karakteristiske pastelfarver, og ankomstrummet flankeres af 2 halve skolebusser. Der etableres personalegård mellem bygningskroppen og det vestlige skel. Lufttætte affaldscontainere placeres mod Farimagsvej øst for bebyggelsen. Der etableres ikke parkeringspladser.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan B44.1-3 for den sydlige del af Ndr. Farimagsvej-området, jf. bilag 2, som er udarbejdet med henblik på opførelsen af en samlet bebyggelse for området. Den samlede plan er udarbejdet i forbindelse med en omlægning af Ndr. Farimagsvej september 1996. Lokalplanen for delområde III, som ejendommen er omfattet af, er meget lidt uddybende. Dog gælder det jf. § 6.6, at ny bebyggelse skal opføres langs vejene, fortrinsvist som sluttet bebyggelse.

Jf. § 5.7 gælder kommuneplanens rammebetingelser for parkering for delområde III. Kommuneplanens rammebetingelser for parkering for restaurationer uden for Næstved Bymidte er 1 P-plads pr. 10 siddepladser. Stacey's Diner forventer at have ca. 200 siddepladser, hvilket udløser et krav til 20 p-pladser.

## Offentlig høring

Projektet har været i nabohøring, og der er kommet flere indsigelser fra boligbebyggelsen bag det foreslåede byggefelt, jf. bilag 3. Bekymringerne går hovedsageligt på indbliksgener, mindre dagslys i boligerne samt mulige lugt- og støjgener. Bebyggelsen er opført i december 2018 og indeholder 6 lejeboliger. Særligt de 4 boliger, der ligger længst mod syd og tættest på den foreslåede nye bebyggelse, er bekymrede for indbliksgener fra restaurantens tagterrasse til boligernes sydvendte altaner og dertil knyttede opholdsrum.

Det påpeges i høringssvarene, at en dispensation fra lokalplanens § 6.6, der muliggør, at bebyggelsen ikke opføres langs vejen, vil stille beboerne ringere, end hvis lokalplanen overholdes.

Projektejer har svaret, at indbliksgenerne vil blive afhjulpet af en væg langs tagterrassens kant tættest på nabobebyggelsen, jf. bilag 4. Ventilationsanlægget vil blive placeret på 1. sal og inddækkes for at skåne nabobebyggelsen for støjgener samt for visuelle forstyrrelser. Lugtgener i forbindelse med renovation håndteres med lufttætte containere. Projektejer ønsker ydermere at etablere en underjordisk affaldskværn.

## Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at placeringen ud til Farimagsvej og Kvægtorvet er robust og kan bære en bygning lidt udover det sædvanlige. Det er derfor administrationens vurdering, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering. Der bør vises hensyn til den øvrige bebyggelse i området og Stacey's Diner opføres i 2 etager, hvor det ifølge lokalplanens § 6.5 er muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager. Indbliksgener for boligbebyggelsen på matr. 4ø afhjælpes af en mur på tagterrassens kant mod øst, som kan evt. begrønnes eller på anden vis forskønnes. Containere placeret ved skel mod øst bør overdækkes for at mindske gener for naboer.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter en parkeringsnorm for restaurationer og lignende uden for Næstved Bymidte på 1 P-plads pr. 10 siddepladser. Administrationen vurderer, at der kan dispenseres fra denne norm, idet Farimagsvej 3 ligger i direkte tilknytning til Kvægtorvets parkeringsplads med 265 P-pladser. Projektet ligger på kanten af Næstved bymidte hvor parkeringsnormen er 1 P-plads pr. 20 siddepladser. Alternativt kan Næstved Kommune stille krav om, at projektejer skal indbetale penge til etablering af pladser via Næstved Kommunes parkeringsfond.

## Lovgrundlag

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

## **Bilag**

Bilag 1: Situationsplan

Bilag 2: Lokalplan B44.1-3

Bilag 3: Høringssvar

Bilag 4: Svar fra ansøger

# Punkt 82: Beslutning om dispensation til ændring af facader på Sct. Jørgens Park butikscenter

02.34.02-P19-215-19

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 19.08.2019

Ejeren af Sct. Jørgens Park ansøger om dispensation fra Lokalplan 081 for Sct. Jørgens Park til ændring af udformning af glasarkade mod parkeringspladsen på butikscentrets vestlige del. Ændringen er et led i en større facademodernisering i forbindelse med etablering af nye funktioner i centret, herunder indretning af fitnesscenter m.v. Facadeændringerne er på enkelte punkter i uoverensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udformning og kræver derfor dispensation fra planen. Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt der kan meddeles dispensation til projektet.

## INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at:

1. Der meddeles dispensation til ombygning af facader på den vestlige del af centret, og de foreslåede principper for de øvrige facadeændringer.
2. Dispensationen meddeles på vilkår af, at yderligere ombygninger af butikscentrets facader skal følge samme arkitektoniske principper og materialevalg som dette projekt.

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Ad 1-2: Godkendt

## Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer af Sct. Jørgens Park ansøger om dispensation fra Lokalplan 081 for området til facadeændringer på den vestlige del af centret på adressen Sct. Jørgens Park 92, jf. bilag 1.

Ejendommen Sct. Jørgens Park 92 rummer en Fakta-butik, der er planlagt fraflyttet, hvorefter lokalerne skal anvendes til et motionscenter. Begrundelsen for dispensationsansøgningen er en ændret vision for butikscentret, der har til formål at forbedre centrets konkurrenceparametre gennem blandt andet ændring af kundestrømmen og en ny identitetsskabende facade. Projektet for ombygning af ejendommen Sct. Jørgens Park 92 er den første etape i en samlet vision for centrets ombygning.

Gennemførelse af den første etape af projektet indebærer, at den eksisterende glasarkade mod parkeringsområdet nedbrydes og erstattes af ny glasfacade. Den nye arkade ønskes udført med et fladt tag, mens den eksisterende fremstår med en skrå glasoverdækket tagflade. Facaden planlægges opdelt med et par lodrette alubeklædte felter, hvor der opsættes skiltning for forretningerne på ejendommen. Den øverste del af facaden foreslås ligeledes forsynet med en solafskærmning udført i en perforeret aluplade med præget mønster.

De ansøgte facadeændringer, i form af omfanget af andre materialer end glas, den ændrede taghældning og tagbelægningen på den nye arkade kræver dispensation fra lokalplanen.

## Ny vision for centret

Det tidligere koncept for modernisering af centrets facader, der er indeholdt i lokalplanen for området ønskes ændret. Bygherren begrundet ændringen med, at den nye vision forventes at skabe en bedre kundestrøm og en mere markant visuel opgradering af centret, der har fokus på gode indkøbs- og oplevelsesmuligheder for centrets kunder, jf. bilag 2.

Ændringer af centrets yderligere facader, som på sigt ønskes gennemført, indebærer ligeledes ændring af eksisterende glaspartier m.m., hvor der ønskes anvendt perforerede aluplader som et sammenbindende element, så hele centret kommer til at fremstå som en arkitektonisk og materialemæssig helhed. Projektet vil blive forelagt udvalget, når det bliver aktuelt, idet gennemførelse af projektet ligeledes kræver dispensation fra lokalplanen.

## Plangrundlag

For Sct. Jørgens Park gælder Lokalplan 081, som blev vedtaget af Byrådet den 24. april 2018 (sag nr. 130). Lokalplanen er vedlagt som bilag 4. Baggrunden for lokalplanen er en helhedsplan for Sct. Jørgens Park, som bygherren lod udarbejde af Front Arkitekter. Lokalplanen giver blandt andet mulighed for modernisering af centerbebyggelsen med nye glasarkader og større glasoverdækkede indgangspartier. Arkaderne og indgangspartierne skulle ifølge helhedsplanen udføres i stil med det eksisterende, der helt fremstår i glas og med en skrå tagflade ligeledes i glas. For at sikre dette fastsætter lokalplanen i § 8.1, at centrets ydervægge skal fremstå i gule tegl eller kan udføres med glasoverdækket arkade. Andre materialer som strækmetal, træ, aluminium mm. kun må udgøre op til 10% af facadens areal.

## Dispensation

Den ansøgte facadeændring på ejendommen Sct. Jørgens Park 92 kræver dispensation fra lokalplanens § 8.1, idet den nye arkade foreslås udført med et fladt tagpapdækket tag og ikke i glas, samt at andelen af perforeret aluplade, der udgør ca. 15 % af facadens areal, ønskes større end lokalplanens ramme, der tillader 10 %.

Administrationen har sendt sagen i 2 ugers nabohøring. Høringssvarene er vedlagt som bilag 5. Da der ikke er modtaget væsentlige indsigelser i høringsperioden, anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation til ombygning af facader på ejendommen Sct. Jørgens Park 92. For at sikre en visuel sammenhæng og en arkitektonisk helhed i de fremtidige facadeændringer på hele centerbebyggelsen, foreslår administrationen, at projektet godkendes på vilkår af, at en yderligere ombygning af butikscentrets facader skal følge samme arkitektoniske principper og materialevalg som det forelagte visionsoplæg og det aktuelle projekt for ombygning af ejendommen Sct. Jørgens Park 92.

## Lovgrundlag

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

## **Bilag**

Bilag 1: Ansøgning vedlagt projektmateriale

Bilag 2: Nyt visionsoplæg for butikscentret

Bilag 3. Billeder af butikscentrets facader

Bilag 4: Lokalplan 081 for Sct. Jørgens Park

Bilag 5: Høringssvar

# Punkt 83: Beslutning om godkendelse af udvidelse af erhvervsvirksomhed i landzone

01.03.03-P19-12-19

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 19.08.2019

Jorenku, der producerer produkter til husdyrbrug, beliggende Teglværksvej 11, 4733 Tappernøje, ønsker at udvide deres produktion med et mineral- og vitaminblandingsprodukt. Udvidelsen indebærer etablering af en lagerhal med rampeanlæg og to siloer samt lovliggørelse af en netop etableret mindre tilbygning samt en silo etableret i 2011/2012. Den ansøgte udvidelse af erhvervsvirksomhed kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 og er ikke beskrevet i administrationsgrundlaget, hvorfor sagen skal forelægges udvalget til beslutning. Virksomhedens miljøforhold er reguleret af en miljøgodkendelse, og miljøforholdene i udvidelsen vil blive reguleret i tillæg til denne. Udvidelsen vurderes at kunne ske uden, at der sker en væsentlig negativ påvirkning af landskabet eller de øvrige interesser, kommunen skal varetage ved landzoneadministrationen.

## INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til udvidelse af virksomheden med etablering af 614 m<sup>2</sup> lagerhal med rampeanlæg, to siloer samt lovliggørelse af en silo etableret i 2011/2012 og en netop etableret tilbygning til eksisterende hal.

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Godkendt

## Sagsfremstilling

Ansøgning

Jorenku ønsker at udvide deres produktion på Teglværksvej 11, 4733 Tappernøje med et mineral- og vitaminblandingsprodukt - herunder at:

- Etablere en uopvarmet lagerhal i metal med tag i fibercement, med en kiphøjde på 8,4 m og et grundareal på 614 m<sup>2</sup>. Hallen forbindes med en eksisterende hal med en slusegang, der dækker et grundareal på 15 m<sup>2</sup>. Ved hallen opføres et rampeanlæg på 141 m<sup>2</sup>.
- Etablere to siloer til kalk ved gavlen på en eksisterende hal. Siloerne bliver 6 m høje og får en diameter på 2 m.
- Få lovliggjort en netop etableret tilbygning til en eksisterende opvarmet hal. Bygningen har et grundareal på 6,25 m<sup>2</sup>, en højde på 4 m og indeholder en silo til melasse. Tilbygningen er opført i samme materialer som eksisterende hal.
- Få lovliggjort en silo til kalk etableret i 2011/2012. Siloen er 8 m høj og har en diameter på 2,5 m.

Virksomheden har etableret sig på ejendommen i 2005 eksisterende erhvervsbygninger med landzonetilladelse og miljøgodkendelse. Virksomhedens producerer produkter til husdyrbrug. Det primære produkt er et staldhygiejnemiddel. Ejendommen har været brugt til erhverv i over 100 år. Oprindeligt etablerede Snesere Teglværk sig her. I mellemtiden har der blandt andet været savværk og pallefremstillingsfabrik. Den nuværende bygningsmasse dækker 2384 m<sup>2</sup> på en matrikel med et areal på 2,34 ha. Der har været væsentligt større bygningsmasse tidligere. Udvidelsen vil blive reguleret i tillæg til den eksisterende miljøgodkendelse i forhold til anlæg, drift, drift, støv, støj, luftforurening, spildevand, trafik, affald mm.

En supplerende beskrivelse af virksomheden, ejendommen og bygninger kan ses i bilag 1.

#### Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser. Bygningsmassen på ejendommen vil ikke opleves væsentligt anderledes med de ansøgte bygninger. I forhold til tidligere - og især i forhold til årtier tilbage - vil såvel bygningsmasse, som oplag og øvrig aktivitet opleves mindre dominerende. Der er over 200 m til nærmeste beboelsesbygning på anden ejendom. Kommunen har i forbindelse med sagsbehandling af miljøgodkendelse og tillæg til denne vurderet, at produktionsomlægningen ikke medfører en væsentlig ændring i trafik til ejendommen. Der er højere beplantning og minimum 50 m til søer på nabomatrikel, hvorfor bygningerne i sig selv ikke kaster skygge over søerne. Det ansøgte medfører ikke væsentlige ændringer i forhold til påvirkning af naboer, landskab, natur mm. Virksomheden har foretaget væsentlige investeringer i produktionsanlæg på ejendommen. Det ansøgte bidrager til bevarelse af virksomheden.

#### Naboorientering

Kommunen har grundet den store afstand til naboer og den vurderede uvæsentlige ændring i trafik til ejendommen ikke haft sagen i naboorientering

#### Økonomiske bemærkninger

Det ansøgte involverer ikke udgifter for Næstved Kommune.

#### Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven) nr. 287 af 16/04/2018, jf. § 35, stk. 1.

## **Bilag**

Bilag 1: Supplerende beskrivelse af virksomheden

# Punkt 84: Beslutning om godkendelse af det endelige projekt for Liv på Axeltorv

04.08.10-P20-1-19

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 19.08.2019

Næstved Kommune har i 2019 afsat midler til projekt Liv på Axeltorv med ønske om at styrke rammerne for aktiviteter på torvet. Axeltorv er Næstved Bymidtes hovedtorv med fire tilstødende handelsgader, hvorfor det er vigtigt at sikre de bedste betingelser for, at byens liv her kan fungere og strømme ud i resten af byen.

## INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender forslag til Liv på Axeltorv med henblik på udbud.

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander var fraværende

Ad 1-3: Godkendt

## Sagsfremstilling

Projektbeskrivelse

Projektet Liv på Axeltorv består af 3 grundlæggende emner:

1. At skabe sammenhæng mellem Axeltorv og Hjultorv.
2. At forbedre torvehandlen på Axeltorv.
3. At skabe bedre opholdsmuligheder og mere grønt.

Liv på Axeltorv har til formål at skabe et sammenhængende projekt som tænkes ind i Næstved Bymidte som helhed, jf. bilag 1.

Projektets primære fokus er at forbedre forholdene for torvehandlen på pladsen. Således skaber projektet nye rammer for de handlende og skaber en sammenhængende struktur på Axeltorv. De nye overdækninger til torvehandlen består af forskellige typer stadepladser, som både tæller permanente og fleksible løsninger. Det er vigtigt, at torvet fortsat kan tilpasse sig de mange forskellige arrangementer, som årligt finder sted. Det er også vigtigt, at de nye tiltag kan tilbyde bylivet gode opholdsmuligheder og rekreative rammer de dage, hvor torvehandlen ikke er til stede på pladsen. I den forbindelse etableres nye muligheder for ophold, mens også udeserveringsmulighederne forbedres (både for de eksisterende og for de fremtidige restauratører). Flexibiliteten i projektets elementer gør desuden, at torvet fremover kan danne ramme for pop-up events, fællesspisninger, festivaler, koncerter og kulturarrangementer.

Projektets endelige udformning introducerer moderne løsninger, men fastholder Axeltorvs høje kvalitet og status som den centrale plads i byen. Axeltorvs vigtige rolle, som stedet, hvor der både er plads til større arrangementer og events, men også til det tilfældige møde og ophold, bevares. Herved introduceres en fleksibel indretning med forskellige stadepladser.

Bemærk at administrationen foreslår at overdækningen af Type A staderne udgår, idet pladserne er forbeholdt biler som ofte selv har markise el. lign monteret.

Projektets udformning er blevet drøftet med Torvehandlerforeningen, Næstved Cityforening og Næstved Erhverv, der alle har givet inputs til projektets udformning, antallet af stadepladser, placering, funktioner osv. I den forbindelse har de givet udtryk for, at det vil være hensigtsmæssigt, at anlægsperioden for projektet eventuelt deles op, således at julehandlen ikke forstyrres af anlægsarbejdet. Derfor organiseres anlægsarbejdet, så de mindre mobile stadepladser står klar forud for julemarkedet. Herefter kan sidste del af anlægsarbejdet, som blandt andet tæller belægningsarbejde og øvrigt inventar samt de permanente stader, udføres så projektet står færdigt ultimo marts 2020.

Desuden kan etablering af nye træer på Axeltorv med fordel tænkes sammen med renoveringen af belægningen langs Axeltorvs kant. De nye træer skal placeres i kanten for at få optimale leveforhold. For at undgå, at belægningen af flere omgange tages op og renoveres og for at undgå at beskadige de nye træer, kan disse to ting med fordel laves samtidigt.

Sideløbende med det fysiske projekt er Næstved Erhverv i gang med at revidere det organisatoriske grundlag og reglement for torvedagene. Her undersøges det, hvorvidt torvehandlen fremtidigt kan administreres, således at torvedagene forbedres og antallet af torvehandlende forøges.

Projektet Liv på Axeltorv gennemføres i forlængelse af arbejdet med at udvikle Næstved Bymidte, som blandt andet har resulteret i udviklingsstrategien for Næstved Bymidte, jf. bilag 2.

## **Bilag**

Bilag 1: Projekt Liv på Axeltorv

Bilag 2: Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte

# **Punkt 85: Beslutning om frigivelse og prioritering af rammebevilling til udarbejdelse af begrønningsplan**

01.11.29-G01-1-18

## **Resume**

Politisk behandling

Teknisk Udvalg (godkender), 12.08.2019

Plan- og Erhvervsudvalget (til efterretning) 19.08.2019

Teknisk Udvalg besluttede på møde den 4. juni 2018 (sag nr. 90) principper for begrønning af byer. I 2019 er der afsat anlægsmidler til at udarbejde en begrønningsplan. Administrationen søger pengene frigivet med henblik på at projektere denne bevilling såvel som PEU-bevillingen om styrkelse af bymidterne, som foreslås udføres under et.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at Teknisk Udvalg godkender, at:

1. Iværksætte udarbejdelse af en begrønningsplan, herunder
  - 1.1 Begrønningsplan for Næstved by
  - 1.2 Begrønningsplan for centerbyerne, der indarbejdes i Plan- og Erhvervsudvalgets udviklingsprojekt
2. Frigive rammebevillingen på 300.000 kr.

## **Beslutning**

Teknisk Udvalg, 12.08.2019

Ad 1-2: Godkendt med bemærkning om, at lokalrådene inddrages.

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende

Til efterretning

## **Sagsfremstilling**

Ifølge anlægsbudgettet er der afsat en rammebevilling på 300.000 kr. til udarbejdelse af en begrønningsplan for Næstved Kommune. Planen skal belyse, hvilke byområder i Næstved Kommune, der kan gøres mere grønne i form af beplantning. Efterfølgende er der fra 2020-2024 afsat 500.000 kr. til at realisere begrønningsplanen. Det forudsættes, at projektområderne er Næstved by samt centerbyerne/udviklingscentrene Fuglebjerg, Glumsø, Fensmark og Tappernøje.

Næstved by, såvel som de fire udviklingscentre, rummer mange grønne kvaliteter, men alle steder er der også områder, som med fordel kan tilføres et grønt element, dels for at forstærke et byrum, et forløb eller en bymæssig struktur, dels for at skabe et grønt element som kontrast til bygninger, belægninger, asfalt m.m.

Begrønningsplanen har til formål at identificere disse områder på det grønne bykort, stille forslag til grønne tiltag på de pågældende steder og efterfølgende prioritere og realisere forslagene ved plantning af træer og buske.

Ifølge Plan- og Erhvervsudvalgets anlægsbudget er der i 2020 afsat 1 mio. kr. til at udarbejde en plan for udviklingscentrene, der bl.a. skal sikre, at byernes identiteter styrkes, og bymiljøerne løftes. Efterfølgende er der fra 2021-2024 afsat 2.5 mio. kr. til at gennemføre projekterne.

Både begrønningsplanen og udviklingsplanerne for centerbyerne har til formål at identificere, understøtte og udvikle byernes indretning, opholdsmuligheder samt bevægelsesmønstre, hvor beplantningen medvirker som et redskab i byplanmæssig henseende. Administrationen foreslår derfor, at begrønningsplanen og udviklingsplanerne for centerbyerne integreres og gennemføres efter en samlet plan.

Projektområdet for Næstved by er ikke indeholdt i Plan- og Erhvervsudvalgets projekt, hvormed dette projektområde alene bliver berørt af begrønningsplanen.

## **Økonomi**

Administrationen kan oplyse, at Byrådet i forbindelse med budgetvedtagelsen afgav en rammeanlægsbevilling på 300.000 kr. i 2019 til udarbejdelse af "Begrønningsplan". Det er fagudvalget, som træffer beslutning om anvendelse af rådighedsbeløbet.

## **Punkt 86: Sager til efterretning/orientering**

00.01.00-A26-20-17

### **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende

Ad A-B: Til efterretning

### **Sagsfremstilling**

A: Orientering om lokalplanændring

Birkebjerg Kollegiet har igennem flere år haft finansielle problemer, som følge af dalende udlejning. Med henblik på at løse denne problematik har ejeren af Birkebjerg Kollegiet, De Unges Almene Boligselskab, efter aftale med Næstved Kommune fået udarbejdet en helhedsplan for boligerne. Helhedsplanen indebærer en ommærkning af ungdomsboligerne til familieboliger. En realisering af helhedsplanen forudsætter, at der foretages en ændring af den eksisterende lokalplan for området.

Med helhedsplanen for boligerne ønskes de eksisterende 96 ungdomsboliger ombygget til 20 etværelses og 30 tovværelses familieboliger ved en ommærkning. Realiseringen af helhedsplanen forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan, idet den gældende Lokalplan D29.1-1 for området ved Svendborgvej-Troensevej fra 1992 har det formål at åbne mulighed for opførelse af op til 100 ungdomsboliger. En realisering af helhedsplanen forudsætter derfor, at der foretages en ændring af den eksisterende lokalplan for området, hvor lokalplanens formål og anvendelse ændres med henblik på at give mulighed for at opføre boliger i området.

Administrationen vurderer, at en ændring af lokalplanen vil kunne udarbejdes inden for de kommende måneder. Yderligere vurderes det, at der ikke vil være behov for afholdelse af et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanændringen grundet den meget begrænsede ændring af den nuværende lokalplan.

Endeligt vurderer Administrationen, at en ændring af lokalplanen er af en sådan karakter, at det kun er nødvendigt med en reduceret høringsperiode på fire uger, jf. planlovens mulighed for at foretage reduktion i høringsperioden. Plan- og Erhvervsudvalget vil selvfølgelig skulle foretage endelig beslutning vedrørende eventuelt borgermøde og omfanget af høringsperiode i forbindelse med beslutning om udsendelse af ændring af lokalplanen i offentlig høring.

B: Orientering om supplerende høring af forslag til Lokalplan 103

Forslag til Lokalplan 103 for et boligområde syd for Klosterskoven blev vedtaget af Plan- og Erhvervsudvalget den 11. juni 2019 (sag nr. 61).

§ 4 Vej-, Sti- og parkeringsforhold i Lokalplan 103 for et boligområde syd for Klosterskoven suppleres, således at den svarer til samme bestemmelse i Lokalplan 082 for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej. Vejadgangen fra Chr. Winthers Vej/Halfdan Rasmussens Vej fastholdes således. Blot tilføjes det, at ved etablering af nordlig adgangsvej kan adgang til Halfdan Rasmussens Vej eventuelt blændes.

Desuden er forekomster af vejnavnet Chr. Winthers Vej i plandokumentet konsekvensrettet til Halfdan Rasmussens Vej.

## Borgermøde

I forbindelse med offentlighedsperioden blev der afholdt borgermøde torsdag den 27. juni 2019 kl. 19.00 til 20.30 i Ressource City, Maglemølle 31, 4700 Næstved. Der blev ved mødet orienteret om fejlen i Lokalplanforslagets §4, og en supplerende høring blev stillet i udsigt.

## Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring fra den 27. juli 2019 til den 26. august 2019. Forslaget vil således blive sendt i 14 dages supplerende høring fra den 26. august til den 9. september 2019 før forslagens endelige vedtagelse i oktober 2019.

## **Punkt 87: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.**

00.01.00-A26-20-17

### **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 19.08.2019

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende

Ingen meddelelser.