

REFERAT Plan- og Erhvervsudvalget d. 16-09-2020

Mødedato Onsdag d. 16. september 2020 kl. 08:30

Mødested Skriftlig afgørelse

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til revision af områder til boliger og erhverv - Kommuneplan 2021.....	3
---	---

Punkt 107: Godkendelse af forslag til revision af områder til boliger og erhverv - Kommuneplan 2021

01.02.03-A00-1-20

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (udtaler sig), 07.09.2020

Økonomiudvalget (godkender), 28.09.2020

Kommuneplanens områder til boliger og erhverv er blevet gennemgået for at sikre, at områderne skaber gode muligheder for fremtidens bosætning og erhvervsudvikling. Forslag om nye arealudlæg, udtag af og ændringer i eksisterende arealudlæg er i den forbindelse blevet vurderet. Økonomiudvalget forelægges forslag til ændringer i kommuneplanens arealudlæg.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Økonomiudvalget godkender følgende forslag til revision af bolig- og erhvervsområder i kommuneplan 2021:

A. Boligområder

1. Nyt boligområde i Toksværd, Klokkegårdsvej
2. Nyt boligområde i Holme-Olstrup, Løgparken
3. Nyt boligområde i Lille Næstved, Gedebjergvej
4. Nyt boligområde i Næstved Syd, Hedetoften
5. Udtag af område til blandet bolig og erhverv i Skelby, Skelbyvej
6. Udtag af område i Gelsted, Suså Landevej
7. Udtag af område i Herlufmagle, Ravnstrupvej
8. Udtag af område vest for Toksværd, Søledsvej
9. Ændring fra rekreativt område til boligområde/husbåde Næstved, Nolds Havn
10. Ændring fra offentligt formål til boligområde i Fensmark, Stenskovvej
11. Ændring fra boligområde til blandet bolig og erhverv i Glumsø, Sorøvej/Nyvej
12. Ændring fra blandet bolig og erhverv til boligområde i Glumsø, Spurvevej/Stendyssevej
13. Ændring fra boligområde til offentligt formål i Herlufmagle, Birkevang
14. Ændring fra blandet bolig og erhverv til boligområde i Brøderup, Sneppevænget
15. Ændring af boligområde i Karrebæk, Kirkebakken

B. Erhvervsområder

15b. Placering af erhvervsområde øst for Stenstrup Industri

16. Mulighed for etablering af hotel samt restauranter og caféer m.m. i Næstved By i form af nye rammer for center- / boligformål på de bynære havnearealer

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 07.09.2020

Anbefales.

Kirsten Devantier kan ikke tilslutte sig udvalgets beslutning, idet hun mener at forslag 3 vedr. nyt boligområde i Lille Næstved, Gedebjergvej skal udgå. Kan anbefale øvrige forslag.

Administrativ tilføjelse, skriftlig afgørelse, 16.09.2020

Administrationen har konstateret, at der i sag nr. 100 på møde i Plan- og Erhvervsudvalget den 7. september 2020 ved en beklagelig fejl, ikke var medtaget et ønske om arealudlæg til boliger på matrikel nr. 2T, Appenæs By, Vejlø. Administrationens anbefaling er vedlagt som bilag 4.

Udvalget har ved skriftlig votering besluttet, at arealet ikke skal medtages i den samlede godkendelse af forslag til områder i boliger i Kommuneplan 2021.

Sagsfremstilling

Udlæg af nye arealer til bolig- og erhvervsformål til kommuneplanen skal ske efter Planlovens overordnede krav, der bl.a. betyder, at landzonen grundlæggende skal friholdes til landbrugserhverv.

Forslag til nye bolig- og erhvervsområder

I maj 2020 blev der indkaldt ideer og forslag til ændringer i kommuneplanens arealudlæg, hvor borgere, lokalråd og erhvervsliv fik mulighed for at fremsende forslag. Forslagene er samlet i bilag 2. Forslagene er vurderet af administrationen i forhold til, hvorvidt de bør indgå i forslag til Kommuneplan 2021. Se kriterier for vurderingen i efterfølgende afsnit og bilag 1. Administrationen foreslår, at flere af de indkommende forslag imødekommes i den kommende kommuneplan.

Forslag, som administrationen løbende har modtaget siden sidste revision af Kommuneplanen (2017), fremgår også som forslag i hvidbogen (se bilag 1).

Hvert forslag til et nyt bolig- eller erhvervsområde er vist på et kort sammen med de eksisterende kommuneplanrammer. Efter en kort beskrivelse af forslaget er der foretaget en planmæssig vurdering af, om forslaget kan anbefales som idegrundlag for revision af bolig- eller erhvervsområderne i Kommuneplan 2021. Denne vurdering ligger til grund for, om forslaget kan anbefales.

Administrationen har derudover udarbejdet egne forslag til enten nye, udtag eller ændring af bolig- eller erhvervsområder, som ses i bilag 1.

Vurdering af forslagene

Vurderingen af forslagene til nye udlæg til bolig eller erhverv er foretaget efter befolkningsprognosen, analyse af fremtidens boligbehov, restrummeligheden og kommuneplanens retningslinjer for byvækst, herunder:

- Arealets beliggenhed i forhold til byens rolle i centerstrukturen
- Landskabelig beliggenhed og beskyttelsesmæssige forhold
- Vejadgang, stier og øvrig infrastruktur
- Potentielle arealkonflikter
- Områdets serviceudbud, forsyning og skolekapacitet.

Boligområder

Kommuneplanen skal sikre, at kommunen har tilstrækkelige arealudlæg til boligudvikling, der imødekommer boligbehovet i den næste 12-årige planperiode. Boligområderne skal rumme mulighed for byvækst i overensstemmelse med kommuneplanens center- og servicestruktur og placeres således, at landskabs- og naturinteresser tilgodeses bedst muligt.

Eksisterende boligområder

Kommuneplanens udlagte områder skal "bruges op" i det specifikke byområde, før der kan udlægges nye arealer. For at

kunne opfylde planlovens krav er alle de eksisterende områder til boligformål blevet gennemgået med henblik på kortlægning af den såkaldte restrummelighed.

Restrummeligheden i de udlagte boligområder er efterfølgende blevet sammenholdt med befolkningsprognosen og resultaterne af en analyse af fremtidens boligbehov, som administrationen har fået udarbejdet i forbindelse med revision af kommuneplanen. Analysen viser bl.a., hvor i kommunen forskellige boligtyper ønskes fx for at understøtte eksisterende kommunal service og for at styrke bosætningen.

Behovet for nye boligområder

Befolkningsprognosen viser, at der overordnet set er udlagt tilstrækkeligt areal til boligformål i en 12-årig planperiode frem til 2033.

Analysen af fremtidens boligbehov i Næstved Kommune tegner et klart billede af, at der er behov for boligområder til mindre boliger i form af tæt-lav bebyggelse dvs. række- og dobbelthuse, samt etageboliger og i mindre grad udstykninger til traditionelle parcelhuse. Der er efterspørgsel efter boliger i eller i nær tilknytning til Næstved by, til byer med stationer eller tæt beliggenhed til en motorvejsforbindelse. Desuden er der behov for centrale seniorenede etageboliger. Der kan desuden ses efterspørgsel efter flere fællesskabsorienterede boligkoncepter – i byen og ellers tæt på infrastruktur.

De fremlagte forslag til revision af kommuneplanens boligområder er sket på baggrund af ovenstående konklusioner. Derfor foreslås det at udtage boligområder i byer, hvor forudsætningen for boligvækst er begrænset, eller hvor der er tilstrækkelig restrummelighed til at imødekomme en befolkningsvækst i den næste 12-årige planperiode.

I byer, hvor det vurderes, at der er potentiale for boligvækst, stilles forslag om udlæg af nye arealer. Samlet set betyder det, at der udlægges ca. 4.500 m² nye boligområder i hele kommunen, når arealudtag fraregnes.

Forslag til ændringer for boligområder

Samlet set foreslås følgende ændringer af kommuneplanens rammer til boligformål (forslagsnummer i parentes henviser til bilag 1):

1. Nyt boligområde i Toksværd, Klokkegårdsvej (forslag 1)
2. Nyt boligområde i Holme-Olstrup, Løgparken (forslag 2)
3. Nyt boligområde i Lille Næstved, Gedebjergvej (forslag 3)
4. Nyt boligområde i Næstved Syd, Hedetoften (forslag 4)
5. Udtag af område til blandet bolig og erhverv i Skelby, Skelbyvej (forslag 12)
6. Udtag af område i Gelsted, Suså Landevej (forslag 17)
7. Udtag af område i Herlufmagle, Ravnstrupvej (forslag 18)
8. Udtag af område vest for Toksværd, Søledsvej (forslag 19)
9. Ændring fra rekreativt område til boligområde/husbåde Næstved, Nolds Havn (forslag (16)
10. Ændring fra offentligt formål til boligområde i Fensmark, Stenskovvej
11. Ændring fra boligområde til blandet bolig og erhverv i Glumsø, Sorøvej/Nyvej
12. Ændring fra blandet bolig og erhverv til boligområde i Glumsø, Spurvej/Stendyssevej
13. Ændring fra boligområde til offentligt formål i Herlufmagle, Birkevang
14. Ændring fra blandet bolig og erhverv til boligområde i Brøderup, Sneppevænget
15. Ændring af boligområde i Karrebæk, Kirkebakken (forslag 20)

I bilag 1 uddybes begrundelsen for forslagene.

Boliger i landzonen

Det bemærkes, at der fortsat er mulighed for i begrænset omfang af etablere nye boliger som afrunding eller huludfyldning i landsbyer, ligesom det er muligt at udskifte utidssvarende boliger både i landsbyerne og i det åbne land. Eksisterende boliger kan fortsat udvides indenfor landzonebestemmelsernes retningslinjer.

I forbindelse med revision af kommuneplanen foreslås det desuden at ophæve en række rammer for de afgrænsede landsbyer, så de nævnte huludfyldninger og afrundinger kan gennemføres uden lokalplanlægning.

Erhvervsområder

Erhvervsområderne i Kommuneplan 2017 er blevet evalueret i forhold til graden af udnyttelse. Det er samtidig vurderet bl.a. på baggrund af erfaringer fra den tværgående erhvervsservice og fra kommunens grundsalg, hvor i kommunen der særligt er efterspørgsel, og hvilken type erhvervsgrunde, der efterspørges.

På den baggrund foreslås ikke ændringer i erhvervsudlæggene i landområderne herunder de fire udviklingscentre

(Fuglebjerg, Fensmark, Glumsø og Brøderup-Tappernøje). Forespørgsler kunne tale for, at der i 12-årsperioden kunne være brug for et lidt større areal i Fuglebjerg, men administrationen kan ikke ved denne revision pege på relevante arealer, hvor lodsejerne også er interesserede i denne form for udlæg.

I Næstved By vurderes, at der er rigeligt areal til kontor- og serviceerhverv, og arealer til værksteder og lettere fremstillingsvirksomhed, der kan integreres med andre byformål. Nogle få af disse arealer foreslås derfor konverteret til blandet bolig og erhverv (Skellet/Præstemarken samt den ydre del af Ringstedgade, husnummer 207 – 235). Ved Havnegade og Toldbodgade foreslås erhvervsområde omdannet til centerformål som et vigtigt første skridt i omdannelsen af de bynære havnearealer. Hittidig, lovlig anvendelse kan fortsætte. På samme måde foreslås arealer mellem Vestre Kaj og Fabriksvej udlagt til boligområde herunder til mulighed for forskellige by-relaterede funktioner.

Det er administrationens vurdering, at der i planperioden på 12 år kan blive behov for yderligere arealer til tungere produktionsvirksomhed / industri, der ikke lader sig integrere med andre byfunktioner. I Kommuneplan 2017 findes allerede arealer øst for Stenstrup Industri og ved Øverup Krog. Administrationen foreslår derfor at udlægge et nyt areal til tung industri ved Stenstrup.

Forslag til ændringer for erhvervsområder

Samlet set foreslås følgende ændringer af kommuneplanens rammer til erhvervsformål (forslagsnummer i parentes henviser til bilag 1):

15b. Placering af erhvervsområde ved øst for Stenstrup Industri (forslag 22)

16. Mulighed for etablering af hotel samt restauranter og caféer m.m. i Næstved By i form af nye rammer for center- / boligformål på de bynære havnearealer (forslag 23)

I bilag 1 uddybes begrundelsen for forslagene. I bilag 3 uddybes forslag til ændringer af rekreative områder og områder til offentlige formål og privat service.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - KP2021, Ideer til bolig og erhvervsområder

Bilag 2 - KP2021, Indkomne bemærkninger og forslag

Bilag 3 - KP2021, Forslag til rekreative områder og områder til offentlige formål og privat service

Bilag 4 - KP2021, forslag til nyt boligområde