

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 26-09-2016

Mødedato Mandag d. 26. september 2016 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Sager til efterretning/orientering.....	4
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Mødeplan 2017 for Plan- og Ejendomsudvalget.....	6
Eventuel overdragelse af grunden Ved Åsen 4.....	7
Godt liv på landet - Godkendelse til høring.....	9
Kommuneplan 2017, større solenergianlæg.....	11
KP2017 - Arealudlæg til boliger og erhverv.....	12
Principgodkendelse af anmodning om udarbejdelse af lokalplan for privatskole i Blangslev.....	14
Igangværende lokalplaner.....	16
Sagsbehandling af byggesager og landzonesager.....	17
Ansøgning om udvidelse af skydeaktiviteter, skydehus, og støjskærme på skydebanen Ny Præstøve	18
Dispensation til et justeret projekt på Appenæs Bygade 76 i Næstved.....	21
Ansøgning om tilladelse til etablering af bolig i nedlagt erhverv på Vinhusgade 12E i Næstved.....	23

Punkt 111: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 112: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Ad A: Til efterretning

Ad B: Til efterretning

Sagsfremstilling

A. Sagsbeh.: Tyge Wanstrup

Boligpolitiske principper

Administrationen orienterer om status for arbejdet med "boligpolitiske principper".

B. Sagsbeh.: Lotte Elming

Udbud af mindre håndværksydelser

Administrationen orienterer om status for arbejdet med udbud af mindre håndværksydelser

Punkt 113: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016
Togtransport til byplanmøde i Malmø.

90'er-fest drøftet.

Borgermøde om lokalplan for Sports College ved Næstved Hallerne på torsdag.

Punkt 114: Mødeplan 2017 for Plan- og Ejendomsudvalget

00.22.04-P00-2-14

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ejendomsudvalget vedtog den 29. september 2014 sin mødeplan for 2015, 2016 og 2017. Mødeplanen for 2017 forelægges til evt. revision.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at mødeplanen for 2017 godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Møderne i den godkendte mødeplan er lagt på baggrund af mødekadencen i 2014, så der er taget højde for mødefri i uge 7 og 42 samt i dagene op til påsken og hovedferien i juli måned.

Møderne er også planlagt, så der ikke sker personsammenfald i udvalgene.

Administrationens evaluering af mødeplanen for 2016 har ikke givet anledning til at foreslå ændringer til den godkendte mødeplan.

Plan- og Ejendomsudvalgets sidste møde i 2016 er fastsat til den 5. december, og det første møde i 2017 er fastsat til den 9. januar 2017.

Administrationen foreslår derfor, at den godkendte mødeplan bibeholdes således:

Mandag, 9. januar
Mandag, 6. februar
Mandag, 27. februar
Mandag, 27. marts
Mandag, 8. maj
Tirsdag, 6. juni
Mandag, 7. august
Mandag, 4. september
Mandag, 25. september
Mandag, 30. oktober
Mandag, 13. november
Mandag, 4. december

Møderne finder som udgangspunkt sted kl. 09.30 - 12.30 i mødelokale 6 i Rådmandshaven.

Lovgrundlag:

Styrelsesloven § 20, stk. 1

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

DEN POLITISKE MØDEPLAN 2017

Punkt 115: Eventuel overdragelse af grunden Ved Åsen 4

82.00.00-G01-36-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Den tidligere spejdergrund Ved Åsen 4 har siden 1. januar 2016 ikke været lejet ud. Dette skyldes, at den forening, som allerede i 2015 ønskede at overtage lejemålet/grunden, er sprunget fra.

Center for Trafik og Ejendomme ønsker derfor Plan- og Ejendomsudvalgets beslutning om grundens fremtidige virke.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

- at Plan og Ejendomsudvalget tager stilling til, om grunden skal overdrages til salg eller gendlejes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Udvalget vedtog, at grunden kan gendlejes.

Cathrine Riegels Gudberg og Elmer Jacobsen går ind for, at grunden sælges.

Sagsfremstilling

Grunden Ved Åsen 4, matrikel nr. 6q, er tidligere igennem en længere periode blevet anvendt af spejderne, som i 2015 fraflyttede grunden til fordel for Kukkerhuset.

Center for Trafik og Ejendomme påbegyndte derfor allerede i 2015 at finde en ny lejer til overtagelse af arealet og de to pavilloner (pr. 1. januar 2016), der er opsat på grunden. Det lykkes meget hurtigt at finde en ny mulig lejer af begge dele. I april 2016 besluttede denne forenings bestyrelse desværre, at der ikke længere var interesse i hverken grund eller pavilloner.

De to pavilloner er i dårlig i stand, og det kan ikke anbefales at flytte dem fra grunden eller benytte dem et andet sted. Bortskaffelse af pavillonerne vil være omkostningsfuldt, hvorfor det foreslås, at de indgår i et eventuelt salg.

Grunden er på 3.950 kvm, og den offentlige vurdering fra 2015 er på 513.000 kr. Grunden er omfattet af lokalplan 018, hvor følgende bestemmelser er gældende:

Hovedanvendelsen er Centerformål. Her kan der etableres private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, butik til lokal forsyning, indpasses boliger, liberale erhverv og lignende inden for miljøklasse 1-2, f.eks. sundhedsklinikker, kontor, kiosk samt institutioner, jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning. Der kan desuden etableres grønne områder, fritidsaktiviteter, pladser samt parkeringsanlæg.

Det skal særligt nævnes, at:

- Arealet kan ikke anvendes til dagligvarebutikker, da der ikke er restrummelighed til dette formål.
- Arealet kan anvendes til boliger, når det er sikret, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 33 dB og 58 dB på boligens primære udendørs opholdsarealer.
- Randbeplantningen, som er de grønne arealer på henholdsvis 6m og 10 m. (kort vedlagt mail, der tydeliggør placering), skal bevares, da det afskærmer for parcelluse og laver et naturligt skel.

Det er derfor centerets opfattelse, at grunden godt kan sælges, dog ikke til opførelse af dagligvarebutik - og uden at fælde randbeplantning. Det kan overvejes, om grunden, ved salg, kan anvendes til opførelse af en lille boligafdeling til flygtningeboliger/ungdomsboliger.

Center for Trafik og Ejendomme er blevet kontaktet af Forstander Per Aarkrog fra Elvergården/Udviklingscenter for Børn og Unge. Elvergården holder til på adressen Ved Åsen 12, som støder lige op til Ved Åsen 4. Elvergården er meget interesseret i at leje grunden inkl. pavillonerne. Center for Trafik og Ejendomme har oplyst, at såfremt Plan- og Ejendomsudvalget vælger at beholde grunden, vil det forventes, at den årlige leje er ca. 20.000 kr. Dette har Elvergården på forhånd accepteret.

Vælger Plan- og Ejendomsudvalget at overdrage grunden videre med henblik på salg, kan det foreslås, at grunden lejes ud til Elvergården på særlige vilkår frem til salgsdatoen.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at grunden tidligere har været lejet ud for 100,- kr. om året, der er ikke budgetteret med indtægt for evt. salg af grunden.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag - Kort, Ved Åsen 4

Punkt 116: Godt liv på landet - Godkendelse til høring

04.21.00-P22-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

'Godt liv på landet' skal erstatte den nuværende Landdistriktspolitik og gælde for perioden 2017-2020. Med afsæt i visionen Mærk Næstved sætter 'Godt liv på landet' fokus på det gode liv for familien på landet og i byerne uden for Næstved By, herunder bl.a. bosætning, oplevelser og erhverv. 'Godt liv på landet' supplerer derved både Planstrategien og Bosætningsstrategien gennem et styrket fokus på landdistrikterne. 'Godt liv på landet' har løbende været drøftet med en følgegruppe sammensat af 3 lokalrådsmedlemmer og 3 ildsjæle fra kommunens lokalområder.

Der er tilføjet administrative bemærkninger til Plan- og Ejendomsudvalgets behandling.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Kulturudvalget i en forsøgsperiode for 2017-18 afsætter en pulje på 150.000/år, som lokalrådene skal fordele til støtteværdige lokale projekter.
2. Kulturudvalget afsætter 300.000 kr. i 2017 til en NK Bredbåndspulje, der kan anvendes til NK-medfinansiering på 2.000 kr til hver husstand, der etablerer en foreningsstruktur og på denne baggrund søger statens bredbåndspulje. Midlerne finansieres ved at søge overførsel af rest midlerne fra 2016.
3. Kulturudvalget og Plan- og Ejendomsudvalget anbefaler 'Godt liv på landet' overfor Økonomiudvalget og Byrådet, og at det sendes i høring

Beslutning

Kulturudvalget, 13.09.2016

Birgit Lund Terp var fraværende.

Udvalget ønsker tilføjet i høringsdokumentet side 16 nederst at: Næstved Kommune vil bistå erhvervslivet ved ansøgning af LAG midler eller tilsvarende puljer.

Illustration side 4 udelades. Øvrige redaktionelle ændringer blev drøftet.

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt med bemærkning om at beløb målrettes de områder hvor kommunal støtte fremmer ansøgningen bedst muligt.

Udvalget tilkendegiver at der gives tilskud i et interval mellem 1.000 til 2.000 kr. pr. husstand.

Ad 3: Anbefales.

Administrative bemærkninger:

Ovennævnte bemærkninger er indarbejdet i bilaget til behandlingen i Plan- og Ejendomsudvalget, økonomiudvalget og byrådet.

Til behandling i Plan- og Ejendomsudvalget: På baggrund af behandlingen af denne sag vil der på næste møde i Plan- og Ejendomsudvalget blive forelagt en sag om KP 2017 - bykvaliteter.

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Ad 3: Anbefales

Sagsfremstilling

'Godt liv på landet' skal erstatte den nuværende Landdistriktspolitik og gælde for perioden 2017-2020. Herefter skal det vurderes, om 'Godt liv på landet' kan være en integreret del af såvel Planstrategien, Kommuneplanen, Bosætningsstrategien og de relevante fagpolitikker. 'Godt liv på landet' omfatter ikke et særskilt politikområde, men peger derimod ind i mange forskellige politikområder ud fra en geografisk vinkel.

'Godt liv på landet' er udarbejdet med stor inddragelse af lokale borgere – og herudover har den på et tidligt stadie været behandlet i alle relevante fagudvalg. 'Godt liv på landet' sætter fokus på 'det vi kan sammen' – kommunen og borgerne Mærk Næstved og sæt dit mærke på Næstved.

Ved det seneste møde mellem Kulturudvalget og Følgegruppen lige før sommerferien efterlyste følgegruppen særligt at "Godt liv på landet" rummede initiativ til:

1. Bedre internetforbindelse i landområderne

2. En fast pulje til mindre projekter i lokalområderne
3. At drift af nyanlæg af fx legepladser mv. ikke konsekvent pålægges frivillige
4. At kommunen leverer hjælp til borgere i eget hjem i brugen af diverse it-løsninger.

Administrationen anbefaler, at:

Pkt. 1 understøttes med NK-medfinansiering på 2.000 kr til hver husstand, der etablerer en foreningsstruktur og på denne baggrund søger statens bredbåndspulje. Statens bredbåndspulje løber fra 2016-2018. Det forventes, at medfinansieringen falder et år forskudt. Det anbefales, at KU afsætter en pulje på 300.000 i 2017. 2017 midlerne finansieres ved at søge overførsel af rest midlerne fra 2016, og at der i løbet af 2017 evalueres på tiltaget og vurderes, om der skal afsættes midler til en forlængelse af medfinansieringen i 2018/2019.

Pkt. 2 understøttes ved at KU i en forsøgsperiode for 2017-18 afsætter en pulje på 150.000/år, som lokalrådene skal fordele til støtteværdige lokale projekter.

Pkt. 3 medtages delvist, idet udkastet præciserer, at driftsproblematikken skal vurderes i det enkelte projekt

Pkt. 4 skal afklares i forhold til de eksisterende tilbud i borgerservice og eksempelvis Ældresagens it-hjælp.

Økonomien til de stillede forslag afholdes inden for Kulturvalgets budget.

INDDRAGELSE

Der har været afholdt et stort borgermøde i foråret. En følgegruppe bestående af borgere fra lokalområderne har medvirket aktivt i hele processen. Herudover har Lokalrådene løbende været inddraget på forskellig vis.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at tiltagene skal finansieres inden for udvalgets budget. Der forventes et restbudget i 2016 på 300.000, der kan søges overført til 2017, til afsættelse af en Bredbåndspulje. Godkendelsen af overførselen er en forudsætning for at puljen kan oprettes, med det ønskede beløb.

Tidligere Politisk Behandling

Kulturudvalget - Alle indstillingspunkter

Plan og Ejendomsudvalget 26/9 - indstillingspunkt 3

Økonomiudvalget 3/10 -indstillingspunkt 3

Byrådet 11/10 - indstillingspunkt 3

Bilag

Godt liv på landet - Udkast til høringsdokument - 19. september 2016

Punkt 117: Kommuneplan 2017, større solenergianlæg

01.02.03-P15-3-16

Resume

Kompetenceudvalg: Teknisk Udvalg samt Plan- og Ejendomsudvalget

Kommuneplan 2017 kommer ud over nogle større revisionsemner til at indeholde nogle mindre ændringer i forhold til Kommuneplan 2013. Blandt andet tilføjes retningslinjer for placering af store solenergianlæg i tråd med de nuværende for mindre anlæg.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Til efterretning

Sagsfremstilling

I Kommuneplan 2017 foretages ud over nogle større emner nogle mindre ændringer i forhold til Kommuneplan 2013. Det drejer sig blandt andet om retningslinjer for placering af større solenergianlæg.

Store solenergianlæg

Kommuneplan 2013 indeholder retningslinjer for placering af solenergianlæg, men de er især møntet på mindre solenergianlæg. Det kan forudses, at større solenergianlæg i fremtiden skal bidrage med en større mængde energi både i form af varme og elektricitet til en større kreds af brugere end hidtil. Denne type anlæg kan have en stor effekt på oplevelsen af landskabet blandt andet for naboer til anlæggene, og det er derfor vigtigt, at de placeres rigtigt.

Retningslinjerne i Kommuneplan 2013 ser således ud for kollektive solenergianlæg:

- Ved etablering af anlæg skal der tages hensyn til landskabs- og naturværdier samt kulturhistorie.
- Der kan normalt ikke etableres kollektive anlæg i Beskyttelsesområde, Kirkeomgivelser, Kulturmiljøer, inden for strandbeskyttelseslinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen, i fredede områder, og sommerhusområde.
- Kollektive anlæg skal afskærmes med levende hegn

Administrationen foreslår, at der i stedet for begrebet "kollektive anlæg" bruges betegnelsen "større solenergianlæg". Definitionen foreslås at være anlæg større end cirka 1 hektar. Administrationen foreslår også, at der tilføjes en retningslinje om, at større solenergianlæg normalt kræver lokalplanlægning.

I forhold til vurdering af landskabelige interesser, har administrationen med den gennemførte landskabsanalyse et godt værktøj til at bedømme, om store solenergianlæg vil kunne indpasses i et konkret område. Muligheden for at placere såkaldt arealkrævende, tekniske anlæg er vurderet særskilt i analysen. Retningslinje b. oven for skal muligvis konsekvensrettes på baggrund af opdateringen af kommuneplanens landskabsudpegninger.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget 26. 9. 2016

Teknisk Udvalg 4. 10. 2016

Supplerende bemærkninger

Et samlet forslag til Kommuneplan 2017 bliver behandlet af fagudvalg samt Økonomiudvalget og byrådet i starten af 2017. Forslaget sendes i offentlig høring i foråret 2017.

Punkt 118: KP2017 - Arealudlæg til boliger og erhverv

01.02.03-P15-4-14

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Temaet om arealer til bolig- og erhvervsformål i Kommuneplan 2017 skal revideres. I den forbindelse vil der blive iværksat en foroffentlighedsfase med indkaldelse af ideer og ønsker til arealudlæg.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Tidsplan for politiske behandlinger af kommuneplan 2017 blev udleveret. Tilknyttes dagsordenpunktet.

Til efterretning

Sagsfremstilling

I forbindelse med kommuneplan 2017 skal tema om arealer til bolig- og erhvervsformål revideres. I denne sag gennemgås, hvordan arbejdet vil foregå.

Inden den samlede fremlæggelse af forslag kommuneplan 2017, fremlægges de faktiske forslag til revision af arealer til boliger og erhverv for udvalget 06.12.2016.

Arealer til boligformål

I forbindelse med revision af kommuneplan 2017 skal administrationen gennemgå boligområderne med henblik på at vurdere, om der er behov for nye arealer. Til dette arbejde skal restrummeligheden vurderes, det vil sige, hvor meget areal der rummer mulighed for boligbebyggelse i allerede udlagte boligområder. Restrummeligheden bliver sammenholdt med statistisk materiale, som f.eks. befolkningsvæksten/prognosen og kan dermed give et godt billede af, hvor meget areal til boligområder, der er behov for i næste planperiode.

Ser vi på befolkningstilvæksten fra 2012 og frem til nu, ved vi, at der kun er sket en mindre vækst i hele kommunen. Administrationen forventer på nuværende tidspunkt, at der ikke er basis for at foretage yderlige udlæg i arealer til boligformål.

Administrationen vil vurdere og komme med forslag til udvalget, om der skal foretages en omrokering af arealerne - f.eks. tage arealer med en stor og mangeårig restrummelighed ud og flytte over til områder, der vurderes at rumme større potentiale for byudvikling i den næste planperiode. Eller evt. ændre anvendelsen på uudnyttede boligområder til f.eks. rekreativt, erhverv eller offentligt formål.

Borgerinddragelse

Administrationen har løbende modtaget henvendelser fra borgere om ønsker til arealudlæg og vil foretage en supplerende indkaldelse af ideer og ønsker fra borgere og lokalråd mv. Denne indkaldelse kunne f.eks. foregå via facebook eller andre egnede medier.

Arealer til erhvervsformål

Til Kommuneplan 2013 blev der i 2012 udarbejdet analysen "Erhvervsområderne i Næstved Kommune - undersøgelse af planforhold og anvendelse" (udarbejdet af BM Arkitekter). Denne analyse lå til grund for en større revision af erhvervsområderne, som blev indarbejdet i kommuneplan 2013.

De forhold, der ligger til grund for analysen, er stadig gældende, og administrationen forventer på nuværende tidspunkt, at der ikke er sket en væsentlig udvikling/vækst i erhvervslivet, som kan begrunde nye udlæg til erhvervsformål. Det skal dog vurderes, om placeringen af de eksisterende arealudlæg stadig er relevante og attraktive også set i forhold til f.eks. de nye og projekterede trafik anlæg i kommunen.

Inddragelse af erhvervslivet

I arbejdet med revision af udlæg til erhvervsområder skal erhvervenes efterspørgsel efter arealer vurderes. Derfor vil Næstved Erhverv blive inddraget for at sikre erhvervenes ønsker til vækst.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

KP17 tidsplan PEU 26-09-2016

Punkt 119: Principgodkendelse af anmodning om udarbejdelse af lokalplan for privatskole i Blangslev

01.02.05-P16-26-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Hammer Frie Privatskole ønsker at flytte placering til en nedlagt landbrugsejendom i Blangslev. Grundet placering i landzone og væsentlig anvendelsesændring, skal der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan med bonusvirkning.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. At udvalget træffer principbeslutning om igangsættelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg.
2. At udvalget træffer beslutning om, at bygherre bidrager til lokalplanens udarbejdelse, såfremt der træffes principbeslutning om igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Udvalget er sindet at godkende igangsætning af en ny lokalplan og kommuneplantillæg, men ønsker inden endelig beslutning flere oplysninger vedr. grundlag for projektet.

Sagen genoptages på et kommende møde.

Sagsfremstilling

Forstander for Hammer Frie Privatskole, Line Illum Mundus, ønsker at placere privatskole på sin egen landbrugsejendom beliggende i Blangslev. Ønsket om at placere skolen på landbrugsejendommen er, at skolen vurderer, at der er bedre busforbindelser til Blangslev, end i Hammer, hvor skolen er placeret i de gamle skolebygninger under Hammer Frie Privatskole. Derudover oplyser skolen, at en ny skole med den ønskede placering vil give mere plads til elever og lærere.

Skolen beskriver i sin ansøgning, hvordan en flytning og tilbygning vurderes at give mere plads til elever og flere arbejdspladser til lærere. På skolens nuværende placering er der sket et fald på 15% i elevtal, hvilket skolen tilskriver transportmulighederne på stedet. Skolen oplyser, at man til trods herfor stadig har ventelister, og at man forventer, at eleverne vil følge med ved en eventuel flytning. Skolen forventer således, at projektet vil kunne skabe plads til 160 elever og 13 arbejdspladser.

Planmæssige forhold

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone. Det vurderes, grundet den væsentlige anvendelsesændring, at der skal tilvejebringes en lokalplan, hvis projektet skal realiseres. Projektet omhandler, i grove træk, nedrivning af en eksisterende ladebygning samt opførelse af en ny skolebygning. Derudover omfatter projektet en ombygning af tre eksisterende lade- og staldbygninger til faglokaler. Lokalplanen vil i givet fald komme til at ligge »alene« i landzone.

Da ejendommen ligger i landzone og ikke er inkluderet i kommuneplanrammen, skal der desuden udarbejdes et kommuneplantillæg, som udlægger området til skole/institution. Ejendommen vil blive inkluderet i kommuneplansrammen "offentlige formål".

Placering af en institution i det åbne land er ikke optimalt planmæssigt, men der kan argumenteres for, at skolen placeres på den pågældende landbrugsejendom, i og med denne ligger i tilknytning til den afgrænsede landsby Blangslev uden dog at ligge op til landsbyafgrænsningen.

Ny bebyggelse vil ifølge ansøger få samme karakter som eksisterende bebyggelse og vil derfor kunne indpasses i området på en fornuftig måde. Derudover vil renovering af eksisterende bebyggelse kun foregå indvendigt, og derfor vil bygningsmassen ikke ændre udvendig karakter. Forslag til bebyggelse samt vejadgang og parkeringsarealer kan ses på bilag 1.

Ejendommens naboer er blevet orienteret og har ingen kommentarer til byggeriet. Lokalplanområdet er på 13.368,4 m², hvori matr. 4a vil indgå som eneste matrikel. Se bilag 2.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Forslag til ny bebyggelse samt ombygning

kortbilag_landsbyafgrænsning

Punkt 120: Igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Kompetenceudvalg: Plan og Ejendomsudvalget

Orientering omkring igangværende lokalplaner.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Til efterretning

Sagsfremstilling

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

Tidligere Politisk Behandling

Plan og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2014-2016_15.09.2016

Punkt 121: Sagsbehandling af byggesager og landzonesager

02.34.00-A26-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Udvalget orienteres om udvikling i sagsmængder og sagsbehandlingstider inden for byggesags- og landzonesagsområdet. Antallet af sager er stigende, det samme er antal sager, der løses, primært på grund af effektivisering og digitalisering. Næstved Kommune overholder de servicemål, KL og regeringen har udmeldt. Landzonesager har en ophobning over en årrække, som der arbejdes på at nedbringe.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016
Til efterretning

Sagsfremstilling

I bilag 1 gives en uddybende orientering om udviklingen i sagsmængden og sagsbehandlingstider på forskellige typer byggesager og landzonesager.

Antallet af byggesager er svagt stigende med knap 1.800 byggesager om året. Sagsbehandlingstiderne er forskellige afhængig af sagstyper. I notatet fremgår de udmeldinger, administrationen giver til ansøgere, og som fremgår af hjemmesiden. Næstved Kommune overholder allerede de servicemål, som er aftalt mellem KL og regeringen i økonomiaftalen, som er gældende fra 2016 og frem.

Antallet af landzonesager i Næstved Kommune er steget over en årrække til ca. 280 om året. Ligeledes er afsluttet et stigende antal sager pr. år, grundet effektivisering og digitalisering.

Samtidig er dog desværre løbende ophobet et antal sager fra tidligere år. Til sammen betyder dette, at nogle sager kommer til at vente længere end ønsket. Grundlaget for sagsbehandlingen for landzoneområdet er det administrationsgrundlag, der er politisk vedtaget i denne byrådsperiode.

På mødet vil administrationen redegøre for status og fremadrettet gives denne orientering til udvalget hvert halve år og i samme form som i bilag 1.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Notat om byggesagsbehandling september 2016

Endelig notat om landzonesagsbehandling sept. 2016

Punkt 122: Ansøgning om udvidelse af skydeaktiviteter, skydehus, og støjskærme på skydebanen Ny Præstøvej 320

01.03.03-P19-136-15

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

På skydebanen Ny Præstøvej 320, 4700 Næstved ansøger Næstved Skytteforening om landzonetilladelse til et 25 m pistolbaneanlæg samt til bagvold og skiveopsætning til en 100 m bane. Desuden søges om tilladelse til udvidede skydeaktiviteter og -tider samt til to større støjskærme, som muliggør øget skydeaktivitet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse

- til 25 m skydebaneanlægget, to støjskærme og 100 m banen som ansøgt og med vilkår om afskærmende beplantning jævnfør bilag 4.
- til reducerede skydetider jævnfør administrationens forslag i bilag 8.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Godkendt, idet dog administrationens forslag i bilag 8 ændres, idet der ikke skelnes mellem banerifler og jagtrifler og dermed bortfalder det foreslåede måleudstyr.

Teknisk Udvalg orienteres.

Sagsfremstilling

Der har været skydebane på adressen langt før planlovens tilblivelse. I dag er der et klubhus, sammenbygget med et skydehus. Der er en 200 m skydebane med bagvold, og en 25 m og 50 m skydebane med 3-5 m højt voldanlæg.

Landzonetilladelse kræves til det nye 25 m skydebaneanlæg inklusive jordvolde, to støjskærme, bagvold og skiveopsætning på den nye 100 m bane samt til den udvidede skydeaktivitet. Miljøgodkendelse kræves i henhold til miljølovgivningen, og den regulerer støj og skydetider.

Ansøgningens fysiske emner

Den nye 25 m pistolbane består af et skydehus, støjsluser samt et voldanlæg. Sidevoldene er ca. 4,5 m høje, og bagvolden er ca. 5,6 meter høj. Huset etableres med 25° saddeltag op i ca. 5 meters højde. Pistolhuset er ca. 135 m². Pistolhuset placeres parallelt med 200 m banen ca. 40 m fra det eksisterende skydehus.

En støjskærm på 30 m etableres fra eksisterende skydehus op langs den nordøstlige side af 200 m banen. En anden 40 m lang støjskærm etableres bag klubhuset 3,5 m fra naboskel. Støjskærmene er 4 m høje.

100 m banen etableres på eksisterende 200 m bane med en 1,4 m høj og 10 m bred bagvold samt skiveopsætning.

Naboindsigelser

Naboindsigelser er modtaget fra 6 ejendomme. Alle tvivler på, at støjberegningerne er tilstrækkelige og korrekte, og i særdeleshed er de imod og bekymrede for øgede støjgener som følge af udvidelse af skydeaktiviteter og -tider. Der peges på, at væsentligt forøgede aktiviteter på og omkring skydebanen må forventes efter en tilladelse, idet skytteforeningen og Næstved Jagtforening påtænker et fælles fremtidigt brug af skydebanen. Der er bekymring for øget trafik til skydebanen.

Plangrundlag

Skydebanen ligger inden for et område, der i Kommuneplan 2013-25 er udpeget som beskyttelsesområde (bevaringsværdigt landskab), som nationalt geologisk interesseområde (åsen) og inden for en skovbyggelinje. Derfor skal det ansøgte vurderes i forhold til indvirkning på landskabelige og naturmæssige værdier i området (se evt. i bilag 4).

Ifølge administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling kan der i et beskyttelsesområde normalt ikke gives tilladelse til:

- opførelse og udvidelse af klubhuse og lign. vedr. idrætsanlæg, naturcentre mv.
- etablering af sportsbaner og andre former for fritidsaktivitet på ubebyggede arealer.

Administrationens vurdering af de fysiske emner

Det særlige geologiske fænomen åsen opleves ikke fra nord. Ved færdsel ad Ny Præstøvej opleves, at man færdes langs et skovbryn, der flere steder brydes af mere åbne partier og spredt bebyggelse. Skovbrynet på ejendommen er opbrudt og uklart. Samtidigt har der på ejendommen i en meget lang årrække lovligt været skydebanefaciliteter og skydeaktiviteter.

Administrationen vurderer samlet, at de ansøgte emner kan tillades, idet de vil have en ubetydelig indvirkning på de landskabelige og naturmæssige værdier, såfremt der sættes vilkår om afskærmende beplantning, som indtegnet og beskrevet i bilag 4. Vurderingen hviler på, at der ikke er søgt om belysning af banerne.

Udvidede skydeaktiviteter og -tider

For et samlet forenklet overblik over skydetider og forslag se Bilag 9.

Der ansøges om den maksimale skydetid, som miljølovgivningens skydebanevejledning muliggør miljøgodkendelse til efter opførelse af støjskærmene (se bilag 6):

Beregningspositioner			Dagsskydning	Aftenskydning før 22.00	Aftenskydning efter 22.00
Bane	Standplads	Våbenklasse			
25m	Skydehus	10	6 + Weekend	6 + Weekend	6 + Weekend
25m	Skydehus	6	6 + Weekend	6 + Weekend	6 + Weekend
25m	Skydehus	7	6 + Weekend	6 + Weekend	6 + Weekend
25m	Skydehus	8	6 + Weekend	5 dage	3
50m	Skydehus	9	6 dage	5 dage	0
100m	Skydehus	1	4 dage	2 dage	0
200m	Skydehus	1	4 dage	2 dage	0
200m	Skydehus	3	6 dage	2 dage	0

Det ansøgte er en væsentlig udvidelse af den hidtidige skydeaktivitet med flere våbenklasser, flere skydedage med støjende våbenkl. 1 og 3, og i udvidet tidsrum. Støjskærmene nedsætter støjniveauet hos de nærmeste nabobeboelser væsentligt. Andre steder, hvor støjskærmene ingen indvirkning har, vil støjen til gengæld stige.

Det bemærkes, at endevolden på 200 m banen ligger på nabogrund. Skydning i dag hviler på en kontrakt med naboen om, at der kan skydes 1 dag/uge med våbenkl. 3 (banerifler).

Næstved Skytteforenings forslag til reduktion i skydetider:

Efter dialog med administrationen har foreningen et forslag til reduceret skydetid (se bilag 7), hvis ikke den maksimalt mulige skydetid kan opnås. Forslaget omhandler hovedsagligt en reduktion af antal dage med aftenskydning efter kl. 22 på 25 m banen (de mindst støjende våbenkl.).

Administrations vurdering af udvidede skydeaktiviteter og -tider.

Planloven omhandler afvejning af en række forhold herunder også mulighed for hensyntagen til støjgener for omkringboende. Som oven for beskrevet, og som det fremgår af bilagene, er der tale om en væsentlig udvidelse af skydeaktiviteten og skydetiden med det ansøgte. Af hensyn til især støjgener for naboerne, men også til de rekreative muligheder i området, foreslår og anbefaler administrationen en yderligere reduktion i skydetiden end ansøgers forslag.

Administrationens forslag og anbefaling i bilag 8 tager udgangspunkt i reduktion af den mest støjende våbenkl. 1, jagtriflen, og at der er behov for indskydning af jagtriflen før bukkejagten. Ud over skytteforeningens forslag til reduktion foreslår administrationen, at der kan skydes det maksimalt mulige med jagtriffel en måned før bukkejagtens start den 16.5. og igen en måned før den 1.10. I den resterende del af året reduceres skydetiden for våbenkl. 1 for dagsskydningen

fra 4 til 2 dage/uge, og aftenskydningen reduceres fra 2 til 1 dag/uge. Antallet af dage er en afvejning mellem hensyn til ansøger og til omkringboende.

For at muliggøre håndhævnin g af skydetiderne reduceres skydning med våbenkl. 3 (baneriflen som er næstmest støjende) til samme tidsrum, som der skydes med våbenkl. 1. Dette med mindre skytteforeningen opsætter automatisk måleudstyr, som kan skelne mellem de to våbenklasser.

Det er således, som indstillet, administrationens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse:

- til 25 m skydebaneanlægget, to støjskærme og 100 m banen som ansøgt og med vilkår om afskærmende beplantning jævnfør bilag 4.
- til reducerede skydetider jævnfør administrationens forslag i bilag 8.

Alternative beslutningsmuligheder

Såfremt udvalget ønsker anden beslutning, end den af administrationen indstillede, ses følgende muligheder:

A. Landzonetilladelse

- til 25 m skydebaneanlægget, to støjskærme og 100 m banen som ansøgt og med vilkår om afskærmende beplantning jævnfør bilag 4.
- som ansøgt til maksimalt mulige skydetid i henhold til skydebanevejledningen jævnfør bilag 6.

B. Landzonetilladelse

- til 25 m skydebaneanlægget, to støjskærme og 100 m banen som ansøgt og med vilkår om afskærmende beplantning jævnfør bilag 4.
- til reducerede skydetider jævnfør Næstved Skytteforenings forslag i bilag 7.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1 - Støjrapport af maj 2016 og ansøgning

Bilag 2 - Tegninger til revideret ansøgning

Bilag 3 - Endelig placering af støjskærm vest for klubhuset

Bilag 4 - Plangrundlag, landskabeligvurdering og afskærmende beplantning

Bilag 5 - Eksisterende skydetid

Bilag 6 - Ansøgte skydetid

Bilag 7 - Næstved Skytteforenings forslag til reduceret skydetid

Bilag 8 - Administrationens forslag til reduceret skydetid

Bilag 9 - Samlet forenklet overblik over skydetider og forslag

Punkt 123: Dispensation til et justeret projekt på Appenæs Bygade 76 i Næstved

01.02.00-P00-96-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

På baggrund af udvalgets beslutning på sidste møde har bygherre justeret projekt for tæt-lave boliger på Appenæs Bygade 76. Da det justerede projekt kræver dispensation fra lokalplanen for ejendommen, forelægges sagen nu for udvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles dispensation til det justerede projekt.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016
Godkendt

Sagsfremstilling

Plan- og Ejendomsudvalget har på mødet den 29. august 2016 behandlet sag vedrørende dispensation til 7 tæt-lave boliger på ejendommen Appenæs Bygade 76. Projektet var på enkelte punkter ikke i overensstemmelse med lokalplan 033 og kræver derfor dispensation fra denne. Plan- og Ejendomsudvalget besluttede, at bygherren skal forelægge et nyt projektforslag. Udvalget har meldt ud, at der kan gives mulighed for at meddele dispensation til en bygningsbredde på 9 meter og til frontispicer mod gaden, men at bebyggelsen skal forsynes med symmetrisk saddeltag, og bygningshøjden skal holdes på maksimum 8,5 meter, som foreskrevet i planen.

Der er nu modtaget et justeret projekt, der forelægges for udvalget. Af projektmaterialet fremgår, at bebyggelsen har en bredde på 9 meter eksklusiv frontispicer og karnapper, højde på 8,5 meter og er forsynet med 4 frontispicer/karnapper mod gaden. Taget på bebyggelsen er symmetrisk saddeltag uden valm og med taghældning på 30 grader. Den samlede længde for frontispicer/karnapper er på ca. 88% af bygningens længde. Taget på karnapper mod gaden er udformet, så det gennembryder bebyggelsens tagfod.

Det justerede projekt er på følgende punkter ikke i overensstemmelse med lokalplanen:

1. Bygningsbredde på 9 meter kræver dispensation fra lokalplanens § 7.4.2, som angiver en maksimal bredde til 8 meter eksklusiv frontispicer;
2. Etablering af frontispicer mod gaden kræver dispensation fra §§ 8.2.3 og 7.2.4, som angiver, at der kun må etableres én frontispice pr. bolig, og at den samlede bredde af frontispicer maksimalt må udgøre 50 % af bebyggelsens samlede længde. Derudover angiver lokalplanens § 8.2.3, at tagfoden alene må brydes af frontispicer og udelukkende på bebyggelsens side mod åen.
3. Taget med taghældning på 30 grader kræver dispensation fra § 8.2.3, som angiver, at taget skal fremstå med taghældning på 45 grader.

Det justerede projekt blev sendt i den lovpligtige nabohøring og høring hos Næstved Bevaringsforening. Ved udløbet af høringsfristen er der modtaget et høringssvar fra Appenæs Bylaug, der bekræfter, at bylauget ingen indvendinger har mod dispensation til projektet.

Der kan almindeligvis efter en konkret vurdering meddeles dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens udformning, medmindre de detaljerede regler netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelse f.eks. i et bevaringsværdigt område. Dog kan der ikke dispenseres fra bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvis lokalplanens formålsbestemmelser er udformet med en sådan grad af bestemthed, at en dispensation kunne anses i strid med planens principper.

Formålet med lokalplan 033 er bl.a. at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens proportionering, udformning, og arkitektur, under hensyn til det omgivende kultur- og bymiljø. Formålet med lokalplanen er desuden at bygge videre på det karakteristiske fisker- og landsbymiljø ved, at ny bebyggelse udføres i lokal byggestil og farver, i en arkitektur, der gennem tilføjelse af et moderne formsprog, indfører sig, som et moderne byhus i det eksisterende miljø.

Det vurderes, at dispensation fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 033 ikke er i strid med planens principper. Vurderingen begrundes i formålsbestemmelsernes mere generelle karakter, der mangler den form for

bestemthed, der udelukker dispensationsmuligheden.

Samtidig ligger det justerede projekt meget tæt op ad lokalplanens visualiseringer af den fremtidige bebyggelse på ejendommen. Administrationen har vurderet, at det justerede projekt er godt indpasset i eksisterende fisker- og landsbymiljø i Appenæs, da det optager vigtige kendetegn fra områdets ældre bebyggelse, som er pudsede ydervægge, røde tegltage og træbeklædte gavle.

I området findes desuden bevaringsværdig bebyggelse med en mindre taghældning, end foreskrevet i lokalplanen. Dette dokumenteres i lokalplanens redegørelsesdel med både referencebilleder og tekst. Det vurderes derfor, at taghældningen i det justerede projekt tager afsæt i det lokale byggeskik.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Justeret projekt på Appenæs Bygade 76

Projekt forelagt udvalget på møde den 29. august 2016

Punkt 124: Ansøgning om tilladelse til etablering af bolig i nedlagt erhverv på Vinhusgade 12E i Næstved

01.02.00-P00-63-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

På vegne af ejendommens ejer har et arkitektfirma søgt om planmæssig godkendelse til etablering af bolig i nedlagt erhverv på ejendommen Vinhusgade 12E. Da anvendelsesændringen kræver dispensation fra lokalplan C1.1 for Axelhuskarreen, forelægges sagen til afgørelse i udvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 26-09-2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Tegnestuen Apostelgaarden har ansøgt om tilladelse til etablering af bolig i nedlagt erhverv på ejendommen Vinhusgaden 12E. Ansøgningen begrundes i, at det gennem længere tid har været svært at drive erhverv fra lejemålet. Det påpeges, at lejemålet indgår i en samlet beboelsesejendom og er derfor egnet til beboelse. Ansøgningen er vedlagt et skitseprojekt. Ejendommen er et baghus til en gammel gård fra slutningen af 1600 tallet med forhuset beliggende ud mod Kindhestegade. Vinhusgade 12 E er udpeget med en middel bevaringsværdi 4 i Kommuneatlas Næstved. Indgangen til ejendommen sker i dag fra parkeringsarealerne i karreens indre.

Området er omfattet af en ældre lokalplan C1.1 for Axelhuskarreen og lokalplan C.1.1-02 for Bymidten. Lokalplan for Axelhuskarreen fastlægger i § 3.1, at baggårdsbebyggelse i den sydlige del af karreen skal anvendes til erhverv. Indretning af bolig i de nedlagte erhvervslokaler kræver derfor dispensation fra denne bestemmelse. Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplan C1.1-02 for Bymidten og intentionerne i bymidtestrategien, idet det ikke berører problematikken med fastholdelse af detailhandel i Vinhusgade.

Sagen har været sendt i nabohøring, og der er i alt modtaget 3 høringssvar. Naboerne påpeger bl.a. manglende parkeringsmuligheder inde i gården. Der er efterfølgende modtaget supplerende oplysninger fra ansøger om, at Vinhusgade 12E disponerer over en p-plads på ejendommen Brogade 2, da begge ejendomme ejes af samme ejer.

Byplan har vurderet, at der vil kunne etableres en attraktiv bolig med adgang til friarealer og med gode lysforhold på ejendommen Vinhusgade 12 E.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgningsmateriale

Billeder af Vinhusgade 12E

Kortbilag