

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 29-08-2016

Mødedato Mandag d. 29. august 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
Anlægsregnskab - Pavilloner, midlertidige flygtningeboliger, Skyttemarksvej 138.....	6
Grønt regnskab 2015.....	7
Landzoneansøgning, biogasanlæg på Vådagervej 13 vest for Fuglebjerg.....	9
Landzoneansøgning om nyt erhverv til håndtering af haveaffald, Tyvelsevej 55 og 57 nær Tyvelse..	11
Lokalplanorientering.....	13
Ophævelse af lokalplan 040 for Marskvej 15 i Næstved.....	14
Fornyset forespørgsel vedrørende opsætning af altaner på Det Gule Pakhus, Havnen 2-12 i Næstved	15
Ansøgning om tilladelse til opførelse af boliger på Appenæs Bygade 76 i Næstved.....	17
Udvidelse af Næstved Fri Skole til Søndergårdsvej 1, 4700 Næstved.....	20

Punkt 99: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 100: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Ad A: Til efterretning

Sagsfremstilling

A.

Orientering om afgørelse vedr. udstykning i 2 matrikler

Administrationen orienterer om afgørelse vedr. udstykning af Skovmøllevej 20 i 2 matrikler.

Punkt 101: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Til efterretning

Punkt 102: Anlægsregnskab - Pavilloner, midlertidige flygtningeboliger, Skyttemarksvej 138

00.32.04-P19-8-15

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Der aflægges anlægsregnskab for Pavilloner, midlertidige flygtningeboliger, Skyttemarksvej 138.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Anbefales

Sagsfremstilling

Næstved Kommune erhvervede pavillonbyggeri til boligplacering af 60-65 flygtninge. De 57 pavilloner stod placeret ved Roskilde universitetscenter.

Pavillonbyggeriet kan deles op i 3 etaper.

Etape 1: 28 værelser, fælles køkken, opholdsrum, toiletter og bad.

Etape 2: 26 værelser, fælles køkken, opholdsrum, toiletter, bad og vaskerum.

Etape 3: 28 værelser, fælles køkken, opholdsrum, toiletter og bad.

Værelserne er på mellem 13,2 m² - 17,8 m².

Opstilling af etape 1 og 2 blev stoppet efter overskridelse på 200 %, håndværkerne fik besked på at stoppe arbejdet og sende opgørelser.

Der blev herefter hyret rådgiver, og 3. etape blev sendt i udbud. Den nye hovedentreprenør startede arbejdet op igen, og det gik rigtigt godt.

År	Bevilling	Forbrug
2015	12.400.000 kr.	12.468.190 kr.

Byggeriet sluttede i oktober med et merforbrug på grund af, at håndværkernes opgørelser af etape 1 og 2 ikke holdt stik.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at anlægsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med kommunens bogføring.

Center for Økonomi og Analyse kan endvidere oplyse, at merudgiften på kr. 68.190 finansieres af lån.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Beskæftigelsesudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Underskrevet anlægsregnskab

Punkt 103: Grønt regnskab 2015

01.02.25-P20-6-15

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Hvert år udarbejdes et grønt regnskab, der viser udviklingen i energi- og vandforbrug samt CO2 udledning fra kommunens bygninger. Resultatet for det samlede energiforbrug for 2015 viser, at der er et uændret el- og varmeforbrug og et faldende vandforbrug. CO2 udledningen er ligeledes faldet, og Næstved Kommune lever op til Danmarks Naturfredningsforenings Klimakommuneaftale om en årlig 2%’s reduktion af CO2.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget tager det grønne regnskab for 2015 til orientering.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Til efterretning

Sagsfremstilling

Det grønne regnskab viser udviklingen i energi- og vandforbruget i kommunens bygninger, og den deraf afledte CO2 udledning. Udviklingen har økonomisk betydning og betydning for overholdelse af Klimakommuneaftalen. Kommunens klimaplan og medlemskabet af Borgmesterpagten (Covenant of Mayors) kræver ligeledes løbende energibesparelser. Det grønne regnskab er digitalt og kan findes på kommunens hjemmeside, og her kan de faktiske tal og udviklingen for hver institution og bygningsgruppe ses, og en nærmere forklaring findes. I denne sag ses kun på den overordnede udvikling for 2015.

Som det fremgår af bilag 1, er udviklingen fra 2014 til 2015, at på totalt forbrug er el- og varmeforbrug uændret, og vandforbruget er faldende. Inde i dette tal er dog en udvidelse af bygningsmassen, da Arena Næstved indgår i beregningerne med betydeligt forbrug. Reelt betyder det, at forbruget er faldende for både el, varme og vand for de forskellige bygninger. Hvis forbruget opgøres pr. m2, som i et vist omfang udligner arealøgninger, underbygges dette:

Pr. m2 er tallet:

- Elforbruget er faldet med 2%
- Varmeforbruget er faldet med knapt 3%
- Vandforbruget er faldet med knapt 10%
- CO2 udledningen er faldet med 13%

Samlet set er det et meget tilfredsstillende resultat.

Forklaringer

Bilag 1 viser samlet forbrug og forbrug på kategorier samt udviklingen over en årrække. I de samlede tal indgår et større bygningsareal på grund af Arena Næstved. Yderligere er der udbyggede åbningstider og ændret bygningsanvendelse både på skoler og på kulturelle bygninger. En del af det generelt faldende forbrug kan formentligt tilskrives ESCO projektet, hvor der blev investeret omkring 40 mio. kr. i energibesparende foranstaltninger.

Af bemærkninger for de enkelte bygningskategorier kan nævnes, at forbruget på skolerne falder for el og vand og holder sig neutralt for varme. Et godt resultat, når det tages i betragtning, at deres åbningstid på grund af skolereformen er forlænget med ca. 4 timer pr. dag. Bibliotekerne har et stigende elforbrug, men en del af forklaringen er formentligt, at åbningstiden på Næstved Hovedbibliotek blev udvidet til kl. 22.00 fra marts måned.

Som det har været tilfældet de foregående år, er der få bygningsgrupper, der har et merforbrug. Inden for andre grupper er der enkelte bygninger, som har et stigende forbrug.

Faldet i CO2 udledningen hænger sammen med det faldende energiforbrug, men også i høj grad med den udregningsfaktor, som CO2 beregnes efter, og som påvirkes af Danmarks samlede elforbrug i elnettet, og hvor grønt det er. I 2015 var det grønnere end i 2014. Faldet i udledningen betyder, Næstved Kommune lever op til kravet i Klimakommuneaftalen om en årlig 2%’s reduktion af udledningen.

Opfølgning

Opgaven med at nedsætte energi- og vandforbruget ligger hos den enkelte virksomhed. Center for Trafik og Ejendomme yder dog støtte i den daglige drift via rådgivning og energibesparende foranstaltninger. Datakvaliteten forventes hen ad vejen at blive større, da Næstved Varmeværk og elselskaberne arbejder på at udskifte alle deres målere til målere med automatisk aflæsning.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Sagen er tidligere behandlet i Teknisk Udvalg

Tilsvarende sag behandles til Børne- og Skoleudvalget, Omsorgsudvalget, Kulturudvalget og Økonomiudvalget

Bilag

Bilag 1 overordnede resultater

Punkt 104: Landzoneansøgning, biogasanlæg på Vådagervej 13 vest for Fuglebjerg

01.03.03-P19-96-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ejerne af Vådagervej 13 vest for Fuglebjerg har ansøgt om at etablere et gårdbiogasanlæg på ejendommen og en gylletank på ejendommen Møllevej 25. Anlægget skal behandle egen husdyrgødning samt husdyrgødning fra andre bedrifter og madaffald. Den producerede biogas produceres ved hjælp af en generator el til elnettet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at der gives landzonetilladelse til biogasanlægget på Vådagervej 13 og gylletanken (fællesanlæg) på Møllevej 25, som ansøgt,
2. at der stilles vilkår om afskærmende beplantning, der skal etableres samtidig med anlægget og virke afskærmende efter 5 år.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

Ejerne af ejendommen Vådagervej 13 vest for Fuglebjerg, hvor der drives økologisk landbrug, har søgt om at etablere et økologisk gårdbiogasanlæg. Anlægget skal behandle gylle, dybstrøelse og varmebehandlet køkkenaffald. Biogasanlægget er ikke direkte afhængigt af at være placeret på Vådagervej 13: der er i princippet tale om et uafhængigt anlæg. Et sådant anlæg kræver landzonetilladelse.

Produktionen

Husdyrgødning kommer fra ejendommen, svinogylle og kalkunmøg fra andre husdyrproduktioner og madaffaldet fra AffaldPlus. Restproduktet er afgasset gylle, der udbringes delvist på ejendommen, delvist på en række udspretningsarealer i forskellig afstand fra ejendommen.

Den producerede biogas skal bruges i en generator, der ligeledes placeres på ejendommen og producerer el til elnettet. Den årlige elproduktion forventes af ansøger at blive 2.000 MWh pr. år, svarende til forbruget i 500 husstande (ved et forbrug på 4.000 kWh).

Byggeriet:

Foruden gylletanke og generator ønskes etableret en række andre tanke og tre plansiloer (se bilag), der placeres samlet og afskærmes med beplantning. De største bygninger er en reaktortank og en lagertank til biogas (begge diameter 20 m, højde 6 m). Til opbevaring af den afgassede gylle ønskes opført en stor tank (diameter 28 m, højde 6 m) på ejendommen, og en tilsvarende stor tank på Møllevej 25, der har samme ejere. Den ligger øst for Tornemark i cirka 12 km. kørselsafstand fra biogasanlægget. Da der er tale om en tank, der kun er nødvendig på grund af biogasanlægget, kræver den landzonetilladelse. Ejendommen på Møllevej er på ca. 75 ha, og her er i forvejen placeret en del driftsbygninger. Tanken skal primært bruges til opbevaring af gylle, der skal spredes ud på denne ejendom. Den skal dog også anvendes som buffer i situationer, hvor der i en periode ikke kan bringes gylle ud. Den ekstra kapacitet kunne dog også etableres ved biogasanlægget, der ligger nærmere de øvrige nuværende udspretningsarealer.

Normalt skal nye bygninger så vidt muligt placeres i tilknytning til det hidtidigt bebyggede areal. Bygningerne kan ikke placeres helt samlet på ejendommen, da der er behov for arealer til de økologiske dyr tæt på de eksisterende bygninger. Dyrene skal nemt kunne bevæge sig fra stalde til folde. En meget nær placering til de eksisterende bygninger vil desuden gøre eventuelle fremtidige, bygningsmæssige udvidelser af landbruget besværlige. En placering vest for de eksisterende bygninger er desuden hensigtsmæssig i forhold til etablering af en ny tilkørsel, der vil gøre transport til og fra mere skånsom for de to nærmeste naboer. Den forventede transport udgør i gennemsnit 6 transporter ugentligt til anlægget og 5 transporter ugentligt fra anlægget. Det vurderes i det konkrete tilfælde, at de nævnte, særlige forhold gør, at det samlede bygningsanlæg kan tillades at blive noget mere langstrakt end normalt.

Forhold til planlægningen:

Landskabeligt er der tale om et åbent og fladt landbrugslandskab. Når der etableres afskærmende beplantning på alle sider omkring anlægget, vil det imidlertid ikke påkalde sig meget opmærksomhed. Det vil fremstå som en lidt større trægruppe, hvilket i forvejen forekommer en del steder i lokalområdet. Det er dog væsentligt, at den etablerede beplantning hurtigt får en vis størrelse. Dette er også skitseret i ansøgningen og kan tilføjes som vilkår i en landzonetilladelse.

Ifølge Kommuneplan 2013, afsnittet om biogasanlæg, kan mindre, fælles biogasanlæg placeres i kommuneplanens Jordbrugsområde, hvis de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske forhold samt nabo- og trafikforhold efter en konkret vurdering er velegnede. Kommuneplanen siger også, at gårdanlæg, der betjener 1 – 3 ejendomme, kan etableres med landzonetilladelse eller eventuelt landzonalokalplan, hvis de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske forhold samt nabo- og trafikforhold efter en konkret vurdering er velegnede. Administrationen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de nævnte hensyn, og at det ansøgte kan tillades ved en landzonetilladelse og ikke udløser lokalplanpligt. Det skyldes, at miljøpåvirkningen herunder påvirkningen på landskabet vil være lille, og at der er meget få nære naboer.

I forbindelse med Kommuneplan 2017 er Næstved Kommune ved at udarbejde en landskabsanalyse, der dækker hele kommunen. Foreløbig er vurderingen, at det aktuelle område vil kunne rumme større landbrugsbyggeri, uden at tilsidesætte de landskabelige interesser.

Høring af naboer:

Ansøgningen er sendt til naboorientering hos tre naboer, og fristen for at udtale sig er 22. august 2016. Naboers eventuelle bemærkninger fremlægges på mødet. Naboejendommen Vådagervej 15 ejes i øvrigt af ansøgerne.

Øvrige tilladelser:

Projektet kræver ud over landzonetilladelse en overkørselstilladelse til den nye vej, en vvm-screening af projektet samt eventuelt en vurdering af udspretningsarealerne. Tilladelse til tanken på Møllevej kan gives, når ansøger har fremsendt nødvendigt tegningsmateriale, og bygningen placeres i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen. Det forventes, at de nævnte tilladelser vil kunne gives.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag, oversigt over det ansøgte.

Punkt 105: Landzoneansøgning om nyt erhverv til håndtering af haveaffald, Tyvelsevej 55 og 57 nær Tyvelse

01.03.03-P19-31-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der ansøges om etablering af virksomhed til neddeling og sortering af grønt haveaffald på udendørsarealer på landbrugsejendommen Tyvelsevej 55 og på erhvervsejendommen Tyvelsevej 57, 4171 Glumsø. Etablering af nyt selvstændigt erhverv på udendørsarealer kræver landzonetilladelse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles tilladelse til alene at etablere virksomheden på erhvervsejendommen Tyvelsevej 57 inden for arealet nord for bygningerne på ca. 3.300 m².

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Udsættes til næste møde, da ansøger den 28.8.2016 har fremsendt yderligere oplysninger.

Sagsfremstilling

I en årrække har ejer på landbrugsejendommen Tyvelsevej 55 modtaget grønt haveaffald fra genbrugspladser. Fra et udendørsareal er det kørt ud på markerne, hvor neddeling og nedmuldning er foregået. Aktiviteten har været til forbedring af landbrugsdriften, og som sådan har det ikke krævet landzonetilladelse.

Håndteringen af haveaffaldet ændres nu således, at affaldet neddeles og sorteres centralt på udendørsarealer ved bebyggelsen, og ca. 1/3 køres retur som biobrændsel til afbrænding hos affaldsselskabet. Da neddelingen sker centralt, er den hidtil anvendte plads ved Tyvelsevej 55 på 1.800 m² blevet for lille. Ejer ansøger derfor om udvidelse med yderligere 2.000 m² på Tyvelsevej 57 som den primære plads og med pladsen ved nr. 55 som sekundær plads. Ansøger ejer begge ejendomme og ønsker virksomheden etableret på begge for at udnytte eksisterende arealer.

På landbrugsejendommen Tyvelsevej 55 kræver det aktuelt ansøgte landzonetilladelse, da der er tale om anden virksomhed end landbrugsvirksomhed, i og med den ændrede håndtering af haveaffaldet betyder, at ca. 1/3 sendes retur som biobrændsel til affaldsselskabet. At neddelingen sker centralt, udløser ikke i sig selv krav om landzonetilladelse.

På erhvervsejendommen Tyvelsevej 57 kræves landzonetilladelse, fordi den nye virksomhed etableres på et større udendørsareal og ikke inden for i eksisterende erhvervsbygninger.

Den nye erhvervsvirksomhed

Der er ikke tale om komposteringsanlæg. Frisk haveaffald vil maksimalt ligge i 14 dage inden neddeling i sommerhalvåret og op til en måned i vinterhalvåret. Efter neddeling og sortering udbringes haveaffaldet som hovedregel direkte til nedmuldning, men kan dog i mindre omfang mellemlagres kortvarigt i markstak.

Der neddeles og sorteres max 40 dage om året. Mængden af haveaffald vil ikke være større end hidtil. Biobrændsel tages så vidt muligt med som returlæs. Hvis ikke returkørsel er muligt, vil ekstra kørsel maksimalt andrage 250 læs pr. år.

På de udendørsarealer vil haveaffaldet til tider ligge i bunker på op til 3-4 m i højden. Når aktiviteterne er i gang, vil der desuden være neddelermaskinen, lastbil, traktor, vogn og frontlæsser el. lign.

I forbindelse med miljøgodkendelsen, som varetages i Center for Miljø og Natur, reguleres støj og møg. Herunder vil der kunne stilles vilkår om, hvor lang tid de neddelte bunker må henligge, inden de bringes ud på markerne. Det vurderes altovervejende sandsynligt, at der for at overholde miljølovgivningens støjgrænser til nabobeboelsen på nr. 57 (ejers udlejningsbolig) vil blive krav om etablering af en op til 4 m høj og ca. 55 m lang støjvold umiddelbart nord for eksisterende plads på nr. 55.

Der er modtaget indsigelser mod det ansøgte fra 5 nabobeboelser. Indsigelserne drejer sig især om støj, lugt, og tung trafik i området. Der peges på, at generne fra neddelingen er større, når det sker samme sted på ansøgte udendørsarealer fremfor

tidligere, hvor det skete forskellige steder ude i markerne. Der peges også på, at aktiviteten bør foregå på genbrugspladser eller i industriområder.

Plangrundlag

Begge ejendomme ligger inden for udpegningen "bevaringsværdigt landskab" (beskyttelsesområde). Herom siger retningslinjer i Kommuneplan 2013-25 bl.a., at der ikke kan etableres anlæg eller foretages ændringer, der kan forringe de landskabs, naturmæssige og kulturhistoriske værdier eller spredningsmuligheder for plante- og dyrelivet.

I henhold til administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling kan der normalt ikke gives tilladelse til etablering af:

- nyt selvstændigt erhverv i det åbne land.
- oplagspladser, disse bør henvises til erhvervsområder.
- jordvold/støjtold inden for et beskyttelsesområde.

Administrationens vurdering

Trods ovenstående vurderes det, at der kan gives tilladelse ud fra en samlet vurdering af følgende forhold. Det vurderes efter besigtigelse, at oplaget på de to pladser på grund af terrænet, beplantninger og bygninger kun i beskedent og uvæsentligt omfang vil kunne ses fra omgivende veje og nabobeboelser. Af samme grunde vurderes en støjtold ved nr. 55 at ville få begrænset indvirkning på landskabet. Det vurderes, at de trafikale ændringer vil være marginale og uvæsentlige i forhold til hidtidige anvendelse af de to ejendomme.

Givet det begrænsede antal neddelingsdage, afstanden til nabobeboelser samt miljøgodkendelsens regulering af støjen - vurderes støjen at få et tåleligt omfang. Lugt vurderes ligeledes at blive af et tåleligt omfang, idet det neddelte materiale som hovedregel nedmuldes med det samme.

Administrationen anbefaler en tilladelse givet til erhvervsaktiviteten på et areal på ca. 3.300 m² (se bilag) nord for de eksisterende bygninger på erhvervsjendommen Tyvelsevej 57, med samtidig afslag til etablering på nr. 55.

En tilladelse, som indstillet, betyder, at der

- ikke åbnes for en ny erhvervstype på landbrugsejendommen Tyvelsevej 55.
- ikke etableres en støjtold i et beskyttelsesområde.
- ikke opstår risiko for præcedensvirkning i fremtidige lignende sager for førstnævnte to punkter.

Ansøgte erhverv vil kunne udøves alene ved brug af det udvidede areal på Tyvelsevej 57.

Alternativer

Hvis udvalget ønsker anden løsning, er der følgende muligheder:

at der meddeles tilladelse som ansøgt til etablering på udendørsarealer på begge ejendomme, herunder også til etablering af støjtolden ved landbrugsejendommen Tyvelsevej 55.

eller

afslag til det ansøgte med henvisning til risiko for præcedensvirkning.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Landzoneansøgning revideret af 28.6.2016

Oversigtskort og udendørsarealer

Naboindsigelse- Lervangen 1 og 8

Naboindsigelse- Tyvelsevej 59

Naboindsigelse - Tyvelsevej 64

Naboindsigelse - Vrangstrupvej 38

Punkt 106: Lokalplanorientering

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, 29.08.2016

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_18.08.2016

Punkt 107: Ophævelse af lokalplan 040 for Marskvej 15 i Næstved

01.02.05-P16-9-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Forslag til aflysning af lokalplan 040 for en dagligvarebutik på Marskvej 15 har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger. Aflysningen forelægges nu til endelig vedtagelse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at aflysning af lokalplan 040 vedtages endeligt.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Forslag til aflysning af lokalplan 040 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 01. juni- 27. juli 2016. Der er i offentlighedsperioden ikke modtaget indsigelser eller bemærkninger til forslaget.

Udvalget har på møde den 30. maj 2016 besluttet at offentliggøre forslag til aflysning af Lokalplan 040. Aflysningen er igangsat på anmodning af ejendommens ejer. Begrundelsen for aflysningen er, at dagligvarebutik, udlagt i lokalplan 040, ikke kunne realiseres. Efter aflysning vil ejendommen blive omfattet af kommuneplanens rammer for et erhvervsområde 1.4 E10.3, med fremtidig anvendelse fastlagt til kontor- og serviceerhverv.

Der er udarbejdet et rettelsesblad, da det endelige aflysningsdokument justeres i forhold til de fremtidige planforhold på ejendommen. Rettelsesbladet er vedlagt sagen.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

040_AFLYSNING_Rett.bl._PEU

Punkt 108: Fornyset forespørgsel vedrørende opsætning af altaner på Det Gule Pakhus, Havnen 2-12 i Næstved

01.02.00-P00-97-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ejer af Det Gule Pakhus har forespurgt om mulighed for forhåndsgodkendelse til opsætning af 2 altaner på bygningens facade mod Ostenfeldts Stiftelse. Idet der tidligere er godkendt et ombygningsprojekt uden altaner, forelægges sagen til udvalgets behandling.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles afslag med begrundelse i, at altanerne er overdimensionerede i forhold til bygningskroppen.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Udvalget vedtog at meddele forhåndsgodkendelse til opsætning af 2 altaner efter særlig godkendelse af kommunen.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en fornyet forespørgsel fra ejendomsejeren om mulighed for forhåndsgodkendelse til opsætning af 2 altaner på Det Gule Pakhus, Havnen 2-12 i Næstved. Altanerne ønskes opsat på den høje del af pakhuset, på facaden mod Ostenfeldts Stiftelse. Altanerne er ca. 3 meter lange og 1 meter brede. Altanlængden svarer til bredden på den underliggende portåbning. Forespørgslen begrundes med, at boligerne uden altaner ikke er salgbare. I øvrigt kan det oplyses, at enkelte lejligheder i Det Gule Pakhus har stået til salg i en længere periode.

Der er i 2014 i forbindelse med ombygning og istandsættelse af ejendommen godkendt et ombygningsprojekt uden altaner. Projektet har fået økonomisk støtte fra Plan- og Ejendomsudvalget til bl.a. reetablering af skodder. Efterfølgende har bygherren forespurgt om muligheden for godkendelse til opsætning af 2, 3 meter brede og 1 meter dybe altaner på facaden mod Ostenfeldts Stiftelsen. Det er tilkendegivet over for bygherren, at altanerne ikke vil kunne godkendes, da de er overdimensionerede i forhold til bygningskroppen. Det er desuden oplyst, at der vil kunne godkendes altaner, der er bedre tilpasset bygningens karakter og dimensioner, udført enten som franske altaner, altaner med en bredde som muråbningen og max. udhæng på 0,5 meter, eller som såkaldte hejsekviste suppleret med en fransk altan. Hejsekvist er en lille kvist over et hejseværk placeret i den øverste del af et pakhús.

Det Gule Pakhus er opført i 1841 som et kornmagasin og toldbygning. Den 2 etagers del af pakhuset er bygget i grundmur, mens østfacaden på den lave del er i bindingsværk. Ejendommen er i Kommune Atlas Næstved registreret med en høj bevaringsværdi 2. For ejendommen er lokalplan C1.1-02 for Næstved bymidte gældende. De bevaringsværdige bygninger er omfattet af lokalplanens § 4.1 som angiver, at bygninger med bevaringsværdi 1-3 ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Nødvendig renovering og ombygning kan foretages efter en særlig godkendelse af kommunen. Derudover fastlægger lokalplanens § 10, at altaner mv. skal respektere husets arkitektur og skal tilpasses den enkelte bygning med hensyn til proportionering, detaljering og materialer.

Administrationen har vurderet, at altanerne er overdimensionerede i forhold til den forholdsvis lave bygningskrop, og dermed er i strid med lokalplanens § 10. Der er ingen bemærkninger til materialevalget og udformningen.

Ansøger refererer i sin henvendelse til, at der er givet tilladelse til etablering af altaner på et pakhús i Alleen 53 i Karrebæksminde. Sagerne er dog ikke ens, da pakhuset i Karrebæksminde har bevaringsværdi 4, der er væsentlig lavere end Det Gule Pakhus og har en større volumen end Det Gule Pakhus. Samtidig er Alleen 53 omfattet af lokalplan 004, der ikke fastlægger bestemmelser for altaner, undtagen tagaltaner.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Uddrag af ansøgning.

Billeder af ejendommen

Billedeksempler

Punkt 109: Ansøgning om tilladelse til opførelse af boliger på Appenæs Bygade 76 i Næstved

01.02.00-P00-96-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ejer af Appenæs Bygade 76 har ansøgt om tilladelse til opførelse af boligbebyggelse på ejendommen. Da projektet på flere punkter afviger fra lokalplan 033 for området, blev sagen sendt i den lovpligtige nabohøring. Udvalget skal nu tage stilling til dispensationssagen.

INDSTILLING

Administrationen indstiller:

1. At der meddeles dispensation til et dobbelthus på ejendommen;
2. At der meddeles afslag på dispensation til bygningsbredde på 9 meter, etablering af karnapper mod gaden samt anden tagform end beskrevet i lokalplanen med begrundelse i, at dispensationerne til baghuset samlet set vil være i strid med lokalplanens intentioner.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Der forelægges nyt forslag. Der kan gives mulighed for at meddele dispensation til en bygningsbredde på 9 meter, en taghøjde på 8 ½ meter med saddeltag og frontispicer mod gaden

Sagsfremstilling

Projektet

Ejendomsejeren har ansøgt om tilladelse til opførelse et dobbelthus mod Appenæs Bygade og 7 tæt - lav boliger på ejendommen, hvor der i dag findes en gammel gård med stuehus og lade. Ny bebyggelse forudsætter, at eksisterende stuehus og lade rives ned. Stuehuset er bevaringsværdigt, men der er tidligere meddelt godkendelse til nedrivning, da bygningen er i en dårlig teknisk stand. Dobelthuset ønskes placeret parallelt med vejen, mens stuehuset, der skal nedrives, er placeret vinkelret. Den ændrede placering begrundes i et ønske om en mere hensigtsmæssig disponering af arealet. Dobelthuset ønskes opført med en arkitektur og materialer tilpasset den tidligere landsbybebyggelse i Appenæs.

Tæt - lav boliger i 2 etager ønskes opført med rødt tegltag og med en tagform konstrueret med valm og uden tagryg. Begrundelsen for denne tagform er et ønske om placering af luft til vand varmpumper til primær opvarmning af boligerne på ejendommen. Bygherren oplyser, at fordelene ved denne løsning vil være, at tagfladen ikke brydes af ventilationsskorstene, og andre rørtræk, samt at der undgås støj fra pumperne og æstetisk dårligt udtryk ved placering af varmpumperne på terræn. På begge facader ønskes der etableret 5 karnapper med glaspartier, i alt 2 pr. bolig. Bygningen gives en bredde på 9 meter eksklusiv karnapper, der er 1 meter brede.

Planforholdene

Ejendommen ligger i den del af Appenæs, der er udpeget som et kulturmiljø. Samtidig grænser ejendommen op til Jacobs Havn med et fiskermiljø. Kulturmiljøet består af længehuse, placeret tæt langs den slyngede gade. Flere af husene er stråtekte bindingsværkshuse. Hovedparten af bebyggelsen inden for kulturmiljøet er forsynet med saddeltage uden valm. Bag gadehusene på sydsiden af Appenæs findes et mindre antal gårde. Appenæs Bygade 76 er en af de gamle gårde. Stuehuset på ejendommen er et længehus i gule tegl. Laden er hvidkalket og forsynet med symmetrisk saddeltag uden valm. Bygningens facader brydes af en stor ladeport og en række små kvadratiske vinduer.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 033, der er udarbejdet i 2011 for at muliggøre opførelse af op til 10 boliger i 2 etager, der forudsætter nedrivning af laden. Lokalplanens formål er bl.a. at sikre, at ny bebyggelse udføres med proportionering, udformning og arkitektur, under hensyntagen til det omgivne kultur- og bymiljø. Formålet med lokalplanen er desuden at bygge videre på det karakteristiske fisker- og landsbymiljø ved, at ny bebyggelse udføres i traditionel byggestil og i en arkitektur, der gennem tilføjelse af et moderne formsprog indfører sig som et moderne byhus i det eksisterende miljø. Ifølge lokalplanen skal bebyggelsen udformes som et traditionelt længehus med max. 8 meters bredde og med symmetrisk saddeltag, dækket med røde tegl. På facaden mod Susåen åbnes der mulighed for placering af zinkbeklædte frontispicer/karnapper i max 1 meters bredde, med et max antal svarende til én pr. bolig. Facaden mod indkørslen kan forsynes med træbeklædte skure/opgange samt en svalegang i 1 meters bredde. Bygningens trempel og

gavl skal beklædes med sort malede brædder. Det er lokalplanens intention, at bygningens arkitektoniske udtryk og materialer skal tage afsæt i den lokale byggeskik.

Projektet er på flere punkter ikke i overensstemmelse med lokalplan 033 og kræver dispensation fra denne.

Opførelse af dobbelthuset forudsætter, at der meddeles dispensation fra § 3.1, der fastsætter, at der kun må etableres én bolig i det eksisterende stuehus. Samtidig er dobbelthuset placeret på en grund med et areal på ca. 1100 m². Grunden er mindre, end fastlagt i kommuneplanens retningslinjer, som fastsætter den mindste grundstørrelse for dobbelthuse til 1200 m². Byplan har dog vurderet, at afvigelsen er af underordnet betydning for kommuneplanens virkeliggørelse.

Tæt-lav bebyggelsen, der ønskes forsynet med en tagform med afskåret tagryg, er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 8.3.2, som angiver, at tage skal udføres som symmetriske saddeltage. Bygningens bredde er desuden 1 meter større end angivet i lokalplanens § 7.4.2, som fastsætter, at 2 etagers bebyggelse ikke må gives større husdybde end 8 m eksklusiv 1 meter overdækket svalegang/integreret skur og maksimalt 1 meter dyb frontispice/karnap på facaden mod åen.

Karnapper/frontispicer på facaden mod indkørslen/Appenæs Bygade er i strid med lokalplanens § 8.2.3, og § 7.2.4 som fastsætter, at der kun må etableres én frontispice pr. bolig, den samlede længde af frontispicer må max udgøre 50 % af bebyggelsens samlede længde, og at disse kun må etableres på facaden mod åen.

Tæt-lav bebyggelsen, som vist i projektmateriale, forudsætter følgende dispensationen:

1. Dispensation fra lokalplanens § 8.3.2 til en anden tagform, end sadeltag;
2. Dispensation fra lokalplanens § 7.4.2 til en bygningsdybde på 9 meter;
3. Dispensation fra lokalplanens § 8.2.3 og § 7.2.4 til frontispicer/karnapper på facade mod indkørslen.

Nabohøring

Projektet blev i perioden fra 24. juni-8.juli 2016 sendt i den lovpligtige nabohøring. Høringen gav anledning til 2 høringssvar. Det ene svar kom fra Appenæs Bylaug, der angiver, at bylauget ikke har nogen indvendinger mod de ansøgte dispensationer.

Det andet svar med uddybende kommentarer er tilsendt på vegne af Næstved Bevaringsforening. Der gøres indsigelse mod bl.a. placering af dobbelthuset anderledes på grunden end det eksisterende stuehus, og indsigelse mod dispensation til en større bygningsbredde på tæt-lav, end foreskrevet af lokalplanen. Dette argumenteres med, at en større bredde vil medføre et mere bastant udtryk. Desuden gøres der indsigelse imod opførelse af karnapper mod indkørslen med begrundelse i, at det er i strid med lokalplanens intentioner om at nedtone bygningens karakter af 2 etagers byggeri. Derudover fremsættes indsigelse mod tag med valm. Desuden angives det, at tagets form ikke har afsæt i den lokale byggeskik og kan under ingen omstændigheder accepteres.

Administrationen har efterfølgende på anmodning fra bygherren holdt dialogmøde med ham med deltagelse af en medarbejder fra Næstved Erhverv. Bygherren har tilkendegivet, at han gerne vil være med til at tilpasse udformningen af facaderne, så projektet kan godkendes, men at placeringen af dobbelthuset samt bebyggelsens tagform, omfang og bygningsbredden ikke ønskes ændret.

På mødet har bygherren udleveret et alternativt forslag til udformning af facaden mod indkørslen. I forslaget er frontispicerne med store glaspartier erstattet af 4 karnapper med enkelte små kvadratiske vinduer. Bygherren oplyste, at karnapperne kan beklædes med sorte brædder, så udformningen i grove træk vil svare til integrerede skure, beskrevet i lokalplanen. Da taget på karnapperne bryder tagfoden, vil det kræve en mindre dispensation fra lokalplanens § 8.2.3, af hvilken det fremgår, at tagfoden alene må brydes af frontispicer på bebyggelsens side mod åen. Justeret projekt forelægges på mødet.

Høringssvarene med efterfølgende tilføjelser samt bygherrens kommentarer er vedlagt sagen.

Lovhjemmel

Ifølge planlovens § 19 kan der dispenseres til mindre afvigelser fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Principperne i en lokalplan er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Der kan almindeligvis dispenseres fra de mere detaljerede bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens omfang og udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Videregående afvigelse fra lokalplanen kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

Administrationens vurdering

Administrationen har vurderet, at et dobbelthus, placeret parallelt med gaden, fint ville kunne indpasses i den eksisterende bebyggelsesstruktur med stuehuse skiftevis placeret parallelt og vinkelret på Appenæs Bygade. Ligeledes vurderes det, at en større bygningsbredde og etablering af frontispicer eller karnapper mod indkørslen, efter en bearbejdning vil kunne indpasses. Det vurderes, at dispensation til et dobbelthus og dispensation til en større bygningsbredde samt etablering af karnapper mod indkørslen ikke er af sådan et omfang, der vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.

Administrationen har desuden vurderet, at tagformen vist i projektmaterialet ikke er et saddeltag. I sin vurdering har administrationen lænet sig op ad Byplanhåndbogens definition af saddeltag, som angiver, at saddeltag er tag med symmetrisk tværsnit dannet af to skrå tagflader, der mødes i tagryggen. Da lokalplanen lægger stor vægt på, at udformningen af tæt lav bebyggelsen skal tage afsæt i den lokale byggeskik med længehuse forsynet med saddeltage, vurderes det, at dispensationen til anden tagform end saddeltag er en mere vidtgående dispensation.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Uddrag af projektmateriale. Appenæs Bygade 76

Plannotat

Høringssvar fra Appenæs Bylaug pdf.

Indsigelse fra Peter Engberg/Bevaringsforeningen med tilføjelser

Bygherrens kommentarer på indsigelse fra bevaringsforeningen

Billeder af lade på ejendommen Appenæs Bygade 76

Lokalplanens visualiseringer af det fremtidige byggeri

Brev fra bygherren til Plan- og Ejendomsudvalget

Punkt 110: Udvidelse af Næstved Fri Skole til Søndergårdsvej 1, 4700 Næstved

01.03.03-G01-108-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Næstved Fri Skole ønsker at udvide og har tidligere fået tilsagn om at tilbygge på den eksisterende skolebygning. Skolen har nu fået mulighed for at erhverve naboejendommen Søndergårdsvej 1, 4700 Næstved. Ved at udvide skolen til denne ejendom, vil det ikke være nødvendigt at opføre tilbygningen til den eksisterende skole. Erhvervelsen af ejendommen vil sikre skolen fremtidige udvidelsesmuligheder, samt tilføjer skolen et grønt friareal. Det eksisterende stuehus ønskes benyttet til skoleleder-/lærerbolig.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

- at der gives landzonetilladelse til indretning af skole og skoledrift fra længerne på ejendommen.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 29.08.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Næstved Fri Skole har søgt om, og fået Plan- og Ejendomsudvalgets tilsagn på mødet den 27. juni 2016 til, at kunne tilbygge den eksisterende skole efter nedrivning af en overdækningsbygning. Efterfølgende er skolelederen blevet kontaktet af en ejendomsmægler, da naboejendommen, Søndergårdsvej 1, står til at blive sat til salg.

Søndergårdsvej 1 er oprindeligt en landbrugsejendom, hvor jorden på nær 1,5 ha er solgt fra. Der er tale om en firelænget gård med et fritstående stuehus og tre sammenbyggede længer. Se bilag 1, luftfoto af Rislev.

Den nordligste længe er renoveret og indrettet til værksted for en elektrisk virksomhed. Længerne er i BBR noteret som landbrugsbygninger, hvori der efter § 37 kan etableres eksempelvis håndværk.

Næstved Fri Skole ønsker at drive skole fra længerne, mens skolen ønsker at bibeholde stuehuset som bolig. Boligen udlejes som skoleleder-/lærerbolig. Ved at købe ejendommen Søndergårdsvej 1 og drive skole herfra, undgås det at skulle rive ned og bygge til som tidligere ansøgt, da det vil være muligt at drive skole i den eksisterende bygningsmasse. Dertil får skolen et væsentligt udendørsareal, der både kan bruges i undervisningen og som friareal i pauser.

Ved en eventuel tilladelse vil der ikke ske væsentlige ændringer i den eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

Det nye projekt er sendt i naboorientering med frist for bemærkninger den 19. august 2016. Hvis naboerne har bemærkninger til skoledrift på Søndergårdsvej 1, vil essensen af disse blive fremlagt på mødet.

Lovgrundlag

Skolen og bygningerne på Søndergårdsvej 1 ligger i den afgrænsede landzonelandsby Rislev. Indretning og udvidelser af skoler i landzonen kræver kommunens tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Inden for en afgrænset landzonelandsby giver planloven i nogen grad mulighed for udvikling og udbygning af faciliteter, der understøtter landsbyen og dens opland.

Da udvidelser til privatskoler ikke er omfattet af administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling, fremlægges sagen for udvalget

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Sagen om tilbygning til Næstved Fri Skole har været til behandling i Plan- og Ejendomsudvalget den 27. juni 2016.

Bilag

Bilag 1 - Luftfoto af Rislev