

DAGSORDEN Plan- og Erhvervsudvalget d. 05-02-2018

Mødedato Mandag d. 05. februar 2018 kl. 08:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Sager til efterretning/orientering.....	4
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	6
Godkendelse af ansøgning om opsætning af lysmaster ved ridebane hos Marjatta.....	7
Godkendelse af ansøgning om etablering af webbutik med lager i landzone og kystnærhedszone.....	9
Godkendelse af ansøgning om indretning af fem udlejningsboliger i bosted på Hammer Skole i landzone.....	11
Godkendelse af ansøgning om udstykning af ishuset på Karrebækvej i landzone.....	13
Godkendelse af forslag til lokalplan 087 - boligområde syd for Baunehøj samt udsendelse heraf i offentlig høring.....	14
Godkendelse af forslag om delegation af beslutningskompetencen vedrørende terrænregulering til afdelingsbestyrelsen.....	16
Igangværende lokalplaner.....	18

Punkt 12: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A26-20-17

Punkt 13: Sager til efterretning/orientering

00.01.00-A26-20-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Sagsfremstilling

A. Sagsbeh.: Birgitte Gregersen

Tids- og procesplan for udarbejdelse af detailhandelsplanen

Den 14. august 2017 besluttede Økonomiudvalget at iværksætte en detailhandelsanalyse i Næstved Kommune, der skal muliggøre udlæg af yderligere detailhandelskvadratmeter i kommunen. Udvalget besluttede desuden, at der på baggrund af analysen skal gennemføres en forudgående høring. Den forudgående høring vil danne baggrund for det konkrete forslag til kommuneplantillæg for detailhandelsplanlægning.

Tids- og procesplanen for Økonomiudvalgets arbejde fremlægges hermed til orientering:

- Detailhandelsanalyse oktober 2017.
- Forudgående høring fra d. 30. januar 2018 til d. 12. februar 2018
- Møde med nabokommunerne vedr. kommunens forslag til at udvide aflastningsområdet i Næstved Nord i uge 5-6
- Forslag til detailhandelsplan behandles i Økonomiudvalget d. 12. marts 2018 og i Byrådet d. 20. marts 2018
- Høringsperiode fra d. 21. marts 2018 til d. 17. maj 2018
- Endelig vedtagelse af detailhandelsplan i Økonomiudvalget d. 18. juni 2018 og Byrådet d. 26. juni 2018.

B. Sagsbeh.: Birgitte Gregersen

Præcisering vedr. planlovens regler for placering af enkeltstående butik ved Fuglebjerg

Plan- og Erhvervsudvalget blev på udvalgs møde d. 15. januar 2018 orienteret om administrationens planmæssige vurdering af muligheden for at etablere en dagligvarebutik på matrikel nr. 3e, Fuglebjerg By, ved Næstved Landevej og Sandvedvej.

Det blev bl.a. fremført, at kravet vedrørende 500 m mellem en enkeltstående butik og et centerområde var en bestemmelse i planloven. Det skal med denne orientering præciseres, at denne bestemmelse er ikke fra planloven, men fremgår som en retningslinje fra Næstveds Kommuneplan 2017.

Det ændrer dog ikke ved administrationens vurdering, som kortfattet beskrevet herunder:

I planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2 bestemmes: ”Ud over bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til enkeltstående butiksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning”

Administrationen vurderer, at en enkeltstående butik på matrikel nr. 3e, Fuglebjerg By, ved Næstved Landevej og Sandvedvej ikke vil tjene et lokalområdes daglige forsyning, da der ligger et centerområde med 3 dagligvarebutikker under 300 meter derfra.

Fuglebjerg er ikke af en sådan befolkningsmæssig størrelse, at der kan opdeles i lokalområder – og Fuglebjerg bliver forsynet tilstrækkeligt med dagligvarer fra de eksisterende 3 butikker. Planlægning af en enkeltstående butik skal baseres på et lokalt kundegrundlag, og i dette tilfælde vil der alene være tale om at flytte handlen fra de eksisterende dagligvarebutikker. En enkeltstående butik på dette areal vil derfor ikke leve op til kravene i § 5n, stk.1, nr. 2.

Planlovens hensigt med § 5n, stk. 1, nr. 2 er at give kommunerne mulighed for i deres detailhandelsplan at udlægge lokalcentre eller områder til enkeltstående butikker for at betjene en begrænset del af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.

Næstved Kommune har i detailhandelsplanens retningslinjer for enkeltstående butikker et krav om, at der skal være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og centerområderne.

Arealet er i øvrigt beliggende i et kommuneplanlagt rekreativt område og er omfattet af en lokalplan for boliger.

C. Sagsbeh.: Peter Søndergaard

Orientering om Bymidten

Administrationen orientere mundligt om arbejdet med udviklingen af Næstved Bymidte med udgangspunkt i Bymidtestrategien og efterfølgende vedtagelse af ny lokalplan samt de videre perspektiver.

Punkt 14: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

00.01.00-A26-20-17

Punkt 15: Godkendelse af ansøgning om opsætning af lysmaster ved ridebane hos Marjatta

01.03.03-G01-224-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Marjatta, der er skole og behandlingshjem for udviklingshæmmede, søger om opstilling af lysmaster ved sin ridebane ved Præstø Fjord. Ejendommen ligger i landzone. Ifølge Næstved Kommunes administrationsgrundlag gives der alene landzonetilladelse til opstilling af lysmaster ved ridebaner på rideskoler og stutierier. Administrationen vurderer, at den pågældende ridebane, der er tilknyttet skolen og behandlingshjemmet, og bruges til undervisning af børn og unge med mentale og fysiske handicaps, falder ind under denne kategori, og at der derfor kan gives en landzonetilladelse som ansøgt.

Ridebanen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, og en opstilling af lysmaster kræver derfor tillige en dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven, som sorterer under Kystdirektoratet. Ansøger er opmærksom på dette.

NDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til opstilling af tre lysmaster ved ridebanen i overensstemmelse med nedenstående betingelser.

Sagsfremstilling

Marjatta har søgt om tilladelse til etablering af tre lysmaster på otte meter ved skolens ridebane på adressen Strandvej 11, 4733 Tappernøje. Ridebanen benyttes til undervisning af Marjattas elever, der er udviklingshæmmede børn og unge med mentale og i nogle tilfælde også fysiske handicaps. Der er tale om et "100 lux anlæg", der vil give et relativt målrettet og jævnt fordelt lys på banen. Næstved Kommune har tidligere givet landzonetilladelse til etablering af selve ridebanen.

Administrationen finder, at følgende betingelser skal opfyldes ved en landzonetilladelse:

- Master omkring ridebanen må kun bruges i forbindelse med undervisning af Marjattas elever – for at sikre, at tilladelsen holdes inden for rammerne af administrationsgrundlaget.
- Masterne skal fjernes ved eventuelt salg af ejendommen til andet formål – for at sikre, at tilladelsen holdes inden for rammerne af administrationsgrundlaget.
- Masterne må ikke være til gene for naboer – for at sikre et anlæg uden unødige lysgener for naboer og landskab.

Konsekvenser og vurdering

Med en tilladelse vil tidsrummet, hvor ridebanen kan benyttes til undervisning, øges betragteligt. Lyseffekten på det oplyste areal vil aftage relativt tæt på banen. Da banen ligger centralt på ejendommen i et kuperet landskab og er omgivet af skov, hegn og bygninger, vil masterne primært være synlige på Marjattas egne arealer og ellers kun i form af enkelte indblik fra fjord og mark fra sydøstlig retning.

Lovgrundlag

Strandvejen 11, 4733 Tappernøje ligger i landzone. De ansøgte master ved ridebane kræver en landzonetilladelse efter lovens § 35, stk. 1. I Næstved Kommunes administrationsgrundlag for landzonesager er der alene beskrevet mulighed for at tillade lysmaster ved ridebaner på rideskoler og stutierier. Ridebanen bruges til undervisning af udviklingshæmmede børn og unge med mentale og nogle også fysiske handicaps, og administrationen vurderer, at dette kan sidestilles med nævnte rideskoleaktivitet.

Ridebanen ligger også inden for strandbeskyttelseslinjen. Uanset om der etableres lysmaster eller orienteringslys, kræver det efterfølgende en dispensation fra denne, der skal søges af ansøger hos Kystdirektoratet. Ansøger er opmærksom på dette.

Administrationen har foretaget en synlighedsberegning, der ikke viser indblik fra naboer. Der vil derfor ikke blive foretaget naboorientering.

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget

Punkt 16: Godkendelse af ansøgning om etablering af webbutik med lager i landzone og kystnærhedszone

01.03.03-P19-240-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Ejeren af tom bygning, beliggende i tilknytning til en bolig, søger om tilladelse til at anvende bygningen til lager af økologisk konserver, som sælges til private i en webshop. Ejendommen ligger i landzone inden for kystnærhedszonen. Bygninger er ikke registreret som landbrugsbygninger. Der er derfor hverken umiddelbar ret eller praksis for tilladelse af butik her. Administrationen vurderer dog, at der kan gives en landzonetilladelse, da virksomheden under givne vilkår vil være i ånd med planlovens formål og uden negativ påvirkning af omgivelserne.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af webbutik med mindre lager i eksisterende bygninger.

Sagsfremstilling

Ejeren af Karrebækvej 780 har søgt om at åbne en webshop, hvor private skal kunne købe økologiske kolonialvarer til levering. Produkterne vil være fysisk små og ikke kølekrævende. Der vil derfor ikke blive tale om nævneværdig forøget ind- og udkørsel i forhold til den nuværende færden.

Administrationen foreslår, at følgende betingelser skal være opfyldt, hvis en landzonetilladelse skal gives:

- Trafik vedr. virksomheden må kun forekomme i dagtimer
- Virksomheden må kun bestå af vareleverance og udbringning
- Der må ikke etableres udendørs oplag
- Der kan ikke tillades tilbygning til erhvervet

Placering, vurdering og vilkår

Ejendommen ligger ud til Karrebækvej. Lagret indrettes i eksisterende bygninger, der ligger bag stuehuset. Der skal ikke til- og ombygges. Der skal ikke være udendørs oplag. Der skal kun forekomme varelevering og vareudbringning, jf. betingelserne ovenfor. Det er administrationens vurdering, at det ansøgte kan indrettes uden at tilsidesætte de hensyn til naboer, landskab, natur, miljø og planlægning, som kommunen skal varetage. Administrationen vurderer også, at det ansøgte er foreneligt med formålet med udpegningsen af kystnærhedszonen. Endelig vurderes det, at bygningerne er egnede til formålet.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone. Da bygningerne ikke er registreret som landbrugsbygninger, er der ikke en umiddelbar ret, jf. planlovens § 37, stk. 1. Da ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne, er der heller ikke en ret til konvertering af andre bygningers anvendelse, jf. planlovens § 37, stk. 2, pkt. 3. Etableringen af webshoppen kræver derfor en landzonetilladelse efter lovens § 35, stk. 1. Indretning af webshop er ikke omfattet af Næstved Kommunes administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling. Sagen fremlægges derfor for udvalget. Det ansøgte er muligt inden for lovens rammer.

Storstrøms Amt har tidligere, jf. den 30. april 1997, givet landzonetilladelse til indretning af kunst- og galleriudstilling med handel på ejendommen.

Den trafikale merbelastning er det eneste forhold, der kunne opleves anderledes for naboerne i forhold til nu. Den er dog stærkt begrænset i det ansøgte. Der er direkte adgang fra Karrebækvej, og der er over 90 m fra indkørsel til nærmeste nabobeboelse. Der vil ikke blive afholdt naboorientering.

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget

Punkt 17: Godkendelse af ansøgning om indretning af fem udlejningsboliger i bosted på Hammer Skole i landzone

01.03.03-P19-241-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Hammer Sundhedscenter ApS søger om indretning af fem udlejningslejligheder i en bygning tilknyttet Hammer Skole. Skolen ligger i landzone inden for en landsbyafgrænsning. I 2013 er der givet landzonetilladelse til at indrette bygningen som bosted for børn i behandling. Den ansøgte ændrede arealanvendelse vurderes ikke at være lokalplanpligtig, men kræver landzonetilladelse.

Administrationen vurderer, at den pågældende anvendelsesændring, grundet beliggenheden inden for landsbyafgrænsningen, falder ind under planlovens bestemmelser om etablering af boliger i overflødiggjorte bygninger, og at der derfor kan gives en landzonetilladelse som ansøgt.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til indretning af de ansøgte fem lejligheder samt til tilhørende parkeringsareal.

Sagsfremstilling

I 2013 er der givet landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af Hammer Skole til et kursus- og genoptræningscenter for blandt andre overvægtige børn, herunder tilladelse til, at børnene i perioder kan overnatte på ejendommen. I den forbindelse er bygningen indrettet som bosted med ni værelser samt kontor og personaleovernatning. Bygningen har senest været beboet af flygtninge, men ønskes nu indrettet med fem permanente udlejningsboliger.

Tre lejligheder bliver på ca. 70 m² og to på ca. 110 m². Adgangsvej til boligerne søges etableret fra Hammergej ad eksisterende brandvej langs det nordlige skel. Otte parkeringspladser på i alt ca. 60 m², der også kræver landzonetilladelse, etableres for enden af vejen tæt på boligerne, jf. bilag 1 og 2.

I forbindelse med naboorientering om sagen er der modtaget bemærkninger fra ejer af landbrugsejendommen nord for den aktuelle bygning. Bemærkningerne vedrører ikke det ansøgte, men er alene spørgsmål dertil, jf. bilag 3.

Planforhold

Som udgangspunkt kan der ikke opføres nye boliger i landzonen. I den nye planlov er der imidlertid i § 35, stk. 10 givet mulighed for at give tilladelse til etablering af flere boligheder i eksisterende bygninger, som er egnede dertil og som ikke væsentligt om- eller tilbygges.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen inden for landsbyafgrænsningen af Hammer, og den omfattes af kommuneplanrammen "blandet bolig og erhverv", jf. bilag 2. Efter kommuneplanens generelle rammer for landsbyer kan der i de afgrænsende landsbyer åbnes mulighed for et begrænset antal nye helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen og sigter på en afrunding og udfyldning af landsbyen.

Etablering af fem nye boliger i landzonen kan i nogle tilfælde udløse krav om lokalplanpligt - afhængigt af graden af implikationer for landskabet, naboer eller for planlægningen i området.

Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt, og at der kan gives landzonetilladelse, idet:

- Lejlighederne indrettes i eksisterende og egnede bygningsrammer
- Den aktuelle bygning ligger inden for landsbyafgrænsningen, og indretningen af boligerne er i overensstemmelse med kommuneplanrammen "blandet bolig og erhverv"
- Der er tale om en beskeden anvendelsesændring fra bosted (boligformål) til permanente lejligheder
- Der etableres parkeringsareal til boligerne, og der er udendørs opholdsarealer til boligerne på ejendommen.

Lovgrundlag

Planloven

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget

Bilag

Bilag 1: Tegning før/efter samt vejadgang og parkering

Bilag 2: Oversigtskort, landsbyafgrænsning og kommuneplanrammer

Bilag 3: Nabobemærkning - Hammervej 27, 4700 Næstved

Punkt 18: Godkendelse af ansøgning om udstykning af ishuset på Karrebækvej i landzone

01.03.03-P19-250-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Ejeren af en gård søger om at udstykke et ishus fra ejendommen, så det kan sælges separat. Ejendommen ligger i landzone. Administrationen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at udstykke ishuset selvstændigt. Administrationen vurderer, at den pågældende udstykning af ishuset falder ind under planlovens bestemmelser om udstykning i landzone, og at der derfor kan gives en landzonetilladelse som ansøgt.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til udstykning af ishuset.

Sagsfremstilling

Ejeren af Borgnakkegård ønsker at sælge sin landbrugsejendom på 30 ha, hvorpå Fjordens Is og Grill ligger ud mod Karrebækvej og Borgnakkeskov. Ejeren vil gerne sælge ishuset i en separat handel efter en udstykning.

Ishuset, der stammer fra slutningen af 60'erne, ønskes udstykket med bænke og græsareal på i alt 750 m². Ifølge Næstved Kommunes administrationsgrundlag for landzonesager kan der normalt ikke gives tilladelse til udstykning af eksisterende erhvervsbygninger.

Det er administrationens vurdering, at den fortsatte drift af henholdsvis landbruget og ishuset sikres bedst med den ansøgte udstykning. Nye ishuse andre steder vil ikke kunne etableres efter de nugældende regler.

Lovgrundlag

Udstykninger kræver en tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget

Bilag

Bilag 1: Plantegning fra landinspektør

Bilag 2: Gadefoto fra Karrebækvej

Punkt 19: Godkendelse af forslag til lokalplan 087 - boligområde syd for Baunehøj samt udsendelse heraf i offentlig høring

01.02.05-P16-9-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Forslag til Lokalplan 087 – boligområde syd for Baunehøj fremlægges til godkendelse med henblik på udsendelse i seks ugers offentlig høring. Lokalplanforslaget omhandler etablering af et nyt boligområde ved Halfdan Rasmussens Vej og kommer til at bestå af 36 boliger - bestående af 14 parcelhuse, 2 dobbelthuse og 18 rækkehuse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 087 godkendes
2. Forslaget sendes i offentlig høring i seks uger fra den 6. februar 2018 – 20. marts 2018.
3. Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget den 22. februar 2018 kl. 16.30-18.00 i Ressource City på Maglemølle 31.
4. Udvalget tager endelig beslutning om godkendelse af dels forslaget til lokalplanen, dels udsendelsen i offentlig høring i henhold til procedure for delegation af beslutningskompetence vedtaget af Næstved Byråd den 28. april 2018

Sagsfremstilling

Baggrund for udarbejdelse af lokalplan

Plan- og Ejendomsudvalget principgodkendte på udvalgsmødet den 6. juni 2017 udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 087 – boligområde syd for Baunehøj. Forslag til lokalplanen fremlægges til godkendelse med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Lokalplanområdet

Området omfatter et areal nord for Halfdan Rasmussens Vej, syd for Fællesejervej. Lokalplanområdet grænser mod øst op til det nye boligområde Klosterlunden og mod vest det klassiske parcelhuskvarter Digtervejkskvarteret.

Indhold i lokalplanen

Det er lokalplansforslagets formål at give mulighed for, at der kan opføres et nyt boligområde, der består af parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse. Forslaget til lokalplanen regulerer overordnet bebyggelsernes ydre fremtræden, omfang samt materiale- og farvevalg. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at boligbebyggelsens ydre fremtræden kan bestå af mange forskellige materialer og giver således relativt frie rammer for udformningen af boligbebyggelsens arkitektur og udformning. Flade tage må kun fremstå som grønne tage.

Samtidig fastsætter lokalplanforslaget bestemmelser om, at lokalplanområdets kuperede terræn skal bevares i videst muligt omfang. Placering og udformning af bygninger skal således underordne sig landskabets topografi og tilpasses terrænet. F.eks. er der fastsat bestemmelser om, at der i forbindelse med byggemodning skal foretages samlet terrænregulering for hele delområdet. Efter byggemodning må der kun foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter.

I forlængelse heraf fastsætter lokalplanforslaget krav om grønninger med LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand eller Lokal Anvendelse af Regnvand), der er med til at sikre, at lokalplanområdet tilpasses fremtidige klimaforandringer. Samtidig fastsætter lokalplanforslaget regler om, at ubebyggede arealer skal fremstå som grønne arealer med levende hegn langs stier, veje og fællesarealer.

Lokalplanforslaget stiller krav til veje, stier og parkering. I forbindelse med anlæg af veje og stier skal der tages hensyn til lokalplanområdets terræn. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Halfdan Rasmussens Vej. Området er disponeret med to adgangsveje. Lokalplanområdet er ligeledes disponeret omkring et gennemgående stisystem, der sikrer, at lokalplanområdets stier hænger sammen med de omkringliggende kvarterers stier.

Trafik

Trafikken fra de 36 planlagte boliger i lokalplanområdet vurderes ikke at give kapacitetsproblemer på Chr. Winthers Vej. Ifølge erfaringer vil de nye boliger generere en trafik på ca. 130 personbiler pr. døgn, hvilket næppe vil være mærkbart, selv med den kommende trafik fra Klosterlunden.

Høringer

Med ændringen af planloven, som trådte i kraft den 15. juni 2017, er der nye høringsfrister for forslag til lokalplaner. I udgangspunktet er der otte ugers høring. Loven åbner dog op for, at høringsfristen kan nedsættes til fire uger efter en konkret vurdering. Det er lovpligtigt at fastsætte længere frister end minimumsfristen, hvis det vurderes at være nødvendigt i forhold til en passende inddragelse af offentligheden.

Grundet lokalplanområdets mindre geografiske område på ca. fire hektar, og det forhold, at lokalplanforslaget ikke kræver kommuneplantillæg, indstiller administrationen, at forslaget til lokalplanen sendes i seks ugers offentlig høring fra den 6. februar 2018 til den 20. marts 2018. Det indstilles også, at der afholdes borgermøde i forbindelse med lokalplanforslaget den 22. februar 2018 kl. 16.30-18.00 i Ressource City på Maglemølle 31.

Lovgrundlag

Planloven
Miljøvurderingsloven

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget

Bilag

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 087 - Boligområde syd for Banehøj

Punkt 20: Godkendelse af forslag om delegation af beslutningskompetencen vedrørende terrænregulering til administrationen

01.00.00-P00-2-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Det er administrationens erfaring, at grundejerne har svært ved at forstå lokalplanernes afsnit om terrænregulering, hvilket medfører uhensigtsmæssig adfærd. Udfordringerne er i særlig grad håndtering af jord og regnvand samt naturligvis de landskabelige værdier. De foreslåede retningslinjer er administrationens forsøg på at kommunikere mere tydeligt over for borgerne og andre interessenter med henblik på at få en mere hensigtsmæssig praksis i forhold til terrænregulering i Næstved Kommune.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender:

1. Vedlagte ”Retningslinjer for terrænregulering i Næstved Kommune – boligområder i byzone”, og at der for fremtiden håndhæves en mere restriktiv praksis i forhold til mulighederne for at opnå dispensation fra bestemmelser om terrænregulering i lokalplaner.
2. Plan- og Erhvervsudvalget delegerer bemyndigelsen til at træffe afgørelser i terrænreguleringssager til administrationen. Afgørelserne træffes med baggrund i ”Retningslinjer for terrænregulering i Næstved Kommune – boligområder i byzone”. Sager kan i helt særlige tilfælde blive forelagt Plan- og Erhvervsudvalget.

Sagsfremstilling

Det er administrationens erfaring, at grundejerne har svært ved at forstå lokalplanernes afsnit om terrænregulering, hvilket medfører uhensigtsmæssig adfærd. Udfordringerne er i særlig grad håndtering af jord og regnvand samt naturligvis de landskabelige værdier.

Når de første terrænreguleringer i et nyt boligområde er gået skævt, bliver det sværere og sværere for kommunen at rette op på problemstillingen.

Det betyder, at kommunen efterhånden, som kvarterer udbygges, er nødsaget til at give nogle meget store og i virkeligheden unødvendige dispensationer.

I takt med, at der igen er kommet gang i husbyggeriet, oplever administrationen flere og flere henvendelser fra borgere, der ønsker dispensation. Det belaster administrationen og vil med retningslinjerne kunne undgås.

Retningslinjerne er administrationens forsøg på at kommunikere mere tydeligt over for borgerne og andre interessenter med henblik på at få en mere hensigtsmæssig praksis i forhold til terrænregulering i Næstved Kommune. Ligeledes ønsker administrationen fremadrettet at køre en mere ensartet afgørelsespraksis på området, så det bliver tydeligere for borgerne, hvad man skal forholde sig til, og hvad man kan regne med, at Næstved Kommune siger ja og nej til.

Retningslinjerne foreslås at træde i kraft d. 1. marts 2018.

Lovgrundlag

Der kan i henhold til planlovens § 15, stk. 6 og 9 fastsættes bestemmelser om henholdsvis terrænhøjde og terrænregulering i en lokalplan.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan efter planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Byggelovens §§ 12, 12A og 13 samt Bygningsreglementet 2015, kap. 2.2.3.2, stk. 1, afsnit 2 vedr. hævede opholdsarealer tæt ved skel.

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget

Supplerende bemærkninger

Når retningslinjerne er vedtaget, vil administrationen tage initiativ til et møde med de samarbejdspartnere, der vil blive berørt af retningslinjerne f.eks. ejendomsmæglere, entreprenører mv.

Bilag

Bilag 1: Udkast til retningslinjer for terrænregulering i Næstved Kommune - boligområder i byzone

Punkt 21: Igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Erhvervsudvalget

Orientering om igangværende lokalplaner og godkendelse af prioriteringen af disse.

INDSTILLING

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

Sagsfremstilling

Alle igangværende lokalplaner samt ønsker om udarbejdelse af nye lokalplaner er prioriteret som 1, 2 eller 3. Prioritering 1 er de lokalplaner, som der aktuelt arbejdes med (8-10 lokalplaner), prioritering 2 er de lokalplaner, som der tages fat på, så snart en prioritering 1-lokalplan er færdig, mens prioritering 3 er de lokalplaner, som venter.

Ændringer foretaget siden sidste Plan- og Erhvervsudvalgsmøde:

- Lokalplan 087 for et boligområde syd for Baunehøj, Næstved: Forslaget sendes i en 6 ugers høring fra den 6. februar 2018 til den 20. marts 2018.

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget

Bilag

Bilag 1: Lokalplaner 2016-2018