

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 14-11-2016

Mødedato Mandag d. 14. november 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 |
| Opførelse af garage..... | 6 |
| Reduktion i antallet af midlertidige boliger til flygtninge..... | 8 |
| Godkendelse af Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte..... | 11 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 070 for sportscollege ved Rolighedsvej, Næstved..... | 14 |
| Landzoneansøgning, siloanlæg på Førslevgård..... | 16 |
| Igangværende lokalplaner..... | 18 |

Punkt 136: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 137: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Ad A: Til efterretning

Sagsfremstilling

A. Sagsbeh.:

Lokalplan for parkeringshuse

Teknisk Udvalg har i sit møde den 7.11.2016 vedtaget at bede Plan- og Ejendomsudvalget om at igangsætte de nødvendige lokalplansarbejder for parkeringshuse ved Næstved Station, idet udvalget gerne ser, at det egentlige projekt for parkeringshusene indgår lokalplanforslaget.

Punkt 138: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Ad A: Til efterretning

Ad B: Til efterretning

Orientering om klage over Saltø-møllerne.

Konkret drøftelse om håndværkerydelser.

Orientering om samarbejdsprojekt mellem beboere på Gallemarksvej og Vej og Park om beplantning.

Sagsfremstilling

A. Administrationen orienterer om landzonesag vedr. fasanvolierer på Tvedevængevej 4.

B. Fællesmøde den 6.12.2016 kl. 15.30-16.45 mellem Beskæftigelsesudvalget, Plan- og Ejendomsudvalget og boligorganisationerne.

Punkt 139: Opførelse af garage

01.03.03-P19-73-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny garage på 90 m² til en helikopter. Garagen skal opføres i tilknytning til ejendommens eksisterende garage på 106 m². Ejendommen er beliggende i landzone og i et udpeget jordbrugsområde, jf. Kommuneplan 2013-25.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte garage på 90 m².

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Ansøgning

Næstved Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre en garage på 90 m² på ejendommen beliggende Møllebækvej 16. Garagen skal bl.a. anvendes til en helikopter. Der findes i forvejen en helipad på ejendommen, der er beliggende i landzone. På baggrund af garagens størrelse forudsættes en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Garagen opføres i tilknytning til ejendommens nuværende garage, der er 106 m², hvor den ansøgte garage opføres på vestsiden af den nuværende garage (Bilag 1 - Situationsplan). Garagen opføres med sadeltag og 16 graders taghældning. Bygningens tagryg bliver ca. 5 m høj. Tagfladen udføres med sort stålplade, hvilket harmonerer med ejendommens øvrige bygningers tagflader. Garagens facader opføres i fibercement planker, hvilket ligeledes er som den eksisterende garage. I vestgavlen skal være en 3 m bred port. Vedlagt er bilag, som viser bygningens placering på ejendommen og dens fremtræden.

I henhold til Næstved Kommunes administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling kan administrationen normalt give landzonetilladelse til opførelse af et udhus, en garage eller en carport på op til 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, hvis den samlede bygningsmasse for sådanne småbygninger ikke overstiger 150 m². Eftersom ejendommens småbygninger tilsammen udgør 196 m², forudsætter den ansøgte garage Plan- og Ejendomsudvalgets behandling.

Områdebeskrivelse

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor den er omgivet af opdyrkede markflader og Møllebækvej. Sidstnævnte hæver sig med en vejdæmning til krydsning af Sydbanen, der ligger vest for ejendommen. Den nærmeste nabo er beliggende ca. 80 m mod øst. Derudover er ejendommen beliggende i et udpeget jordbrugsområde, jf. Kommuneplan 2013-25. I jordbrugsområder findes der ikke væsentlige landskabelige, natur eller kulturhistoriske interesser. Her vil kommunen understøtte en indsats, der positivt kan tilgodese både jordbrugets erhvervmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning. Jordbrugsområder er omfattet af kommuneplanens retningslinjer 5.2.3.1-5.2.3.6. I relation til den konkrete sag er retningslinje 1 relevant. Retningslinje 1 fastlægger, at "Arealer beliggende i jordbrugsområde, skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter end jordbrugsformål. I jordbrugsområde kan der placeres anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land."

Vurdering

Det særlige i denne sag er den ansøgte garages konkrete placering i et udpeget jordbrugsområde og dens anvendelsesformål som garage til en privat helikopter. På ejendommen placeres den nye bygning i tilknytning til den eksisterende garage, hvis byggestil den ansøgte garage harmonerer med. Derudover placeres den mellem Sydbanen og ejendommens bygninger, hvilket begrænser den visuelle påvirkning af nærområdets ejendomme. Eksisterende beplantning på ejendommen vil endvidere særligt i sommerhalvåret afskærme for indsigten til garagens nordlige facader og ejendommens øvrige bygninger. Derudover er eksisterende beplantning omkring nærområdets ejendomme og langs jernbanen ligeledes med til at begrænse den visuelle påvirkning ved indsigten til den nye garage. Private helikopterfaciliteter er anlæg, som placeres mere hensigtsmæssigt i landzone end byzone, og hvor jordbrugsområder generelt vurderes at være mindst sårbare over for sådan en type anlæg. Samlet set vurderes den ansøgte garage at være i

overensstemmelse med de hensyn, som der skal varetages for et udpeget jordbrugsområde, og administrationen indstiller til, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte garage.

Høringer

Ansøgningen har været sendt til naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Der er i høringsperioden ikke indkommet bemærkninger fra naboerne.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor der som hovedregel bl.a. ikke må opføres ny bebyggelse uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 1529 af 23/11/2015). Småbygninger, såsom bl.a. garager og drivhuse, der er over 50 m², forudsætter landzonetilladelse, forinden der kan meddeles byggetilladelse. Ejendommen har ingen landbrugspligt.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan

Punkt 140: Reduktion i antallet af midlertidige boliger til flygtninge

03.25.00-P20-5-16

Resume

Kompetenceudvalg: Beskæftigelsesudvalget

Der er kommet langt færre flygtninge til Danmark end forventet, og det har resulteret i tomme boliger i hele landet. Således også i Næstved, hvor ca. 50 af 283 værelser til midlertidig boligplacering af flygtninge er tomme. Der er derfor behov for at tilpasse kapaciteten af de midlertidige boliger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. At de tre mindste private lejemål opsiges så hurtigt som muligt (reduktion på 23 værelser med kapacitet til 29 flygtninge).
2. At udvalget drøfter opsigelse af de 2 små ældreboliger på Brøderupvej, samt 11 handicapboliger på Bakkedraget og Helgesvej.
3. At 5-10 af lejemålene i kollegiet på Troensevej opsiges.

Beslutning

Beskæftigelsesudvalget, 24.10.2016

Ad 1. Der indledes forhandling med ejeren af Ndr. Farimagsvej om omdannelse af midlertidige boliger til permanente boliger. Githa Nelander ønsker at alle nævnte boliger opsiges.

Ad 2. Godkendt.

Ad 3. Godkendt. Søren Revsbæk stemmer imod. Søren Revsbæk mener opsigelse af lejemål på Troensevej skal afvente en exit strategi for at man holder op med at bruge pavillonerne på Skyttemarksvej inden den midlertidige dispensation ophører pr. 20.6.2018. Søren Revsbæk noterer sig, at det er oplyst Næstved Kommune kan få en udgift på 7 mio. kr., hvis boligerne på Troensevej ikke kan lejes ud.

Det ønskes, at der udarbejdes en exit-strategi for boligerne på Skyttemarksvej.

Udvalget ønsker undersøgt om nogle af boligerne kan bruges til kontanthjælpsmodtagere der er ramt af kontanthjælpsloftet samt borgere fra akutlisten m.fl.

Ad 2 sendes til orientering i Omsorgsudvalget.

Ad 3 sendes til orientering i Plan- og Ejendomsudvalget.

Omsorgsudvalget, 01.11.2016

Jette Leth Buhl var fraværende.

Sagen oversendes til Økonomiudvalget med henblik på en drøftelse af de samlede kommunal-økonomiske konsekvenser ved de foreslåede løsninger; private boliger, ældreboliger og kollegieboliger.

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Ad 3: Til efterretning

Sagsfremstilling

Som flygtningeprognosen ser ud nu, så forventer vi at have en overkapacitet på ca. 50 værelser i de sidste måneder af 2016. Administrationen vurderer, at det er fornuftigt at reducere med ca. 40 værelser nu - og herefter justere antallet løbende. Med de nuværende forventninger til antal flygtninge og familiesammenførte i 2017, så kan vi få behov for at øge kapaciteten igen i 2017, men det kan også være, at vi vil få flere ledige værelser næste år. Det er umuligt at forudse. Hvis vi fx får mange enlige flygtninge - og det fortsat går langsomt med at få etableret deleboliger, så vil behovet for midlertidige boliger stige igen.

Bilag 1 indeholder oversigt over de midlertidige boliger til flygtninge.

Ud fra et hensyn til Integrationsrådets økonomi, så vil det være en fordel at opsig de dyreste lejemål, samt at få nedlagt de små lokationer, således at de sociale og pædagogiske viceværter kan koncentrere indsatsen på færre lokationer. Konkret kunne det betyde opsigelse af ældre- og handicapboligerne på Brøderupvej 12, Helgesvej 105 og Bakkedraget 54-56, samt de private lejemål i Hammer og på Ndr. Farimagsvej. Dvs. i alt 13 ældre- og handicapboliger samt 23 private værelser. Dette vil reducere kapacitet svarende til 45 enlige voksne. Herudover kunne opsiges 5-10 lejemål på kollegiet på Troensevej.

Kontrakten med Hammer Sundhedscenter, Hammer Skolevej 7 er udløbet, men var planlagt forlænget, da ejendommen fungerer rigtig godt og ejeren gør en stor integrationsindsats.

Omsorgsudvalget har tidligere haft tomgangshusleje på de pågældende ældre- og handicapboliger - og dækker pt. også en del af den nuværende tomgangshusleje, jævnfør Byrådets beslutning fra 24. februar 2015. En beslutning om at opsig ældre- og handicapboligerne skal derfor høres i Omsorgsudvalget.

Lejerbo, der er udlejer af ældre- og handicapboligerne, har oplyst, at de ikke er interesseret i at overtage anvisningsretten på de pågældende boliger. Der er indsendt ansøgning til landsbyggefonden om renovering af boligerne på Bakkedraget og Helgesvej, men der kan dog let gå 3-4 år før en eventuelt renovering og ommærkning til familieboliger. Lejerbo har oplyst, at de godt vil se på muligheden for at sammenlægge de to små lejemål på Brøderupvej 12, således at den kunne blive til en 2-værelseslejlighed for ældre. Brøderupvej 12 har ikke fungeret som indkvartering for flygtninge - hverken i forhold til de ældre naboer eller til flygtningene.

Som alternativ til at opsig ældre- og handicapboligerne, så kunne nogle af lejemålene måske anvises via akutlisten.

Antallet af midlertidige boliger kan reduceres yderligere ved at opsig flere lejemål på Troensevej, opsig endnu et privat lejemål, eller som sidste alternativ, sløjfe nogle af pavillonerne eller den ombyggede ejendom på Englebjergvej (Skallegården). Endelig kan det være fornuftigt, at have en lidt større buffer af midlertidige værelser, såfremt der atter skulle komme mange flygtninge.

Økonomiske oplysninger

Den nuværende overkapacitet på ca. 50 værelser, koster ca. 110.000 kr. pr. måned i manglende takst. Den ekstra refusion i 2016 og i 2017 på op til 1000 kr. pr. flygtning pr. måned i midlertidige boliger, opgøres netop pr. flygtning, og ikke pr. værelse. Derfor får vi ikke denne refusion, hvis værelset står tomt.

Andre boligsociale udfordringer

Behovet for billige boliger til enlige etniske danskere forventes at stige, bl.a. pga. kontanthjælpsloftet og 225-timers reglen.

De almene ældre- og handicapboliger vil måske kunne udlejes (anvises) gennem akutlisten. Dette skal aftales med Lejerbo.

De private lejemål er indgået på tidsbegrænsede kontrakter og tilsvarende er de kommunale ejendomme begrænset af byggetilladelserne. Derfor kan værelserne ikke udlejes på almindelige lejekontrakter, men vil dog kunne fremlejes på tidsbegrænsede kontrakter til andre målgrupper. Ejer skal være indforstået med dette, og vi må ikke være i konkurrence med boligforeningernes ventelister. Står vi således med værelser, som vi hverken kan opsig eller anviser flygtninge til, så kan disse værelser fremlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter, enten via akutlisten eller via det frie boligmarked.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse bemærker at midlertidig boligplacering (udover flygtninges egenbetaling) er en kommunal serviceudgift. Flygtninges egenbetaling er lovmæssigt fastsat og kommunens andel af udgiften til de midlertidige boliger varierer derfor efter huslejens størrelse mv. Der kan ikke hjemtages statsrefusion for tomgangsleje og istandsættelse ved fraflytning i midlertidige boliger. Antallet af boliger bør derfor i videst muligt omfang tilpasses behovet. En buffer af en vis størrelse kan dog betyde, at kommunen får færre udgifter til akutte, dyre løsninger som indkvartering på eksempelvis vandrehjem og hotel.

For 2016 og 2017 ydes der 50 pct. statslig refusion af kommunernes nettodriftsudgifter til midlertidig boligplacering der overstiger flygtningenes egenbetaling. Refusionsgrundlaget for den enkelte kommune kan hvert år maksimalt udgøre 24.000 kr. for hver helårsperson (børn og voksne), der har været midlertidigt boligplaceret i løbet af året.

Tidligere Politisk Behandling

Beskæftigelsesudvalget

Supplerende oplysninger

Opsigelse af ældre- og handicapboliger skal høres i Omsorgsudvalget.

Bilag

Bilag 1: Oversigt over de midlertidige boliger til flygtninge

Beskæftigelsesudvalget 24-10- sag 171 - økonomisk konsekvens

Notat vedr midlertidige boliger til flygtninge

Punkt 141: Godkendelse af Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte

01.11.00-P20-3-15

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

I forbindelse med arbejdet med Udvikling af Næstved Bymidte, er der i løbet af 2016 udarbejdet en udviklingsstrategi for bymidten. Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte tager udgangspunkt i bymidtegrundlaget og Næstveds kvaliteter og udfordringer og lægger den strategiske retning, som kommunen i fremtiden skal handle ud fra for at styrke bymidten.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget

1. godkender Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte.
2. næste år sætter gang i arbejdet med udarbejdelse af ny lokalplan for Næstved Bymidte, så grundlaget for den videre udvikling af bymidten skabes.
3. arbejder for at sætte fokus på bymidtens bedste arkitektoniske projekter, så der skabes et yderligere incitament for at sikre de gode rammer for et godt liv i bymidten. Dette kan eksempelvis ved en årlig præmiering på Arkitekturens Dag den 1. oktober.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt med tilføjelse af, at udvalget forventer, at det bestræbes, at lokalplanen er færdig inden udgangen af 2017.

Ad 3: Godkendt

Plan- og Ejendomsudvalget anbefaler, at resultatet af arbejdet skal præsenteres ved et borgermøde.

Sagsfremstilling

Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte, se bilag 1, "Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte", lægger retningen for, hvad der strategisk skal arbejdes med, for at Næstved Bymidte kan understøtte udviklingen af Næstved Kommune som en attraktiv kommune at besøge samt arbejde og bosætte sig i. Derfor arbejder strategien både med at styrke bymidten for den daglige bruger (erhvervslivet og borgeren) og den mere sjældent besøgende (turisten).

For at udløse potentialerne i bymidten peger strategien på både fysiske områder og strategiske tilgange, som vil være givende at sætte i spil. Strategien gøres fleksibel og omstillingsparat ved, at disse udpegninger både er kort- og langsigtede samt vejledende i forhold til, hvor der kan gøres en indsats.

Udgangspunkt for Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte

Strategien tager udgangspunkt i Næstveds kvaliteter og udfordringer samt indholdet i bl.a. Grundlag for Udvikling af Næstved Bymidte, kataloget med bymidteindsatser fra 2015, så det forankres i Næstveds særegne kendetegn og det, der tidligere er blevet fremhævet i løbet af arbejdet med udvikling af bymidten.

Udviklingsstrategiens overordnede indhold

På baggrund af udgangspunktet indeholder strategien tilgange til, hvordan der blandt andet kan arbejdes med:

- Styrkelse af det centrale bymiljø, bl.a. ved opgradering af/tilbygning til de eksisterende bygninger, en klarere differentiering af dens byrum samt en forstærkning af handels- og cafélivet.
- Udviklingsområder med stort potentiale for fortætning, heriblandt Rådmandshaven og Havnegade, som er attraktive områder for investorer i forhold til placering af nye boliger tæt på bymidten, hvilket vil generere mere byliv. Samtidig vil udvikling af områderne være med til fysisk at koble bymidten bedre sammen med resten af Næstved by.
- Bearbejdning af det trafikale flow, så der skabes et endnu mere velfungerende sti- og vejnet for alle i bymidten - både fodgængere, cyklister og bilister.
- Iscenesættelse af bymidtens blå og grønne potentialer, som allerede er et markant kendetegn for bymidten, især i forhold til de to rekreative hovedforløb fra Campus Næstved til Næstved Bibliotek og langs Susåen samt muligheden for grønne åndehuller i bymidtens centrale dele.

Ud over det ovenstående nævner strategien også, hvordan de unge, de kulturhistoriske bygninger samt inventaret i byrummene kan være med til at styrke bymidten.

Nedslagsområder

Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte kommer også med forslag til, hvordan 5 områder i bymidten kan bearbejdes for at understøtte strategiens principper samt styrke områderne. Disse 5 områder er:

1. Den historiske bymidte - udvikling af området ved især Sct. Peders Kirkeplads og boderne, men også Axeltorv og forbindelsen imellem disse.
2. Hjultorvet og Ramsherred - styrkelse af dette forløb, bl.a. ved inddeling i funktionszoner og anlæggelse af lommepark samt mulighed for eksempelvis et studentehus til bymidtens kommende gruppe af campus-studerende.
3. Kvægtorvet - hvordan mellemrummet i mellem Biblioteket/Kvickly og Grønnegades Kaserne Kulturcenter kan udvikles og understøtte de eksisterende funktioner i endnu højere grad.
4. Rådmandshaven - bearbejdning af koblingen mellem bymidten og resten af byen på dette sted, som kan styrkes ved etablering af boliger og boksbutikker samt udnyttelse af nærheden til/indtrækning af det grønne.
5. Havnegade - omlægning af Havnegades trafik, udvikling af især nye boliger samt en klarere iscenesættelse af Den fritlagte Suså og bedre forbindelse imellem bymidten og havnen.

Faser og midlertidighed

For at strategien kan bruges som redskab over en længere tidsperiode, tager den bl.a. også fat i, hvordan udviklingen kan opdeles i faser med udgangspunkt i, at den eksisterende bymidte udvikles indledningsvist, hvorfra udviklingen kan brede sig som ringe i vandet til bymidtens nære kontekst, deriblandt havnen og Maglemølle. Dog skal man se udviklingen af eksempelvis området omkring Havnegade som en af de ting, der kan give bymidten en saltvandsindsprøjtning, for dermed at styrke den eksisterende bymidte. Derfor kan det være fornuftigt også at sætte gang i et af disse områder tidligt.

Og afslutningsvis redegør udviklingsstrategien for, hvordan man kan arbejde med midlertidighed for i praksis at undersøge, hvilken indflydelse udvikling af byrummene, trafikken og bygningsmassen kan have på den oplevelse, man får, når man er i bymidten, og hvordan en business-case for udvikling af Havnegade-området kan se ud.

Øvrigt materiale

Udviklingsstrategien består ud over bilag 1, også af

- Baggrundsdokument til Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte, se bilag 2 til 4, som mere detaljeret fortæller om dens indhold
- Præsentationsvideo, som kan ses her https://youtu.be/76RZq4O-X_E, og som forklarer strategiens hovedtræk, til brug i forhold til bosætning, tiltrækning af investorer og formidling af tanker om bymidtens udvikling generelt.

Høringer/Inddragelse

Foruden den brede borgerinddragelse, som skete sidste år i forbindelse med Grundlag for Udvikling af Næstved Bymidte, har der sideløbende med udarbejdelsen af Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte været et dialogforum bestående af godt 15 aktører fra bymidten, især erhvervsfolk, ejendomsjere og foreninger. Dette dialogforum har igennem processen været brugt til at trykprøve indholdet i strategien, samt diskutere mulighederne deri.

Der vil i den kommende proces blive arbejdet med at inddrage aktørerne yderligere, både i forhold til konkretiseringen af Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte, men også i forhold til igangsættelse af indsatserne fra Grundlag for Udvikling af Næstved Bymidte.

Tidligere Politisk Behandling

Plan og Ejendomsudvalget, 14/11 2016

(Teknisk Udvalg - separat sagsfremstilling laves til udvalgsrådet den 21/11)

(Kulturudvalget - separat sagsfremstilling laves til udvalgsrådet den 28/11)

Økonomiudvalget, 5/12

Byrådet, 20/12

Supplerende bemærkninger

Plan- og Ejendomsudvalget, Teknisk Udvalg og Kulturudvalget får hver sin sagsfremstilling, hvorfra bemærkninger skal samles i sagen til Økonomiudvalget og Byrådet, henholdsvis den 5. og 20. december 2016.

Bilag

Bilag 4 - Baggrundsdokument-Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-del3

Bilag 3 - Baggrundsdokument-Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-del2

Bilag 2 - Baggrundsdocument-Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-del1

Bilag 1 - Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-hæfte

Punkt 142: Endelig vedtagelse af lokalplan 070 for sportscollege ved Rolighedsvej, Næstved

01.02.05-P16-7-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til lokalplan 070, som giver mulighed for at opføre et sportscollege i form af 30 kollegieværelser/ungdomsboliger som tæt-lav bebyggelse i 2 etager på hjørnegrunden ved Næstved Hallerne på Rolighedsvej, har været fremlagt i offentlig høring i perioden 29.08.2016 til 25.10.2016.

Lokalplanen fremlægges nu til endelig vedtagelse uden ændringer.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at planforslaget vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Anbefales

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Ejendomsudvalget besluttede på møde den 02.05.2016 at udarbejde lokalplan for sportscollege ved Rolighedsvej. Det skete på anmodning fra en initiativgruppe og Bolig Næstved om at opføre et nyt boligbyggeri med moderne og attraktive kollegieværelser/ungdomsboliger for Sportscollege og Talentskolen. Initiativgruppen har ønsket at give unge, som dyrker idræt på eliteplan, mulighed for at bo tæt ved de faciliteter, som de benytter sig af i deres hverdag. Boligerne ligger ligeledes i nærheden af Næstved Gymnasium og Sjølundsskolen.

Høringer

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 29.08.2016 til 25.10.2016. I perioden er der indkommet 3 høringsvar, se "Bilag 2 - Lokalplan 070_Høringsnotat" for uddybning af disse, fra henholdsvis:

1. Arena Næstveds bestyrelse, der som udgangspunkt er positiv over for, at der etableres et sportscollege ved Næstved Hallerne, men foretrækker, at arealet bliver anvendt til parkering eller cykelparkering. Derfor peger bestyrelsen på 2 andre placeringsmuligheder.
2. John Hansen, der opfordrer til en anden placering, da pladsen foran Næstved Hallerne bør friholdes.
3. Helle Rosted Frederiksen, der udtrykker bekymring for boligernes placering med henblik på gener fra sportsaktiviteterne på stadion, manglende udenomsplads, trafikbelastning mv. Der udtrykkes ligeledes kritik af, at Næstved Hallerne vil miste friarealet foran, der har været anvendt til udendørs udstilling, reklamer, boder mv. Derudover peges på en anden placering.

Der blev den 29.09.2016 afholdt borgermøde, hvor der ud over medlemmer af Plan- og Ejendomsudvalget og BoligNæstved var fremmødt 1 borger. Der var enighed om at aflyse mødet.

Administrationens bemærkning til indsigelserne

De indkomne bemærkninger og forslag har alle handlet om en anden placering af sportscollege. Placeringen i tilknytning til Næstved Hallerne er grundlaget for hele projektet. Initiativgruppens ide er at give unge, som dyrker idræt på eliteplan mulighed for at bo tæt på de faciliteter, som de benytter sig af i deres hverdag. Hovedargumentet er, at de unge skal kunne gå "tørskoet" til træning direkte fra deres bolig på sportscollege, som dermed bliver en integreret del af Næstved Hallerne. Ved en placering af boligerne længere væk vil der ikke være den mulighed, som vurderes at være "grundpillen" i projektet.

Da byggeriets placering antages at give udfordringer i forhold til byggeriets udformning og indretning, vil bygherre blive bedt om at kompensere for eventuelle indbliksgener mv. og dermed sikre kvaliteten af boligerne.

Lovgrundlag

Planloven

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 070

Bilag 2 - Lokalplan 070 - Høringsnotat

Punkt 143: Landzoneansøgning, siloanlæg på Førslevgård.

01.03.03-P19-22-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Førslevgård ønsker at etablere et stort siloanlæg. Anlægget kræver landzonetilladelse, da der er tale om et fællesanlæg. Siloanlægget vil få betydning for oplevelsen af landskabet, og oplevelsen af Førslev kirke vil blive påvirket væsentligt de første 10 - 15 år. Der er mulighed for alternative placeringer på ejendommen.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der gives landzonetilladelse til den alternative placering øst for gyllebeholderne.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 14.11.2016

Udvalget vedtog at godkende den ansøgte placering, samt at administrationen går i dialog med ansøgeren om farvevalg.

Sagsfremstilling

Førslevgård har ansøgt om at opføre et større siloanlæg til opbevaring af korn blandt andet fra den pågældende ejendom. Det eksisterende kornlager på ejendommen er utidssvarende, men bevares. Siloanlægget kræver landzonetilladelse, da der er tale om et fællesanlæg til benyttelse for flere, selvstændige ejendomme. Foruden Førslevgård er det Fuglebjerggaard og Petersdal. Kornet skal anvendes til at så igen på bedriften og ønskes derfor opbevaret på ejendommen. En stor del af kornet, afgrøde fra 475 ha ud af 910 ha, kommer fra Førslevgård, hvor siloanlægget ønskes opført, og det er derfor hensigtsmæssigt at opføre det på denne ejendom. Ud over i alt 215 ha på Fuglebjerggaard og Petersdal forpagter Førslevgård 220 ha.

Selve siloerne har en højde på ca. 13 m og en bredde på ca. 16½ m og et tårn mellem siloerne (der er noget mere gennemsigtigt) en højde på ca. 16 m. Oven på siloerne etableres gangbroer, der når en højde af ca. 14 m. Det svarer i grove træk til højderne på det eksisterende kornlager (se foto i bilag).

Administrationen har anbefalet ansøger at se på nogle alternative placeringsmuligheder i forhold til den ansøgte, og stedet blev besøgt sammen med ansøger den 12. oktober 2016. Ansøger præsenterede ved denne lejlighed visualiseringer af den ansøgte placering. Ansøger har valgt at fastholde sin oprindelige ansøgning.

Placeringsmuligheder

Den ansøgte placering syd for et eksisterende kornlager er omfattet af kirkebyggelinjen og kommuneplanens kirkeomgivelser, og den vil være meget synlig i det åbne land særligt set fra syd. Placeringen vil kræve dispensation fra kirkebyggelinjen. Siloanlægget, der udføres i galvaniseret stål, vil påvirke oplevelsen af kirken væsentligt. Ved etablering af afskærmende beplantning vil anlægget dog (i lighed med det eksisterende kornlager) blive mindre synligt i løbet af 10 - 15 år. Hvis der etableres en beplantning tilsvarende den eksisterende sydvest for det nuværende kornlager, vil kun toppene af siloerne og elevatorstårnet være synlige efter cirka 15 år. Der er mulighed for at udføre toppene af siloerne i en mørk grøn eller sort farve.

Alternativt er der mulighed for at placere siloanlægget øst for Førslevvej som en del af bygningskomplekset her. En placering øst for to eksisterende gyllebeholdere kan være relevant. Denne placering er også omfattet af kirkebyggelinjen og af skovbyggelinjen, men vil ud fra et landskabeligt synspunkt være bedre fra etableringstidspunktet på grund af tæt, eksisterende beplantning og bygninger (se bilag: luftfoto), selvom terrænet der ligger en anelse højere (cirka tre meter). Der vil kunne gives dispensation fra de nævnte byggelinjer. Ifølge ansøger vil denne placering være vanskeligere at komme til, og den vil eventuelt kræve, at belægningen forbedres. Ansøger anfører også, at denne placering vil være uheldig i forhold til naboerne mod syd og den lille annekskirkegård. Administrationen vurderer, at genevirkningen vil være lille.

Ansøger har udarbejdet visualiseringer af den oprindeligt ansøgte placering. En af disse er vedlagt som bilag.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Oversigts-luftfoto

Tegning af anlægget

Foto fra besigtigelse

Visualisering, ansøgt placering

Punkt 144: 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, 14.11.2016

Til efterretning

Sagsfremstilling

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

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2014-2016 - 03.11.2016