

REFERAT Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget 2022-2025 d. 27-10-2025

Mødedato Mandag d. 27. oktober 2025 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 8, 1. sal, Teatergade 8

Mødedeltagere Christian von Benzon, Süleyman Yücel (Stedfortræder for Kristian Skov-Andersen), Hanne Sørensen, Marc Hvenegaard , Cathrine Riegels Gudbergsen, Tommy Lindegaard, Kristian Skov-Andersen (Afbud), Marianne Olsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om godkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 05 og lokalplan 158 for et alment	5
Beslutning om endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan r	9
Beslutning om godkendelse af igangværende lokalplaner.....	13
Beslutning om dispensation til Karrebæksminde Strandhotel.....	16
Beslutning om godkendelse af handleplan for udviklingen af Karrebæksminde, Karrebæk og Enø...	22
Beslutning om dispensation til ombygning af en bevaringsværdig ejendom Tystrupvej 12 i Tystrup.	27
Beslutning om godkendelse af landzonetilladelse til botilbud på Nyvej 61, 4262 Sandved.....	31
Beslutning om godkendelse af landzonetilladelse til botilbud på Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved	35
Orientering om antallet af byggesager samt sagsbehandlingstider 2025 - 3. kvartal.....	38
Orientering om igangsætning af Tilgængelighedsplan 2025.....	41
Behandling af budgetkontrol pr. 1. september 2025.....	44
Meddelelser til orientering.....	49
Underskriftsark.....	51

Punkt 157: Godkendelse af dagsorden

157. Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Valgruppe 2 havde indkaldt Süleyman Yücel (V) som stedfortræder for Kristian Skov-Andersen (V). Udvalget godkendte forfaldsgrund og stedfortræderindkaldelse.

Godkendt.

Punkt 158: Beslutning om godkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 05 og lokalplan 158 for et alment boligområde ved Vestre Kærvej i Lov

24-001365

Bilag

Bilag 1 Lokalplansforslag 158 for almene boliger ved Vestre Kærvej

Bilag 2 Forslag til Kommuneplantillæg nr. 05

Bilag 3 Oversigtskort Lokalplan 158

Bilag 4 Gældende Lokalplan 1 B6.1 for et område til boligformål ved Vestre Kærvej i Lov

158. Beslutning om godkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 05 og lokalplan 158 for et alment boligområde ved Vestre Kærvej i Lov

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (anbefaler), 27.10.2025

Økonomiudvalget (udtaler sig), 03.11.2025

Byrådet (godkender), 11.11.2025

Administrationen har på baggrund af økonomiudvalgets beslutning den 19. juni 2023 om, at arbejde videre med et alment boligprojekt i Lov, og en efterfølgende anmodning om en lokalplan fra grundejer udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 05 og et forslag til lokalplan 158 for et alment boligområde ved Vestre Kærvej i Lov.

Med kommuneplantillæg nr. 05 åbnes der mulighed for, at der kan opføres tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 40 og i op til 2 etager indenfor planområdet.

Lokalplan 158 giver mulighed for, at der kan opføres op til 24 tæt-lav boliger.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender, at:

1. forslag til kommuneplantillæg nr. 05 og forslag til lokalplan 158 for et alment boligområde ved Vestre Kærvej i Lov.
2. planforslagene sendes i offentlig høring i 4 uger fra den 13. november 2025 til den 12. december 2025.
3. der afholdes borgermøde torsdag den 27. november 2025 kl. 17-18.30 på Fladsåskolen i Mogenstrup.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Ad 1: Anbefales.

Ad 2: Anbefales.

Ad 3: Anbefales.

Udvalget er opmærksomme på nærheden af eksisterende virksomhed.

Tommy Lindegaard (Ø) kunne ikke støtte udvalgets anbefaling, idet han ikke ønsker, at der opføres boliger i umiddelbar nærhed af industrivirksomheder.

Sagsfremstilling

Administrationen forelægger til Byrådets godkendelse et forslag til kommuneplantillæg nr. 05 og et forslag til lokalplan 158 for et alment boligområde ved Vestre Kærvej i Lov, som giver mulighed for 24 tæt-lav boliger i op til 2 etager.

Planprocessen er igangsat på baggrund af økonomiudvalgets beslutning den 19. juni 2023 om at arbejde videre med et alment boligprojekt i Lov, og en efterfølgende anmodning om en lokalplan fra grundejer Simon Aggersen og Lejerbo.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i landsbyen Lov omkring 2 km syd for Mogenstrup og omkring 12 km sydøst for Næstved. Området grænser op til det åbne land med dyrkede marker både mod øst og til landevejen mod vest. Mod syd grænser lokalplanområdet op til en mindre skovbevoksning og to beboelsesejendomme. Syd for skovbevoksningen er etableret en nedknusningsvirksomhed og grusgrav.

Lokalplanområdet ligger i byzone og udgøres af matrikel 9I og 9v Lov By, Hammer og er på i alt 9.675 m², og ses på vedlagte kort, bilag 1.

Eksisterende forhold

Området er omfattet af en gældende Lokalplan 1.B6.1 for et boligområde ved Vestre Kærvej i Lov samt af kommuneplanramme 2.3 BE2 - Lov.

Kommuneplanramme 2.3 BE2 – Lov, som udlægger området til blandet bolig og erhverv, med mulighed for åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og erhvervsområde.

For tæt-lav boligbebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte grund, maksimal etageantal på 1,5 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Forslagets forhold til kommuneplanen

Lejerbo ønsker mulighed for tæt-lav boliger i både 1 og 2 etager, som ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 40 og med maksimalt 2 etager.

Indhold i forslaget til lokalplan

Forslag til lokalplan 158 for et alment boligområde ved Vestre Kærvej i Lov erstatter delvist den gældende lokalplan 1.B6.1 for et boligområde ved Vestre Kærvej i Lov.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres op til 24 tæt-lav boliger i form af rækkehuse i et og to plan op til hhv. 5,5 og 8,5 meters højde, og med en taghældning på mellem 20-45 grader. Rækkehusene skal placeres så der fremkommer udsigtskiler mellem bygningerne.

Rækkehusene anlægges med 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladser skal samles i grupper på maksimalt 10 pladser langs adgangsvejen, som alle skal forberedes til el-ladestander.

Lokalplanen giver mulighed for, at det kommende byggeri vil fremstå med et arkitektonisk udtryk med ydervægge i træ eller teglsten i jordfarver.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse gives en overvejende grøn karakter.

Områdets beplantning skal bestå af overvejende danske hjemmehørende løvfældende træer og buske.

Regnvand opsamles på de ubebyggede arealer, og der anlægges et regnvandsbassin på matrikel 9v, som kan optage overskudsvand ved ekstreme vejrhændelser.

Offentlig høring

Administrationen indstiller, at forslag til kommuneplantillæg nr. 05 og forslag til lokalplan 158 sendes i 4 ugers offentlig høring i perioden den 13. november 2025 til den 12. december 2025. Samtidig indstilles det, at der afholdes

borgermøde torsdag den 27. november 2025 kl. 17-18.30 27. november 2025 kl. 17-18.30 på Fladsåskolen i Mogenstrup.

Når høringen er afsluttet, justeres planforslaget eventuelt på baggrund af indkomne høringsvar og forelægges til endelig behandling i Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Lovgrundlaget

Lov om planlægning, LBK nr. 572 af 29/05/2024.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Lokalplansforslag 158 for almene boliger ved Vestre Kærvej

Bilag 2 Forslag til Kommuneplantillæg nr. 05

Bilag 3 Oversigtskort Lokalplan 158

Bilag 4 Gældende Lokalplan 1 B6.1 for et område til boligformål ved Vestre Kærvej i Lov

Punkt 159: Beslutning om endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan nr. 152 for et boligområde ved Præstehøjen, Holme-Olstrup

01.02.05-P25-89-21S

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Kommuneplantillæg nr. 03

Bilag 3 Lokalplan 152 for et boligområde ved Præstehøjen, Holme-Olstrup

Bilag 4 Hvidbog

Bilag 5 Rettelsesblad Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 03

159. Beslutning om endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan nr. 152 for et boligområde ved Præstehøjen, Holme-Olstrup

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (anbefaler), 27.10.2025
Økonomiudvalget (udtaler sig), 03.11.2025
Byrådet (godkender), 11.11.2025

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan 152 har været i offentlig høring fra den 29.05.2025 til den 25.08.2025. Der blev afholdt borgermøde den 26.06.2025. Der er indkommet 13 høringssvar i forbindelse med høringen, som har givet anledning til enkelte mindre ændringer i lokalplanen.

Forslaget til lokalplanen gør det muligt at opføre tæt-lav bebyggelse i etape 2 i lighed med det opførte byggeri i etape 1. Der vil også fortsat være mulighed for at opføre parcelhuse i etape 2.

Administrationen fremlægger nu forslag til Kommuneplantillæg nr. 03 og forslag til Lokalplan 152 til endelig behandling.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender endeligt forslag til kommuneplantillæg nr. 21 og endeligt forslag til Lokalplan 152 for et boligområde ved Præstehøjen, Holme-Olstrup.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)
Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Anbefales.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 27.05.2025 (sag nr. 66), at forslag til kommuneplantillæg nr. 21* og forslag til lokalplan 152 for et boligområde ved Præstehøjen, Holme-Olstrup blev udsendt i offentlig høring.

* Som en konsekvens af den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2025 følger nærværende kommuneplantillæg nu Kommuneplan 2025 og nummereringen er derfor ændret fra tillæg nr. 21 (som fulgte kommuneplan 2021) til tillæg nr. 03 til kommuneplan 2025.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som udgør ca. 1,7 ha., er beliggende i den sydøstlige del af Holme-Olstrup ved Stationsvej / Præstehøjen. Mod vest og nordvest grænser lokalplanområdet op til det åbne land, mens området mod syd og øst grænser op til bymæssig bebyggelse.

Indhold i forslaget til lokalplanen

Lokalplanforslaget har til formål at give mulighed for:

- at opføre op til 19 tæt-lav boliger i etape 2 som supplement til muligheden for at opføre parcelhuse.
- Lokalplanen skal endvidere sikre etablering af større, grønne fælles friarealer som er fælles for både boliger opført under lokalplan 032 for et boligområde ved Stationsvej i Holme-Olstrup (etape 1) og nærværende lokalplan 152 for et boligområde ved Præstehøjen.
- Lokalplanen skal ligeledes sikre klimatilpasning ved en bæredygtig håndtering af overfladevand ved tilbageholdelse i forsinkelsesbassin og lokal nedsivning og afledning af regnvand.
- Lokalplanen skal give mulighed for en arkitektonisk variation i bebyggelsens udformning samtidig med at størrelse og omfang af bebyggelsen fastsættes. Endvidere er formålet at fastlægge bebyggelses placering indenfor udlagte byggefelter.

Forslagets forhold til kommuneplanen

Forslag til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og Kommuneplan 2025. Derfor fremlægges der samtidig forslag til Kommuneplantillæg nr. 03 med ændrede rammebestemmelser, hvad angår bebyggelsestype; mulighed for at bygge tæt-lav er tilføjet, jf. bilag 1.

Offentlig høring

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været i offentlig høring fra den 29. maj 2025 til den 25. august 2025. På grund af en teknisk fejl i forbindelse med offentliggørelsen blev lokalplanforslaget udsendt på ny den 30. juni 2025 med 8 ugers høring frem til 25. august 2025. Alle borgere, som havde modtaget 1. høringsbrev, har dog haft mulighed for at se forslag til lokalplan og kommuneplantillæg fra 29. maj 2025. Der blev afholdt borgermøde den 26. juni 2025. Der er indkommet 13 hørings svar i forbindelse med høringen.

Høringssvaret og kommunens svar fremgår af hvidbogen, jf. bilag 4. Høringssvaret vedrører følgende emner:

- Regnvandssø går over sine bredder.
- Storskraldsområde i syd ønskes flyttet væk fra naboer.
- Ønske om beplantningsbælte mod syd (i skel mod naboer).
- Anvendte belysningsarmaturer i 1. etape blænder. Beder om at der ikke fortsættes med samme armaturtype.
- Ønsker ikke at den sydlige udsigtbakke - nær naboskel - etableres pga. frygt for indbliksgener.
- Bebyggelsen er ikke tilpasset landskabet i tilstrækkelig grad. Beliggenheden ud til det åbne land med fine udsigter er ikke tilgodeset i disponeringen af området. Ligeledes vender de allerede etablerede boliger 'ryggen' til byen, idet husenes indgangspartier ikke orientere sig mod vejen. Savner grundlæggende at lokalplanen forholder sig til kvaliteterne i nærområdet.
- Stiller grundlæggende spørgsmålstegn ved baggrunden for ændringen af lokalplanen fra åben-lav (parcelhuse) til tæt-lav. Savner et fagligt objektivt grundlag for denne beslutning. Der er også behov for at kunne bygge nye parcelhuse i Holme-Olstrup.
- Positiv over at der bygges nyt, men savner muligheden for parcelhuse.
- Ønsker stien mellem Stationsvej og Skovvej reetableret.

- Ønsker mere fokus på trafikssikkerheden for de bløde trafikanter; både i området og ved ud- og indkørsel. Oversigtsforholdene ved udkørsel på Stationsvej vurderes at være dårlige.

Høringssvarene har givet anledning til enkelte mindre ændringer i planen - herunder:

- Der etableres et beplantningsbælte langs skellet mod syd.
- Den lille udsigtsbakke i den sydlige del af området udgår.
- Det sydlige område til storskrald flyttes.
- I forbindelse med etableringen af etape 2 ses der på regnvandssøens kapacitetsproblemer.
- Valg af armaturtype til intern vejbelysning genovervejes.

Derud over er der foretaget mindre administrative rettelser.

Miljøvurdering

Ifølge miljøvurderingslovens §2, pkt. 1 skal der gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, hvis de vurderes at kunne have en væsentlig påvirkning på miljøet. Det er planmyndigheden, der træffer afgørelse om, hvorvidt en plan er omfattet af § 2, jf. lovens § 8. Lovgrundlag: Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 4 af 3. januar 2023.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Næstved kommune har vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet efter lovens § 8, stk. 2, nr. 1, da planen kun giver anledning til en mindre ændring af den tidligere planlægning.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 572 af 29/05/2024.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Kommuneplantillæg nr. 03

Bilag 3 Lokalplan 152 for et boligområde ved Præstehøjen, Holme-Olstrup

Bilag 4 Hvidbog

Bilag 5 Rettelsesblad Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 03

Punkt 160: Beslutning om godkendelse af igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07S

Bilag

Bilag 1 Lokalplanlisten PTLU 27. oktober 2025

160. Beslutning om godkendelse af igangværende lokalplaner

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 27.10.2025

Udvalget modtager den aktuelle lokalplanliste til hvert møde, for at holde udvalget orienteret om lokalplanernes aktuelle status. Orienteringen sker for at udvalget kan beslutte prioriteringen af lokalplanerne.

Indstilling

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

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Godkendt.

Sagsfremstilling

På dette møde er der følgende lokalplaner til behandling:

Forslag til godkendelse med henblik på offentlig høring:

- Lokalplan 158 for et alment boligområde ved Vestre Kærvej

Forslag til lokalplaner til endelig godkendelse:

- Lokalplan 152 for et boligområde ved Præstehøjen, Holme-Olstrup

Overblik

Der er inden dagens møde prioriteret 31 lokalplaner, heraf:

- 22 igangværende lokalplaner
- 9 prioriterede lokalplaner

Der er inden udvalgsrådet 23 projekter på listen over mulige kommende lokalplaner.

I 2025 er der inden udvalgsrådet afsluttet 7 lokalplaner.

Lokalplanlisten fremgår af bilag 1.

Lokalplanens opbygning

Lokalplanlisten er inddelt i følgende fire faser:

1. Igangværende lokalplaner
2. Prioriterede lokalplaner
3. Kommende lokalplaner
4. Afsluttede lokalplaner

For hver fase beskrives lokalplanens nummer, navn, indhold, behandlingsplan, status, aktivitet og prioritet.

Ved behandlingsplan beskrives den forventede politiske behandlingsproces.

Ved status beskrives om lokalplanen er i bero eller i gang i administrationen.

Ved aktivitet angives, hvor meget arbejdstid administrationen har brugt på lokalplanen den seneste måned:

- Ingen; nul timer.
- Lav; mellem 1-30 timer.
- Mellem: mellem 31-50 timer.
- Høj; mere end 50 timer.

Ved prioritet har Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget mulighed for at angive den politiske vurdering af lokalplanens vigtighed.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Lokalplanlisten PTLU 27. oktober 2025

Punkt 161: Beslutning om dispensation til Karrebæksminde Strandhotel

25-006746

Bilag

Bilag 1 Kortbilag

Bilag 2 Hvidbog med høringssvar

Bilag 3 Partshøringssvar fra projektudvikleren

Bilag 4 Ansøgning om dispensation og arealopgørelse

Bilag 5 Sag 112 af 1 juli 2025

161. Beslutning om dispensation til Karrebæksminde Strandhotel

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 27.10.2025

På et ekstraordinært møde den 01. juni 2025 (Bilag 5) har udvalget taget en principbeslutning om, at ansøgning om dispensation til Karrebæksminde Strandhotel, omfattende de 2 første etaper af projektet, kan sendes i nabohøring.

Udvalget bedes om at tage stilling til dispensationssagen, idet der inden for den afholdte nabohøring er modtaget flere hørings svar med væsentlige oplysninger til projektet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget at:

1. der meddeles dispensation til den første etape (Del A og B) af projektet af den 3. juni 2025 på de vilkår, der fremgår af afsnittet "Administrationens samlede vurdering".

Der meddeles dispensation til følgende:

- Lokalplanens § 7.1 til forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 45 til 54,5%
- Lokalplanens § 7.2 til forøgelse af den fastsatte maksimale bygningshøjde fra 10 meter til 11,65 meter.
- Lokalplanens § 8.3 der fastsætter at kviste i Zone II kan anvendes i begrænset omfang, til etablering af flere kviste på Blok 1 og 2.
- Lokalplanens § 5.3 der fastsætter, at der skal udlægges 1 parkeringsplads for hver ferielejlighed
- Lokalplanens § 5.1 til ændring af hovedindgangen til hotellet.

2. at administrationen bemyndiges til at behandle dispensationsansøgningen vedrørende træbeklædning af hovedbygningen på baggrund af en supplerende nabohøring.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Ad 1: Ikke godkendt.

Ad 2: Ikke godkendt.

Udvalget besluttede at meddele dispensation med følgende betingelser:

- Den maksimale bebyggelsesprocent kan udgøre 54,5%,
- En maksimal bygningshøjde på 12,7 meter,
- Krav om saddeltag på blok 1 og 2,
- Det er en forudsætning for meddelelse af dispensation til genopførelse af blok 1 og 2 at der redegøres for en reduktion af det eksisterende bebyggede areal andet steds inden for lokalplanen, således at den samlede maksimale bebyggelsesprocent overholdes,
- Der anlægges 136 parkeringspladser på egen grund svarende til 1,5 parkeringsplads pr. 2 hotelværelser,
- Karrebæksminde Strandhotel skal indgå i en dialog med Næstved Havn og øvrige grundejere med henblik på etablering af yderligere parkeringspladser i nærområdet,

- Yderligere nedrivning og ny bebyggelse forudsætter nyt plangrundlag for hele ejendommen.

Administrationen bemyndiges til at håndtere dispensation til træbeklædning af facader efter nabohøring.

Bygherres redegørelse for reduktion af eksisterende bebyggede areal sendes til udvalgets orientering, når den foreligger.

Tommy Lindegaard (Ø) kan ikke støtte udvalgets beslutning om en udvidelse af hotelkapaciteten i Karrebæksminde, idet området både trafikalt og turismemæssigt er overbelastet. Det ønskes, at der i samarbejde med lokalråd og andre relevante parter udarbejdes en turismeplan for området, før overnatningskapaciteten kan udvides.

Sagsfremstilling

Beslutning i Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget

Udvalget drøftede sagen om dispensation til Karrebæksminde Strandhotel på et møde den 20. juni 2025 (Sag 112) og udsatte behandlingen til et ekstraordinært møde den 01. juli 2025 på grund af ufuldstændigt ansøgningsmateriale. Udvalget besluttede, at ansøgning om dispensation sendes i nabohøring med

- en maximal bygningshøjde på 12,7 meter og krav om saddeltag, og
- krav om 136 parkeringspladser på egen grund, svarende til 1,5 parkeringspladser pr. 2 hotelværelser.

Udvalget lagde i sin beslutning vægt på, at bygningshøjden og saddeltaget svarer til nabobygningerne, og at arealet mod vest friholdes for parkering.

Udvalget besluttede endvidere, at sagen skal genoptages til endelig behandling, når nabohøringen er afsluttet.

Udvalget tog ikke stilling til ansøgningen om dispensation til udvendig træbeklædning af hovedbygningen, da udvikler først fremsendte supplerende ansøgningsmateriale senere i sagsforløbet.

Ansøgning om dispensation

Næstved Kommune modtog den 3. juni 2025 en ansøgning om dispensation (bilag 4) fra Lokalplan D38.1-2 for hotel- og kursuscentret "Smålandshavet" i Karrebæksminde til den første etape ud af 2 etaper af projektet for ombygning af det tidligere Kursus- og konferencecenter Smålandshavet på ejendommen Alleén 44 i Karrebæksminde, til et strandhotel.

Administrationen har meddelt projektudvikleren, at den af udvikleren planlagte etape 2 som omfatter nedrivning af tårnbygningen, etablering af spa og wellnessfaciliteter inden for de eksisterende bygningsrammer, samt opførelse af ny bebyggelse, vil kræve et fornyet plangrundlag. Etape 2 behandles derfor ikke i nærværende sag.

Etape 1 af projektet benævnt som Del A og Del B i dispensationsansøgningen, omfatter følgende:

- Del A - Ombygning af hovedbygningen, opførelse af nyt adkomstområde med tagterrasse og flytning af hovedindgangen, Hovedbygningens facade forsynes med et større glasparti og en større kvist.
- Del B – Nedrivning og genopførelse af 2 hotelfløje (Blok 1 og 2) samt opførelse af 3 mellembygninger. Blok 1 og 2 genopføres med et større etageantal og bruttoetageareal. Etageantallet forøges fra 1 og 1½ etage til 2½ etager, der dog grundet udstrækningen af kviste fremstår som 3 etager. Forøgelsen af etagearealet resulterer i 64 ekstra hotelværelser. Højden på Blok 1 og 2 forøges med 1,65 meter til samme højde som hovedbygningen. Bygningerne forsynes med saddeltag.

Realisering af etape 1 kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan D38.1-2 for hotel- og kursuscentret Smålandshavet :

- Lokalplanens § 7.1 til forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 45 til 54,5%
- Lokalplanens § 7.2 til forøgelse af den fastsatte maksimale bygningshøjde fra 10 meter til 11,65 meter.
- Lokalplanens §8.3 der fastsætter at kviste i Zone II kan anvendes i begrænset omfang, til etablering af flere kviste på Blok 1 og 2.
- Lokalplanens § 5.3 der fastsætter, at der skal udlægges 1 parkeringsplads for hver ferielejlighed.
- Lokalplanens § 5.1 til ændring af hovedindgangen til hotellet.

Administrationen har vurderet, at en dispensation fra § 7.1 til Del B, omfattende Blok 1 og 2, vil være af mere indgribende karakter og vil forudsætte en tilsvarende arealreduktion inden for det samlede projekt, hvilket administrationen har oplyst projektudvikler om.

Træbeklædning af hovedbygningen kræver desuden dispensation fra § 8.1 som angiver, at udvendige bygnings sider skal fremstå gulkalkede. En dispensation forudsætter en supplerende nabohøring.

Nabohøring

I perioden fra den 15. juli til den 12. august 2025 er der gennemført en nabohøring, som har resulteret i 8 høringssvar herunder ét fra Karrebæksminde Lokalråd.

Høringssvarene og administrationens kommentarer, der fremgår af Bilag 2: Hvidbog, berører blandt andet følgende hovedpunkter:

1. Bekymring for indbliksgener i boligerne ved Søfronten fra altaner i hotelfløjene samt støjgener fra udeservering og aktiviteter i hovedbygningens udearealer.
2. Utilstrækkelig parkeringskapacitet og trafikale udfordringer især i spidsbelastningsperioden på 5-6 uger. Lokalrådet anerkender, at det ikke er muligt at etablere tilstrækkelige parkeringspladser på egen grund og henviser til alternative løsningsmuligheder som opmærkning af parkeringsbåse på Stejlepladsen samt etablering af parkering på havnens areal, som dog midlertidigt kan lukkes i forbindelse med godsaflysning.
3. Især boligejere i Søfronten peger på, at hotelfløjene Blok 1 og 2 har for stor højde. Derimod har lokalrådet ingen bemærkninger forudsat at arkitekturen er i overensstemmelse med lokalplanen, og at den nye bebyggelse fremstår i harmoni med det øvrige bygningskompleks.
4. Nedslidt vejbane på Langelinje.
5. Ønske om, at hele projektet inddrages i vurderingen af dispensationsansøgningen.

I forbindelse med nabohøringen er der modtaget partshøringssvar og kommentarer fra projektudvikleren (bilag 3). Kommentarerne er vedlagt supplerende visualiseringer af træbeklædningen på hovedbygningens facader samt en visualisering af udeserveringsområdet.

Projektudvikleren oplyser, at åbningen af hovedbygningens facade samt etableringen af udeserveringsområdet ikke vurderes at medføre indbliksgener for boligerne ved Søfronten, da området er placeret i betydelig afstand og orienteret væk fra Søfronten.

Administrationen vurdering

Ad. pkt1 Indblik- og støjgener

Angående indbliksgener vurderer kommunens administration, at grundet afstand på over 50 meter mellem hotelfløjene og Søfronten vil der ikke være tale om væsentlige indbliksgener efter bygge loven.

Kommunens administration vurderer, at restaurationen ikke forventes at medføre støjgener, da den er beliggende 137 meter fra boligerne ved Søfronten, og er orienteret væk fra disse. Støjgrænser fastsat af Miljøstyrelsen, skal sikre at restaurationen og de tilhørende udeområder ikke give anledning til støjgener for naboerne. Det indebærer, at

udeservering og øvrige udendørs aktiviteter som udgangspunkt bør begrænses til dag- og aftentimerne. Næstved Kommune har mulighed for at regulere de udendørs aktiviteter ved påbud.

Ad pkt. 2 Parkeringskapacitet

Administrationen har vurderet, at de 136 parkeringspladser, som Karrebæksminde Strandhotel kan etablere på egen grund, opfylder kommuneplanens parkeringsnorm. Det er samtidig vurderet, at denne kapacitet vil kunne dække hotellets behov, idet belægningsgraden for hoteller i Næstved Kommune i højsæsonen ifølge en rapport fra 2022 typisk ligger under 73 %.

Ønsket om øget parkeringskapacitet i Karrebæksminde kan imødekommes ved at undersøge de løsningsforslag, som lokalrådet har peget på. Lokalrådet, Karrebæksminde Strandhotel og øvrige interessenter opfordres til at inddrage de berørte lodsejere samt Havnen i en konstruktiv dialog med henblik på at identificere og drøfte mulige løsninger.

Ad. 4 Nedslidt vejbane på Langelinje

Da Langelinje er en privat fællesvej, er Karrebæksminde Strandhotel forpligtet til at medvirke til forbedring af vejens beskaffenhed på lige vilkår med de øvrige ejere.

Ad. 5 Hele projektet bør inddrages i vurderingen af dispensationsansøgningen

I vurderingen af dispensationssagen indgik skitser og idéer til de efterfølgende etaper af projektet, da der endnu ikke foreligger et samlet projekt for hele ejendommen. Ombygningen planlægges gennemført etapevis.

På baggrund af omfanget af etape 1 har administrationen vurderet, at yderligere ombygning og nybyggeri vil forudsætte en opdatering af det gældende plangrundlag. Der vil blive taget samlet stilling til hele projektet, og offentligheden vil blive inddraget som led i processen omkring en eventuel lokalplan for ejendommen.

Administrationens samlede vurdering:

Dispensation til etape 1 af projektet for Karrebæksminde Strandhotel skal meddeles på følgende vilkår:

- Der skal som forudsætning for dispensationen til genopførelse af hotelfløjene Blok 1 og Blok 2, redegøres for en tilsvarende reduktion af det eksisterende bebyggede areal andet steds inden for den gældende lokalplan. Redegørelsen vil desuden være en forudsætning for ibrugtagning af Etape 1.
- Hotelfløjene Blok 1 og Blok 2 må maksimalt genopføres med en bygningshøjde, der svarer til højden på den eksisterende hovedbygning.
- Hotelfløje Blok 1 og Blok 2 opføres med saddeltag.
- Der skal anlægges 136 parkeringspladser på egen grund, svarende til 1,5 parkeringspladser pr. 2 hotelværelser.
- Karrebæksminde Strandhotel skal indgå i dialog med Næstved Havn og de øvrige grundejere med henblik på at bidrage til etablering af supplerende parkeringspladser i nærområdet.
- Yderligere større nedrivning og ny bebyggelse må alene ske på baggrund af et fornyet plangrundlag for hele ejendommen.

Administrationen vurderer, at ansøgning om dispensation til træbeklædning af hovedbygningen ikke kan behandles på nuværende tidspunkt, da dette punkt ikke var tilstrækkeligt belyst i ansøgningen af 3. juni 2025. Projektudvikleren har nu fremsendt supplerende visualiseringer af træbeklædningen (bilag 3), og dispensationsansøgningen kan derfor sendes i nabohøring, hvorefter administrationen vil træffe afgørelse.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Kortbilag

Bilag 2 Hvidbog med høringssvar

Bilag 3 Partshøringssvar fra projektudvikleren

Bilag 4 Ansøgning om dispensation og arealopgørelse

Bilag 5 Sag 112 af 1 juli 2025

Punkt 162: Beslutning om godkendelse af handleplan for udviklingen af Karrebæksminde, Karrebæk og Enø

25-029199

162. Beslutning om godkendelse af handleplan for udviklingen af Karrebæksminde, Karrebæk og Enø

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 27.10.2025

Karrebæksminde, Karrebæk og Enø er attraktive områder i Næstved Kommune med mange besøgende, men står over for udfordringer især i sommermånederne, som kræver koordinerede løsninger for trafik, parkering og klima.

Det gælder særligt:

- **Trafikudfordringer i sommermåned:** Trafikafviklingen er presset i højsæsonen med bilkøer og vanskeligheder for gående og cyklister. Der planlægges en trafiktælling og foretages en vurdering for at finde løsninger som forbedret parkering og øget brug af cykel og offentlig transport.
- **Friluftsliv og offentlig transport:** Kommunen ser positivt på muligheden for en nationalpark i Smålandsfarvandet. Offentlig transport vurderes tilstrækkelig med nye afgange.
- **Klimaudfordringer og lokalt samarbejde:** Der er behov for bredt samarbejde om håndtering af stigende nedbør og tilpasning til klimaændringer. Administrationen arbejder på oplæg til politisk behandling og involvering af lokalråd og aktører i området.

Administrationen anbefaler en handlingsorienteret tilgang, der beror på data og faglighed i opgaveløsningen. Handlingerne udvikles sammen med lokalområdets interessenter og borgere. Der er i 2026 afsat 250.000 kr. til opgaven (budgetaftalen punkt 3.3.5).

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget godkender at

1. der gennemføres en trafiktælling målrettet sommermånederne
2. indretningen af den kommunale stejleplads optimeres ved bl.a. asfaltering af ikke befæstede køreveje (økonomi skal beregnes og prioriteres),
3. det undersøges om havnens stejleplads ved Langelinie kan indrettes til parkering og udgiften til etablering projekteres og beregnes i 2026.
4. at der prioriteres ressourcer til inddragelse af lokalråd, borgere, virksomheder mv.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Ad 1-4: Godkendt med tilføjelse om,

- at der som besluttet af byrådet i forbindelse med vedtagelsen af budget 2026 udvikles en helhedsplan der kan være styrende for områdets udvikling de kommende år,

- at udvalget gerne ser på løsninger, der kan reducere parkeringsbehovet på Enø og Karrebæksminde – heri indgå alternative transportløsninger,

- at der udarbejdes en handlings- og tidsplan i samarbejde med lokale aktører.

Sagsfremstilling

Karrebæksminde, Karrebæk og Enø hører til blandt Næstved Kommunes absolutte perler og har gjort det gennem mange år. Karrebæksminde, Karrebæk og Enø er rammen om over 2.000 borgeres liv og hverdag, og hele området besøges hvert år af tusindvis af gæster og turister. Gode strande, lystbådehavne, et rigt café- og restaurantliv, friluftsmuligheder og meget mere tiltrækker de mange gæster.

De mange gæster betyder også, at der opstår problemer og udfordringer, som især bliver synlige i sommerens højsæson.

I forbindelse med behandlingen af lokalplansforslaget for Saltø Huse aftalte Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, at man vil sætte fokus på og arbejde med de problemstillinger, som udvalget har mødt gennem de senere år. Udfordringer som beboere i området forventer forværret, når eller hvis der sker yderligere udbygning af overnatningskapacitet ved Gerbredgård og Karrebæksminde Strandhotel.

Udfordringerne drejer sig i overskrifter om følgende forhold:

Trafikafvikling

I sommermånederne og især i weekends med godt vejr og større begivenheder er trafikafviklingen udfordret med bilkøer og til tider "søge-kørsel" efter parkering. På trods af bilisternes lave hastighed kan gående og cyklister også opleve trafikafviklingen udfordrende. Fastboende i Karrebæk oplever, at der disse dage også kan være vanskeligt at komme fra Brentebakkevej ud på Karrebækvej.

Hen over sommeren har blomsterkummer og regulering af trafikken Ved Broen gjort trafikafviklingen mere tryk og rolig for gående og dermed også skabt en bedre forbindelse for gående til boderne på stejlepladsen.

Det anses for urealistisk at løse trafikudfordringerne med ny eller en udvidelse af veje/infrastrukturen. Løsningerne skal derfor i stedet findes ved at anvende en række initiativer som fx forbedring parkeringsmulighederne, lyssignal ved Brentebakkevej/Karrebækvej (som er indarbejdet i budgetforliget for 2026-2029) og ved at motivere flere til at tage cyklen eller offentlig transport.

For at træffe et oplyst valg af løsninger anbefales det, at der gennemføres en trafiktælling målrettet sommermånederne.

På baggrund af analysen kan et kommende udvalg og byråd beslutte initiativer og prioritere de nødvendige ressourcer.

Parkering

Som en konsekvens af tilstrømningen i sommermånederne og i weekends med godt vejr er parkeringspladserne også udfordrede. Det fører til "søge-kørsel" og til tider uhensigtsmæssig parkering.

Autocampere har i et vist omfang benyttet den store kommunale stejleplads til parkering, hvilket naboer har oplevet som problematisk og udfordret Enø Camping, der mener at parkeringen tenderer til camping.

Den store kommunale stejleplads, der anvendes til parkering, er kun befæstet i den vestlige ende, og voldsom nedbør ødelægger gentagne gange i løbet af sæsonen øvrige køreveje.

Jf. ovenfor anbefales det, at

- indretningen af den kommunale stejleplads optimeres ved bl.a. asfaltering af ikke befæstede køreveje (økonomi skal beregnes og prioriteres),
- autocampere henvises til parkering på havnens stejleplads ved Enø Kysvej, hvilket allerede er effektueret,

- det undersøges om havnens stejleplads ved Langelinie kan indrettes til parkering og udgiften til etablering projekteres og beregnes i 2026.

Autocampere

Autocampere opleves mange steder i landet problematiske, når de parkerer for natten rundt omkring i sommerlandet.

Problemerne vurderes umiddelbart forholdsvis begrænsede på Enø og i Karrebæksminde sammenlignet med andre steder i landet. I eftersommeren 2025 er der blevet etableret P-pladser dedikerede til autocampere på Næstved Havns stejleplads på Enø. Samtidig er der indført et forbud på kommunens stejleplads.

Om det er tilstrækkeligt, kan først vurderes næste sommer, men på sigt antages det, at tilstrømningen af autocampere vil stige endnu mere.

Blandt handlemulighederne er et udspil fra transportministeren om autocamper-regulering samt en indsats for at motivere private til at etablere egentlige pladser og faciliteter til autocampere. Lovgivningen giver ikke mulighed for at forbyde autocampere under 3500 kg at parkere, medmindre der er anvist særlige muligheder til autocampere.

Ingen yderligere udgifter på kort sigt.

Friluftsliv

Næstved Kommune får med jævne mellemrum ansøgninger om at etablere fysiske anlæg til strand- og vandaktiviteter. Kommunen er imidlertid ikke myndighed for sådanne anlæg, men kan hjælpe med dialogen med Kystdirektoratet.

Aktuelt pågår der en analyse af og dialog om Smålandsfarvandet skal være Danmarks næste Nationalpark. En beslutning herom kommer tidligst i 2026. Positionen som nationalpark vil give nye muligheder for friluftsliv.

Ingen yderlige udgifter på kort sigt.

Offentlig transport

Anses for tilstrækkelig for nuværende at være tilstrækkelig med den nye mobilitetsplan, ved at der indføres halvtimesdrift fra 2. halvår 2026.

Ingen yderligere udgifter på kort sigt.

Beredskab – ambulancer, brand mv.

Med ujævne mellemrum stilles der spørgsmål om beredskabernes muligheder for at responderer på hændelser som fx brand, akut sygdom mv. er tilfredsstillende. Hittidige udsagn fra beredskaberne har ikke været kritiske, men det anbefales at spørgsmålet på ny drøftes med regionen og beredskabet

Antages at kunne afklares med eksisterende ressourcer. Ingen yderligere udgifter på kort sigt.

Klimaudfordringer

Både Klima-, Miljø- og Friluftsturismeudvalget og Plan-, Teknik og Lokaldemokratiudvalget vurderer, at der fremadrettet er behov for et bredt samarbejde mellem ejendoms- og jordejere, forsyningsselskaber, forsikringsselskaber og mange flere om, hvordan konsekvenserne af stigende nedbør kan forebygges på den ene side og hvordan vi kan leve og indrette os med stigende nedbør. Således også på Enø. Udvalgene har bedt administrationen om at prioritere aktuelle og kendte problemstillinger mest muligt inden for de givne ressourcer. Man anmoder desuden administrationen om at udarbejde et oplæg - inklusive behovet for økonomiske ressourcer - om, hvordan problemstillingerne og opgaverne kan gribes an fremover.

Sammen med NK Forsyning har administrationen afholdt møde med repræsentanter fra alle relevante aktører den 22. september 2025. På mødet var der enighed om at forsætte arbejdet med etablering og udvidelse af pumpelaug.

Administrationen gør et oplæg klar til politisk behandling snarest. I den forbindelse opgøres de forventede udgifter til indledende undersøgelser og evt. initiativer, som umiddelbart kan iværksættes.

Involvering af lokalrådet og andre aktører i lokalområdet

Lokalrådet og andre relevante aktører i lokalområdet inddrages i analysen af problemstillingerne og dialogen om fremtidens løsninger.

Dialogen med aktørerne er ressourcekrævende og det anbefales, at der prioriteres ressourcer til dette arbejde.

Handlingsorienteret tilgang – drage nytte af tidligere planer, og viden der er til rådighed

Svaret på ovenstående er ofte, at der skal udarbejdes en helhedsplan eller masterplan for udviklingen af Karrebæksminde, Karrebæk og Enø. Imidlertid anbefales det at tilgå de forskellige problemstillinger koordineret og handlingsorienteret. Løsninger på de beskrevne problemstillinger vil ikke stå i vejen for en evt. fremtidig overordnet plan for udviklingen af området.

Tværtimod giver det rigtig god mening at afvente en række af de større initiativer, som pt. udredes. Det drejer sig om Nationalpark Smålandsfarvandet, Næstved Havns frasalg af ikke-havnerelaterede arealer, lokalplan for Saltø Huse og fremtidige lokalplaner for Søfronten, Gerbredgård, Karrebæksminde Strandhotel og nyt boligområde i Karrebæk.

Økonomi

Administrationen oplyser, at der ved budgetforliget for 2026 i pkt. 3.3.5 er afsat 250.000 kr. til udarbejdelse af handleplanen. Midlerne er placeret under Økonomiudvalget, men flyttes til Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget ved budgetkontrollen pr. 1. marts 2026.

Punkt 163: Beslutning om dispensation til ombygning af en bevaringsværdig ejendom Tystrupvej 12 i Tystrup

24-026434

Bilag

Bilag 1 Kortbilag

Bilag 2 Projekt for ombygning af maskinhuset

Bilag 3 Baggrundsnotat

Bilag 4 Høringssvar

Bilag 5 Partshøringssvar fra ansøger og tilrettet projekt af 02. august 2025

163. Beslutning om dispensation til ombygning af en bevaringsværdig ejendom Tystrupvej 12 i Tystrup

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 27.10.2025

Ansøgningen om dispensation til ombygning af maskinhus og driftslængerne på den bevaringsværdige ejendom beliggende Tystrupvej 12 i Tystrup har været fremsendt i nabohøring.

I forbindelse med høringsperioden er der bl.a. modtaget en underskriftsindsamling fra omkringliggende naboer, som udtrykker bekymring for, at det ansøgte projekt, ikke i tilstrækkelig grad respekterer det eksisterende kulturmiljø i Tystrup. På baggrund af de indkomne væsentlige indsigelser anmodes udvalget om at tage stilling til dispensationssagen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at ansøgeren meddeles, at der kan opnås dispensation til det ansøgte ombygningsprojekt, forudsat at de vilkår, der er angivet i afsnittet Administrationens vurdering, overholdes.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Godkendt med den tilføjelse, at taget kan udføres i antracitgrå farve, som muliggør det beskrevne solartag, samt at der kan isættes ovenlys velux-vinduer i tagfladerne.

Sagsfremstilling

I efteråret 2024 søgte ejer om dispensation fra lokalplanen for Tystrup til ombygning af maskinhus til bolig samt udskiftning af tagbelægning på tre driftslænger på Tystrupvej 12.

Ejendommen består af et stråttækt stuehus fra 1760, tre stråttækte driftslænger fra 1900-tallet og et maskinhus fra ca. 1915. Stuehus og driftslænger er udpeget med høj bevaringsværdi, mens maskinhuset har middel bevaringsværdi. Ejendommen ligger centralt i Tystrup ved kirken og har stor betydning for kulturmiljøet og gadebilledet.

Driftslængerne har været i dårlig stand siden lokalplanens vedtagelse i 1995. Ved overtagelsen i januar 2024 var stråttaget utæt, og bygningerne måtte afdækkes med presenning. Billeder af ejendommen fremgår af Bilag 3, Baggrundsnotat,

Ansøgning

Ansøger ønsker at oplægge pandeplader på driftslængerne i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Maskinhuset ønskes ombygget til bolig, idet det eksisterende stuehus kræver omfattende reovering. En mindre tilbygning fjernes, og de originale porte bevares.

Der etableres glaspartier i gavltrekanterne og i stueplan, herunder et større glasparti mod gårdspladsen. Facaden mod Tystrupvej forsynes med opsprossede staldvinduer.

Taget udføres med Lindab klikfals metaltag i antracitgrå. Der indsættes Velux ovenlysvinduer på tagfladen mod vejen og Lindab Solar Roof med integrerede solceller på tagfladen mod gårdspladsen.

Projektet er blevet revideret i dialog med administrationen og fremgår af Bilag 2.

Plangrundlag for ejendommen

Lokalplan 5.A.1 blev udarbejdet af den daværende Fuglebjerg Kommune som følge af en opgivet bygningsfredningssag på Tystrupvej 12. Planen har til formål at bevare Tystrups bygningskulturelle og miljømæssige værdier, samtidig med at vedligeholdelse og modernisering kan ske under hensyntagen til lokal byggeskik.

Ifølge §7 stk. 2 kræver udvendige ombygninger af bygninger med høj eller middel bevaringsværdi særlig tilladelse – også selvom de er i overensstemmelse med lokalplanen.

§8 stk. 2 fastslår, at ændringer vedrørende vinduer, døre, tage og farver skal følge den tilhørende vejledning. Her fremgår bl.a., at store tagvinduer virker dominerende og bør erstattes af mindre ovenlysvinduer med udtryk som ældre støbejernsvinduer.

§8 stk. 4 tillader tagplader på driftsbygninger, men tage skal generelt bevares med oprindeligt materiale eller tilpasses nabobygninger.

§5 stiller krav om, at vinduer og døre skal respektere landsbyens karakter, og ved udskiftning anvendes opsprossede, malede trævinduer. Solenergianlæg er tilladt, hvis de integreres i tagfladen og fremstår som en harmonisk helhed.

Nabohøring

Projektet har været i nabohøring, og der er modtaget ti hørings svar (Bilag 4).

Menighedsrådet, Gunderslevholm og en nabo fra Tystrupvej 9 støtter projektet og fremhæver, at det vil løfte en nedslidt ejendom.

Museet anbefaler stråtag frem for pandeplader og advarer mod ændringer, der påvirker det synlige kulturmiljø. Bevaringsforeningen udtrykker bekymring for landsbymiljøets helhed.

Flere naboer har indsendt en underskriftsindsamling imod projektet, især mod brugen af pandeplader, som de mener bryder med gårdens oprindelige karakter. Et billedeksempel på driftsbygning i Tystrup dækket med pandeplader er vedlagt hørings svaret. Naboerne har også fremsat indsigelser mod ombygningen af maskinhuset og opfordrer til, at projektet i højere grad tilpasses den lokale byggeskik. Der ønskes skærpede krav til vinduernes udformning, herunder opsprossning og proportioner. Der gøres specifikt indsigelse mod et større vinduesparti uden opsprossning på facaden mod gårdspladsen samt mod de foreslåede tagvinduer, som vurderes at bryde med bygningens arkitektoniske udtryk.

Parthøring af ansøger

Administrationen har gennemført parthøring af ansøger og afholdt et opklarende møde, hvor der blev givet tilbagemelding om, hvilke ændringer af projektet der vurderes nødvendige for at imødekomme de indkomne hørings svar.

Ansøgerens svar og udkast til justering af projektet fremgår af Bilag 5. Dialogen har medført, at glaspartierne i gavlene er tilpasset med opsprossning og udformet med afsæt i de originale portåbninger. Løsningen vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Administrationens vurdering

Ombygningen af ejendommen forudsætter dispensation i henhold til lokalplanens §7, stk. 2. Administrationen anbefaler, at der meddeles dispensation til ombygning af maskinhuset samt til udskiftning af tag på driftslængerne, under forudsætning af en række vilkår, som fremgår af de følgende afsnit.

Det anbefales desuden, at administrationen bemyndiges til at meddele administrativ dispensation, når ansøgeren har fremsendt et revideret projekt, der opfylder de fastsatte vilkår.

Udskiftning af tagbelægning på driftslængerne til pladebeklædning er umiddelbart tilladt i henhold til lokalplanen. For at sikre tilpasning til lokal byggeskik anbefaler administrationen, at der anvendes lysegrå pandeplader.

Pandeplader er et traditionelt materiale, historisk brugt ved udskiftning af stråtage, og findes i Tystrup. Materialet er tidligere vurderet som foreneligt med lokalplanens intentioner.

Stråtag vurderes fortsat som den løsning, der bedst respekterer bygningernes oprindelige materialitet og arkitektoniske udtryk. Fastholdelse af stråtaget forudsætter imidlertid, at der nedlægges forbud mod anvendelse af pladematerialer i henhold til planlovens §14, samt at der inden for ét år udarbejdes forslag til en bevarende lokalplan.

Vilkår for dispensation til udskiftning af tagbelægning på driftslængerne:

- Taget skal udføres med lysegrå pandeplader for at sikre en ensartet og harmonisk tagbelægning på de ombyggede bygninger.

Vilkår for dispensation til ombygning af maskinhuset:

- Taget skal udføres med lysegrå pandeplader for at sikre en ensartet og harmonisk tagbelægning på de ombyggede bygninger.
- Tilladelse til solartag kan kun meddeles, hvis tagets farve, størrelse og mønster svarer til lysegrå pandeplader.
- Der skal isættes enkeltstående støbejernstagvinduer eller GVO fredningsvinduer i tagfladen.
- Udformningen af vinduerne i gavlene vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, idet de tager afsæt i de oprindelige portåbninger og fremstår med opsprosnings. Der stilles krav om, at vinduerne udføres med trærammer, der er malet og at de originale porte i gavlene bevares uændret.
- Glaspartier mod gårdspladsen skal opdeles i tre ensartede felter med opsprosnings der svarer til den oprindelige portåbning. Overliggende vinduer skal fremstå klart adskilt og opsprosnings således at det samlede udtryk harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur og den lokale byggeskik.
- Ydermurene skal kalkes hvide. Trempelen skal beklædes med lodrette træbrædder og males med dækkende maling i Bornholmerrød

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Kortbilag

Bilag 2 Projekt for ombygning af maskinhuset

Bilag 3 Baggrundsnotat

Bilag 4 Høringssvar

Bilag 5 Partshøringssvar fra ansøger og tilrettet projekt af 02. august 2025

Punkt 164: Beslutning om godkendelse af landzonetilladelse til botilbud på Nyvej 61, 4262 Sandved

25-019203

Bilag

Bilag 1 Ansøgning om tilladelse til at drive privat bosted på adressen Nyvej 61 4262 Sandved. Ejendomsnummer 9275130

Bilag 2 Kortbilag Nyvej 61, 4262 Sandved

Bilag 3 Fuldmagt

Bilag 4 Lejekontrakt Nyvej 61 med underskrift

164. Beslutning om godkendelse af landzonetilladelse til botilbud på Nyvej 61, 4262 Sandved

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 22.09.2025

Virksomheden Høstruphus ApS har indgået en lejeaftale med ejeren af landbrugsejendommen Nyvej 61, 4262 Sandved og søger nu landzonetilladelse til indretning af et botilbud med 3 selvstændige boligenheder, fællesrum og personalefaciliteter i stuehuset på ejendommen.

Botilbud med selvstændige boligenheder er en type institutionsformål, som ikke er beskrevet i landzoneadministrationsgrundlaget, og sagen forelægges derfor til politisk behandling.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til ombygning af stuehuset på landbrugsejendommen Nyvej 61, 4262 Sandved, til et botilbud med 3 selvstændige boligenheder, fællesrum og personalefaciliteter.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 22.09.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Udsættes, idet sagen ønskes yderligere belyst.

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Godkendt.

Administrativ tilføjelse

Siden udvalgets behandling den 22. september 2025 er der modtaget en fuldmagt, som fremgår af bilag 3. Samt en underskrevet lejekontrakt, som fremgår af bilag 4.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Virksomheden Høstruphus ApS, som er en virksomhed med formålet at drive botilbud, har indgået lejeaftale med ejeren af landbrugsejendommen Nyvej 61, 4262 Sandved, RoR Ejendomme ApS, og søger nu landzonetilladelse til indretning af et botilbud efter servicelovens § 108 og 104, der skal indrettes med 3 selvstændige boligenheder, fællesrum og personalefaciliteter i stuehuset på ejendommen.

Projektbeskrivelse og tegningsbilag, der viser den ansøgte indretning af ejendommen, ses i Bilag 1.

Planforhold

Nyvej 61, 4262 Sandved, matr. nr. 15c, Arløse By, Førsløv, er en ca. 9,1 ha stor landbrugsejendom, der består af 5 matrikler. Ca. 3,1 ha indgår i naboens omdriftsarealer, mens resten, ca. 6 ha fordelt på flere matrikler, henligger som græs.

Ejendommen ligger i landzone, planmæssigt set frit i det åbne land i bebyggelsen Arløse Skovhuse, der ligger i den vestlige del af kommunen ca. 1 km øst for Sandved og ca. 14 km NV for Næstved. Ejendommens jord er fordelt på begge sider af den nu nedlagte jernbanestrækning Fodsporet. Se Bilag 2.

Området, som ejendommen ligger i, er jf. kommuneplanen udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med denne udpegning er at sikre, at arealerne kan bruges til landbrugsdrift, og at de anlæg der af tekniske, miljømæssige eller lignende årsager ikke kan placeres i planlagte erhvervsområder, kan placeres i Jordbrugsområde.

Ca. 370-620 meter NV for stuehuset på ejendommen, står der en række med 3 ca. 50 meter høje vindmøller. Vindmøllerne afkaster en opmærksomhedszone for støjbelastede arealer, som beboelse på Nyvej 61 ligger indenfor. Da der hidtil har været beboelse på ejendommen og vindmøllerne overholder afstandsgrænsen til beboelse med mere end 100 meter, så vurderes vindmøllestøj dog ikke at udgøre et problem for projektet.

Nyvej 61 har privat spildevandsrensningsanlæg i form af et nedsivningsanlæg, beregnet til én husstand (= 5 PE). Den ansøgte ændrede anvendelse vil kræve en fornyet spildevandsudledningstilladelse og renseløsning (til min. 10 PE).

Naboorientering

Det ansøgte har været sendt i 14-dages naboorientering hos ejerne af de nærmeste, omkringliggende naboejendomme jf. planlovens landzonebestemmelser.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte indenfor den meddelte frist.

Administrationens vurdering

Næstved Kommunes politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling indeholder ingen retningslinjer for indretning af institutioner med flere boligenheder. Planmæssigt set vurderes det ansøgte bosted dog at være af en sådan karakter, at det kan sidestilles med mulighederne for at indrette flere boligenheder på én ejendom i landzone, f.eks. til bofællesskaber eller lignende jf. planlovens § 35, stk. 10, hvilket der normalt kan gives tilladelse til.

Administrationen vurderer derfor samlet set, at det ansøgte på trods af, at der er tale om et botilbud drevet af en virksomhed, med døgnbemanding af ansat personale, hvilket plan- og bygningsmæssigt skal kategoriseres som en institution, ikke udgør en så væsentlig ændring i lokalområdets bestående miljø, at det udløser krav om lokalplanpligt.

Det er endvidere administrationens vurdering, at plan- og byggemæssig tilladelse til indvendig ombygning og ændret anvendelse af de eksisterende bygninger på ejendommen ikke væsentligt vil påvirke hverken naboer, natur, kulturmiljø, trafikale, jordbrugsmæssige eller miljømæssige forhold i området.

Administrationen anbefaler derfor, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Ansøgning om tilladelse til at drive privat bosted på adressen Nyvej 61 4262 Sandved. Ejendomsnummer 9275130

Bilag 2 Kortbilag Nyvej 61, 4262 Sandved

Bilag 3 Fuldmagt

Bilag 4 Lejekontrakt Nyvej 61 med underskrift

Punkt 165: Beslutning om godkendelse af landzonetilladelse til botilbud på Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved

25-020203

Bilag

Bilag 1 Projektbeskrivelse og tegningsbilag

Bilag 2 Kortbilag Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved

Bilag 3 Bostedet i Nyrup - notat til Åben Land-gruppen - 25.06.25_

165. Beslutning om godkendelse af landzonetilladelse til botilbud på Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 27.10.2025

Bostedet i Nyrup ønsker at indrette og drive to plejeboliger i de eksisterende bygninger på den nærliggende ejendom Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved, som en del af bostedets samlede aktivitetstilbud.

Den ændrede anvendelse af ejendommen kræver landzonetilladelse, og en imødekommelse af udvidelse af botilbuddet udenfor det ved lokalplan definerede område kræver politisk godkendelse.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til ombygning af beboelse og udhus på ejendommen Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved, til et botilbud med 2 selvstændige boligenheder, tilknyttet det nærliggende Bostedet i Nyrup.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Bostedet i Nyrup, Skovvej 7B, Nyrup, 4262 Sandved, som er omfattet af lokalplan 5.E For et område ved Nyrup, hvor den selvejende institution Skovriddergården er beliggende, ønsker at etablere yderligere 2 ekstra plejeboliger i den nærliggende ejendom Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved, matr. nr. 2c, Nyrup By, Fyrendal. Denne ejendom er p.t. i privat eje (fuldmagt foreligger) og under salg til Bostedet i Nyrup. Handlen vil være betinget af, bl.a. at der kan opnås landzonetilladelse til den ændrede anvendelse.

Plejeboligerne drives iht. servicelovens § 108 og tænkes anvendt til nogle af bostedets mere velfungerende beboere, der dermed vil kunne få mulighed for mere privatliv.

De to ekstra boliger nyindrettes i den allerede eksisterende bolig og tilbyggede udhus (registreret som erhverv). Ombygningen medfører ikke væsentlige udvendige ændringer af de eksisterende bygninger eller udearealer, bortset fra etablering af niveaufri adgang til boligerne. Beboerne vil stadig være tilknyttet Bostedet i Nyrup, der ligger ca. 250 meter længere nede ad Skovvej, og der vil derfor ikke være behov for indretning af fællesrum, aktivitetsrum eller personalerum.

Projektbeskrivelse og tegningsbilag, der viser den ansøgte indretning af ejendommen, ses i Bilag 1.

Planforhold

Ejendommen Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved, matr. nr. 2c, Nyrup By, Fyrendal, er jf. BBR registreret som en ca. 1

ha (10.000 m²) stor ejendom, bebygget med et i alt 212 m² stort, fritliggende énfamiliehus (incl. erhvervsdel), en villa opført i 1934, og diverse udhusbygninger, i alt ca. 130 m².

Ejendommen er beliggende i landzone, tæt på kommunegrænsen, ca. 16 km vest for Næstved, i den sydligste del af landsbyen Nyrup, der er afgrænset i kommuneplanen. Se Bilag 2.

Bostedet i Nyrup, tidligere Skovridergården, er den sydligste ejendom i landsbyen, som siden 1951 været anvendt til rekreativshjem/institution for psykisk udviklingshæmmede. Siden 1969 er der opført en del rækkehuslignende boliger, indrettet som torums lejligheder. I 1999 blev der vedtaget en lokalplan, der fastlægger områdets anvendelse til bolig-/institutionsformål, og som gav mulighed for at renovere og modernisere de eksisterende bygninger og at opføre yderligere boliger. Lokalplanen har også til formål at sikre, at områdets bebyggelse i udformning og materialevalg tilpasses tilgrænsende eksisterende bebyggelse, således at der opnås en harmonisk helhed. Det lokalplanlagte område er fortsat i landzone. Ansøgers beskrivelse af Botilbuddet i Nyrup ses i Bilag 3.

Naboorientering

Det ansøgte har været sendt i 14-dages naboorientering hos ejerne af de nærmeste, omkringliggende naboejendomme jf. planlovens landzonebestemmelser.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte indenfor den meddelte frist.

Administrationens vurdering

Når der ved lokalplan er givet mulighed for etablering/udvidelse af et botilbud i landsbyen Nyrup, skal afgrænsningen af lokalplanen som udgangspunkt respekteres i landzonesagsbehandlingen, og der bør ikke meddeles tilladelse til udvidelse af botilbuddet ud over den planmæssigt definerede grænse. Ejendommene i selve landbyen er ikke udpeget til institutionsformål.

Planmæssigt set vurderes det ansøgte bosted med kun to boligenheder (én ekstra boligenhed) dog at være af en sådan karakter, at det kan sidestilles med mulighederne for at indrette flere boligenheder på én ejendom i landzone, f.eks. til bofællesskaber eller lignende jf. planlovens § 35, stk. 1 og 10, hvilket der normalt kan gives tilladelse til.

Administrationen vurderer derfor samlet set, at det ansøgte på trods af, at der er tale om et botilbud drevet af en nærliggende virksomhed, hvilket plan- og bygningsmæssigt skal kategoriseres som en institution, ikke udgør en så væsentlig ændring i lokalområdet bestående miljø, at det udløser krav om lokalplanpligt.

Det er endvidere administrationens vurdering, at plan- og byggemæssig tilladelse til indvendig ombygning og ændret anvendelse af den oprindelige beboelse og det tidligere udhus, nu registreret som erhverv, ikke væsentligt vil påvirke hverken naboer, natur, landsbymiljø, trafikale eller øvrige miljømæssige forhold i lokalområdet.

Administrationen anbefaler derfor, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Projektbeskrivelse og tegningsbilag

Bilag 2 Kortbilag Skovridergårdsvej 2, 4262 Sandved

Bilag 3 Bostedet i Nyrup - notat til Åben Land-gruppen - 25.06.25_

Punkt 166: Orientering om antallet af byggesager samt sagsbehandlingstider 2025 - 3. kvartal

00.01.00-A26-8-18S

Bilag

Bilag 1 Grafisk oversigt over antallet af sager i hvert kvartal 3. kvartal 2025

Bilag 2 Skema over antal sager og sagsbehandlingstid 3. kv. 2025

166. Orientering om antallet af byggesager samt sagsbehandlingstider 2025 - 3. kvartal

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (til efterretning), 27.10.2025

For at holde udvalget løbende ajour med status for byggesagsbehandlingen i Næstved Kommune orienterer administrationen hvert kvartal udvalget om antallet af byggesager samt sagsbehandlingstiden for de forskellige sagskategorier.

I 3. kvartal 2025 ses et fald på ca. 12 % i antallet af nye sager sammenlignet med 3. kvartal 2024 (fra 1.353 til 1.185 sager). Ændringen skyldes primært et fald i antallet af BBR-sager.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 3. kvartal 2025 har været 31 dage, hvilket er et fald sammenlignet med 37 dage i 3. kvartal 2024, og en stigning sammenlignet 24 dage i 2. kvartal 2025. Servicemålet er overholdt i alle sagskategorier.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen behandler både egentlige ansøgninger om byggetilladelse, og forespørgsler, dispensationssager og lovliggørelsessager samt relaterede sager som f.eks. ændringer i BBR, udstykningssager, matrikel- og adresse-sager, olietanksager og skimmelsager mm. Denne orientering omhandler både egentlige byggesager og de øvrige typer af sager.

Antallet af indkomne sager er faldet

Antallet af sager modtaget i 3. kvartal 2025 er faldet med 168 sager i forhold til 3. kvartal 2024, til 1185 sager.

Ændringen skyldes primært et fald i antallet af BBR-sager på 174 sager (fra 786 til 612 sager).

Antallet af byggesager, BBR-sager og øvrige relaterede sager fra 2015 til 3. kvartal 2025:

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Byggesager	854	913	897	950	1121	1219	1313	1115	1039	1063	915
BBR-sager	417	515	571	710	1303	1162	1741	2745	2596	2286	1720
Øvrige sager*	966	948	1359	1461	1385	1469	1478	1489	1261	1267	1124

I alt	2237	2376	2827	3121	3809	3850	4532	5349	4896	4616	3759
-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

*Øvrige sager er eksempelvis: forespørgsler, klagesager, udstykningsager, olietanksager, skorstensfejersager, solceller o.lign. med relation til byggesager/byggeloven.

Af bilag 1 fremgår det samlede antal sager fordelt på årets fire kvartaler. De forskellige farver repræsenterer hvert sit år, hvor 2025 er den blå søjle.

Sagsbehandlingstiderne er steget lidt i 3. kvartal 2025 men overholder stadig servicemålet i alle 5 kategorier

Sagsbehandlingstiderne for afgjorte byggesager opgøres i Byg & Miljø (det landsdækkende, digitale ansøgningssystem) og er inddelt i 5 forskellige kategorier for de sager, som er omfattet af de aftalte servicemål. Sagsbehandlingstiden opgøres ikke for sager, som er fritaget for servicemål, f.eks. lovliggørelsessager og sager, som også kræver landzonetilladelse.

I 3. kvartal 2025 er der afgjort 72 sager som ikke er omfattet af servicemål, heraf størstedelen lovliggørelsessager, og 100 sager som er omfattet af servicemål.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for sager med servicemål har i 3. kvartal 2025 været 31 dage, hvilket er et fald fra 37 dage i 3. kvartal 2024, og en stigning fra 24 dage i 2. kvartal i 2025.

Samlet set er servicemålet overholdt i 70 % af alle sager.

Fokus på god service

For at give borgere og virksomheder en god service og for at overholde servicemålene i så mange sager som muligt har administrationen særligt fokus på at få sagerne screenet og afklaret så hurtigt som muligt. Det betyder, at sagerne enten bliver sendt tilbage til ansøger, hvis der mangler oplysninger, eller ansøger får en hurtig afgørelse, hvis sagen er fuldt oplyst og ikke kræver andre tilladelser.

Administrationen arbejder løbende med procedurer og sagsgange, samt snitflader til andre faggrupper, så der fortsat er fokus på hurtig og korrekt sagsbehandling.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Grafisk oversigt over antallet af sager i hvert kvartal 3. kvartal 2025

Bilag 2 Skema over antal sager og sagsbehandlingstid 3. kv. 2025

Punkt 167: Orientering om igangsætning af Tilgængelighedsplan 2025

25-026176

167. Orientering om igangsætning af Tilgængelighedsplan 2025

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (til efterretning), 27.10.2025

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget besluttede på deres møde den 9. oktober 2023 (sag nr. 105), at udarbejde en ny tilgængelighedsplan. Planen skal bygge videre på kommunens første tilgængelighedsplan fra 2003.

Formålet er at sikre bedre adgangsforhold i bymidten og centerbyerne, så ældre, personer med handicap og andre mobilitetssvage grupper får bedre muligheder for at færdes frit og sikkert.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Til efterretning.

Sagsfremstilling

Næstved Kommunes tilgængelighedsplan blev udarbejdet i 2003 og var den første af sin art i Danmark. Meget er sket siden da, både i byudviklingen og inden for arbejdet med tilgængelighed og universelt design. Samtidig har kommunen vedtaget en ny Handicap- og Psykiatripolitik for 2024-2028, hvor tilgængelighed for alle borgere er et centralt mål. For at bygge videre på erfaringerne og sikre, at kommunen lever op til nutidens krav og forventninger, er der igangsat en opdatering af planen.

Tilgængelighedsplanens indhold

Arbejdet gennemføres i tæt samarbejde mellem kommunen, kommunens rådgiver og relevante brugerrepræsentanter. Der nedsættes en følgegruppe med deltagere fra Handicaprådet, som repræsenterer forskellige typer funktionsnedsættelser. Gruppen mødes tre gange i løbet af processen. Følgegruppen skal både give input undervejs og fungere som ambassadører for arbejdet.

Planen vil først afdække den nuværende praksis i kommunen gennem interviews og dialog med medarbejdere. Derefter gennemgås tilgængelighedsnettet fra 2003, som tilpasses byens udvikling, og der gennemføres en screening af de mest centrale strækninger i kommunens centerbyer. En tilgængelighedsinspektion på cirka 15 km vej registrerer og prioriterer konkrete barrierer i byrummet.

På baggrund af dette udarbejdes et løsningskatalog med standardløsninger, som kan anvendes i den daglige drift og i kommende anlægsprojekter.

Hele arbejdet samles i en slutrapport med forslag til en handlingsplan for de næste fem år. Handlingsplanen vil indeholde både konkrete projekter og forslag til indsatser, som kan styrke tilgængelighedsarbejdet. Derudover tilbydes

et kursus for medarbejdere, hvor deltagerne gennem praktiske øvelser kan få en bedre forståelse af udfordringerne for borgere med handicap og lære, hvordan tilgængelighed kan indarbejdes i det daglige arbejde.

Planen vil omfatte Næstved bymidte samt centerbyerne.

Projektet er sat i gang i september 2025 og forventes afsluttet i foråret 2026, hvorefter tilgængelighedsplanen vil blive præsenteret for politisk behandling.

Økonomi

Der er en bevilling på 480.000 kr. til rådighed. Af disse benyttes ca. 250.000 kr. på udarbejdelse af et forslag til tilgængelighedsplan, og det resterende beløb på ca. 230.000 anvendes til at implementere de højest prioriterede tiltag som tilgængelighedsplanen udpeger.

Økonomi

Administrationen bekræfter, at der er afsat en anlægsbevilling med tilhørende rådighedsbeløb på 480.000 kr. til handikaptiltag.

Punkt 168: Behandling af budgetkontrol pr. 1. september 2025

25-024546

Bilag

Bilag 1 Trafik og Grønne områder

Bilag 2 Anlæg

168. Behandling af budgetkontrol pr. 1. september 2025

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (anbefaler/godkender), 27.10.2025

Administrationen har udarbejdet årets sidste budgetkontrol. Administrationen forventer, at udvalgets regnskab ender med et overskud på 2,5 mio. kr. på udvalgets fagområder samt at udvalgets virksomhed forventer et underskud på 0,9 mio. kr.

Budgetkontrollen er forværret med 0,5 mio. kr. siden sidste budgetkontrol (fraregnet omkontering af anlægsmidler) Forværringen fordeler sig med 0,3 mio. kr. i forbedring på fagområdet og 0,9 mio. kr. i forværring på virksomheden.

Administrationen har på baggrund af sidste budgetkontrol, hvor der for kommunen under ét forventedes underskud, iværksat en opstramning af praksis inden for de politisk godkendte serviceniveauer, så budgettet kan overholdes og overskridelsen af servicerammen reduceres. Opstramning vedrører alle områder, både områder med forventet underskud, men også områder der ved sidste budgetkontrol forventede at overholde budgettet.

Det er medtaget i budgetkontrollen pr. 1. september 2025, hvor meget de iværksatte tiltag forventes at have af effekt. Resultatet af budgetkontrollen viser, at der er udvist generel tilbageholdenhed på udvalgets område.

I denne budgetkontrol skal udvalget tage stilling til administrationens forslag om at flytte budget til Økonomiudvalget vedrørende stadepladser på Axeltorv samt at få tilført budget på baggrund af forenkling af MED-systemet.

På anlæg giver budgetkontrollen anledning til ændring af rådighedsbeløbene afsat på projekterne Ny vej til Fensmark samt Cykelsikkerhed og udmønt Trafikplan 2020 og 2021.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget

1. anbefaler flytning af indtægtsbudget til stadepladser på Axeltorv på 104.000 kr. til Politikområdet
Politikkere
2. anbefaler tilførsel af budget i forbindelse med forenkling af MED-systemet på 15.000 kr.
3. anbefaler omprioritering af anlægsmidler på 1.500.000 kr. fra *Ny vej til Fensmark* til *Trafiksikkerhed*, jf. sagsfremstilling, hvor der samtidig afsættes rådighedsbeløb og frigives anlægsbevilling på 1.500.000 kr.
4. anbefaler flytning af rådighedsbeløb fra *Cykelsikkerhed og udmønt Trafikplan 2020* til *Cykelsikkerhed og udmønt Trafikplan 2020* på 585.666 kr. Der meddeles og frigives tilsvarende ændringer i de respektive anlægsbevillinger.
5. godkender budgetkontrollen

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Ad 1: Anbefales.

Ad 2: Anbefales.

Ad 3: Anbefales.

Ad 4: Anbefales.

Ad 5: Godkendt.

Sagsfremstilling

Handlinger på baggrund af den samlede budgetkontrol

Budgetkontrollen pr. 1/9-2025 er forværret siden 1/5-kontrollen og viser underskud på driftsbudgettet samlet set og også en stor overskridelse af servicerammen. Det er på trods af, at der i foråret har været gennemført administrative tiltag i form af opstramning af praksis indenfor de politisk godkendte serviceniveauer. Det skete på alle områder, både områder med underskud og områder med overskud. Opstramningerne fik budgetkontrollen pr. 1/5-2025 i balance og langt de fleste tiltag er også gennemført med den forventede effekt til budgetkontrollen pr. 1/9-2025. Der er imidlertid væsentligt stigende udgifter på en række andre områder, som resulterer i, at budgetkontrollen samlet set er forværret.

For at sikre et regnskabsresultat så tæt på balance som muligt, er der nu brug for, at der intensiveres administrative tiltag resten af året på områder med underskud samtidig med, at områder med overskud skal fastholde overskuddet i år og ikke iværksætte nye tiltag resten af året for deres overskud, men heller ikke iværksætte yderligere tiltag for at opnå større overskud. Der er behov for at komme så godt som muligt ud af 2025, idet der modsat tidligere år, ikke forventes at være mulighed for helt eller delvist af dække underskud inden overførsel til næste år, og derfor vil alle underskud blive ført med over til 2026, hvor gælden skal afvikles ud fra den udarbejdede handleplan. Områder med underskud skal opstarte udarbejdelse af handleplan med det samme. I 2026 er der lagt budgetter på en ny og mere holdbar måde, som gerne skal sikre, at budgettet i 2026 overholdes, derfor vil det være sværere samtidig at afdrage på gæld.

Hvordan er udvalgets budget fordelt og hvad må udvalget flytte rundt på

Udvalgets budget er opdelt på virksomhed og fagområde. Budgetfordelingen er besluttet af udvalget sidste år, da budgettet blev behandlet. Ændring af budgetfordelingen imellem virksomhed og fagområde, kræver en udvalgsbeslutning.

Drift - Forventet overskud på 2,5 mio. kr. på fagområdet

I nedenstående tabel ses det forventede regnskab fordelt på udvalgets politikområde. Beskrivelsen af området ses lige efter tabellen.

I 1.000 kr.	Budget ¹⁾	Forventet regnskab	Forventet over- eller underskud ²⁾
Trafik og Grønne områder	85.216	82.676	2.540
Udvalget i alt	85.216	82.676	2.540

Anm . 1) Korrigeret budget

Anm . 2) - = underskud / + = overskud

Der forventes et overskud på 2,540 mio. kr. for fagområdet, der primært kan henføres til kollektiv trafik og vejafvandingsbidrag. Efter budgetkontrollen pr. 1 marts blev det besluttet, at politikområdet skulle udvise generel tilbageholdenhed for at opnå et overskud på 0,5 mio. kr. Dette er opfyldt.

På kollektiv trafik forventes et overskud på 2,115 mio. kr. Det skal dog bemærkes, at der fortsat er tale om skøn, og det samlede resultat for 2025 er derfor fortsat behæftet med stor usikkerhed.

For vejafvandingsbidraget opnås et overskud på 0,511 mio. kr. i 2025. Næstved Kommune betaler hvert år vejafvandingsbidrag til NK-Forsyning for tidligere regnskabsår.

På parkeringsområdet forventes et underskud på 0,290 mio. kr. grundet færre parkeringsindtægter. Underskuddet forventes imødegået af tilbageholdenhed på budgettet til myndighedsopgaver.

Flytning af budgetter til og fra andre udvalg

Hvis der skal flyttes budget imellem udvalg, skal det godkendes af Byrådet. Fagudvalget skal dog anbefale flytning af budgettet, inden det kan sendes videre, til endelig godkendelse i Byrådet.

Administrationen anbefaler overfor udvalget, at indtægtsbudgettet for stadepladser på Axeltorv flyttes til politikområde Politikkere under Økonomiudvalget. Flytningen skyldes, at aftaler med Cityforeningen administreres under Økonomiudvalget. Derudover udmøntes rådumsforslag R70 forenkling af MED-systemet, hvor udvalget tilføres budget.

Budgetår 2025 og 2026:

I 1.000 kr.	Budget som flyttes til udvalget	Budget som flyttes fra udvalget
Stadepladser på Axeltorv i 2025		104
Stadepladser på Axeltorv i 2026		104
Forenkling af MED-system i 2025	15	
Forenkling af MED-system i 2026	15	

Anlæg - alle anlægsbevillinger forventes overholdt

Det samlede anlægsbudget udgør netto 66,815 mio. kr. Der er gennemført budgetkontrol på alle anlægsprojekter. Budgetkontrollen kan ses i bilaget *Anlæg*.

Forligspartierne er i budgetaftalen for 2026 enige om at afsætte 3,0 mio. kr. i 2026 til et lyssignal ved Brentebakkevej i Karrebæk. De 3,0 mio. kr. finansieres af 1,5 mio. kr. af uforbrugte anlægsmidler fra 2025 samt af rammen til trafikikkerhed i 2026. Administrationen foreslår, at der fra projektet 288. *Ny vej til Fensmark* omprioriteres 1,5 mio. kr. i 2025 til lyssignalet.

Projektet 272. *Cykelsikkerhed og udmønt Trafikplan 2020* forventer et mindreforbrug på 0,586 mio. kr. Administrationen foreslår det forventede mindreforbrug tilført projektet 312. *Cykelsikkerhed og udmønt Trafikplan 2021*.

Udvalgets virksomhed – Park og Vej – Forventet underskud på 0,9 mio. kr.

Virksomhedens budget og forventede regnskab indgår ikke i de øvrige tal og konklusioner. Virksomhedens budget og regnskab kører som udgangspunkt i eget lukket kredsløb, hvor årets resultat overføres til næste år, hvis de holder sig inden for de tilladte grænser.

Reglerne, for hvad virksomheder kan få overført, ændres ved overførslerne fra 2025 til 2026, så de følger de nye økonomistyringsregler. Her må der stadig kun være underskud på 2%, men der må overføres et årligt overskud på op til 5% og virksomhederne må have en akkumuleret opsparring på op til 10% af bruttobudgettet.

Virksomheden er medtaget i sagen for at vise størrelsen af de budgetter, der er udlagt til udvalgets virksomheder, men også for at afrapportere hvad virksomhederne forventer af årsresultat.

i 1.000 kr.	Budget ¹⁾	Forventet regnskab	Forventet over- eller underskud ²⁾
-------------	----------------------	--------------------	---

Park og Vej	49.878	50.728	-850
Udvalget i alt	49.878	50.728	-850

Anm . 1) Korrigeret budget

Anm . 2) - = underskud / + = overskud

Underskuddet på 0,850 mio. kr. skyldes primært, at Park og Vej har fået opsagt flere af deres kontrakter på ejendomsområdet. Kontraktopsigelserne har medført behov for personaletilpasning, hvilket har resulteret i et øget sygefravær. Da Park og Vej fortsat er forpligtet til at opfylde kontrakterne, indtil endeligt ophør, har sygefraværet medført behov for køb hos eksterne leverandører.

Ved budgetkontrollen pr. 1 marts blev det besluttet, at politikområdet skulle undersøge muligheden for at omkontere 10,0 mio. kr. fra drift til anlæg. Det har vist sig muligt, og omkonteringen blev foretaget i forbindelse med budgetkontrollen pr. 1 maj.

Økonomi

Udvalgenes budgetkontrol samles til én samlet budgetkontROLSAG til Økonomiudvalget og Byrådet, som behandles i Økonomiudvalget den 3. november 2025 og i Byrådet den 11. november 2025.

Bilag

Bilag 1 Trafik og Grønne områder

Bilag 2 Anlæg

Punkt 169: Meddelelser til orientering

169. Meddelelser til orientering

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 27.10.2025

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Intet at bemærke.

Punkt 170: Underskriftsark

Bilag

Godkendelser - PTLU 271025

170. Underskriftsark

Bilag

Godkendelser - PTLU 271025