

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 08-05-2017

Mødedato Mandag d. 08. maj 2017 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	4
Budgetkontrol pr. 1. april 2017.....	5
Forslag til Lokalplan 082 - for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej.....	7
Forslag til Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved.....	9
Forslag til Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved og kommuneplantillæg nr. 15...	12
Lokalplan 076 for Næstved Bymidte - Temadrøftelse 4.....	15
Ansøgning om nedrivning af Kaolinhuset m.m. efter endt høring.....	17
Igangværende lokalplaner.....	19
Etablering af skole på ejendommen Refsnæsvej 6 i Næstved.....	20
Status Birkebjergparken.....	22
Birkehegnet - Renovering og modernisering af belægninger.....	23

Punkt 54: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Punkt 55: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Orientering om rammeaftale vedr. udbud.

Sparresholmgruppen vedr. vindmøller har anmodet om foretræde for udvalget.

Udvalget vedtog ikke at imødekomme anmodningen, da gruppen har haft foretræde, og udvalget vurderer, at der ikke er fagligt nyt i sagen.

Punkt 56: Budgetkontrol pr. 1. april 2017

00.15.00-A00-5-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Administrationen har udarbejdet årets første budgetkontrol pr. 1. april 2017.

På Plan- og Ejendomsudvalgets område forventes der en mindreindtægt på ca. 1,0 mio. kr. uden for selvforvaltning. Udvalget har ingen selvforvaltningsvirksomheder.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. de udgiftsneutrale bevillingsændringer godkendes, det vil sige flytning af budget fra et udvalg til et andet. De fremgår af bilag 2.
2. der gives bevillingsændringer til anlæg jf. sidste kolonne i bilag 3,
3. budgetproblemer skal løses senest i forbindelse med budgetlægningen for 2018, og
4. budgetkontrollen tages til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Ad 3: Godkendt

Ad 4: Til efterretning

Sagsfremstilling

Udvalgets område dækker politikområderne Ejendomme og Ældreboliger.

Nedenstående tabel viser resultat af budgetkontrollen

i 1.000 kr.	Forventet regnskab	Afvigelse
Udenfor selvforvaltning		
Ejendomme	-1.325	1.000
Ældreboliger	175	0
Udenfor selvforvaltning i alt	-1.150	1.000

+= merforbrug; -=mindreforbrug.

Uden for selvforvaltning

På udvalgets område forventes der netto en mindreindtægt på ca. 1,0 mio. kr. uden for selvforvaltning, som fremkommer således:

Ejendomme

- - Færre forpagtningsindtægter som følge af fald i kapiteltaksten (gennemsnitlige kornpriser fra høst til slutningen af året) -12% fra 2015 til 2016
- - Manglende huslejeindtægter på Jernbanegade 12 (ledige lejemål). Sag om anvendelse på vej til Økonomiudvalget.

Politikområdet har et samlet udgiftsbudget på 49,4 mio. kr., hvoraf der pr. 20.4 er brugt 38,9 % og et samlet indtægtsbudget på 51,7 mio. kr., hvoraf der pr. 20.4 er indkommet 51,1 %.

Ældreboliger

Der foretages ikke nogen egentlig opfølgning på området.

Over- eller underskud overføres til det følgende år.

Anlæg

Udvalget har et oprindeligt anlægsbudget på 17,0 mio. kr., hvortil kommer bevillingsændringer for 2,4 mio. kr. - udelukkende overførte restbeløb fra 2016. Herefter udgør det samlede budget 19,4 mio. kr., som alle forventes anvendt i år.

Rådighedsbeløbene på anlæg gives til det enkelte anlægsprojekt. Hvis der skal flyttes midler fra ét anlægsprojekt til et andet, kræver det bevillingsændringer, som skal godkendes af byrådet. Gennemgangen af anlægsprojekterne har vist, at der er behov for at flytte mellem en del projekter. De enkelte bevillingsændringer fremgår af bilag 3.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Resultatet af alle udvalgenes behandling af budgetkontrol samles i ny sag, der behandles i Økonomiudvalget den 22. maj 2017 og i Byrådet den 30. maj 2017.

Bilag

Bilag 1: Budgetkontrol på driften

Bilag 2: Flytning af budget fra et politikområde til et andet

Bilag 3: Budgetkontrol på anlæg

Punkt 57: Forslag til Lokalplan 082 - for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej

01.02.05-G01-27-15

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til Lokalplan 082 for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej fremlægges til godkendelse med henblik på offentlig høring. Lokalplanforslaget omhandler udbygning af et boligområde beliggende på matr. 8a, Ll. Næstved By, Herlufsholm. Det lokalplanlagte boligområde er første etape af 2 etaper for området som helhed. Helhedsplanen som princip fremgår af bilag 2. Boligområdet vil bestå af parcelhusbebyggelse med mulighed for dobbelthuse, samt rækkehusbebyggelse. I forbindelse med udbygningen af området, skal der etableres den nødvendige støjafskærmning mod Vestre Ringvej.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. forslag til lokalplan 082 godkendes med henblik på offentliggørelse på Næstved Kommunes hjemmeside "Borgermøder og høringer" og udsendelse i offentlig høring i 8 uger fra den 31.05.2017 - 26.07.2017, og
2. der afholdes borgermøde om planerne torsdag den 22.06.2017 kl. 16-18, under forudsætning af byrådets godkendelse af pkt. 1.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Ad 1: Anbefales, idet lokalplanforslaget ændres inden fremsendelse til Økonomiudvalget og byrådet således:

I § 4.1 indsættes "evt." efter "vej", kortbilag på side 11 udtages, og teksten konsekvensrettes, herunder indskrivning af udvalgets beslutning om skovbyggelinjen i den nordlige del af området.

Ad 2: Godkendt med ændring af tidspunktet til kl. 16.30 – 18.00.

Sagsfremstilling

Lokalplanen tager udgangspunkt i helhedsplanen for området nord for Halfdan Rasmussens Vej, der blev godkendt af Plan- og Ejendomsudvalget den 9. januar 2017. Plan- og Ejendomsudvalget ønskede, at området skal udbygges i to etaper, hvoraf denne lokalplan regulerer første etape.

Administrationen har efterfølgende, med udgangspunkt i helhedsplanen, og med bidrag fra Herlufsholmlunden I/S (bygherre), udarbejdet forslag til lokalplan 082, der regulerer første etape af helhedsplanen for udbygning af hele matr. 8a. Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af et nyt boligområde i tilknytning til Digtervejskvarteret og vil afrunde byudviklingen vest for Næstved ud mod Vestre Ringvej. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplansrammen for området, der udlægger området til boligområde.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af ca. 80 boliger i form af parcelhusbebyggelse samt rækkehusbebyggelse. Det er muligt i lokalplanen at etablere dobbelthuse i stedet for parcelhuse og herved opføre 110 boliger i lokalplanområdet. Lokalplanens krav til bebyggelsens udformning og fremtræden lægger sig op af de krav, der stilles til bebyggelse i lokalplanerne for boligområderne på Halfdan Rasmussens Vej samt Leif Panduros Vej og Tove

Ditlevsens Vej. På den måde fastholdes intentionen for udbygningen af Digtervejskvarteret, der muliggør opførelse af forskelligartet parcelhusbebyggelse.

I lokalplanforslaget reguleres dobbelthuse som "tæt-lav" bebyggelse, hvilket er i overensstemmelse med bygningsreglementet. Denne regulering afviger fra kommuneplanen, hvor de normalt ses som "åbent-lav", hvilket bl.a. sikrer større grundstørrelser. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget har administrationen vurderet, at reguleringen af dobbelthuse som "tæt-lav", ikke vil virke skæmmende på områdets karakter som helhed. Derfor kan der i lokalplanområdet udstykkes grunde til dobbelthuse på min. 400 m² inklusiv eventuel andel i fælles friareal og med en bebyggelsesprocent på 40.

Siden helhedsplanens godkendelse på Plan- og Ejendomsudvalgets møde den 9. januar 2017 er administrationen blevet opmærksom på, at området er omfattet af en ny skovbyggelinje fra skovrejsningen vest for Vestre Ringvej. Der vil i forbindelse med lokalplanens offentlige høring blive indsendt ansøgning til Miljøstyrelsen om reducere af skovbyggelinjen, så området kan udbygges i overensstemmelse med udvalgets tilkendegivelser den 9. januar 2017.

Ved etablering af den ny bebyggelse stilles der krav om opførelse af støjafskærmning langs Vestre Ringvej. Støjafskærmningen skal være etableret inden ibrugtagning af bebyggelse. Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser for opførelse af støjskærm i form af en støjvæg eller -vold.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Chr. Winthers Vej med mulighed for etablering af nordlig adgangsvej i forbindelse med realisering af helhedsplanens øvrige etaper. For hele matr. 8a er der tinglyst ubegrænset og ubetinget vejret til den offentlige vej Chr Winthers Vej, jvf. bilag 2 "Deklaration_04.06.2008".

I lokalplanforslaget er der taget stilling til lokal regnvandshåndtering. Der vil kun blive spildevandskloakeret på området, mens regnvandet skal håndteres lokalt via regnvandsbassiner, skybrudsgrøfter og -veje.

Administrationen foreslår følgende proces:

- Foreslået høringsperiode: 31.05.2017 – 26.07.2017
- Foreslået borgermøde: torsdag d. 22.06.2017 kl. 16-18
- Forventet endelig godkendelse forelagt Plan- og Ejendomsudvalget i 3. kvartal 2017

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Deklaration_04.06.2008

Lokalplanforslag for Lokalplan 082 for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej

Punkt 58: Forslag til Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved

01.02.05-P16-3-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved fremlægges til godkendelse. Lokalplanforslaget omhandler opførelse af parkeringshus ved Rampen, et af de to parkeringshuse som Næstved Kommune ønsker at opføre på baggrund af flere større byggerier i nærheden af Næstved Station. Parkeringshuset skal rumme ca. 450 biler, og der gives i lokalplanforslaget mulighed for opførelse af 13.500m², med en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. forslag til lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved godkendes med henblik på offentliggørelse på Næstved Kommunes hjemmeside "Borgermøder og høringer" og udsendelse i offentlig høring i 8 uger fra den 06.06.2017 til den 06.08.2017.
2. der holdes borgermøde den 15.06.2017 fra kl. 16.00-18.00 for begge lokalplaner, 078 og 079, vedrørende parkeringshuse ved Næstved Station og dertilhørende kommuneplantillæg, under forudsætning af byrådets godkendelse af pkt. 1.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Ad 1: anbefales

Ad 2: Godkendt med ændring af tidspunktet til kl. 16.30 – 18.00.

Sagsfremstilling

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanforslag

I løbet af de næste år etableres flere byggerier ved Næstved Station, deriblandt første del af Campus Næstved ved Munkebakken, Udlændingestyrelsen på Posthusparkeringen samt den nye brorampe til erstatning af Rampen. En del af disse byggerier placeres på eksisterende parkeringspladser og vil samtidig generere et behov for flere parkeringspladser, hvorfor det er nødvendigt at etablere nye i området.

I den forbindelse opfører Næstved Kommune to parkeringshuse med i alt godt 750 parkeringspladser. Det ene parkeringshus, som nærværende lokalplanforslag skal sikre rammerne for realisering af, placeres syd for Rampen og skal indeholde ca. 450 parkeringspladser, og det andet med ca. 300 parkeringspladser placeres på den nordlige del af den eksisterende fladeparkering ved Grønvej. Dette dagsordenpunkt er vedrørende forslag til Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved.

Lokalplanområdet

Indrammet af Rampen, Uffesvej, Kählersvej og baneterrænet ligger et delvist ubenyttet areal bestående af hhv. matrikel 237g Næstved Markjorder og en del af Banedanmarks baneterræn, matrikel 237a Næstved Markjorder, som sammen med en del af det eksisterende vejforløb ved Rampen udgør lokalplanområdet. Området indeholder i det nordvestlige hjørne et klubhus/dueslag for to lokale brevueforeninger samt en villa med tilbygning i det sydøstlige hjørne. Disse bygninger fjernes i forbindelse med etablering af parkeringshuset.

Lokalplanområdet er generelt fladt, dog med en høj skrænt mod Rampen, som udligner en højdeforskel dertil på 5 meter. Denne skrænt fortsætter med faldende højde på områdets vestlige side. På nuværende tidspunkt er der adgang til området fra syd/Kählersvej. Området er forurennet, og placering af et parkeringshus her er derfor en optimal udnyttelse deraf.

Indhold i lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførsel af et parkeringshus til ca. 450 biler på 13.500m² inklusiv miljøstation til sortering af affald og 50m² til ikke støjfølsomme kulturelle formål. Parkeringshuset må maksimalt have en højde på 15 meter over lokalplanområdets flade terræn neden for Rampen.

Bebyggelsen skal fremstå som en arkitektonisk harmonisk helhed i farver, form og materialer, med respekt for eksisterende kontekst. Det skal bl.a. opføres delvist med udsmykkede facader, eksempelvis streetart, og beplantning, enten på eller foran facaden. Som udgangspunkt arbejdes der med, at beplantningen orienteres mod boligerne mod syd og vest, imens udsmykningen orienteres mod banen øst for og Rampen nord for. Lokalplanforslaget skal desuden sikre, at parkeringshuset udformes under hensyntagen til omgivelserne, bl.a. i forhold til lys- og indbliksgener.

Lokalplanområdet og dermed parkeringshuset skal vejbetjenes fra det nye vejforløb, som etableres i forbindelse med, at DSB udskifter brorampen. Derudover skal der bl.a. etableres adgang for gående fra Kählersvej samt en sti fra parkeringshuset til Næstved Station under Rampen.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der lavet et notat vedrørende "Trafikal analyse af opkobling af nye p-huse i Næstved", marts 2017, som behandler den trafikale påvirkning ved etablering af de forskellige projekter i området. Notatet redegør for, at der bl.a. ved etablering af bedre trafikforhold i forbindelse med det nye vejforløb omkring Rampen, vil være meget små trafikale ændringer, selvom der med de nye parkeringshuse etableres flere parkeringspladser i området, end der hidtil har været.

Desuden er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser skyggepåvirkningen ved udnyttelse af hele byggefeltet. Skyggepåvirkningerne fra en ny bebyggelse på grunden vil være begrænsede, da omkringliggende boliger og friarealer er beliggende mod syd og vest, hvorfor slagskyggen kun kortvarigt (1-1,5 timer) fra forår til efterår i morgentimerne rammer boligerne mod vest samt i sommerhalvåret om aftenen rammer boligerne sydøst for parkeringshuset.

Forslag til kommuneplantillæg

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 fremlægges til godkendelse i forbindelse med godkendelsen af forslag til Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved. Kommuneplantillægget sikrer bl.a., at der kan etableres parkeringshuse i et område, der ellers hidtil har været udlagt delvist til Blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 60 og til Centerområde med en bebyggelsesprocent på 100. Kommuneplantillægget inddrager de to lokalplanområder for Lokalplan 078 og Lokalplan 079 i det eksisterende rammeområde 1.1 C6.1. Desuden forhøjes bebyggelsesprocenten for området til 185.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forhold til rammerne i Kommuneplan 2013-2025. Bliver lokalplanen endeligt godkendt efter, at Kommuneplan 2017 er vedtaget, er kommuneplantillæggene overflødige, da den nye kommuneplans rammer er tilrettet, så lokalplanens indhold kan realiseres.

Handicapforhold

Der stilles i lokalplanen krav til tilgængelighed, så gode handicapforhold sikres.

Høringer

Lokalplanforslaget indstilles sendt i offentlig høring fra den 06.06.2017 til den 06.08.2017, på samme tid som Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved. Det indstilles også, at der afholdes et fælles borgermøde for Lokalplan 078 og Lokalplan 079 samt dertilhørende kommuneplantillæg den 15.06.2017.

Lovgrundlag

- Lov om planlægning
- Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Plan og Ejendomsudvalget principgodkendte igangsættelse af lokalplanforslag på møde den 06.02.2017.

Bilag

Forslag-Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved_kptillæg15

Punkt 59: Forslag til Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved og kommuneplantillæg nr. 15

01.02.05-P16-4-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved samt Kommuneplantillæg nr. 15 fremlægges til godkendelse. Lokalplanforslaget omhandler opførelse af parkeringshus ved Grønvej, et af de to parkeringshuse som Næstved Kommune ønsker at opføre på baggrund af flere større byggerier i nærheden af Næstved Station.

Parkeringshuset skal rumme ca. 300 biler, og der gives i lokalplanforslaget mulighed for opførsel af 9000m² med en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. forslag til lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved og forslag til kommuneplantillæg nr. 15 godkendes med henblik på offentliggørelse på Næstved Kommunes hjemmeside "Borgermøder og høringer" og udsendelse i offentlig høring i 8 uger fra den 06.06.2017 til den 06.08.2017.
2. der holdes borgermøde den 15.06.2017 fra kl. 16.00-18.00 for begge lokalplaner, 078 og 079, vedrørende parkeringshuse ved Næstved Station og dertilhørende kommuneplantillæg under forudsætning af byrådets godkendelse af pkt. 1.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Godkendt med ændring af tidspunktet til kl. 16.30 – 18.00

Sagsfremstilling

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanforslag

I løbet af de næste år etableres flere byggerier ved Næstved Station, deriblandt første del af Campus Næstved ved Munkebakken, Udlændingestyrelsen på Posthusparkeringen samt den nye brorampe til erstatning af Rampen. En del af disse byggerier placeres på eksisterende parkeringspladser og vil samtidig generere et behov for flere parkeringspladser, hvorfor det er nødvendigt at etablere nye i området.

I den forbindelse opfører Næstved Kommune to parkeringshuse med i alt godt 750 parkeringspladser. Det ene parkeringshus, som nærværende lokalplanforslag skal sikre rammerne for realisering af, placeres på den nordlige del af den eksisterende fladeparkering ved Grønvej og skal indeholde ca. 300 parkeringspladser, og det andet med ca. 450 parkeringspladser placeres syd for Rampen.

Lokalplanområdet

Imellem Grønvej og Banedanmarks baneterræn ligger en større parkeringsplads med ca. 260 parkeringspladser. Lokalplanområdet består af den nordlige del af parkeringspladsen, samt det beplantede område imellem denne del og Grønvej. Området er en del af en større matrikel, matrikel 237k Næstved Markjorder, som er ejet af DSB. Parkeringshuset etableres derfor på anden mands grund.

Mod Grønvej er der et terrænfald på 2 meter, og ellers er hele området forholdsvis fladt. Nord for parkeringspladsen findes dog cykelrampen/trappeanlæg, som forbinder Grønvej med stibroen over baneterrænet.

Indhold i lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførsel af et parkeringshus til ca. 300 biler på 9000m² inklusiv miljøstation til sortering af affald. Parkeringshuset må maksimalt have en højde på 15 meter.

Bebyggelsen skal fremstå som en arkitektonisk harmonisk helhed i farver, form og materialer med respekt for eksisterende kontekst. Det skal bl.a. opføres delvist med udsmykkede facader, eksempelvis streetart, og beplantning, enten på eller foran facaden. Som udgangspunkt arbejdes der med, at beplantningen orienteres mod stibroen og boligerne mod nord og øst, imens udsmykningen orienteres mod banen vest for samt parkeringspladsen og resten af området syd for. Lokalplanforslaget skal desuden sikre, at parkeringshuset udformes under hensyntagen til omgivelserne, bl.a. i forhold til lys- og indbliksgener.

Lokalplanområdet og dermed parkeringshuset skal vejbetjenes fra den eksisterende parkeringsplads og evt. direkte fra Grønvej. Derudover skal der bl.a. etableres adgang for gående til både stibroen og Grønvej.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der lavet et notat vedrørende "Trafikal analyse af opkobling af nye p-huse i Næstved", marts 2017, som behandler den trafikale påvirkning ved etablering af de forskellige projekter i området. Notatet redegør for, at der bl.a. ved etablering af bedre trafikforhold i forbindelse med det nye vejforløb omkring Rampen vil være meget små trafikale ændringer, selvom der med de nye parkeringshuse etableres flere parkeringspladser i området, end der hidtil har været.

Desuden er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser skyggepåvirkningen ved udnyttelse af hele byggefeltet. Skyggepåvirkningerne fra en ny bebyggelse på grunden vil berøre boligerne øst og sydøst for lokalplanområdet i op til tre timer i eftermiddags- og aften timerne, og især vil det være boligerne ud til Grønvej, som bliver berørt heraf. Boligerne i anden række og længere væk vil ikke opleve større ændringer i skyggepåvirkning, end de allerede oplever fra andre huse og beplantning i området.

Forslag til kommuneplantillæg

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 sikrer bl.a., at der kan etableres parkeringshus i et område, der ellers hidtil har været udlagt delvist til Blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 60 og til Centerområde med en bebyggelsesprocent på 100. Kommuneplantillægget inddrager de to lokalplanområder for Lokalplan 078 og Lokalplan 079 i det eksisterende rammeområde 1.1 C6.1. Desuden forhøjes bebyggelsesprocenten for området til 185.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forhold til rammerne i Kommuneplan 2013-2025. Bliver lokalplanen endeligt godkendt efter, at Kommuneplan 2017 er vedtaget, er kommuneplantillæggene overflødige, da den nye kommuneplans rammer er tilrettet, så lokalplanens indhold kan realiseres.

Handicapforhold

Der stilles i lokalplanen krav til tilgængelighed, så gode handicapforhold sikres.

Høringer

Lokalplanforslaget indstilles sendt i offentlig høring fra den 06.06.2017 til den 06.08.2017, på samme tid som Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved. Det indstilles også, at der afholdes et fælles borgermøde for Lokalplan 078 og Lokalplan 079 samt dertil hørende kommuneplantillæg d. 15.06.2017.

Lovgrundlag

- Lov om planlægning
- Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Plan- og Ejendomsudvalget principgodkendte igangsættelse af lokalplanforslag på møde den 06.02.2017.

Bilag

Forslag-Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved_kptillæg15

Punkt 60: Lokalplan 076 for Næstved Bymidte - Temadrøftelse 4

01.02.05-P16-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

I medfør af tids- og procesplanen for udarbejdelse af Lokalplan 076 for Næstved Bymidte gennemføres der en række temadrøftelser i udvalget om delemner i lokalplanlægningen. På dette møde lægges der op til en drøftelse af Lokalplan 076's tilgang til parkering, skiltning og belysning.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter eksisterende og fremtidig regulering af parkering, skiltning og belysning i lokalplanen for Næstved Bymidte.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Mette Stensgaard var fraværende

Drøftet og taget til efterretning med de faldne bemærkninger.

Sagsfremstilling

Baggrund

Udvalget godkendte på møde den 6. februar 2017 tids- og procesplan for udarbejdelsen af Lokalplan 076 for Næstved Bymidte, herunder at der gennemføres en række temadrøftelser om delemner i lokalplanlægningen. På dette temamøde vil emnet være parkering, skiltning og belysning.

Administrationen vil på dette møde lægge op til en drøftelse af niveauet for den kommende regulering i forhold til parkering samt skiltning og belysning. Dette vil ske på baggrund af en gennemgang af de eksisterende reguleringer samt bl.a. Næstved Kommunes "Vejledning om skilte og reklamer" og anbefalingerne i Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte.

Skiltning og belysning

"Vejledning om skilte og reklamer" blev vedtaget af Ejendomsudvalget på møde i marts 2015. Vejledningen indeholder bl.a. en fornyelse af den eksisterende bymidtelokalplans bestemmelser vedr. skiltning og belysning, hvorfor det er vigtigt, at den kommende lokalplans bestemmelser er i overensstemmelse med vejledningen. Den eksisterende lokalplan indeholder generelle bestemmelser om skiltning og belysning og specifikke bestemmelser om udhængskilte og lysskilte. "Vejledning om skilte og reklamer" supplerer disse med bestemmelser i forhold til facadeskilte, fritstående skilte & flag, digital skiltning, digitale infoskilte, midlertidig skiltning, reklamer og særlig skiltning.

Den kommende lokalplans regulering af skiltning og belysning skal være tidssvarende samt med til at understøtte den gode oplevelse i bymidten og dermed bylivet. På mødet fremlægges konkrete forslag til den fremtidige regulering.

Parkering

I forhold til parkering foreslår administrationen, at bymidtelokalplanen tager udgangspunkt i parkeringsnormerne i den nye kommuneplan, der netop er sendt i høring. Parkeringsnormerne er:

- 1/2 parkeringsplads pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 50m² dagligvarebutik
- 1 parkeringsplads pr. 100m² udvalgswarebutik
- 1 parkeringsplads pr. 20 siddepladser i restauration
- 1 parkeringsplads pr. 100m² erhvervsareal

Parkeringsnormerne i den eksisterende lokalplan C1.1-02 for Næstved Bymidte er mere restriktive end de foreslåede, hvilket skyldes, at de eksisterende normer i praksis har været svære at håndhæve. Tillige lægger bymidtestrategien op til, at der skal ske en øget fortætning i bymidten, hvilket vil blive meget svært at håndtere i praksis, hvis ikke parkeringsnormerne lempes.

I tilfælde af, at der ikke kan etableres det krævede antal parkeringspladser i forbindelse med et konkret projekt for nybyggeri eller ændret anvendelse i bymidten, kan det fortsat blive nødvendigt at dispensere fra kravet om parkeringspladser, i fald man ønsker at understøtte muligheden for fortætning.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Dette er fjerde ud af fire temadrøftelser vedr. udarbejdelsen af indholdet i den kommende Lokalplan 076 for Næstved Bymidte.

På første møde blev anvendelse af stueetager og lokalplanafgrensningen drøftet.

På andet møde blev fortætning, nybyggeri, ombygning og renovering drøftet.

På tredje møde blev bevaring drøftet.

På fjerde møde bliver parkering, skiltning og belysning drøftet.

Bilag

Vejledning om skilte og reklamer

Bilag 1-Lokalplan C1.1-02 for Næstved Bymidte

Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-hæfte

Punkt 61: Ansøgning om nedrivning af Kaolinhuset m.m. efter endt høring

02.34.04-P19-387-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Som led i nedrivningsprocedure har sagen været sendt til høring. På baggrund af høringssvar skal udvalget nu tage stilling til nedrivningen.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at der gives tilladelse til nedrivning af Kaolinhuset.
2. at kultransportøren nedtages til opmagasinerings for senere opsætning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Udvalget ønsker at fastholde de udviklingsmæssige potentialer, knyttet til kranbanerne og kranen, ikke en fuldstændig istandsættelse på nuværende tidspunkt, hvor der endnu ikke er truffet beslutning af kranbanernes fremtidige anvendelse. Derfor går udvalgets ønske alene på en plan for sikring af broerne og kranen mod yderligere forfald.

Sagsfremstilling

Der er indkommet seks høringssvar, hvoraf de tre repræsenterer organisationer hhv. Næstved Bevaringsforening, Næstved Museum og Det Radikale Venstre Næstved.

Alle seks indsigelser taler mod nedrivning.

Høringssvarene fremgår af bilag 1 og er resumeret i bilag 2. Kort fortalt kan høringssvarene siges at fokusere på følgende temaer:

- Protest mod nedrivning.
- Sagen indeholder ufuldstændige oplysninger, og høringsteksten er mangelfuld.
- Samarbejde mellem områdets ejere og Byrådet for en langsigtet planlægning/strategi for Kulturmiljøet.
- Erhvervshavnen flyttes til Ydernæs.
- Havnen må finde andet område til grus- og stenbunkerne.
- Kaolinhuset kan med simple midler istandsættes.
- Nedrivningen kan virke demoraliserende på borgerne.
- Tilladelsen kan medføre kaotiske trafikforhold.
- Ny høring.

I forhold til Bevaringsforeningens bemærkninger om procedurefejl skal administrationen bemærke, at der ikke findes formkrav til høringsskrivelsen i lovgivningen, der giver anledning til at annullere denne. Tillige skal det bemærkes, at Næstved Havns vedligeholdelsesplan er grundejers registrering af bygningernes tilstand og vedligeholdelsesomkostninger, der ikke er omfattet af kravet om offentlig høring.

Desuagtet bygningernes udtryk og store betydning for Næstveds industrihistorie, som må anerkendes. Høringen giver ikke umiddelbart administrationen anledning til at ændre sin indstilling om: At nedrive Kaolinhuset på baggrund af en vurdering af, at husets bevaringsværdi er væsentlig reduceret, fordi bygningen er så præget af forfald, at den vanskeligt kan reetableres. Der er ikke set genanvendelsespotentialer i bygningen, og det vil tillige være omkostningstungt at restaurere den.

Renoverings- og vedligeholdelsesplan til sikring af kranbroer mv.

Plan- og Ejendomsudvalget ønskede på udvalgsmødet den 27. marts 2017, at Næstved Havn fremlagde en renoverings- og vedligeholdelsesplan for kranbroerne og den eksisterende kran.

For at imødekomme dette har Næstved Havn af MOE A/S fået udfærdiget en detaljeret gennemgang af kran og kranbroerne, med tilhørende estimat for istandsættelse og vedligehold.

Istandsættelses- og vedligeholdelsesplanen ses af bilagene 5a, 5b, 5c og 5d.

Lovgrundlag

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget.

Bilag

Bilag 1. Samlede høringssvar

Bilag 2. Resume og sammenfatning af høringssvar

Bilag 3. Oversigtskort

Bilag 4. Kulturmiljøvurdering

Bilag 5a. Gennemgang af kran og de 3 kranbroer

Bilag 5b. Fotodokumentation af besigtigelse-1

Bilag 5c. Totalbudget for istandsættelse og vedligehold.

Bilag 5d. Tegning af kranbro.

Bilag 6. Forenkling af Havnens budget f. istandsættelse

Punkt 62: Igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Orientering omkring igangværende lokalplaner og godkendelse af prioritering af disse.

INDSTILLING

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

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Mette Stensgaard var fraværende

Godkendt

Sagsfremstilling

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

Ændringer foretaget siden Plan- og Ejendomsudvalgsmøde den 27.03.2017:

- Nogle lokalplaner har fået en mindre navneændring grundet ajourføring mellem flere dokumenter. Dette har ingen praktisk betydning for prioriteringen.
- Rammelokalplan 084 for Stenlængeområdet og Lokalplan 083 for Vandkulturhus er nu blevet adskilt og prioriteres som selvstændige lokalplaner. Baggrunden er, at hele området først planlægges overordnet via rammelokalplanen, og efterfølgende laves detailplanlægning for Vandkulturhuset via en konkret byggeretsgivende lokalplan.
- Forslag til Lokalplan 076 for Næstved Bymidte forventes vedtaget i Plan- og Ejendomsudvalget den 07.08.2017 (tidl. 06.06.2017). Dette skyldes, at der afventes detailhandelsplan i forbindelse med vedtagelsen af ny kommuneplan.
- Lokalplan 082 for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej forventes vedtaget i Plan- og Ejendomsudvalget den 08.05.2017 (tidl. 27.03.2017). Dette skyldes væsentlige uafklarede elementer i lokalplanforslaget.
- Lokalplan 085 for Øverup Erhverv, Øverup Krog er blevet indskrevet på listen med en prioritet på 3.
- Lokalplan 086 for udvidelse af Stenstrup Industri er rykket op fra prioritering 5 til 3 på baggrund af Økonomiudvalgets beslutning på møde den 15. august 2016. Der afventes nu afklaring i forhold til kommuneplanlægning.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2016-2018 - 27.04.2017

Punkt 63: Etablering af skole på ejendommen Refsnæsvej 6 i Næstved

02.00.00-G01-41-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Friskolen af 2008 ansøger om godkendelse til etablering af skolefaciliteter på ejendommen Refsnæsvej 6 i Næstved. Da ejendommen ligger i et område, udlagt til erhverv med mulighed for indpasning af andre funktioner, skal udvalget tage stilling til, hvorvidt skolen kan indpasses i området.

INDSTILLING

Administrationen indstiller:

1. At der meddeles principiel godkendelse til etablering af skole på ejendommen Refsnæsvej 6 under følgende forudsætninger:

- A. Vejadgang til skolen kun må ske fra Morsøvej;
- B. Eksisterende vejadgang fra Valnæsvej til ejendommen Refsnæsvej 6 spærres med hegn;
- C. Der opsættes hegn i skel mod Valnæsvej 2 (Næstved Haveservice) og i skel mod Valnæsvej 8 (RUMA).

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Mette Stensgaard var fraværende

Godkendt

Sagsfremstilling

Friskolen af 2008 har ved brev af 7. februar 2017 ansøgt om dispensation fra Byplanvedtægt nr. 5 til etablering af undervisningslokaler, administration og kantine på ejendommen Refsnæsvej 6. Skolen skal drives i sammenhæng med eksisterende skolefaciliteter på naboejendommen Morsøvej 6. Skoleudvidelsen begrundes i tilgangen af elever og pladmangel i forbindelse hermed. Ejendommen Refsnæsvej 6, der i dag er indrettet med bl.a. kontorlokaler, vil kunne overgå til skolebrug uden større ombygninger.

Området er et ældre erhvervsområde, der er under afvikling for så vidt angår det lidt tungere erhverv. Der forefindes i dag kun et enkelt maskin- og smedeværksted i området. På hjørnet af Morsøvej og Refsnæsvej findes der flere boliger. Ligeså består de tilstødende områder hovedsageligt af ældre boligbebyggelse. I erhvervsområdet er der ud over skole på Morsøvej 6 indpasset et værested på ejendommen Valnæsvej 12. Ejendommen har tidligere været anvendt til en vuggestue. Kommunen har i øvrigt ikke viden om større miljøkonflikter mellem de forskellige anvendelser i området.

Både den eksisterende skole på Morsøvej 6 og ejendommen Refsnæsvej 6 ligger i et område, der i Byplanvedtægt nr. 5 er udlagt til erhverv. I vedtægtens § 7 stk. 1 er det bl.a. angivet, at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter kommunens skøn naturligt finder plads i området. Endvidere er der angivet, at der ikke i området må drives virksomhed, som er til ulempe for den omkringliggende bebyggelse.

Ved sidste revision af kommuneplanen er erhvervsområdet reduceret til i alt 8 ejendomme, hvoraf kun én anvendes til tungere erhverv.

Administrationen har gennemført nabohøring i området, der gav anledning til 7 høringssvar. Virksomhederne i området - maskinværksted RUMA A/S og ejeren af Valnæsvej 8 samt Næstved Haveservice, Valnæsvej 2 gør opmærksom på de trafiksikkerhedsmæssige udfordringer i forbindelse med den ansøgte anvendelse. Ruma A/S anmoder desuden om, at børnenes adgang til Valnæsvej og ejendommen Valnæsvej 8 spærres, og at afhentning og aflevering af børn sker fra Morsøvej af hensyn til børnenes sikkerhed. Naboerne fra Refsnæsvej 1 er bekymrede for støj fra skole og parkerede biler ved vejen, mens naboen fra Refsnæsvej 8 er imod udvidelse af skolen, da skolen på Morsøvej i forvejen støjer.

Administrationen har vurderet, at skolen kan indpasses i området under forudsætning af, at de trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, som naboerne påpeger, løses. Dette skal ske ved hegning af skolens ejendom mod Valnæsvej og i skel mod Næstved Havecenter og RUMA, og at skolen anvender den eksisterende vejadgang fra Morsøvej. Administrationen har desuden vurderet, at ansøgningen bør imødekommes med henvisning til de tidligere meddelte tilladelser til skole på Morsøvej 6, den nu lukkede vuggestue på ejendommen Valnæsvej 12 og til etablering af et værested/klubhus på samme ejendom.

Lovgrundlag

Byplanvedtægt nr. 5

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Høringssvar

Billeder af ejendommen Refsnæsvej 6 og Morsøvej 6

Kortbilag

Punkt 64: Status Birkebjergparken

82.00.00-G01-68-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Status for ejerforhold, lejerforhold mv. i Birkebjergparken fremlægges for Plan- og Ejendomsudvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Mette Stensgaard var fraværende

Udvalget tager orienteringen til efterretning og finder det relevant, at der på tværs af de involverede udvalg igangsættes et udviklingsarbejde med henblik på at fastlægge en samlet plan for Birkebjergparkens fremtid på kort såvel som lang sigt, økonomisk såvel som fysisk.

Sagsfremstilling

På baggrund af Plan- og Ejendomsudvalgets ønske, under drøftelserne af punkt 43 - Budget den 27. marts 2017, fremlægges en status på Birkebjergparken.

For knap 30 år siden købte Næstved Kommune den samlede bebyggelse i Birkebjergparken, og har siden dels selv anvendt, udlejet og afhændet bygningerne.

De nuværende forhold af Birkebjergparken gennemgås i bilag 1.

Center for Trafik og Ejendomme ser fremtidige udfordringer i Birkebjergparken i form af bygningernes ringe stand, leasingaftalers udløb og ikke mindst lejesituationen, når VUC opsiger sit lejemål.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi har ikke yderligere bemærkninger på nuværende tidspunkt.

Bilag

Bilag 1 - Status Birkebjergparken

Punkt 65: Birkehegnet - Renovering og modernisering af belægninger

03.02.00-G01-2-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Gennemførelsen af den af byrådet godkendte helhedsplan for renovering af Birkehegnet har allerede vist sig mere omfattende end forventet. Renoveringsarbejdet i Birkehegnet er i gang, og BoligNæstved har nu ansøgt om kommunal garanti for yderligere låneoptagelse på 15,65 mio. kr. til renovering og modernisering af belægninger og stikledninger i Birkehegnet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at ansøgning om kommunegaranti for ustøttet 30-årigt realkreditlån med på 15,65 mio. kr. til renovering og modernisering af belægninger og stikledninger i Birkehegnet godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 08.05.2017

Mette Stensgaard var fraværende

Anbefales

Sagsfremstilling

Næstved Byråd godkendte den 24. juni 2014 skema B for renoveringsprojekt for BoligNæstveds afdeling 10, Birkehegnet. Byrådet godkendte en anskaffelsessum på 98.444.309 kr. Afdelingen består af 373 boliger.

Under udførelsesfasen viste det sig, at der var behov for supplerende forbedrings- og opretningsarbejder. Byrådet godkendte den 23. august 2016 yderligere garantier på ialt 102,228 mio. kr., hvoraf de 30,997 mio. kr. er med regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.

I forbindelse med det allerede igangsatte arbejde er der nu konstateret yderligere skader, hvoraf nogle af disse kræver opgravning i belægninger. Dette er knækkede vandløse, lavtliggende brønde og brud/sætning på stikledninger.

Kuben Management har, på vegne af BoligNæstved, søgt om Næstved Kommunes godkendelse af kommunal garanti for låneoptagelse af realkreditlån på 15,65 mio. kr. til udbedring af skaderne og renovering af belægningerne.

De eksisterende belægninger anslås at have en restlevetid på 5-10 år, og der er store anlægsøkonomiske og driftsøkonomiske fordele ved at håndtere udfordringerne med belægninger og stikledninger samtidigt med øvrige belægningsarbejder i afdelingen. Dels vil det være væsentligt billigere at udbyde arbejderne samlet i forhold til at udbedre løbende over en årrække, dels er der en række midlertidige foranstaltninger der kan undgås og endeligt vil det skabe mindst muligt gene for beboerne.

Alle arbejderne er principielt vedligeholdelsesarbejder, som afdelingen skulle have "sparet sammen til", hvorfor der ikke kan opnås støtte fra Landsbyggefonden.

De yderligere arbejder medfører ikke en huslejekforhøjelse for beboerne. Det skyldes at:

- I perioden fra låneoptagelse til år 2025 yder BoligNæstveds dispositionsfond et tilskud til afdelingen på den fulde ydelse.
- Afdelingen har et lån med en årlig ydelse på 550.000 kr. som uamortiseres i 2026.
- I perioden 2026 og 2027 afdrager afdelingen årligt 550.000 kr., svarende til det bortfaldende lån, og BoligNæstveds dispositionsfond yder tilskud på den resterende del af ydelsen.
- I 2027 har afdelingen yderligere lån, der bortfalder, hvorfra afdelingen overtager betaling af den fulde ydelse på lånet.

Der søges om kommunegaranti for hele beløbet.

Projektet er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 27. marts 2017.

Administrationen er enig i det hensigtsmæssige i at udføre arbejderne samlet, og der er ikke udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Det ville dog have været hensigtsmæssigt, hvis disse overvejelser havde været synligt ved skema B-sagsbehandlingen, så kommunen kunne have vurderet sagen.

Det vil rejse en del vanskeligheder, hvis ikke garantianmodningen imødekommes, da boligselskabsafdelingen ikke har mulighed for at optage lån uden garantien.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi gør opmærksom på, at det nu er den 2. forhøjelse af kommunegarantien for renoveringen af Birkehegnet efter tilsagnet givet i forbindelse med behandling af skema B. Garantispørgsmålet har været behandlet, som følger – mio. kr.:

	Hovedstol	Støttet lån	Ustøttet lån
Skema B, Byrådet 24/6-2014, 90,5%	89,092	89,092	0
Forhøjelse, Byrådet 23/8-2016	102,228	30,997	71,231
Forhøjelse denne sag	15,650	0	15,650

I alt	206,970	120,089	86,881
-------	---------	---------	--------

Kommunens garanti for de udstøttede lån er mere risikabel end garantierne på det støttede lån, hvor der regaranteres for 50 % af lånet fra Landsbyggefonden.

Den samlede kommunegaranti vil, efter behandlingen af denne ansøgning, være forhøjet med 132 % i forhold til behandlingen ved skema B, hvilket centeret finder meget utilfredsstillende og antager, at dette må bero på mangelfuld forberedelse og styring af projektet.

Næstved Kommune skal ikke deponere for kommunegarantierne, da det er almennyttigt boligformål.