

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 05-12-2016

Mødedato Mandag d. 05. december 2016 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	4
Genetablering af Grejbanken på Enø.....	5
Næstved Kommunes pejling af fremtidens boliger.....	8
Etablering af bolig i nedlagt erhverv på ejendommen Jernbanegade 14A i Næstved.....	10
Ansøgning om principgodkendelse til opførelse af bebyggelse til liberalt erhverv på ejendommen K	12
Dispensation fra lokalplan F2.2-1 til opførelse af sommerhus med glat facadepuds på Løvsangervej	14
Landzoneansøgning om nyt erhverv til håndtering af haveaffald, Tyvelsevej 55 og 57 nær Tyvelse..	16
Landzonesag om fasanopdræt og volierer.....	20
Murervænget 7 - Forbud mod indretning af skole for almen undervisning.....	23
Jagthyttten i Fruens Plantage - mulighed for fremtidig udleje/udlån.....	25
Dispensation fra lokalplan B46.1-1 for Stenbæksholm til bebyggelse på Ejendommen Fjordvangen	27
Skema A-ansøgning fra FSB. 20 boliger på Dalsgårdsvej.....	30
Skema A-ansøgning. BoligNæstved. 25 sportsskollegieboliger ved Rolighedsvej.....	33
Igangværende lokalplaner.....	36
Godt liv på landet.....	37

Punkt 145: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 146: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Orientering om henvendelse til administrationen om ejendom i Fensmark.

Punkt 147: Genetablering af Grejbanken på Enø

18.13.00-A00-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Børne- og Skoleudvalget

Grejbanken har ligget stille siden Fjordhuset lukkede i foråret 2016. Center for Uddannelse (CUD) arbejder nu på at få Grejbanken genetableret i samme område på Enø.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget

1. godkender budgettet
2. godkender, at grejbanken genetableres som fremlagt
3. sender sagen til orientering i Plan- og Ejendomsudvalget, Kulturudvalget og Teknisk Udvalg

Beslutning

Børne- og Skoleudvalget, 14.11.2016

Ad 1-3: Godkendt.

Teknisk Udvalg, 21.11.2016

Fraværende: Mette Stensgaard

Til efterretning.

Niels Kelberg anmoder om, at der forelægges en sag om offentligt slæbested i Karrebæksminde.

Kulturudvalget, 28.11.2016

Lars Hoppe Søe var fraværende.

Til efterretning.

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Ad 3: Til efterretning

Sagsfremstilling

Grejbanken har ligget stille siden Fjordhuset lukkede i foråret 2016. Center for Uddannelse (CUD) arbejder nu på at få Grejbanken genetableret i samme område på Enø.

I samarbejde med Næstved Havn arbejdes der på, at Grejbankens nye placering bliver området mellem Stejlepladsen og Næstved Sejlklub, afdeling Inderhavnen. Arealet ejes af Næstved Havn (matr.nr. 60a Karrebæksminde).

Placeringen giver god adgang til det lave vand i fjorden, så vi kan få genoptaget sejladsen for skoleklasser og foreninger i løbet af foråret 2017.

Da området er omfattet af Strandbeskyttelsesloven skal der opnås dispensation fra denne, før etableringen kan påbegyndes.

Den fysiske etablering består af to 40 fods containere, der indrettes med overdækning imellem, for ly og plads til opbevaring af kanoer og kajaker bag lås. Pladsen etableres med belægning og med adgang til fjorden ad den korteste vej.

Toilet, el og vand søges løst ved samarbejde med Sejlklubben.

Grejbanken kommer til at fremgå på Åben Skole hjemmesiden, på Næstved.dk og på Friluftsrådets hjemmeside, da vores Grejbank er en del af det nationale netværk af grejbanker.

Grejet reserveres via et bookingsystem, der i øjeblikket er under udarbejdelse.

Konsekvenser

Grejbanken ligger ansvarsmæssigt under CUD, som har indgået aftale med to lærere, der er ansat i Næstved Kommune, om at de får 80 timer/årligt til etablering, drift og vedligehold af Grejbanken og bookingsystemet.

Økonomiske oplysninger

Grejbank økonomi	Udgift	Afholder udgiften
Etablering i 2017	42.000	Center for Uddannelse
Årlig drift	10.000	Center for Uddannelse
Årlig drift 80 lærertimer á 300 kr.	24.000	Fordeles på de 7 skoler
Samlet årlig drift	34.000	

Handicapforhold

Forholdene gøres så handicapvenlige som muligt med hensyn til adgangsforhold til grejbanken, vandet og til toilet.

Høringer

Høringen vil begrænses til den lovpligtige høring i forhold til byggetilladelse.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven har blandt andet til formål at sikre befolkningens adgang til naturen, under beskyttelse.

INDDRAGELSE

- Skolerne for at sikre at faciliteten og tilbuddene bliver så optimale for dem at benytte som muligt
- Næstved Havn som lodsejere

- Næstved Sejlklub som naboer og samarbejdspartnere
- Friluftsrådet som fælles tovholder for alle Grejbanker

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse har ikke yderligere kommentarer, da sagen er finansieret.

Tidligere Politisk Behandling

Børne- og skoleudvalget

Plan- og Ejendomsudvalget (til orientering)

Kulturudvalget (til orientering)

Teknisk Udvalg (til orientering)

Bilag

Luftfoto stort billede

Luftfoto med grejbankens placering

Forbrug til Containerplads

containerplads set oppefra

containerplads forfra

Punkt 148: Næstved Kommunes pejling af fremtidens boliger

03.00.00-A00-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Plan- og Ejendomsudvalget har i november 2015 bedt administrationen udarbejde et udkast til pejlemærker for udvalgets prioritering af grundkapital til opførelse af almene boliger i Næstved Kommune.

Administrationen har udarbejdet et baggrundspapir om fremtidens boligsituation, som vedlægges til udvalgets drøftelse (bilag 1).

Administrationen har desuden udarbejdet en skitse til "strategisk overbygning", som forelægges til udvalgets godkendelse. Under forudsætning af udvalgets godkendelse vil administrationen udarbejde et udkast til en sådan "strategisk overbygning", som kan forelægges udvalget på januar-mødet 2017.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget

1. tager "Næstved Kommunes pejling af fremtidens bolig" (bilag 1) til efterretning,
2. godkender skitse til "strategisk overbygning" - som udgangspunkt for formuleringen af udkast til strategisk pejling for udvalgets prioritering af grundkapital til opførelse af almene boliger i Næstved Kommune (bilag 2).

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Ad 1: Til efterretning

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

På sit møde den 26. september 2016 drøftede Plan- og Ejendomsudvalget senest en række kerneområder, der med fordel kan indgå i bestræbelserne på en balanceret udvikling af det almene boligbyggeri i Næstved Kommune. Med "Næstved Kommunes pejling af fremtidens bolig" er der skabt et overordnet grundlag for formuleringen af en række strategiske pejlemærker, som kan lægges til grund for konkrete politiske beslutninger om planlægning af fremtidens almene boligbyggeri i Næstved Kommune.

Administrationens forslag til en "strategisk overbygning" indebærer en to-sidet tilgang til problematikken: Næstved Kommune har på den ene side en opgave med at tilvejebringe billige boliger til den del af befolkningen, som efterspørger denne type boliger, og, på den anden side, en opgave med at sikre attraktive familieboliger med henblik på at trække nye unge familier til Næstved, jvf. Mærk Næstved-strategien. Behovet for små boliger og mulighederne for opførelse af nye familieboliger vurderes tillige med det geografiske aspekt heri. Hvor det giver mening at opføre henholdsvis den ene og den anden type bolig - forhold, der bør formuleres som en vejledende fordeling af kommunens engagement i fremtidens almene boligbyggeri i Næstved Kommune.

Overordnet er det begrænset, hvor proaktivt og bestemmende en kommune kan være i sin placering af boliger, erhverv m.v., men gennem kommune- og lokalplanlægning og prioritering af grundkapital, samt aflæsning af tendenser og træk i

danskernes boligvalg, flyttemønstre, boligens sammenhæng med trafikale infrastruktur, erhvervsplacering og -udvikling, nye forventninger blandt segmenter af boligsøgende (ejere og lejere), udvikling af boligformer og -typer for særlige grupper m.v. vil det være muligt at byde på en sådan "strategisk overbygning".

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 2 - Oversigt, fremtidens boliger

Bilag 1 - Næstved Kommunes pejling af fremtidens boliger.docx

Punkt 149: Etablering af bolig i nedlagt erhverv på ejendommen Jernbanegade 14A i Næstved

01.02.05-P25-77-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

På vegne af ejendommens ejer ansøges der om en principgodkendelse til etablering af 2 lejligheder i eksisterende erhvervslejemål i stueetage på ejendommen Jernbanegade 14A. Da Bymidte lokalplanen fastlægger, at stueetagen i ejendommene langs Jernbanegade kun må anvendes til butikker, restaurationer og liberalt erhverv, samt offentlige formål, forelægges sagen for udvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender løsningsforslag 1.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Der er modtaget ansøgning om tilladelse til etablering af 2 boliger i tidligere erhvervslokaler i stueetagen på ejendommen Jernbanegade 14A. Begrundelsen for den ønskede anvendelsesændring er problemer med at leje lokalerne ud til erhvervsformål. Det oplyses i ansøgningen, at etablering af boligerne vil sikre, at ejendommens facader vil blive bevaret i den oprindelige udformning. Ansøgeren henviser til andre ejendomme langs gadestrækningen, som ligeledes indeholder boliger i stueetagen.

Jernbanegade 14A er opført i 1877 i historicistisk byggstil ved arkitekt Charles Abrahams for Vaabenbrødrenes Byggefond. Ejendommen har oprindeligt rummet 18 små beboelseslejligheder for veteraner fra Treårskrigen. I Næstved Kommuneatlas er Jernbanegade 14 A og B udpeget med den næsthøjeste bevaringsværdi 2. I dag rummer stueetagen et erhvervslejemål og 3 boliger, mens førstesalen anvendes til engroshandel og lager. Bygningen har bevaret de væsentlige oprindelige arkitektoniske træk.

Lokalplanen for Bymidten udlægger Jernbanegade som erhvervsgade og fastlægger, at ejendommens stueetage langs de gadestrækninger, der er udpeget som erhvervsgader, skal anvendes til liberalt erhverv og butikker mv. Etablering af boliger er i strid med lokalplanens § 3.3 og kræver en mere vidtgående dispensation fra den.

Der er tidligere meddelt flere afslag på ansøgninger om tilladelse til etablering af boliger i stueetage langs Vinhusgade, der ligeledes er en erhvervsgade. Afslagene er meddelt med begrundelse i, at anvendelsen er i strid med bestemmelserne i bymidtelokalplanen. Der blev meddelt ansøgerne, at kommunen skal tage stilling til anvendelse af gadestrækningen i forbindelse med revision af lokalplanen. Den væsentlige forskel mellem ansøgningerne i Vinhusgade og den aktuelle sag på Jernbanegade 14 A er, at ejendommene i Vinhusgade er oprindeligt opført med butikker i stueetagen, og at ejendommens facader derfor er forsynet med større butiksvinduer. Facaden på ejendommen Jernbanegade 14A er udformet med mindre vinduer, placeret højt på facaden. Da ejendommen er bevaringsværdig, vil der ikke kunne meddeles tilladelse til større facadeændringer, herunder etablering af større vindueshuller. Det vurderes derfor, at stueetagen med den udformning, den har i dag, ikke er attraktiv for butikker og erhverv.

Jernbanegades status som erhvervsgade ændres ikke i den for nylig vedtagne Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte.

Administrationen påpeger følgende løsningsmuligheder:

1. Der meddeles dispensation fra Bymidte lokalplanen til etablering af boliger i ejendommens stueetage med begrundelse i, at ejendommen oprindeligt er opført som beboelsesejendom, og at den derfor ikke er egnet til butik eller erhverv. Dispensationen vurderes ikke at stride mod forvaltningsretlig lighedsprincip, da der er en væsentlig forskel mellem sagerne i Vinhusgade og den aktuelle sag.
2. Der meddeles afslag med begrundelse i, at etablering af boliger i stueetagen er i strid med bestemmelserne i lokalplanens § 3.3. Konsekvensen for afslaget vil være en risiko for, at ejendommens facader søges ombygget, så bevaringsværdien forringes.

Høringer

Der er ikke gennemført nabohøring i forbindelse med en evt. dispensation, da det vurderes, at etablering af boliger vil være til mindre ulempe for naboerne end erhverv.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan C1.1-02

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Kortbilag. Jernbanegade 14A.

Ansøgning

Jernbanegade 14 A. Billede af ejendommen

Punkt 150: Ansøgning om principgodkendelse til opførelse af bebyggelse til liberalt erhverv på ejendommen Kompagnistræde 4 i Næstved

01.02.05-P25-78-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der er modtaget ansøgning om principgodkendelse til opførelse af bebyggelse til liberalt erhverv på ejendommen Kompagnistræde 4. Da den ansøgte anvendelse er i strid med lokalplan for området, forelægges sagen for udvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der udarbejdes et lokalplanforslag, som skal indgå i den samlede lokalplanprioritering.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Udvalget vedtog, at projektet indarbejdes i den prioriterede lokalplan for bymidten.

Sagsfremstilling

Der er modtaget ansøgning om principgodkendelse til opførelse af bebyggelse til liberalt erhverv og restauration på ejendommen Kompagnistræde 4. Ansøgningen er vedlagt skitseprojekt for den ansøgte bebyggelse. Der ønskes opført en 2½ etagers vinkelbygning med saddeltag på ejendommen. Bygningens ydervægge opmures i tegl, og taget udføres i ægte skifer. Det samlede bruttoetageareal for den påtænkte bebyggelse er på 1097 m².

Området ved den fritlagte Suså, herunder Kompagnistræde 4 er omfattet af lokalplan C1.1/19-3, der har til formål at muliggøre opførelse af op til 50 boliger samt restauration, kiosk og lign. Lokalplanen udlægger byggefelter placeret parallelt og vinkelret på eksisterende bebyggelsesstruktur ved Kompagnistræde og Møntergade. Den ansøgte bebyggelse ønskes placeret i lokalplanens byggefelt B3.

Lokalplanen fastlægger, at området må anvendes til bolig, -center og offentlige formål samt restauration, cafe og mindre butikker, og at bebyggelsen højest må opføres i 2½ etage. Den ansøgte anvendelse til liberalt erhverv er ikke i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Det vurderes, at det ansøgte byggeri er lokalplanpligtigt, da det udgør en væsentlig ændring i anvendelsen af ejendommen. Det vurderes desuden, at en eventuel dispensation fra lokalplanens formål til opførelse af liberalt erhverv på Kompagnistræde 4 vil være meget vidtgående, da lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser definerer planens principper. Der kan som hovedregel ikke dispenseres fra planens principper.

Da den ansøgte anvendelse til liberalt erhverv ikke er i overensstemmelse med lokalplanens formål, foreslås der følgende løsningsmuligheder:

1. Der igangsættes en ny lokalplan for Kompagnistræde 4, som muliggør realisering af det ansøgte projekt.
2. Der udarbejdes en ny lokalplan for hele området ved den fritlagte Suså med bredere anvendelsesbestemmelser, så der åbnes mulighed for både bolig, liberalt erhverv og andre centerformål.
3. Der meddeles en vidtgående dispensation fra lokalplanens formål til det ansøgte.

4. Der meddeles afslag med begrundelse i, at det ansøgte er i strid med lokalplanes formål.

Lovgrundlag

Planloven

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Skitseprojekt fra bygherren

Kortbilag. Kompagnistræde 4

Punkt 151: Dispensation fra lokalplan F2.2-1 til opførelse af sommerhus med glat facadepuds på Løvsangervej 3

01.02.00-P00-144-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der er modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af et sommerhus med ydervægge i porebeton, der er pudset, på ejendommen Løvsangervej 3. Da udførelse af facadepuds ikke er i overensstemmelse med lokalplanen for området, forelægges sagen for udvalget med henblik på beslutning om, hvorvidt det ønskes at meddele dispensation til det ansøgte.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget meddeler afslag med henvisning til grundejerforeningens høringssvar.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Bygherrens arkitekt ansøger om dispensation til opførelse af et sommerhus med ydervægge i porebeton, der er pudset, på ejendommen Løvsangervej 3 i Karrebæksminde. Ansøgningen begrundes i, at der findes flere sommerhuse i området med pudsede og filsede vægge.

Ifølge lokalplan F2.2-1 for området skal ydervægge på bebyggelsen fremtræde i naturmaterialer som teglsten eller med træbeklædning. Pudsede facader er ikke tilladt. Sommerhusområdet Lundebakken er et næsten færdigudbygget nyere sommerhusområde, der er præget af moderne bebyggelse med materialemæssigt og arkitektonisk præg af helårsbebyggelse.

Kommunen har tidligere meddelt byggetilladelse til 4 sommerhuse med filsede eller vandskurede murstensvægge. Der er ikke givet tilladelser til udførelse af facadepuds.

Da lokalplanen for området angiver, at ydervæggene skal udføres i bl.a. teglsten, er der kun tilladt ydervægge i blank teglstensmur, eller filsede/vandskurede tegl. Facadepuds kræver dispensation fra lokalplanens § 7.5. Der er dog ingen tungerevejende arkitektoniske argumenter imod facadepuds i området. Forskellen på filsede eller vandskurede og pudsede ydervægge er, at ved vandskurede eller filsede vægge er aftegningerne på den bagvedliggende murstensvæg synlige, mens pudsede vægge fremstår med en glat overflade og uden den karakteristiske aftegnings.

Grundejerforeningen Lundebakken er hørt i sagen. Grundejerforeningen oplyser, at den ikke ønsker, at der dispenseres fra lokalplanen. Grundejerforeningen har meddelt kommunen, at den ikke ønsker nogen som helst dispensationer i sit område. Administrationen anbefaler derfor, at grundejerforeningens anmodning følges, og at der meddeles afslag på det ansøgte.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan F2.2-1

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning

Eksempler på facadepuds og filsning

Billeder af sommerhuse med filsede og vandskurede vægge. Lundebakken

Høringssvar fra grundejerforeningen

Punkt 152: Landzoneansøgning om nyt erhverv til håndtering af haveaffald, Tyvelsevej 55 og 57 nær Tyvelse

01.03.03-P19-31-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

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

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

at der meddeles landzonetilladelse som ansøgt til erhvervsvirksomheden på udendørsarealer på begge ejendomme, herunder også til etablering af en støjskærm bestående af halmballer ved pladsen på landbrugsejendommen Tyvelsevej 55.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

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

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

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

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

Den nye erhvervsvirksomhed

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

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

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

I forbindelse med miljøgodkendelsen, som varetages i Center for Miljø og Natur, reguleres støj og møg. Herunder vil der kunne stilles vilkår om, hvor lang tid de neddelte bunker må henligge, inden de bringes ud på markerne.

Center for Miljø og Natur vurderer, at der for at overholde miljølovgivningens støjgrænser til nabobeboelsen på nr. 57 (ejers udlejningsbolig) vil blive krav om etablering af en støjskærm umiddelbart nord for eksisterende plads på nr. 55. Skærmen vurderes at skulle etableres med en længde på op til 55 m og i en højde på ca. 2,5 m over eksisterende terræn. Det betyder, at der fra toppen af støjskærmen til pladsens bund vil være ca. 4 m i den østlige ende, idet pladsen her ligger under terræn. I den vestlige ende vil afstanden være ca. 2,5 m. Efter drøftelser med administrationen har ansøger valgt at søge om tilladelse til at etablere støjskærmen af halmballer.

Der er modtaget indsigelser mod det ansøgte fra 5 nabobeboelser. Indsigelserne drejer sig især om støj, lugt, og tung trafik i området. Der peges på, at generne fra neddelingen er større, når det sker samme sted på ansøgte udendørsarealer frem for tidligere, hvor det skete forskellige steder ude i markerne. Der peges også på, at aktiviteten bør foregå på genbrugspladser eller i industriområder.

Plangrundlag

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

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

- nyt selvstændigt erhverv i det åbne land.
- oplagspladser, disse bør henvises til erhvervsområder.
- etablering af støjvolde i et beskyttelsesområde.

Administrationens vurdering

Trods ovenstående vurderes det, at der kan gives tilladelse uden væsentlig risiko for præcedensvirkning i fremtidige sager. Dette ud fra en samlet vurdering af følgende forhold. På landbrugsejendommen har der i en årrække været en lignende aktivitet med håndtering af grønt haveaffald. På erhvervsejendommen har der tidligere været udendørsoplag. En tilladelse vil udnytte eksisterende udendørsarealer på de to ejendomme.

Det vurderes efter besigtigelse, at oplaget på de to pladser på grund af områdets terræn, beplantninger og bygninger kun i beskedent og uvæsentligt omfang vil kunne ses fra omgivende veje og nabobeboelser. Af samme grunde vurderes en støjskærm ved nr. 55 at ville få beskedent indvirkning på landskabet. Hertil kommer at halmballer er almindeligt forekommende på jordbrugsejendomme og i landskabet, og de er relativt lette at fjerne igen.

Det vurderes, at de trafikale ændringer vil være marginale og uvæsentlige i forhold til hidtidige anvendelse af de to ejendomme.

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

Administrationen anbefaler som indstillet, at der meddeles landzonetilladelse som ansøgt til erhvervsvirksomheden på udendørsarealer på begge ejendomme, herunder også til etablering af en støjskærm bestående af halmballer ved pladsen på landbrugsejendommen Tyvelsevej 55.

Alternative beslutningsmuligheder

Hvis udvalget ønsker anden løsning, er der følgende muligheder:

A. Landzonetilladelse til erhvervsaktiviteten på et areal på ca. 3.300 m² (se bilag) nord for de eksisterende bygninger på erhvervsejendommen Tyvelsevej 57, med samtidig afslag til etablering på nr. 55.

B. Afslag til det ansøgte med henvisning til risiko for præcedensvirkning.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Sagen er tidligere behandlet i Plan- og Ejendomsudvalget den 29.8.2016 sag nr. 105.

Beslutningen den 29.8.2016: Udsættes til næste møde, da ansøger den 28.8.2016 har fremsendt yderligere oplysninger.

På baggrund af et teknisk notat fra ansøger har Center for Miljø og Natur vurderet, at den støjdæmpende foranstaltning skal være ca. 2,5 m høj og ikke som tidligere op til 4 m høj. Samtidig vil ansøger etablere støjskærmen af halmballer og ikke som tidligere i form af en jordvold. Det bevirker, at administrationen ændrer indstillingen og anbefaler en tilladelse som ansøgt til etablering af virksomheden på begge ejendomme og ikke kun på erhvervsejendommen Tyvelsevej 57.

Bilag

Landzoneansøgning revideret af 28.6.2016

Oversigtskort + udendørsarealer

Naboindsigelse- Lervangen 1 og 8

Naboindsigelse- Tyvelsevej 59

Naboindsigelse - Tyvelsevej 64

Naboindsigelse - Vrangstrupvej 38

Sagens behandling i Plan- og Ejendomsudvalget den 29.8.2016

Punkt 153: Landzonesag om fasanopdræt og volierer

01.03.03-K08-18-15

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Brdr. Pejtersen ApS ønsker landzonetilladelse til fasaneri herunder placering af volierer og bure til kyllingeopdræt, æglæggende høns samt vinteroplagring af materiellet fordelt på to forskellige ejendomme ved Tvedevængevej 4, 4000 Næstved.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. der gives tilladelse til opsætning af volierer til de æglæggende fasanhøns som ansøgt på matrikel nr. 1u, Gunderslevholm Hgd., Gunderslev.
2. der gives tilladelse til vinteropbevaring af materiellet som ansøgt på matr. 1rb, Gunderslevholm Hgd., Gunderslev.
3. der gives afslag til kyllingeopdræt med opsætning af volierer og bure på matrikel nr. 1rb Gunderslevholm Hgd., Gunderslev.
4. ansøger meddeles, at hvis ansøger er interesseret, kan der forventes tilladelse til opsætning af volierer og bure til kyllingeopdrættet ved de æglæggende høns på matrikel nr. 1u, med vilkår om minimum 2 rækker løvfældende træer mod Petersmindevej.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Ad 3: Godkendt. Cathrine Riegels Gudbergesen, Elmer Jacobsen og Helge Adam Møller kan ikke gå ind for udvalgets beslutning.

Ad 4: Godkendt

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om landzonetilladelse til opsætning af volierer og bure til fasan-kyllingeopdræt, samt udendørs opbevaring af materiellet i vinterperioden på matrikel 1rb, Gunderslevholm Hgd., Gunderslev ved Tvedevængevej 4, 4700 Næstved. Samtidig er der søgt om landzonetilladelse til opsætning af volierer til æglæggende fasanhøns på matr. nr. 1u, Gunderslevholm Hgd., Gunderslev nord for skoven Kohave og Tvedevængevej 4. Begge ejendomme ejes af Gunderslevholm Gods, og ansøger lejer/forpagter de aktuelle arealer omfattet af fasaneriet. (Se oversigtskort i bilag).

Matrikel 1rb, hvor der er ansøgt om kyllingeopdræt og vinteropbevaring, er en samlet fast ejendom på 3,9 ha, som ikke er samnoteret med andre ejendomme. Ejendommen er omfattet af fredskovspligt, men ikke landbrugspligt. Ejendommen matr. 1u er samnoteret med andre matrikler og udgør en stor samlet fast skovbrugsejendom.

Administrationen lægger til grund, at fasaneriet er landbrugsvirksomhed. Det fremgår af afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. De aktuelle arealer på de to matrikler har været dyrket landbrugsmæssigt i mange år. Da ejendommene ikke er landbrugsejendomme, kan fasaneriet ikke ses som værende driftsmæssigt nødvendigt og kræver derfor landzonetilladelse.

Kyllingeopdrættet

Der opdrættes ca. 11.000 fasankyllinger årligt. Anlægget til kyllingeopdrættet er opstillet fra 1. april og nedtages igen senest 1. september. Voliererne er op til 2 m høje og består mest af lette løse rammer og net, men også af lavere bure med tag. Anlæggets arealmæssige omfang er 30x200 m i alt ca. 6.000 m². For at undgå smitterisiko ønskes der mulighed for at flytte voliererne årligt inden for et afgrænset areal på ca. 12.000 m² (se kortbilag). Ansøger sørger årligt majs rundt om arealet, der opsættes volierer på.

Æglæggende fasanhøns

Anlægget består af volierer, der er opsat fra starten af januar til medio maj. De optager et areal på ca. 2.200 m² og flyttes også rundt årligt inden for et areal på ca. 4.400 m².

Vinteropbevaring af materiellet

I alt ønskes tilladelse til opbevaring af 28 opdrætshuse/volierer, som opstilles på to rækker henholdsvis 40x6 m og 13x3 m i alt 279 m². Materiellet dækkes af en grøn presenning. Materiellet til de æglæggende høns opbevares der fra september til medio januar, mens materiellet til kyllingeopdrættet står der til hen mod 1. april.

Naboindsigelser

Anlægget til fasaneriet på matr. 1rb har været i naboorientering to gange. Første gang indkom indsigelser mod anlægget fra 4 naboejendomme. Indsigelserne omhandlede bl.a., at anlægget ved dets størrelse og udseende er skæmmende i det åbne landskab; støjgener fra op- og nedtagning af anlæggene samt i den daglige drift bl.a. ved kørsel med ATV-køretøjer; skrig fra fasankokke, der holdes sammen med de æglæggende høns.

Før anden naboorientering har ansøger flyttet placeringen af de æglæggende høns til nord for skoven. Ved anden naboorientering er modtaget bemærkninger fra ejendommens ejer og indsigelser fra en naboejendom. Ejer finder ikke problemer, idet anlæggene ikke ligger i naboers umiddelbare synsfelt, og æglægningsproduktionen ligger i det fri op ad sædvanlig land- og skovbrugsproduktion.

Nabo er glad for, at de æglæggende høns og fasankokke er flyttet væk, men har fortsat indsigelser mod kyllingeanlægget og til dels vinteropbevaringen. I forhold til vinteropbevaringen ønsker nabo, at det ikke placeres i en lang række langs skovbrynet, men at det i stedet placeres tæt på ansøgers hus. Naboen finder kyllingeopdrættet generende på forskellig vis, især er det skæmmende for landskabet.

Hvis der alligevel gives tilladelse, henstiller nabo til, at der stilles vilkår om bl.a., at nettet om voliererne skal være naturfarvet og af ikke-reflekterende materiale; ATV-køretøjer, som anvendes ved fodring, ikke må stå i tomgang i længere tid; der etableres en permanent og hurtigt voksende beplantning omkring anlægget.

Plangrundlag

De æglæggende høns' volierer ligger inden for skovbyggelinjen og i et udpeget bevaringsværdigt landskab, et beskyttelsesområde. Inden for beskyttelsesområdet ligger halvdelen af arealet til vinteropbevaringen samt et lille hjørne af kyllingeopdrættet. Det betyder, at der skal tages særlige hensyn til natur- og landskabsværdierne.

Matrikel 1rb syd for skoven er omfattet af fredskovspligt. Naturstyrelsen har givet tilladelse i henhold til skovloven til kyllingeopdrættet i 2015 og vinteropbevaringen i 2016.

Administrationens vurdering

Landbrugsmæssige anlæg, som de aktuelle til æglæggende høns og kyllingeopdræt, bør som udgangspunkt placeres ved bygningsanlægget på en landbrugsejendom.

Trods dette og plangrundlaget vurderes det, at der kan gives tilladelse uden væsentlig risiko for præcedensvirkning i fremtidige sager til:

Volierer til æglæggende høns og kyllingeopdrættet på matrikel 1u nord for skoven

Matriklen er uden bebyggelse og ligger inden for et bevaringsværdigt landskab og inden for skovbyggelinjen. Det kan tillades på denne lokalitet, fordi her generer de to anlæg ingen nabobeboelser, og landskabeligt har de ringe indflydelse, idet omgivende veje og nabobeboelser ligger mindst 500 m væk og langt overvejende gemmes anlægget bag beplantning.

Administrationen har foreslået ansøger også at flytte kyllingeanlægget fra Tvedevængevej 4, op til de æglæggende høns' anlæg nord for skoven. Det ønsker ansøger ikke, fordi arealet ligger ca. 900 m fra bygningerne i syd, og kyllingerne skal tilses flere gange dagligt.

Vinteropbevaring:

Vinteropbevaringen af materiellet med dets ansøgte størrelse, udformning og placering tæt på ejendommens bygningsanlæg og umiddelbart syd for skoven, vurderes at være af underordnet betydning for naboer, skovbryn, samt natur og landskab i øvrigt.

Det vurderes, at der ikke kan gives tilladelse uden væsentlig risiko for præcedensvirkning i fremtidige sager til:

Kyllingevoliere og bure

Det vurderes, at kyllingevolierer og -bure på matrikel 1rb syd for skoven har en negativ indflydelse på oplevelsen af landskabet fra omgivende veje og nabobeboelser, og majsdyrkningen rundt om anlægget har beskeden indflydelse herpå. En afskærmende beplantning vil have negativ indflydelse for naboers udsigt, og naboer vil fortsat have støjgener mv. fra driften af kyllingeopdrættet. Anlægget er stort i forhold til ejendommens areal og bygninger.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Oversigtskort og fotos

Oprindelig projektansøgning - siden er sket ændringer

Nabobemærkninger - Ovnsbjergvej 5

Ejers bemærkninger

Punkt 154: Murervænget 7 - Forbud mod indretning af skole for almen undervisning

01.02.00-P00-165-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Nedlæggelse af forbud efter planlovens § 43 til etablering af skole for almen undervisning af børn fra 0. til 9. klasse i erhvervsområdet Stenstrup Industri.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der nedlægges forbud efter planlovens § 43 stk. 2 til etablering af skole i Stenstrup Erhverv, idet anvendelsen findes at være i strid med deklarationens intentioner/bestemmelser.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Godkendt

Udvalget er indstillet på, at administrationen er behjælpelig i det omfang det er muligt med at finde alternative placeringsmuligheder.

Sagsfremstilling

På adressen Murervænget 7, 4700 Næstved har administrationen erfaret, at der pågår etablering af skole for almen undervisning af børn fra 0. til 9. klasse, hvilket er i strid med områdedeklarationens § 5.

Ved meddelelse af en planmæssig godkendelse, får det konsekvenser for nuværende og kommende erhvervsvirksomheder:

- øgede miljøkrav i form af skærpet krav til støjbidrag og luftemission for eksisterende og nye virksomheder.
- områdets udvikling med nye virksomheder og udlejning af eksisterende bygninger kan blive sat i stå
- indsigelser fra områdets virksomhedsejere/brugere

Endvidere vil det for Næstved Kommune betyde, at der skal foretages vurdering og etablering af trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger for skolebørn. Indføring af Ring Syd via Englebjergvej.

For yderligere belysning af sagen henvises til vedlagte notat.

Lovgrundlag

Planlovens § 43 stk. 2

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Murervænget 7, 4700 - Administrationens notat af 23/11 2016

Murervænget 7, 4700 - Kortbilag, PDF

Punkt 155: Jagthyttten i Fruens Plantage - mulighed for fremtidig udleje/udlån

82.16.00-Ø54-3-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Jagthyttten i Fruens Plantage, beliggende Ny Præstøvej 304 A, Næstved, har i gennem en årrække stået tom, og den har kun været udlejet ganske få gange de seneste to år.

Pingel MTB Race & Fun v/Frank Møller Nielsen har rettet henvendelse til Næstved Kommune med ønske om at anvende Jagthyttten som et fast mødested. Foreningen finder det som en oplagt mulighed for foreningen, da den med sin klub af cyklister/mountainbikere kører og opholder sig i skoven jævnligt - både til hverdag og ved større løb.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

- 1) at Næstved Kommune udlejer Jagthyttten til Pingel MTB Race & Fun for 1 krone om året, mod at klubben vedligeholder huset efter kommunens retningslinier
- 2) at udlejningen sker for fire år ad gangen med mulighed for forlængelse.
- 3) at der stilles krav om, at Jagthyttten altid søges stillet til rådighed for andre lejere, som måtte ønske at leje den.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Ad 3: Godkendt

Sagsfremstilling

Jagthyttten blev bygget i 1915 for godsejer Holger Collet, Rønnebæksholm. En tilbygning blev opført i 1919. Efter en påsat brand i 2004 blev jagthyttten genopført som en rekonstruktion af den oprindelige hytte.

Det har været hensigten, at Jagthyttten skulle anvendes som udflugtsmål for alle naturinteresserede og herunder skoler og institutioner på lejebasis. Der har desværre bare aldrig været særlig mange brugere/lejere af hyttten. De seneste to år har Jagthyttten været lejet ud to gange. I 2015 til De Gule Spejdere og indtil videre i 2016 en gang til Pingel MTB Race & Fun.

Pingel MTB Race & Fun har rettet henvendelse til Næstved Kommune, idet foreningen ved sin daglige gang i Fruens Plantage har bemærket, at Jagthyttten står tom. Da Pingel MTB Race & Fun ikke har et decideret klubhus, ser foreningen muligheder i Jagthyttten. Den er for foreningen et oplagt sted til mødeaktivitet før og efter cykelture, samt en base til de større cykelløb. Pingel MTB Race & Fun har et ønske om at låne jagthyttten vederlagsfrit mod, at foreningen vedligeholder bygningen (pæn stand og mindre vedligehold). Jagthyttten fremstår pt. nymalet og i en pæn stand - og står ikke over for større renoveringsarbejder.

En eventuel lejeaftale med Pingel MTB Race & Fun kunne indgås på samme vilkår som f.eks. den aftale, der er indgået med Spejderne i forhold til Kuglerhuset. Her betales der en årlig husleje på 1. kr. i en 30 årig periode. Der kan i dette tilfælde anbefales en kortere periode. Velviljen til en så lav husleje skyldes, at forbrug (der er etableret el) og løbende vedligehold overdrages til lejer. Dette er Pingel MTB Race & Fun indforstået med. Der vil i lejeaftale blive tilføjet, at alt vedligehold og eventuelle forslag til ændringer skal drøftes og godkendes af Center for Trafik og Ejendomme inden udførelse, af hensyn til Jagthyttens fremtræden. Endvidere anbefales det, at Jagthyttens fortsat skal kunne anvendes af andre brugere, hvilket Pingel MTB Race & Fun allerede har oplyst, at foreningen er indforstået med, såfremt det ikke falder sammen med foreningens egen brug af Jagthyttens. Såfremt der i de kommende år skulle komme mange henvendelser med ønske om leje af Jagthyttens fra andre interessenter og institutioner, må dette tages op med Pingel MTB Race & Fun.

Jagthyttens er i BBR opført som "anden bygning til fritidsformål", så planmæssigt er der ingen udfordringer i forhold til Pingel MTB Race & Fun's eventuelle fremtidige anvendelse.

Center for Trafik og Ejendomme finder muligheden for udlejning af Jagthyttens, på de omtalte vilkår, som en god og fornuftig løsning for alle parter.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse kan oplyse, at der ikke på udvalgets budget er budgetteret med indtægter for denne ejendom og har derfor ikke yderligere bemærkninger.

Tidligere Politisk Behandling

Plan og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

Udvalget for Ejendomme og Lokalplaner har den 16. juni 2009 besluttet vilkår for benyttelse af Jagthyttens i Fruens Plantage. Sagen er vedlagt som bilag.

Bilag

Bilag: Sag behandlet i 2009 vedr. lejevilkår

Bilag - foto af jagthyttens og kort over området

Punkt 156: Dispensation fra lokalplan B46.1-1 for Stenbæksholm til bebyggelse på Ejendommen Fjordvangen 31

01.02.05-G00-7-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af parcelhus og garage på ejendommen Fjordvangen 31 i Stenbæksholm. Da bebyggelsen på flere punkter ikke er i overensstemmelse med lokalplanen for området, forelægges sagen med henblik på beslutning om dispensation.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender løsningsforslag 2.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Godkendt

Sagsfremstilling

Der er modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af et parcelhus og garage på ejendommen Fjordvangen 31 i Stenbæksholm. Den ældre nedslidte bolig på Fjordvangen 31 nedrives i forbindelse med nybyggeriet. Grunden skråner kraftigt fra kote 3 ved vejen til kote 4,5 ved grundens sydlige skel.

Projektet

Boligen, der ønskes opført på ejendommen, består af 2 sammenbyggede bygningskroppe, forbundet med en mellembbygning med en tagterrasse. Bygningen forsynes med et symmetrisk saddeltag med en taghældning på 52 grader. Beboelsesbygningen ønskes udført med en bredde på 8,5 meter med begrundelse i isoleringskravene, der medfører vægtykkelse på over 40 cm. Begrundelsen for bygningsbredden på garagen, der ligeledes er 8,5 meter, er, at den skal kunne rumme en campingvogn.

Garagen, der ønskes placeret parallelt med Fjordvangen, skal udføres med saddeltag med taghældning på 48 grader. Garagens sydvendte facade har en højde på 3,85 meter målt fra det fastsatte niveauplan. Dog er garagens synlige facade mod vejen kun 2,65 meter høj, målt fra det eksisterende terræn. Større facadehøjde skyldes det skrånende terræn. Dog vurderes det, at den større facadehøjde ikke vil blive synlig fra vejen.

Begge bygninger skal fremstå med ydervægge i brune mursten og med tag, der er dækket med sorte lertegl.

Plangrundlaget

Ejendommen er omfattet af lokalplan B46.1-1 for Stenbæksholm og ligger i lokalplanens delområde A, der omfatter den oprindelige del af landsbyen med flere bevaringsværdige stråtede gårde og stuehuse. Dog er de 4 parceller for enden af Fjordvangen, herunder nr. 31, bebygget med boliger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige. Lokalplanens delområde B består hovedsagelig af nyere udstykninger og to enklaver med alternative boligformer i henholdsvis den sydøstlige og nordvestlige udkant af landsbyen.

Formålet med lokalplanen for Stenbæksholm er at sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes med respekt for landsbymiljøet og områdets landskabelige værdier. Lokalplanens formål er desuden at bevare de væsentlige karakteristiske træk i den eksisterende ældre del af landsbyen.

Lokalplanen fastlægger i § 7.1, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal udføres, så bygningsformer, farvevalg og materialer er i overensstemmelse med de fremherskende træk i bymiljøet.

Derudover fastsætter lokalplanens § 7.4, at boliger og andre større bygninger i delområde A skal udføres med stråtede tage eller tage, der er dækket med andre materialer i harmoni med områdets karakteristika.

Da delområde A var fuldt udbygget på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen, fastsætter lokalplanen kun mere detaljerede bestemmelser for delområde B, hvor der er åbnet mulighed for nye udstykninger. I delområde B skal alle bygninger på over 50 m² udføres med symmetriske saddeltage med taghældning på 35-50 grader. Tage skal dækkes med teglsten eller cementtagsten i teglrøde, rødbrune eller sortblå farve. Ydervægge for bebyggelse i delområde B skal udføres opmurede og skal filset eller pudses. Mindre bygningsdele kan udføres i lettere materialer.

For begge delområder fastsætter lokalplanen i § 6.4, at bebyggelsen skal opføres med hovedpræg som længehuse med en bredde på 6-8 meter, med bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter og med facadehøjde på op til 3,5 meter.

Dispensation

Projektet på Fjordvangen 31 er på enkelte punkter ikke i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor dispensation fra den. Samtidig kræver de forhold, der ønskes dispensation fra, en landzonetilladelse efter Planlovens § 35, da lokalplanen ikke har bonusvirkning. Projektet kræver dispensation fra følgende bestemmelser i den gældende lokalplan: Bygningsbredde på beboelsesbygningen og garagen, der er på 8,5 meter, kræver dispensation fra lokalplanens § 7.1. Garagens facade mod syd, der er på 3,85, forudsætter ligeledes dispensation fra lokalplanens § 7.1.

Nabohøring

I forbindelse med dispensationssagen er der gennemført den lovpligtige nabohøring, der gav anledning til en indsigelse fra naboen på Fjordvangen 14. Der gøres bl.a. indsigelse mod overskridelse af facadehøjde på garagen, større bygningsbredde end foreskrevet i planen og mod anvendelse af brune facadetegl. Indsigeren begrundede sin indsigelse med, at bebyggelsen, som ansøgt, ikke er indpasset i landsbyens karakter. Indsigelsen er vedlagt sagen.

Vurdering af indpasning i landsbymiljøet

Derudover skal der vurderes den ansøgte bebyggelses indpasning i landsbymiljøet ifølge lokalplanens § 7.1.

Stenbæksholms ældste huse er opført i bindingsværk med hvidkalkede tavler. Tagene på de fleste bindingsværkshuse er stråtede. Enkelte steder er stråtekning erstattet af fibercementplader i mørkegrå/sort farve. Den karakteristiske bolig i den del af landsbyen med overvejende gammel og ældre bebyggelse er 6-8 meter bred og fremstår med ydervægge, der er hvidkalket eller udført i traditionelle blødstøgne røde mursten, og med tage med taghældning på op til 45 - 50 grader.

Det vurderes, at ny bebyggelse på Fjordvangen 31 bør som minimum opfylde kravene til bebyggelsesudformning i delområde B med hensyn til ydervægge og taghældning. Der bør derfor stilles krav om, at bebyggelsen skal udføres med opmurede ydervægge, der er filset eller udført med facadepuds, og at ydervægge skal fremstå i hvid farve, som er karakteristisk for den ældste bebyggelse i landsbyen. Det vurderes, at brune facadetegl er et moderne materiale, der ikke hører til i et bevaringsværdigt landsbymiljø.

Derudover bør der stilles krav om, at taget skal udføres med en taghældning på max. 50 grader for at opnå en bedre indpasning i landsbymiljøet.

Administrationen foreslår følgende løsningsmuligheder:

1. Der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.1 til højde på 3,85 meter på garagens sydvendte facade med begrundelse i, at den større facadehøjde skyldes skrånende terræn.

Der meddeles afslag på dispensation til en større bygningsbredde end 8 meter, da overskridelsen vil give en mere bastant bygningskrop, i forhold til eksisterende ældre bebyggelse.

Der meddeles bygherren, at projektet godkendes på vilkår af, at ydervæggene udføres opmurede og filsede eller med facadepuds, og at ydervæggene skal males hvide, samt at tagets hældning gives en maksimal hældning på 50 grader.

2. Der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.1 til højde på 3,85 meter på garagens sydvendte facade, med begrundelse i, at den større facadehøjde skyldes skrånende terræn.

Der meddeles dispensation til en større bygningsbredde på 8,5 meter med begrundelse i, at nuværende isoleringskrav giver forøget vægtykkelse.

Der meddeles bygherren, at projektet godkendes på vilkår af, at ydervæggene udføres opmurede og filsede eller med facadepuds, og at ydervæggene skal males hvide, samt at tagets hældning gives en maksimal hældning på 50 grader.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan B46.1-1

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Uddrag af projektmateriale. Fjordvangen 31

Indsigelse

Kortbilag. Fjordvangen 31

Billeder fra delområde A

Punkt 157: Skema A-ansøgning fra FSB. 20 boliger på Dalsgårdsvej.

03.02.00-G00-3-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Fuglebjerg Selvejende Byggevirksomhed (FSB) har købt grund på Dalsgårdsvej 75 og fremsender ansøgning om tilsagn til opførelse af 20 almene familieboliger. Ved tilsagnet godkender kommunen den påtænkte bebyggelse og økonomien heri og giver tilsagn om lånegaranti.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at projektet og Skema A godkendes og
2. at der gives tilsagn om kommunegaranti.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Sagsfremstilling

Der blev ved fordelingen af den budgetsatte grundkapitalpulje for 2016 og 2017 afsat 3 mio. kr. til nye familieboliger under FSB. På den baggrund har FSB valgt at købe Dalsgårdsvej 75 af kommunen. Den kan på sigt rumme ca. 30 boliger, men på nuværende tidspunkt ønsker boligselskabet at opføre 20 boliger.

Alle boliger er i et plan og fordelt med 16 boliger som 3-rums på ca.80 m² og 4 som 4-rums på knapt 95 m², ialt 1.660 m². Alle huse er fritliggende, men da der bygges carport/udhus mellem husene 2 og 2, vil nogle huse fremtræde som dobbelthuse.

Facader laves af gule blødstrøgne facadesten, tage af sorte engoberede tegltagsten (glat,mat og refleksfri), vinduer og døre hvide med 3 lag glas. Carporte mv. udføres i let konstruktion med antracitgrå plade og tagpapbeklædning.

FSB har lagt vægt på, at lejen skal være relativ lav, hvorfor der er valgt materialer med lang levetid.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen for området. Udbud gennemføres som totalentreprise i begrænset udbud.

Den samlede anskaffelsessum er opgjort til 30 mio. kr. eller 18.072 kr./m² og dermed inden for rammebeløbet på 19.320 kr./m². Anskaffelsessummen finansieres med 88% lån med støtte (26,4 mio. kr.), 10% kommunalt kapitalindskud (3 mio. kr.) og 2% beboerindskud (0,6 mio. kr.).

Kommunen skal garantere for den del af låneoptagelsen, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi på optagelsestidspunktet, i denne sag antagelig omkring 10 mio. kr. Den endelige garantistørrelse kan dog først fastlægges ved byggeriets afslutning.

Den forventede leje er uden forbrug 1.314 kr./m²/år, eller ca. 8.760 kr./mdr. for 80 m² og 10.400 kr./mdr. for 95 m². Ledighedsstatistikken for Næstved og Fuglebjerg viser ingen lejeledighed af betydning.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger m.v.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse oplyser, at grundkapitalindskud ikke er låneberettiget. Til dækning af den kommunale grundkapital blev der ved budgetvedtagelsen for 2016 afsat 10 mio. kr. i hvert af årene 2016 og 2017. Af denne ramme er der tidligere reserveret 3 mio. kr. til omhandlede projekt.

Det kan endvidere oplyses, at den ansøgte kommunegaranti ikke vil påvirke kommunens låneramme eller kræve deponering.

Til orientering ser status på grundkapitalrammen således ud - hele 1.000 kr.:

Projekt	Foreløbigt tilsagn	Skema A	Afvigelse
Budget 2016 og 2017, i alt	20.000		
Lejerbo, Fasanvej - Skema A godkendt, Byrådet 23/8-16	7.600	7.718	118
Trollebo, Ejlersvej - Skema A godkendt, Byrådet 23/8-16	5.100	5.344	244
BoligNæstved, Rolighedsvej	1.700		
FSB, 20 boliger i Fuglebjerg	3.000	3.000	0
I alt	17.400	16.062	362
Afvigelse	362		
I alt disponeret	17.762		
Restramme til bl.a. finansiering af flygtningeboliger	2.238 *)		

*) Herudover har Næstved kommune fået tilsagn om 14 mio.kr. i tilskud fra staten til grundkapital til etablering af billige almene familieboliger. I forbindelse med budgetforliget blev der afsat yderligere 8 mio. kr. til grundkapitalindskud i 2017.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Tegningsgrundlag til skema A, FSB 22.09.2016.pdf

Punkt 158: Skema A-ansøgning. BoligNæstved. 25 sportskollegieboliger ved Rolighedsvej.

03.02.00-G00-4-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet.

BoligNæstved fremsender ansøgning om tilsagn til opførelse af 25 ungdomsboliger som Sportskollegie ved Næstved Stadion. Ved tilsagnet godkender kommunen den påtænkte bebyggelse og økonomien heri og giver tilsagn om lånegaranti og ungdomsboligbidrag.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, under forudsætning af, at lokalplan godkendes/ er godkendt, og at grundsalgssagen er positivt besluttet,

1. at projektet og skema A godkendes,
2. at der gives tilsagn om lånegaranti og
3. at der gives tilsagn om ungdomsboligbidrag

under forudsætning af, at der senest ved skema B er fundet en tilfredsstillende løsning på indbliksgener i bebyggelsen.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Ad 1 – 3: Anbefales

Sagsfremstilling

Der blev ved fordelingen af budgettet til grundkapitalindskud for 2016 og 2017 afsat 1,7 mio. kr. til et sportskollegie ved Næstved Hallerne. BoligNæstved har nu aftalt køb af grunden til projektet af kommunen, og endelig vedtagelse af salget og den nødvendige lokalplan er nært forestående/gennemført.

BoligNæstved har derfor fremsendt projektforslag i overensstemmelse med planforslagets bestemmelser med tilhørende økonomiske overslag og bedt om godkendelse af Skema A.

Projektet rummer 25 ens boliger på brutto 26,8 m² eller netto 21,2 m² + hems på 6 m². 12 boliger ligger i stueplan og 13 på 1.sal. Der er i stueplan også et vaskeri/teknikrum på 26 m². Der er tale om effektive små boliger, der forventes opført i god kvalitet til en rimelig pris. Kommunens administration er dog betænkelig ved mulige indbliksgener i især stueplan, idet bebyggelsen ligger helt ud til fortovs bagkant og lysindfald kommer fra et stort vindue. Det kan bevirke, at gardiner altid er trukket for, hvilket kan bidrage til at "forslumme" bebyggelsen. Det foreslås derfor, at arkitekter pålægges at udfinde en løsning, f.eks. med lameller eller lignende.

Den samlede anskaffelsessum er opgjort til 19.078.800 kr. eller 24.460 kr./m², hvilket respekterer rammebeløbet som er 23.320 kr./m² for ungdomsboliger + energitillæg 1.140 kr./m².

Anskaffelsessummen eksklusiv den ekstra energispareudgift (18.189.600 kr.) finansieres ved 88% lån med støtte (16.006.848 kr.), 10% kommunal grundkapitalindskud (1.818.960 kr.) og 2% beboerindskud (363.792 kr.) Den ekstra

udgift til energibesparelse (889.200 kr.) finansieres med 98% lån (871.416 kr.) og 2% beboerindskud (17.784 kr.)

Ud over at betale 1.818.960 kr. i grundkapitalindskud skal kommunen garantere for den del af låneoptagelsen, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi på optagelsestidspunktet, i denne sag oplyst til ca. 75% af 16.878.264 kr. eller ca. 12.620.000 kr. Den endelige garantisum kan dog først opgøres ved byggeriets afslutning.

BoligNæstved forudsætter i legeberegningerne, at ungdomsboligerne kan ejendomsskattefritages, hvilket forekommer realistisk, og at der kan ydes det såkaldte ungdomsboligbidrag på 181 kr./m²/år. Det er kommunen, der giver tilsagn om ungdomsboligbidraget, men staten betaler 80% (112.944 kr.) og kommunen 20% (28.236 kr.) om året, så længe boligerne bebos af unge under uddannelse eller andre unge med socialt betinget behov. På dette grundlag anslås lejen for en bolig til 2.530 kr./mdr. ekskl. forbrug.

Projektet udbydes som totalentreprise i begrænset udbud.

Projektets målgruppe er unge, der ønsker at benytte områdets sportsfaciliteter, således at de kan udvikle deres sportslige talent samtidig med en ungdomsuddannelse. Det forekommer derfor ikke relevant at inddrage udlejningsproblematikken på Birkebjergkollegiet i vurderingen af behov og udlejningsudsigter i dette projekt. Der er ingen ledighed af betydning i almenboligerne i Næstved.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger m.v.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyser oplyser, at grundkapitalindskud ikke er låneberettiget. Til dækning af den kommunale grundkapital blev der ved budgetvedtagelsen for 2016 afsat 10 mio. kr. i hvert af årene 2016 og 2017. Af denne ramme er der tidligere reserveret 1,7 mio. kr. til omhandlede projekt.

Det kan endvidere oplyses, at den ansøgte kommunegaranti ikke vil påvirke kommunens låneramme eller kræve deponering.

Til orientering ser status på grundkapitalrammen således ud - hele 1.000 kr.:

Projekt	Foreløbigt tilsagn	Skema A	Afvigelse
Budget 2016 og 2017, i alt	20.000		
Lejerbo, Fasanvej - Skema A godkendt, Byrådet 23/8-16	7.600	7.718	118
Trollebo, Ejlersvej - Skema A godkendt, Byrådet 23/8-16	5.100	5.344	244
BoligNæstved, Rolighedsvej	1.700	1.819	119

FSB, 20 boliger i Fuglebjerg, Skema A undervejs	3.000	3.000	
I alt	17.400	17.881	481
Afvigelse	481		
I alt disponeret	17.881		
Restramme til bl.a. finansiering af flygtningeboliger	2.119 *)		

*) Herudover har Næstved kommune fået tilsagn om 14 mio. kr. i tilskud fra staten til grundkapital til etablering af billige almene familieboliger. I forbindelse med budgetforliget blev der afsat yderligere 8 mio. kr. til grundkapital i 2017.

Ungdomsboligprojektet vil medføre et årligt kommunalt driftsbidrag på 28.236 kr. Det forudsættes, at der kan findes finansieringsmæssig dækning for dette beløb på politikområde Ejendomme, hvor ungdomsboligbidrag afholdes.

Tidligere Politisk Behandling

Plan og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Bilag 03_disposotionsforslag til skema A .pdf

Punkt 159: Igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Orientering omkring igangværende lokalplaner.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender forslag til prioritering.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

Godkendt med den ændring, at lokalplan for begge parkeringshuse og bymidtelokalplanen får prioritering 1.

Sagsfremstilling

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

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2014-2016 - 28.11.2016

Punkt 160: Godt liv på landet

04.21.00-P22-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

"Godt liv på landet" skal erstatte den nuværende Landdistriktspolitik og gælde for perioden 2017-2020. "Godt liv på landet" har nu været i høring. Der er indkommet 10 høringssvar. Følgegruppen og Det interne Vidensnetværk har drøftet høringssvarene.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Kulturudvalget:

1. Drøfter de indkomne høringsforslag og bemærkningerne fra Følgegruppen og Det interne Vidensnetværk og godkender administrationens ændringsforslag.
2. Drøfter, hvordan implementeringen af "Godt liv på landet" kan sikres.
3. Anbefaler "Godt liv på landet" med evt. ændringer (jf. pkt. 1) og videresender til politisk godkendelse i ØK og Byråd.

Beslutning

Kulturudvalget, 28.11.2016

Lars Hoppe Søb var fraværende.

Ad 1: Godkendt med bemærkning om at tekst på side 16 ændres til: "Med udgangspunkt i kommuneplanen fastlægger Næstved Kommune rammerne for arealanvendelsen til fx nye områder til bosætning, trafik og erhverv, samt kultur og fritid. Vi ønsker at nye erhvervsarealer placeres i udviklingscentrene og i Næstved by. Mulighederne for nye erhverv i landdistrikterne er mange, f.eks. IT-virksomhed, rådgivning, handel og håndværk. Særligt turisme og tilknyttede erhverv har et stort potentiale i landdistrikterne.

Landdistrikterne er vigtige i erhvervsmæssig sammenhæng, fordi der er et stort potentiale for at starte nye virksomheder i landdistrikterne. Næstved Kommunes landdistrikter ligger nær de store veje på Sjælland og den kollektive trafik. Landdistrikterne er derfor en naturlig del af erhvervs- og arbejdskraftoplandet i Øresundsregionen. Når broen over Femern Bælt står færdig, vil kommunen desuden få en central placering imellem Øresunds- og Femern Bæltregionerne samt Fyn og Jylland. Det vil øge mulighederne for at finde arbejde eller etablere sin egen virksomhed i kommunens landdistrikter."

Ad 2: Der foretages en årlig opfølgning, første gang i december måned 2017.

Ad 3: Anbefales med bemærkning om at der er fokus på at Borgerservice udvikles i takt med lokalområdernes udvikling, herunder den digitale udvikling.

Sagen sendes til behandling i Plan- og Ejendomsudvalget.

Plan- og Ejendomsudvalget, 05.12.2016

ad 1: Plan- og Ejendomsudvalget er enig i, at det skal være muligt at etablere sig erhvervsmæssige i alle dele af kommunen. Udvalget er imidlertid af den vurdering, at der allerede er udlagt rigeligt med arealer hertil.

Udvalget har endvidere iværksat en høring om de allerede udlagte erhvervsarealer med henblik på eventuelt at korrigere disse i den kommende kommuneplan, som er under forberedelse. Resultatet af høringen foreligger ikke endnu, men fra møder med blandt andre Næstved Erhvervs bestyrelse samt erhvervsmæglerne i kommunen, kan administrationen melde

om, at det, der efterspørges, er velbeliggende erhvervsområder langs indfaldsvejene til Næstved by samt langs motorvejen i Tappernøje.

Udvalget kan derfor ikke på det foreliggende grundlag tilslutte sig ideen om at udlægge yderligere erhvervsarealer i de mindre byer i kommunen. Dette ændrer ikke ved muligheden for at etablere sig som mindre virksomhed i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

ad 2 og 3: Udvalget har ingen bemærkninger.

Sagsfremstilling

Processen med "Godt liv på landet" startede med det blanke papir og et stort borgermøde i april 2016. Efterfølgende har Følgegruppen (en gruppe borgere fra lokalområderne) og Det interne Vidensnetværk (medarbejdere fra forskellige fagområder) løbende været inddraget aktivt i processen. Lokalrådene har ligeledes drøftet "Godt liv på landet" på deres formandsmøder, og de relevante fagudvalg har undervejs i processen behandlet "Godt liv på landet".

Det har været en positiv og konstruktiv proces, og resultatet har nu været i høring.

Der er indkommet 10 høringssvar - inkl. en bemærkning fra et Lokalråd om, at de ikke ønsker at indsende høringssvar. De fleste høringssvar er meget positive i forhold til 'Godt liv på landet'.

Der er følgende konkrete bemærkninger (ud over enkelte formulermæssige bemærkninger):

- Medtag gerne et internationalt perspektiv og mulighederne for nationalt samarbejde.
- Konkret udfordring i forhold til den kollektive trafik i Tappernøje/Brøderup.
- Problem med avisdækningen i Skelby.
- Vigtigt at bevare de nuværende naturperler (henvisning til Susåprojektet).
- Behovet for it-støtte for personer, der ikke kan gøre brug af de nuværende tilbud.
- Vigtigt at prioritere cykelstier og regulering af trafikale forhold omkring skoler og institutioner.
- Konkret ønske om at sikre, at elever der skal starte i 0. klasse kan få plads på den lokale skole.
- Fremhæv at der arbejdes for en motorvejsbus E55.
- Behov for at sikre ældre mulighed for at bevare tilknytningen til lokalområdet (peger på at Bosætningsstrategien skal opgraderes).
- Problem i forhold til PostDanmark og pakker til afhentning på Posthuset i Fensmark for borgere i Skelby.

Høringssvarene er drøftet med Følgegruppen og Det interne Vidensnetværk. På dette møde fremførte Det interne Vidensnetværk enkelte mindre afsnit og formuleringer i 'Godt liv på landet', der skal tilrettes, så det fremstår korrekt.

Opsætningen af 'Godt liv på landet'

Dokumentet 'Godt liv på landet' bliver først sat grafisk op efter Kulturudvalgets behandling af høringssvarene. Det har været vigtigt at sende signalet om, at dokumentet først færdiggøres efter endt høringsperiode. En fotograf har hen over sommeren og efteråret taget billeder rundt om på landet og i byerne uden for Næstved By. Billederne skal bruges til "Godt liv på landet" og til de kommende borgerdrevne lokalområdshjemmesider. 'Godt liv på landet' udleveres i den endelige version på Økonomiudvalgets møde og vedhæftes behandlingen i Byrådet. Den endelige version af 'Godt liv på landet' vil blive opsat i en elektronisk version med mulighed for at linke til relevante informationer på Næstved Kommunes hjemmeside samt trykt i et mindre oplag.

Høringer

'Godt liv på landet' har været i høring fra 14. oktober 2016 til 11. november 2016. Høringen har været annonceret på Næstved Kommunes hjemmeside samt i Nyt fra Næstved. Herudover er Lokalråd, bylaug, borgerforeninger, Ælde- rådet,

Frivilligrådet samt Handicaprådet blevet orienteret om høringen pr. mail.

INDDRAGELSE

'Godt liv på landet' er blevet til med stor inddragelse af lokale borgere, politikere og interne medarbejdere fra forskellige fagcentre. I april 2016 blev der afholdt et stort Idéværksted med deltagelse af ca. 70 borgere, 18 byrådspolitikere og 12 interne medarbejdere. En Følgegruppe bestående af lokale borgere har løbende været inddraget aktivt i processen. Det interne Vidensnetværk bestående af medarbejdere fra de relevante fagcentre har ligeledes været inddraget på forskellig vis under processen. Der har været afholdt møder med Loklrådernes formandsgruppe.

Økonomi

Center for Økonomi og Analyse har ikke yderligere bemærkninger.

Tidligere Politisk Behandling

Kulturudvalget

Mandag den 5/12-2016: Økonomiudvalget

Tirsdag den 20/12-2016: Byrådet

Bilag

Høringssvar - samlet i et dokument

Bilag - Overblik over høringssvar og bemærkninger med forslag til ændringer

Bilag til PEU - Godt liv på landet