

REFERAT Ejendomsudvalget 2012-2015 d. 05-01-2015

Mødedato Mandag d. 05. januar 2015 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Endelig vedtagelse af lokalplan 053 for boligområde ved Herluf Trolles Vej, Næstved.....	7
Tillæg til lokalplaner for kolonihaver.....	9
Skyttemarksvej 54 - Ansøgning om dispensation til opførelse af dobbelthus.....	12
Ændring af navn for Ejendomsudvalget.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 05.01.2015

Fraværende: Helge Adam Møller og Dusan Jovanovic

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 2: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 05.01.2015

Fraværende: Helge Adam Møller og Dusan Jovanovic

Intet

Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 053 for boligområde ved Herluf Trolles Vej, Næstved

01.02.05-G01-25-14

Bilag

053. Indsigelser og bemærkninger

Sammenfatning af indsigelser

Rettelsesblad_EU_05.01.2015

053_FORSLAG

Endelig vedtagelse af lokalplan 053 for boligområde ved Herluf Trolles Vej, Næstved

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Offentlighedsperioden for lokalplanforslaget er afsluttet. Planen fremlægges nu til endelig vedtagelse med mindre justeringer, som fremgår af rettelsesbladet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at lokalplan 053 for boligområdet ved Herluf Trolles Vej godkendes med de af administrationen foreslåede justeringer.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 05.01.2015

Fraværende: Helge Adam Møller og Dusan Jovanovic

Anbefales med ændring i § 7.14 fra 6 meter til 6,40 meter.

Sagsfremstilling

Lokalplan 053 skal aflyse ældre utidssvarende bebyggelsesregulerende deklarationer for et eksisterende parcelhusområde fra 70'erne ved Herluf Trolles Vej i Næstved og åbne mulighed for tilbygninger og fornyelse af bygningens arkitektur, energirenovering og opsætning af solceller. Lokalplanen muliggør bl.a. modernisering af bebyggelse med naturmaterialer af høj kvalitet som skifer, fibercementskifer og træ, med respekt for områdets identitet.

Lokalplanen viderefører væsentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser fra de gamle deklarationer såsom områdets anvendelse, grundstørrelse, matrikulære forhold og etageantal. Samtidig sikrer lokalplanen eksisterende grønne arealer og stier.

Boligområdet ved Herluf Trolles Vej består af en traditionel ældre parcelhusbebyggelse i røde og brune tegl med facadepartier i mørk malet træbeklædning. Tage med lave taghældninger er dækket med røde og brune tegl eller betontagsten. Bebyggelsen har bevaret materialemæssige og arkitektoniske kvaliteter, der søges bevaret i lokalplanen.

Forslag til lokalplanen har været offentligt fremlagt i 8 uger. I offentlighedsperioden er der modtaget enkelte bemærkninger og ændringsforslag, bl.a. ønske om fastholdelse af nuværende etageantal i delområde 1, præcisering af bestemmelserne for farvevalg og mulighed for beklædning af gavle med fibercementbrædder.

På baggrund af disse bemærkninger er der udarbejdet forslag til mindre justeringer af den endelige lokalplan, der tilgodeser hovedparten af borgernes ønsker og ændringsforslag. Forslag til ændringer fremgår af rettelsesbladet, der er vedlagt sagen.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 4: Tillæg til lokalplaner for kolonihaver

01.02.05-G01-19-14

Bilag

K4-1_Tillæg_EU_05.01.2015.pdf

D16-1_Tillæg_EU_05.01.2015.pdf

Tillæg til lokalplaner for kolonihaver

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Ejendomsudvalget besluttede på møde den 31.03.2014 at udarbejde tillæg til lokalplanerne for kolonihaveforeningerne Skovhøjen og Manglebjergvænget. Lokalplantillæggene skal være med til at ensrette bebyggelsesmulighederne for kolonihaveforeningerne i Næstved by. Lokalplantillæggene giver mulighed for etablering af 10 m2 drivhus uden fradrag i bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementets regler for småbygninger, på hvert enkelt havelod.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Tillæg nr.1 til lokalplan nr. D16-1 for et område til offentlige formål (kolonihaver) ved Englebjergvej sendes i offentlig høring, og
2. Tillæg nr.1 til lokalplan nr. K4-1 for et område til offentlige formål (kolonihaver) ved Kalby Ris sendes i offentlige høring.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 05.01.2015

Fraværende: Helge Adam Møller og Dusan Jovanovic

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Sagsfremstilling

Ejendomsudvalget besluttede på møde den 31.03.2014 at harmonisere forholdene for kolonihaver i Næstved by. Dette indbefatter, bl.a., udarbejdelse af lokalplantillæg for to af kolonihaveforeningerne, Skovhøjen og Manglebjergvænget.

Lokalplantillæggene fastlægger bebyggelsesprocenten for de to områder, således at drivhuse ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten. Bygningsreglementet tillader op til 10 m2 småbygninger uden fradrag i bebyggelsesprocenten.

Lokalplantillæggene giver mulighed for etablering af 10 m2 drivhus på hvert havelod uden fradrag i bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementets regler for småbygninger. Ændringerne i plangrundlaget for de to kolonihaveforeninger er i overensstemmelse med kommunens beslutning om at harmonisere de generelle forhold for kolonihaver i Næstved by samt kommuneplanrammerne for områderne.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. K4-1 for et område til offentlige formål (kolonihaver) ved Kalby Ris tildeler bonusvirkning til den oprindelige lokalplan og tillægget til lokalplan, da planområdet er beliggende i landzone, og store dele af kolonihaveforeningen ligger inden for skovbyggelinjen for Kalby Ris skov. Bonusvirkningen gør det muligt at opføre de ønskede drivhuse uden landzonetilladelse eller dispensation fra skovbyggelinjen.

Dele af planområdet for Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. K4-1 for et område til offentlige formål (kolonihaver) ved Kalby Ris er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen for Pottemagerbanken. Pottemagerbanken er en rundhøj/gravhøj fra oldtiden, som er beliggende øst for lokalplanområdet i Kalby Ris skoven. Inden for beskyttelseslinjen må der, jf. Naturbeskyttelsesloven, ikke ske ændringer i tilstanden. Der må bl.a. ikke placeres bebyggelse så som bygninger, skure, campingvogne og master. Der må heller ikke foretages ændringer i terrænet,

beplantning eller hegning. Der er søgt om ændring af fortidsbeskyttelseslinjen hos Naturstyrelsen, således at beskyttelseslinje ophæves for den matrikel, hvorpå kolonihaveforeningen ligger, matrikel nr. 6aæ, Holsted By, Herlufsholm.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 5: Skyttemarksvej 54 - Ansøgning om dispensation til opførelse af dobbelthus

02.00.00-P25-4-14

Bilag

Skyttemarksvej 54, 4700 - Luftfoto

Skyttemarksvej 54, 4700 - Ansøgning

Skyttemarksvej 54 - Ansøgning om dispensation til opførelse af dobbelthus

RESUME

Ejendomsudvalget.

Ejer ansøger om dispensation til opførelse af et dobbelthus og herunder dispensation til udstykning af ejendommen i 2 grunde, der ikke kan overholde de vejledende krav til mindste grundstørrelse på 1200 m² for dobbelthuse, som angivet i kommuneplanen.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at tidligere meddelt afslag til opførelse af dobbelthus fastholdes begrundet i, at området i det væsentlige fremstår som et parcelhuskvarter (enfamiliehus) med nogle få undtagelser af etage- og rækkehus, og at en eventuelt udstykning ikke vil være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 05.01.2015

Fraværende: Helge Adam Møller og Dusan Jovanovic

Udvalget vedtog at meddele tilladelse til opførelse af et dobbelthus og efterfølgende udstykning med en mindre grundstørrelse end det, kommuneplanen vejledende har fastsat, idet udvalget ikke mener, at tilladelsen vil være til gene for naboer eller området.

Sagsfremstilling

Bjørn Nielsen Huse har ved ansøgning af 9/9 2014 ansøgt om dispensation til at opføre et dobbelthus på adressen Skyttemarksvej 54.

Grundens areal er på 585 m² og vil ved tilladelse til opførelse af et dobbelthus kunne udstykkes i 2 grunde med et grundareal på ca. 259 m² og 303 m² samt et mindre servitutareal på 23 m².

Ansøger begrundes ansøgningen med, at ejendommen med projekt er forsøgt solgt med et enfamiliehus på i 3 år, uden resultat.

Det anføres yderligere, at priserne på huse i området ligger på ca. 1 mio. kr. og er under det, som et nyt enfamiliehus vil koste og derfor svært at få finansieret.

For området er rammerne i kommuneplanen gældende - delområde 1.2 B16.3 Markkvarteret. Heri er angivet, at områdets anvendelse fastlægges til boligområde med maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Videre er det under de generelle rammer angivet, at ved opførelse af dobbelthuse skal grundens areal inden udstykning være på mindst 1200 m² og ved tæt/lav boligbyggeri mindst 400 m².

Området omkring Skyttemarksvej er i det væsentlige bebygget med enfamiliehus på grunde af varierende størrelse. Dog ingen i den størrelse som ansøgt. Kun ved rækkehusbebyggelse forefindes der mindre grundstørrelser.

Herudover er det i byggelovens § 10a stk. 1 angivet, at når der opføres mere end ét enfamiliehus eller dobbelthus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Dette forhold vil kunne overholdes.

Ansøgningen har været til høring hos naboer, hvoraf kun én nabo har meldt tilbage, at det kunne pynte på den lille grund med en bebyggelse.

Samlet set finder administrationen således, at det ansøgte kræver en særskilt tilladelse/godkendelse til opførelse af et dobbelthus og efterfølgende udstykning med en mindre grundstørrelse end det, kommuneplanen vejledende har fastsat.

Administrationen har tidligere meddelt afslag til samme projekt, senest den 14/5 2012, begrundet i, at området i det væsentlige fremstår som et parcelhuskvarter (enfamiliehuse) med nogle få undtagelser af etage- og rækkehus og at en eventuelt udstykning ikke vil være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 6: Ændring af navn for Ejendomsudvalget

00.22.04-A00-1-14

Ændring af navn for Ejendomsudvalget

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Ejendomsudvalget har i sit møde den 24.11.2014 besluttet at foreslå byrådet at ændre udvalgets navn, så det rummer de planlægningsmæssige opgaver, som ligger under udvalget.

Udvalget bad administrationen om forslag til nyt navn. Administrationen fremlægger 3 forslag.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Ejendomsudvalget ændrer navn til enten

A. Plan- og Byggeudvalg

eller

B. Plan- og Bygningsudvalg

eller

C. Plan- og Ejendomsudvalg

BESLUTNING

Ejendomsudvalget, 05.01.2015

Fraværende: Helge Adam Møller og Dusan Jovanovic

Indstilling C blev godkendt

Administrationen udarbejder forslag til ændring af styrelsesvedtægten til forelæggelse for byrådet.

Sagsfremstilling

Ejendomsudvalget drøftede i sit møde den 24.11.2014 nyt navn for Ejendomsudvalget, så navnet også rummer de planlægningsmæssige opgaver, der ligger under udvalget.

Administrationen blev bedt om at komme med forslag til navneændring.

Administrationen fremlægger 3 forslag til drøftelse med henblik på anbefaling af et forslag til byrådet:

Plan- og Byggeudvalg

Plan- og Bygningsudvalg

Plan- og Ejendomsudvalg

En ændring af udvalgets navn vil kræve en ændring af styrelsesvedtægten og 2 behandlinger i byrådet.

Når udvalget har truffet beslutning i sagen, vil administrationen efterfølgende fremlægge en tilrettet styrelsesvedtægt til byrådets godkendelse.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget