

REFERAT Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget 2022-2025 d. 01-07-2025

Mødedato Tirsdag d. 01. juli 2025 kl. 10:30

Mødested Teams

Mødedeltagere Tommy Lindegaard, Cathrine Riegels Gudbergsen, Kristian Skov-
Andersen , Marc Hvenegaard , Hanne Sørensen, Christian von
Benzon, Marianne Olsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om principgodkendelse af dispensation til Karrebæksminde Strandhotel.....	5
Meddelelser til orientering.....	10
Underskriftsark.....	12

Punkt 111: Godkendelse af dagsorden

111. Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 01.07.2025

Fraværende: Hanne Sørensen (A)

Godkendt.

Punkt 112: Beslutning om principgodkendelse af dispensation til Karrebæksminde Strandhotel

25-006746

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort Alleen 44

Bilag 2 Salgsprospekt, visualiseringer mv

Bilag 3 Ansøgning om dispensation og arealopgørelse

Bilag 4 Lokalplan D38.1-2

Bilag 5 Visualisering

Bilag 6 Redegørelse for parkering, Karrebæksminde Strandhotel

Bilag 7 Administrativt notat vedr. visualiseringer og parkering Alleen 44

Bilag 8 B - Blok 1 og Blok 2 - Tegningsmateriaale og visualiseringer_

112. Beslutning om principgodkendelse af dispensation til Karrebæksminde Strandhotel

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 20.06.2025

Smålandshavet har tidligere været anvendt af 3F som ferie- og conferencecenter, og ønskes nu udviklet til Karrebæksminde Strandhotel.

Administrationen har i den forbindelse modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan D38.1-2 for hotel- og kursuscentret "Smålandshavet" i Karrebæksminde.

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget bedes tage stilling til, om forslag til dispensation fra lokalplanen til projektets to første etaper kan sendes i nabohøring med henblik på efterfølgende godkendelse.

Indstilling

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

1. at forslag til at dispensere til Del A og Del B, som beskrevet i de vedlagte ansøgninger om dispensation kan sendes i nabohøring.
2. administrationen meddeler dispensation til ansøgningen af den 3. juni 2025, hvis der i forbindelse med høringen ikke er fremkommet væsentlige nye oplysninger. I tilfælde af væsentlige nye oplysninger genfremlægges sagen Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget behandling.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 20.06.2025

Fraværende: Christian von Benzon (A)

På grund af mangelfuldt materiale udsættes sagen til et nyt ekstraordinært møde, hvorfor ansøger senest torsdag den 26. juni kl. 9.00 fremsender visualiseringer og tagløsninger (saddel og "København") med en maksimal forøgelse af bygningshøjden på 1,65 meter over lokalplanens grænse samt en redegørelse for, hvordan parkering kan håndteres inden for egen grund.

Der afholdes nyt ekstraordinært møde den 1. juli, kl. 10.30.

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 01.07.2025

Fraværende: Hanne Sørensen (A)

Ad 1: Godkendt.

Udvalget besluttede, at ansøgning om dispensation sendes i nabohøring med

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

Udvalget lægger i sin beslutning vægt på at bygningshøjde og saddeltag svarer til nabobygningerne.

Udvalget forudsætter, at arealet mod vest friholdes for parkering.

Ad 2: Sagen genoptages til endelig beslutning, når nabohøringen er gennemført.

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

Administrativ tilføjelse

Der er efter mødet i Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget den 20. juni 2025 tilføjet uddybende materiale fra ansøger. Der er modtaget visualiseringer og en redegørelse for parkering (vedlagt som bilag 6).

Administrationens vurdering af det uddybende materiale fremgår af sagens bilag 7.

Korrekte visualiseringer tilføjet som bilag 8.

Sagsfremstilling

Smålandshavet (Alleen 44 i Karrebæksminde) har tidligere været anvendt af 3F som ferie- og konferencecenter for organisationens medlemmer, men ønskes nu udviklet til et lokalt strandhotel. Områdets placering fremgår af bilag 1.

Udvikleren Maycon A/S ønsker, at Strandhotel Karrebæksminde fremstår som et fælles eventhus med reception, brasserie, konferencefaciliteter og fællesområder.

Transformationen af Smålandshavet til Strandhotel Karrebæksminde sker ifølge ansøger med udgangspunkt i den eksisterende bebyggede struktur og således også med udgangspunkt i det eksisterende plangrundlag. Strandhotel Karrebæksminde er omfattet af Lokalplan D38.1-2 for hotel- og kursuscentret "Smålandshavet" i Karrebæksminde. Lokalplanen fremgår af bilag 4.

Ansøgning

Næstved Kommune modtog den 9. december 2024 en ansøgning om ombygning og delvis nedrivning af eksisterende bygninger samt opførelse af ny bebyggelse til hotelformål på Alleen 44 i Karrebæksminde.

Projektet er opdelt i fire etaper – A, B, C og D – og omfatter en væsentlig udvidelse af både etageareal og antal hotelværelser m.v.

Administrationen har meddelt udvikleren, at realisering af det samlede projekt forudsætter udarbejdelse af et nyt plangrundlag for ejendommen. Administrationen har desuden oplyst, at der kan ansøges om dispensation til en mindre del af projektet, forudsat at denne kun medfører uvæsentlige overskridelser af lokalplanens bestemmelser.

Næstved Kommune modtog den 3. juni 2025 en ansøgning (bilag 2 og 3) om dispensation fra Lokalplan D38.1-2 for hotel- og kursuscentret "Smålandshavet" i Karrebæksminde til:

- Del A - Ombygning af hovedhuset, opførelse af nyt adkomstområde med tagterrasse og flytning af hovedindgangen,
- Del B – Nedrivning og genopførelse af hotelfløje Blok 1 og 2 samt opførelse af mellembygninger 1, 2 og 3,

Del A - Hovedhuset

Del A omfatter ombygning af hovedbygningen og opførelse af nyt adkomstområde med tagterrasse samt flytning af hovedadgangen til hotellet til forsiden af hovedbygningen.

Denne etape medfører en udvidelse af etagearealet med 59 m².

Ændringen af adgangsforholdene kræver en mindre dispensation fra lokalplanens § 5.1, som angiver, at vejadgange skal foregå i de på kortbilag til lokalplanen angivne punkter.

Del B – Blok 1 og 2

Projektets Del B omfatter nedrivning og genopførelse af hotelfløj Blok 1 og 2 samt opførelse af mellembygninger 1, 2 og 3.

Etapen medfører en udvidelse af bygningernes fodaftryk med 3,6 meter, en forøgelse af etageantallet fra henholdsvis 1 og 1½ til 3 etager, en øgning af bygningernes højde med 1,65 meter og en udvidelse af etagearealet med ca. 1.300 m² samt en forøgelse af antallet af hotelværelser med 46. Hotelfløjene genopføres desuden med mansardtag i stedet for saddeltag, som ellers er fastsat i lokalplanen.

I forbindelse med realisering af etape A og B ansøges der desuden om dispensation fra lokalplanen til opfyldelse af parkeringsbehov. Udvidelsen af hotelværelser med ca. 54, udløser krav om ekstra 54 parkeringspladser. Der er i dag etableret cirka 80 parkeringspladser på ejendommen, og antallet kan ikke udvides inden for egen matrikel. Udvikleren oplyser, at i tilfælde af en høj belægning vil der kunne anvendes de offentlige parkeringspladser nord for ejendommen.

Realisering af etape B kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- Lokalplanens § 7.1 til forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 45 til 54,5%
- Lokalplanens § 7.2 til forøgelse af den fastsatte maksimale bygningshøjde fra 10 meter til 11,65 meter.
- Lokalplanens § 7.4 til anden tagform og taghældning end det i lokalplanen fastsatte saddeltag med en taghældning på 40-45 grader.
- Lokalplanens § 5.3 der fastsætter, at der skal udlægges 1 parkeringsplads for hver ferielejlighed
- Lokalplanens § 5.1 til ændring af hovedadgangen til hotellet

Del C - Spa & Wellness

Denne etape forventes ikke at medføre væsentlige ændringer af bygningens udstrækning og ydre udformning, der kræver dispensation fra lokalplanen.

Del D - Udvidelse af Strandhotellet

Denne etape omfatter nedrivning og genopførelse af tårnbygningen, hvilket medfører en udvidelse af bruttoetagearealet med cirka 662 m² samt en væsentlig forøgelse af antallet af hotelværelser.

Udvikleren ønsker, at projektet Del D udgår af dispensationsansøgningen af 3. juni 2025, idet vedkommende er indforstået med, at realisering af projektet vil forudsætte et fornyet plangrundlag for ejendommen.

Vurdering af projektet

Administrationens vurdering er, der vil kunne opnås dispensation til Del A.

Dispensation til Del B omfattende Blok 1 og 2 vil være af mere omfattende karakter, og vil forudsætte en tilsvarende arealreduktion inden for det samlede projekt. Da større projekter kan være lokalplanpligtige, vil en reduktion af projektets omfang i Del D være nødvendig for, at en dispensation kan meddeles.

Den videre proces

Godkendes indstillingen om at principgodkende, at forslaget om at dispenserer til Del A og Del B, vil dispensationsansøgningen blive sendt i nabohøring.

Fremkommer der væsentlige nye oplysninger til sagen i forbindelse med nabohøringen genfremsætter administrationen sagen til fornyet behandling i Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget. Fremkommer der ikke væsentlige nye oplysninger til sagen vil dispensationen til det ansøgte blive givet af administrationen.

Økonomi

Administrationen har ikke yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort Alleen 44

Bilag 2 Salgsprospekt, visualiseringer mv

Bilag 3 Ansøgning om dispensation og arealopgørelse

Bilag 4 Lokalplan D38.1-2

Bilag 5 Visualisering

Bilag 6 Redegørelse for parkering, Karrebæksminde Strandhotel

Bilag 7 Administrativt notat vedr. visualiseringer og parkering Alleen 44

Bilag 8 B - Blok 1 og Blok 2 - Tegningsmateriaale og visualiseringer_

Punkt 113: Meddelelser til orientering

113. Meddelelser til orientering

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 01.07.2025

Fraværende: Hanne Sørensen (A)

Intet at bemærke.

Punkt 114: Underskriftsark

Bilag

Godkendelser - PTLU 010725

114. Underskriftsark

Bilag

Godkendelser - PTLU 010725