

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 07-08-2017

Mødedato Mandag d. 07. august 2017 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Sager til efterretning/orientering.....	4
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Budgetkontrol pr. 1. juli 2017.....	6
Endelig vedtagelse af Lokalplan 082 - for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej.....	9
Endelig vedtagelse af Lokalplan 075 og kommuneplantillæg 13 for Fensmark Vandværk.....	13
Helhedsplan for Sct. Jørgens Park - bebyggelsens højde mm.....	15
Igangværende lokalplaner.....	17

Punkt 86: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.08.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 87: Sager til efterretning/orientering

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.08.2017

Ad A: Til efterretning

Ad B: Til efterretning

Sagsfremstilling

A. Sagsbeh.:

Anmeldelse af rotter

Administrationen orienterer om henvendelse om anmeldelse af rotter - Toksværd Bygade 3.

B. Sagsbeh.:

Lungshave 33

Administrationen orienterer om status for Lungshave 33.

Punkt 88: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.08.2017

Orientering om udbud af køkkenprojekter.

Punkt 89: Budgetkontrol pr. 1. juli 2017

00.15.00-A00-8-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Administrationen har udarbejdet årets anden budgetkontrol pr. 1. juli 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. Der gives bevillingsændringer til anlæg jf. bilag 3
2. Der fortsat arbejdes med løsningsforslag til budgetproblemet i Jernbanegade.
3. Budgetkontrollen godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.08.2017

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Ad 3: Godkendt

Udvalget ønsker en redegørelse om tilskudsordninger og problemet med ikke at anvende de afsatte midler.

Sagsfremstilling

Udvalgets område dækker politikområderne Ejendomme og Ældreboliger.

Nedenstående tabel viser resultat af budgetkontrollen

i 1.000 kr.	Forventet regnskab 1. april	Forventet regnskab 1. juli	Afvigelse i forhold til korrigeret budget 1. juli
Udenfor selvforvaltning			
Ejendomme	-1.325	-880	1.000
Ældreboliger	175	175	0
Udenfor selvforvaltning i alt	-1.150	-705	1.000

+= merforbrug; -=mindreforbrug.

Uden for selvforvaltning

Budgettet er i forhold til 1. april forhøjet med 446.000 kr. som følge af fordeling af midler til afledt drift vedrørende energibesparende foranstaltninger.

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 af ejendommen er behandlet på Økonomiudvalget den 8. maj 2017.

Politikområdet har et samlet udgiftsbudget på 50,3 mio. kr., hvoraf der pr. 31.7 er brugt 62,4 % og et samlet indtægtsbudget på 52,1 mio. kr., hvoraf der pr. 31.7 er indkommet 62,1 %.

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 anlægsbudget 19,4 mio. kr., hvoraf der forventes anvendt 16,5 mio. kr. i år.

Vedrørende anlægsbevillingen til El- og energibesparende foranstaltninger forventes der et mindreforbrug på 2,9 mio. kr. Stillingtagen til, om budgettet skal nedskrives eller om restbeløbet skal søges overført til 2018, afventer budgetopfølgningen pr. 1.10.

Næstved Kommune har fået andel i køkkenpuljen afsat af Sundheds- og Ældreministeriet. De køkkener, der etableres på servicearealer, hører under Omsorgsudvalget, mens de køkkener, der etableres i ældreboligarealer, hører under Plan- og Ejendomsudvalget. Der skal afgives anlægsbevillinger til projektet. Anlægsbevillingerne 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 14. august og i Byrådet den 22. august 2017.

Bilag

Bilag 1: Budgetkontrol på driften

Bilag 2: Budgetkontrol på anlæg

Bilag 3: Afgivelse af anlægsbevillinger

Punkt 90: Endelig vedtagelse af Lokalplan 082 - for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej

01.02.05-G01-27-15

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til Lokalplan 082 for boligområdet nord for Halfdan Rasmussens Vej fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanforslaget omhandler udbygning af et boligområde, matr. 8a, Ll. Næstved By, Herlufsholm, som første etape af to for området som helhed.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at forslag til Lokalplan 082 for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen nævnte ændringer.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.08.2017

Administrationen oplyste, at kommunen har modtaget en sindeterklæring om reduktion af skovbyggelinjen fra skoven vest for Vestre Ringvej.

Administrationen oplyste også, at Ll. Næstved lokalråd har oplyst, at konferencen den 16.8.2017, som udvalget er indbudt til, er aflyst.

Høringssvar om henvisning til byrådsbeslutning fra 2007 om lokalplan B54.1-1 om sikker krydsning af skolestien ved Chr. Winthers Vej oversendes til Teknisk Udvalg.

Administrationen oplyste, at Vejdirektoratet mundtligt har oplyst, at der ikke vil blive givet tilladelse til adgangsvej fra Vestre Ringvej, hvilket udvalget er enig med Vejdirektoratet i ikke er hensigtsmæssigt.

Anbefales

Sagsfremstilling

Baggrund

Administrationen har udarbejdet forslag til Lokalplan 082, som Plan- og Ejendomsudvalget på udvalgsmøde d. 8. maj 2017 sendte i høring. Lokalplanen regulerer første etape af helhedsplanen for udbygning af del af matr. 8a, Ll. Næstved By, Herlufsholm. Lokalplanen 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.

Indhold i Lokalplan 082

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 80-110 boliger i form af parcelhus-, dobbelthus- og rækkehusbebyggelse. Det er oplyst af bygherre, at der vil blive opført 70 boliger. Lokalplanforslagets krav til

bebyggelsens udformning og fremtræden lægger sig op ad de krav, der stilles til bebyggelse i lokalplanerne for boligområderne på Halfdan Rasmussens Vej samt Leif Panduros Vej og Tove Ditlevsens Vej.

Ved etablering af den ny bebyggelse stilles krav om opførelse af støjafskærmning i form af skærm eller jordvold. Støjafskærmningen skal være etableret inden ibrugtagning af bebyggelse, og skal ifølge lokalplanen opføres som støjvæg langs Vestre Ringvej. Der kan eventuelt opføres støjvold i en mindre del af området for at mødes med tilstødende støjafskærmning. Der er ikke taget endelig beslutning om, hvilken type der opsættes, da dette skal endelig godkendes af Vejdirektoratet.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Halfdan Rasmussens Vej via Chr. Winthers Vej med mulighed for etablering af nordlig adgangsvej i forbindelse med realisering af helhedsplanens anden etape. For hele matr. 8a er der tinglyst ubegrænset og ubetinget vejret til den offentlige vej Chr. Winthers Vej.

I forbindelse med høring af lokalplanforslaget har Næstved Kommune fremsendt en ansøgning til Miljøstyrelsen om en forhåndsgodkendelse af reducere af skovbyggelinje til 30 m fra skoven vest for Vestre Ringvej. Skovbyggelinjen mod nord fastholdes uændret.

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.

Borgermøde og høringssvar

Der blev afholdt borgermøde d. 22. juni 2017 i Gl. Ridehus på Grønnegades Kaserne, Næstved, hvor mere end 150 borgere, medlemmer af Plan- og Ejendomsudvalget samt flere fra Næstved Byråd deltog. Debatten omhandlede overvejende adgangsvejen til lokalplanområdet, herunder betydning af øget trafik på Chr. Winthers Vej for beboerne. Der blev udtrykt stor bekymring for en øget mængde biltrafik samt øget trafik i form af store lastbiler og køretøjer i byggeperioden.

Konkrete spørgsmål til lokalplanforslaget omhandlede en reduceret skovbyggelinje, som ønskes præciseret i lokalplanen. Ét spørgsmål omhandlede lavninger/vådområder i lokalplanens område. Der er naturlige lavninger, der friholdes for bebyggelse og benyttes som LAR-anlæg til forsinkelse af regnvand.

Der er i høringsperioden indkommet 19 høringssvar, se Bilag 2 - "Lokalplan 082_Høringsnotat" for uddybning af disse.

Neden for præsenteres høringssvarene grupperet i emner:

- Alternative adgangsveje/indfaldsveje - forslag om vejtilslutning fra Vestre Ringvej, Fællesejevej, rundkørsel/fordeleerring ved Karrebækvej, Gedebjergvej og Slagelsevej
- Fartdæmpende foranstaltninger
- Trafikmålinger - manglende eller ukvalificerede
- Borgermødet d. 22. juni
- Helhedsplan - forvirring over dens udeblivelse
- Grønne områder - fx boldbaner og legepladser
- Skovbyggelinjer - en præcisering af, hvilken en der dispenseres fra
- Invitation fra Lille Næstveds Lokalråd til konference d. 16. august vedr. fremtidige trafikscenarier for Digtervejsskvarteret

Høringssvarene omfatter hovedsageligt trafikale forhold omkring adgang til området under og efter byggeperioden, hvor borgerne giver konkrete forslag, der alle er vurderet i høringsnotatet (bilag 2). Mest gennemgående er ønsket om fartdæmpende foranstaltninger. Administrationen vil følge udviklingen nøje og være opmærksom på behovet herfor. I den forbindelse anføres, at der som udgangspunkt ikke foretages fartbegrænsende foranstaltninger på facadeløse veje.

Trafikale forhold i området

På byrådsmøde d. 30. maj 2017 vedtog Byrådet i forbindelse med vedtagelse af lokalplanforslag og offentlig høringsperiode, at der "skulle foretages trafiktælling på relevante veje og muligheden for vejadgang fra Fællesejevej undersøges".

Administrationen har foretaget trafiktællinger på Chr. Winthers Vej, og antal biler er steget fra 847 i 2016 til 862 i 2017, dvs. en procentvis stigning på 1,89 %. Gennemsnitshastigheden er endvidere steget fra 52,3 km/t i 2016 til 53,7 km/t i 2017 - altså en procentvis stigning på 2,7 % (jf. bilag 3). Administrationen vil løbende følge udviklingen af trafikmængden på Chr. Winthers Vej og vurdere behovet for etablering af trafikdæmpende foranstaltninger. Der er gode muligheder for at etablere midlertidige og mobile trafikdæmpende bump på Chr. Winthers Vej, hvilket der også har været udtrykt politisk vilje til både i udvalgs- og byrådsregi.

Derudover har administrationen i samarbejde med bygherre for udbygning for Klosterlunden samt udstykning syd for Baunehøj undersøgt muligheden for etablering af arbejdsveje ved byggemodning og udbygning af boligområderne. Der er undersøgt to alternativer - en permanent eller midlertidig vejadgang fra Fællesejevej. Begge løsninger vurderes ikke at være realiserbare. En permanent vejadgang vil medføre en væsentlig ekstra byggemodningsudgift, idet administrationen vurderer, at Fællesejevej vest for Rødtjørnevej ikke er egnet til at bære en øget trafikmængde, grundet vejens bredde og stand. En midlertidig vejadgang fra Fællesejevej vurderes ikke som en optimal løsning, da der dels skal ske en koordinering af vejanlæg og anvendelse af den midlertidige arbejdsvej mellem de to bygherrer, hvilket kompliceres af, at forventningerne til byggestart er forskellige for de to bygherrer og dels er bekosteligt. Der henvises til bilag 3.

Begge bygherrer er enige i vurderingen af, at de to løsninger i forhold til en permanent eller midlertidig adgangsvej fra Fællesejevej ikke anses som mulige - se uddybning herom i bilag 3. Der henvises desuden fra bygherrer til den føromtalte tingslyste deklaration, der giver dem vejadgang via Halfdan Rasmussens Vej til den offentlige vej Chr. Winthers Vej.

Der er af flere borgere rejst et forslag om etablering af adgangsvej med tilslutning til fordelerringen på Karrebækvej eller som direkte tilslutning til Vestre Ringvej. Administrationen anser ikke dette som værende en mulig løsning, da vejen er statsejet, og det vurderes ikke, at Vejdirektoratet er sindet at skabe tilkørsel fra lokalplanområdet. Der er dog blevet rettet henvendelse herom til Vejdirektoratet med forventning om svar d. 1. august. Derudover er området, hvor vejen mod fordelerringen skal gå igennem, et kulturareal, der ønskes opretholdt i sin nuværende tilstand.

Ændringer til lokalplanforslag

Administrationen er i høringsperioden blevet gjort opmærksom på tekniske fejl, som er ændret administrativt. Ændringerne påvirker ikke lokalplanens indhold. De konkrete rettelser, der er blevet foretaget er:

- Lokalplanens redegørelse s. 8, afsnit 2: Der indsættes "se billede s. 6" efter sætning: "nærværende lokalplan omfatter 1. etape".
- Lokalplanens redegørelse s. 11, afsnit 5: "Lokalplanområdet vejbetjenes, som første etape af helhedsplanen, via Chr. Winthers Vej" ændres til: "Lokalplanområdet vejbetjenes, som første etape af helhedsplanen, via Halfdan Rasmussens Vej"
- Lokalplanens redegørelse s. 11, afsnit 5: "... og dermed på sigt muligvis neddrøse adgangen til Chr. Winthers Vej til cykel- og gangtrafik" ændres til: "... og dermed på sigt muligvis neddrøse adgangen til Halfdan Rasmussens Vej til cykel- og gangtrafik"

- Lokalplanens §4.1 ændres fra ”Området vejbetjenes fra Chr. Winthers Vej. Ved etablering af nordlig adgangsvej, kan adgang til Chr. Winthers Vej eventuelt blændes” ændres til: ”Området vejbetjenes fra Halfdan Rasmussens Vej. Ved etablering af nordlig adgangsvej, kan adgang til Halfdan Rasmussens Vej eventuelt blændes”
- Lokalplanens §4.10: ”Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunkthøjde på maks. 3,5 m.” ændres til: ”Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunkthøjde på maks. 5,5 m.”
- Lokalplanens redegørelse s. 14, afsnit 6 om Fredning og Naturbeskyttelse ændres fra: ”det område, der dækkes af helhedsplanen” ændres til: ”det område, der berøres af skovbyggelinje, der kastes af skoven vest for Vestre Ringvej. Skovbyggelinjen, der kastes af Klosterskoven, søges ikke reduceret i nærværende lokalplan.”

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Lokalplan 082 - for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej

Notat vedrørende høringssvar for Lokalplan 082

Notat vedrørende trafik i forbindelse med etablering af Klosterlunden

Samlede høringssvar

Punkt 91: Endelig vedtagelse af Lokalplan 075 og kommuneplantillæg 13 for Fensmark Vandværk

01.02.00-P00-77-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til lokalplan 075 og forslag til kommuneplantillæg 13 for Fensmark Vandværk fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanen omhandler etablering af Fensmark Vandværk på Glasværksvej i umiddelbar tilknytning til eksisterende transformerstation. Lokalplanforslaget giver mulighed for tekniske anlæg til grundvandsindvinding og nødvendige administrationsbygninger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 075 og kommuneplantillæg 13 for Fensmark Vandværk vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen nævnte ændringer.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.08.2017

Anbefales

Sagsfremstilling

Baggrund

Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 075 og forslag til kommuneplantillæg 13, se bilag 1, som Plan- og Ejendomsudvalget på udvalgsmøde d. 27. februar 2017 sendte i høring. Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af nyt vandværk med tekniske anlæg og nødvendige administrationsbygninger. Lokalplanområdet er en del af matr. nr. 6k, Kalkerupby på adressen Glasværksvej 2A/2B, 4684 Holmegaard.

Indhold i Lokalplanen

Lokalplanforslaget giver, ud over opførelse af tekniske anlæg og administrationsbygninger, mulighed for etablering af gennemgående vej til forsyning af omkringliggende marker. Lokalplanområdet vil blive omkranset af et beplantningsbælte mod nordøst og vil derudover være omkranset af eksisterende beplantning fra naboejendom samt en transformerstation. Lokalplanforslaget stiller krav til udformning af bebyggelse, der skal indpasses i landskabet og være i harmoni med den omkringliggende bebyggelse.

Kommuneplantillæg 13 er nødvendig for etablering af vandværk, da en større del af lokalplanområdet oprindeligt var udtaget til boligformål. Endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg 13 vil give mulighed for etablering af tekniske anlæg, der således muliggør placering af nyt vandværk. Kommuneplantillægget vil være i umiddelbar forlængelse af eksisterende kommuneplanramme 3.1 T1 for Tekniske Anlæg.

Høringssvar

Det blev besluttet af Plan- og Ejendomsudvalget på udvalgsmødet d. 27. februar 2017, at der i forbindelse med den offentlige høringsperiode af lokalplanforslaget skulle tages direkte kontakt til naboer, vandværk samt lokalråd frem for afholdelse af borgermøde. Administrationen har derfor udsendt lokalplanforslag til alle naboer og været i kontakt med både vandværk og lokalråd.

Fensmark Vandværk har ikke haft kommentarer eller spørgsmål til lokalplanforslaget. Kommentarer og spørgsmål fra Fensmark Lokalsråd kan ses herunder.

Der er indkommet tre høringssvar, se bilag 2 - "Høringsnotat" for uddybelse af disse fra henholdsvis.:

- Christian Danneskiold Lassen, Holmegaard, Juellinge og Trykkevælde Godser påpeger, at etablering af vandværk ikke bør medføre krav om reduceret brug af hjælpepestoffer i landbrugsdriften samt stiller spørgsmål til, om placeringen af vandværket kommer i konflikt med kommunens planer om en fremtidig udbygning af Kalsagervej.
- Peter Jensen, Fensmark Lokalsråd, gør opmærksom på, at han trods lovning herom ikke har modtaget et fysisk eksemplar af lokalplanforslaget. Derudover er der modsigende oplysninger på s. 10 i afsnittet Teknisk Forsyning vedr. tilslutning af varme. Til sidst stilles der spørgsmål om, hvorvidt der er taget hensyn til kommende vejanlæg og opstilling af vindmøller, da vandværkets placering bør overvejes ift. den kommende vej fra Fordeleerringen til Holmegaardsvej/Glasværksvej.
- Martin Scheuerlein, Energinet, påpeger, at vejadgang til transformerstation, ejet af Energinet, skal respekteres i lokalplanens kortbilag, hvilket i lokalplanforslaget ikke er tilfældet, da vejen er optaget i matriklen. Derudover fremhæves bestemmelser om respektafstande i Stærkstrømsbekendtgørelsen samt et forsigtighedsprincip anbefalet af sundhedsmyndighederne i forhold til de magnetfelter, der udgår fra transformerstationer.

Ændringer til lokalplanen

Administrationen er i den offentlige høringsperiode blevet opmærksom på tekniske fejl i lokalplanforslaget. Ændringer foretaget i lokalplanen som konsekvens heraf påvirker ikke lokalplanens indhold:

- Ændring af lokalplanens redegørelse, s. 10, afsnit om Teknisk forsyning. Oprindeligt et krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning inden ibrugtagning kunne finde sted. Lokalplanområdet ligger dog uden for et område med kollektiv varmforsyning, og krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning tages derfor ud af redegørelsen.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Lokalplan 075 for Fensmark Vandværk

Høringsnotat

Punkt 92: Helhedsplan for Sct. Jørgens Park - bebyggelsens højde mm.

01.02.05-G00-8-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Udvalget har tidligere principbesluttet, at der skal igangsættes en ny lokalplan for Sct. Jørgens Park, og at den endelige stillingtagen til højden på etageejendom på hjørnet af Vordingborgvej og Østre Ringvej tages, når der er udarbejdet et skyggediagram. Skyggediagrammet forelægges nu for udvalget. Desuden orienteres udvalget om konklusioner fra støjrapport for området.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at den maksimale højde for ejendommen fastsættes til 3½ etage, svarende til højden på den øvrige bebyggelse i området.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 07.08.2017

Udsat til næste møde

Sagsfremstilling

På mødet d. 27. februar 2017 forelagde administrationen en helhedsplan for fornyelse af Sct. Jørgens Park, udarbejdet af bygherrens arkitekt. Helhedsplanen skal danne grundlag for ny lokalplan for området. Ifølge helhedsplanen ønskes det at påbygge en ekstra etage med ungdomsboliger og en basketbane over centerdelen. Eksisterende 3 nedslidte børneinstitutioner nedlægges for at skabe plads til 2 nye etageboliggrupper mod Parkvej. Derudover omdannes de tomme lokaler på første sal over den østlige del af centerområdet til ungdomsboliger. Fornyelsen omfatter desuden etablering af nye indgangspartier til butikscentret og modernisering af centerdelens facadeudtryk.

Planen indeholder også forslag om etablering af en V-formet etageejendom i 6 etager med 32 boliger i det sydlige hjørne af Sct. Jørgens Park. Arealet er afskærmet fra vejen med en 3 meter høj beplantet jordvold. Etageejendommen ønskes opført i 6 etager over et plateau med en parkeringskælder, mens den eksisterende bebyggelse er i væsentlig lavere højde på 3-3½ etager. Arkitekten argumenterer for, at den påtænkte 6 etagers ejendom skal fungere som et vartegn for området eller som en port til den bymæssige del af byen. Mod syd og øst for etageejendommen findes der et større ældre parcelhuskvarter i overvejende 1 etage. Der er til sagen vedlagt visualiseringer fra bygherren, som redegør for højdeforskelle i området.

Da blanding af forskellige funktioner, som bl.a. detailhandel, restaurationer og boliger i området og placering ud mod trafikerede veje, kan skabe miljøkonflikter, blev bygherren anmodet om udarbejdelse af en støjrapport, der skal redegøre for støjproblematikken. Støjrapporten fra Rambøll udpeger de ikke-støjbelastede friarealer i områder i centerdelen og ved de påtænkte boliger som udendørs opholdsarealer. Der findes brugbare opholdsarealer i tilknytning til den sydvestlige del af centerområdet og to planlagte etageboliggrupper mod Parkvej. De ikke-støjbelastede friarealer omkring den 6 etagers høje ejendom på hjørnet af Vordingborgvej og Østre Ringvej ligger nord for bygningen. Planlagte boliger kan desuden benytte Sct. Jørgens Parks øvrige eksisterende friarealer. Støjrapporten konkluderer i forhold til indendørs støj fra trafik, at en række facader udsættes for trafikstøj over den vejledende grænseværdi, men at grænseværdierne kan opfyldes ved dimensionering af facade og støjsikrede vinduer. I forhold til støj fra varelevering fra 2 supermarkeder konkluderes det, at der kan ske en væsentlig overskridelse af de tilladte grænseværdier på facaden af et antal af boliger. Rambøll anbefaler, at vareleverance til butikker flyttes til dagperioden. Administrationen har på den baggrund vurderet, at potentielle miljøkonflikter kan afhjælpes med kendte løsninger, og rapporten giver derfor ikke anledning til at ændre helhedsplanens indhold.

Udvalget besluttede på mødet at udsætte stillingtagen til etageejendommens højde, til der foreligger skyggediagrammer fra bygherren. Ifølge skyggediagrammerne fra bygherrens arkitekt ligger de ikke-støjbelastede friarealer til den 6 etagers høje ejendom i skyggen i september måned og medfører samtidig en mindre skyggepåvirkning på 2 af de eksisterende boligblokke i den sydøstlige del af Sct. Jørgens Park. Den længste skygge vil etageejendommen kaste på den tilgrænsende bebyggelse i Sct. Jørgens Park i december måned, mens skyggegenerne i juni måned vil være af ret beskeden karakter. Parcelhuskvarteret syd og øst for ejendommen vil ikke blive skyggepåvirket.

Administrationen er af den opfattelse, at det taler for en fastholdelse af 6 etagers højde, at bygningen ligger i udkanten af området, at den ville have et godt materiale-mæssigt samspil med den øvrige bebyggelse, samt at den vil give en større fortætning af området og en bedre udnyttelse af det ubebyggede areal. Der er her tale om en bæredygtig fortætning med en god adgang til indkøb og service, forholdsvis kort afstand til bymidten og med en god trafikal tilgængelighed.

Det taler omvendt for en reducere af bygningens højde til 3½ etage, at de ikke-støjbelastede opholdsarealer i sommerperioden vil ligge i skyggen grundet bygningens store højde, at bygningen placeres op til et kulturmiljø Sct. Jørgens Park uden hensyntagen til de fremherskende bygningshøjder i kulturmiljøet. Ifølge kommuneplanens generelle retningslinjer for kulturmiljøer skal udformningen af de fysiske omgivelser i og omkring kulturmiljøer tage afsæt i det kulturhistoriske og værdifulde ved det enkelte kulturmiljø, og markante rummelige træk skal udgøre visuelle højdepunkter i områderne.

Bygherres intention om at markere bebyggelsen med egen port og vartegn m.v. er i strid med de overordnede byplanmæssige interesser, og der er ikke særlige forhold, der taler for at markere netop denne bebyggelse i forhold til området. Det vurderes således, at den påtænkte bebyggelse vil virke dominerende i forhold til området og vil tage opmærksomheden fra områdets markante rummelige træk. Den påtænkte etageboligbebyggelses højde bør derfor underordnes de gængse højder i området. Bebyggelsen vil desuden skabe et visuelt sammenstød i forhold til parcelhusområdet syd og øst for Sct. Jørgens Park. Også af den grund bør bygningens højde afstemmes efter de fremherskende højder i området. Man kunne derudover drøfte, om det er muligt at opnå yderligere harmoni ved en anden placering på grunden.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lokalplan B8.1-2 for ombygning af tagetager, Sct. Jørgens Park

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Kortbilag

Skyggediagrammer V-hus

Visualisering af V - huset

Punkt 93: 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, 07.08.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

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

Ændringer foretaget siden sidste Plan- og Ejendomsudvalgsmøde d. 06.06.2017:

- Lokalplan 083 for Vandkulturhus: Har fået prioritering 3, da den afventer Rammelokalplan for området.
- Lokalplan 077 for Kontorbyggeri på Posthusparkering: Forslag i offentlig høring fra d. 28.06.2017 - 25.08.2017
- Lokalplan for almene boliger ved Nygårdsvej: Har fået prioritering 1. Indstilles til principgodkendelse af Plan- og Ejendomsudvalget d. 04.09.2017
- Lokalplan 080 for et areal nord for Køgevej: Udsat indtil kommuneplantillæg for detailhandel sendes i høring.
- Lokalplan 075 for Fensmark Vandværk: Indstilles til endelig vedtagelse i Plan- og Ejendomsudvalget d. 07.08.2017
- Lokalplan 082 for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej: Indstilles til endelig vedtagelse i Plan- og Ejendomsudvalget d. 07.08.2017

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2016-2018 - 07082017.pdf