

REFERAT Ejendomsudvalget 2012-2015 d. 29-09-2014

Mødedato Mandag d. 29. september 2014 kl. 08:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	5
Forslag til politisk mødeplan 2015, 2016 og 2017.....	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 054 - Dagligvarebutik ved Rønhave Parkvej i Karrebæksminde.....	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 055 med kommuneplantillæg nr. 6 - Rekreativt område ved Sletsko	14
Vindmøller ved Saltø Gods: forslag til lokalplan og VVM-redegørelse.....	17
Opførelse af dobbelthus til erstatning for eksisterende enfamiliehus, Bygade 56, Karrebæksminde...	21
Brev til KL vedrørende byggeret i landzone.....	24
Vordingborgvej 78, 4700 - NMKN afgørelse på opsat medietavle.....	26
Hvordan Næstved Kommune skal arbejde med borgerinddragelse i fremtiden.....	28
Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet vedr. dispensation fra lokalplanen for Hal 3.....	31

Punkt 100: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 101: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

BESLUTNING

På næste temamøde den 12.11.2014 drøftes skiltepolitik.
Input fra lokalrådene efterlyses.

Ad A: Til efterretning

Ad B: Til efterretning

Sagsfremstilling

Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

A. Per Grand: Status for sagen vedr. Thyrasvej

B. Ansøgning til By-, Bolig- og Landdistriktsministeriet om butiksgader og bymidter under pres.

Punkt 102: Forslag til politisk mødeplan 2015, 2016 og 2017

00.22.04-P00-2-14

Bilag

DEN POLITISKE MØDEPLAN 2015

DEN POLITISKE MØDEPLAN 2016

DEN POLITISKE MØDEPLAN 2017

Forslag til politisk mødeplan 2015, 2016 og 2017

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Byrådet vedtog den 16. september 2014 sin mødeplan for 2015, 2016 og 2017 og besluttede, at fagudvalgene skal gøre det samme. Formålet med at fastlægge mødeplan for mere end 1 år ad gangen er at lette udvalgsmedlemmernes arbejdstilrettelæggelse og koordineringen med arbejdet i byrådet. Beslutningen afholder ikke formanden fra at afholde ekstraordinære møder, når formanden finder det fornødent, efter gældende regler i styrelseslovens § 20.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget godkender sin mødeplan for 2015, 2016 og 2017.

BESLUTNING

Udvalget vedtog mødeplaner for 2015, 2016 og 2017 som angivet i sagsfremstillingen med følgende ændringer:

I 2015 indsættes en mulig mødedato den 22.6.

I 2016 ændres 1. maj til 2. maj.

Møderne afholdes som udgangspunkt kl. 09.30 – 12.30 i Rådmandshaven, 2. sal, mødelokale 6.

På næste møde forelægges forslag til datoer for temamøder.

Sagsfremstilling

Generelle principper

Møderne er foreslået lagt på baggrund af mødekadencen i 2014, så der tages højde for mødefri i ugerne 7 og 42, samt i dagene op til påsken og hovedferien i juli måned.

Udover ovenstående hensyn er der planlagt møder, så der ikke sker personsammenfald i udvalgene, og der sikres en glidende behandling af såvel budgetkontrol som budgetbehandling. Møderne i fagudvalgene er primært lagt på mandage og tirsdage, som også var princippet for mødeplan 2014.

På grundlag af ovenstående har Fællessekretariatet udarbejdet forslag til mødeplan for Ejendomsudvalget

Mødetidspunkt: Mandage kl. 09.30 - 12.30 med undtagelse af tirsdag den 7. april 2015.

Møderne finder som udgangspunkt sted i Rådmandshaven, 2. sal mødelokale 6.

Mødeplan

2015	2016	2017
Mandag, 5. januar	Mandag, 4. januar	Mandag, 9. januar
Mandag, 2. februar	Mandag, 1. februar	Mandag, 6. februar
Mandag, 2. marts	Mandag, 29. februar	Mandag, 27. februar
Tirsdag, 7. april	Mandag, 4. april	Mandag, 27. marts
Mandag, 4. maj	Mandag, 1. maj	Mandag, 8. maj
Mandag, 1. juni	Mandag, 30. maj	Mandag, 6. juni
Mandag, 10. august	Mandag, 27. juni	Mandag, 7. august
Mandag, 31. august	Mandag, 8. august	Mandag, 4. september
Mandag, 28. september	Mandag, 29. august	Mandag, 25. september
Mandag, 19. oktober	Mandag, 26. september	Mandag, 30. oktober

Mandag, 23. november
Mandag, 7. december

Mandag, 24. oktober
Mandag, 14. november
Mandag, 5. december

Mandag, 13. november
Mandag, 4. december

Når mødeplanen er godkendt, bliver udvalgets medlemmer og andre faste mødedeltagere mødeindkaldt via Outlook for et år ad gangen.

Lovgrundlag

Styrelseslovens § 20, stk. 1.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 103: Endelig vedtagelse af lokalplan 054 - Dagligvarebutik ved Rønhave Parkvej i Karrebæksminde

01.02.05-P16-13-14

Bilag

Alle indsigelser - Lokalplan 054 - tilrettet

Indsigelsesnotat - lokalplan 054

Lokalplanforslag 054

054_Rettelsesblad

Endelig vedtagelse af lokalplan 054 - Dagligvarebutik ved Rønhave Parkvej i Karrebæksminde

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Byrådet godkendte 2. juni 2014 at sende forslag til lokalplan 054 - Dagligvarebutik ved Rønhave Parkvej i Karrebæksminde i høring. Høringen er nu afsluttet, og på baggrund af høringens indsigelser er der udarbejdet et rettelsesblad, og der skal nu tages stilling til endelig vedtagelse af lokalplan 054 med rettelser.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Lokalplan 054 - Dagligvarebutik ved Rønhave Parkvej i Karrebæksminde vedtages endeligt med de i rettelsesbladet angivne ændringer.

BESLUTNING

6 medlemmer (Daniel Lillerøi, Dusan Jovanovic, Helge Adam Møller, Elmer Jacobsen, Cathrine Riegels Gudbergsen og John Lauritzen) anbefaler administrationens indstilling.

1 medlem (Mette Stensgaard-Christensen) kan ikke gå ind for udvalgets anbefaling.

Udvalget ønsker at drøfte bygningens udseende under hensyntagen til det kulturhistoriske miljø i Karrebæksminde.

Sagsfremstilling

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at lave et plangrundlag for, at der kan etableres en dagligvarebutik på 1000 m² samt tilhørende personalefaciliteter, på Rønhave Parkvej i Karrebæksminde.

På arealet åbnes der også mulighed for at etablere et selvbetjent tankanlæg.

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for anvendelse, vejadgang, parkering, afskærmning og udformning, som kan sikre en god tilpasning til nærområdet.

Borgermøde og indsigelser

Der blev afholdt borgermøde den 12. august 2014 i Karrebæk Hallen med et fremmøde på godt 400 personer. Den foreslåede anvendelse af området til dagligvarebutik, som ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplanen, modtog på mødet en del kritik. Det blev bl.a. fremhævet, at de trafikproblemer, der opleves i sommermånederne, vil blive forværret. Samtidig blev der givet udtryk for, at man var bekymret for de to eksisterende dagligvarebutikkers fortsatte eksistens - især om den tilknyttede apoteks- og postservice vil forsvinde.

Der er i høringsperioden fremkommet 110 indsigelser, der både indeholder positive og negative bemærkninger til forslaget. Indsigelsesnotatet og de indkomne indsigelser er vedlagt som bilag.

Indsigelsesemner

Indsigelserne/bemærkningerne er oplistet efter emne:

1. Trafik
2. Veje, stier og parkering
3. Støj og miljø

4. Placering af varegård
5. Skilte/pyloner/flag
6. Beliggenhed
7. Bebyggelsens højde
8. Bebyggelsesprocent
9. Kulturmiljø
10. Kommuneplan 2013
11. Ikke behov for flere dagligvarebutikker
12. Manglende miljøvurdering og VVM
13. Afvisning af bygherres projekt m.m.
14. Drikkevandsinteresser
15. Nærdemokrati?
16. Støtte til lokalplanen

Rettelser i lokalplanen (rettelsesblad ligger som bilag)

På baggrund af høringsperiodens indsigelser og bemærkninger, foreslår administrationen, at følgende rettelser indarbejdes i den endelige lokalplan:

Redegørelsesdelen:

- Der tilføjes en visualiseringsskitse under afsnittet om Kystnærhedszone
- I afsnittet om Grundvand skrives: "Lokalplanområdet ligger i et område med primært almindelige drikkevandsinteresser, dog er den nordligste del af området udpeget som særligt drikkevandsområde. Da lokalplanen bl.a. tillader et tankanlæg, der er defineret som en potentiel grundvandstruende virksomhed, vil der blive stillet krav om at befæste arealet ved benzinanlægget. I tilfælde af nedgravning stilles særlige krav om grundvandsbeskyttende foranstaltninger."

Bestemmelsesdelen:

- §4.7 "Der skal anlægges stier til fodgængere / cyklister som angivet på kortbilag 3."
- §8.12 "Der tillades ikke digital eller animeret skiltning."
- §8.13 "Der må ikke opsættes fritstående skilte, reklameflag, *flagstænger*, billboards og rullende reklametavler."
- §9 "Arealet ved benzinanlægget skal være befæstet."
- §11.2 "De i §4 nævnte stier er etableret."
- §12.2 "Hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i boligområdet overskrides som følge af aktiviteter i butiksområdet og ved benzintanken, skal der opsættes støjskærm 0,6 meter fra skel mod boligerne på Rønhave Parkvej 28B og 39A, samt Kokhaven 29. Skærmene må ikke være støjreflekterende på den side, der vender mod butiksområdet/tankanlægget."
- §12.3 "Støjskærmen skal være beplantet og have karakter af hæk."
- §12.4 "Da lokalplanområdet ligger i et område med både almindelige og særlige drikkevandsinteresser, stilles krav om befæstelse og belægning af areal ved benzinanlægget."

Center for Plan og Erhverv indstiller hermed lokalplanen med de tilføjede rettelser til endelig vedtagelse.

Lovgrundlag

Planloven

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 104: Endelig vedtagelse af lokalplan 055 med kommuneplantillæg nr. 6 - Rekreativt område ved Sletskovvej, Herlufmagle

01.02.05-P16-14-14

Bilag

Alle indsigelser - lokalplan 055

055_Rettelsesblad

Lokalplanforslag - 055

Indsigelsesnotat - lokalplan 055

Endelig vedtagelse af lokalplan 055 med kommuneplantillæg nr. 6 - Rekreativt område ved Sletskovvej, Herlufmagle

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Byrådet godkendte 2. juni 2014 at sende forslag til lokalplan 055 - Rekreativt område ved Sletskovvej, Herlufmagle, samt forslag til kommuneplantillæg nr. 6 i høring. Høringen er nu afsluttet, og på baggrund af høringens indsigelser er der udarbejdet et rettelsesblad, og der skal nu tages stilling til endelig vedtagelse af lokalplan 055 med rettelser.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Lokalplan 055 og kommuneplantillæg nr. 6 - Rekreativt område ved Sletskovvej, Herlufmagle vedtages endeligt med de i rettelsesbladet angivne ændringer.

BESLUTNING

Anbefales

Sagsfremstilling

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at lave et plangrundlag for, at der i området ved Sletskovvej i Herlufmagle kan etableres et rekreativt område med bygning til overnatning, spejder- og friluftaktiviteter og parkering.

Borgermøde og indsigelser

Der blev afholdt borgermøde den 14. august 2014 i Herlufmaglehallen med et fremmøde på godt 15 personer. Den foreslåede anvendelse af området til rekreativt formål, som ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplanen, modtog på mødet mange positive tilkendegivelser. Der er i høringsperioden fremkommet 5 indsigelser, der indeholder rettelsesforslag til lokalplanen. Indsigelsesnotatet og indkomne indsigelser er vedlagt som bilag.

Indsigelsesemner

Indsigelserne/bemærkningerne er listet op emnevis her:

1. Udsigtstårn bør ikke vende mod naboejendomme
2. Boldbaner/aktivitetsbaner bør flyttes væk fra naboejendomme (støjgener)
3. Skilte bliver for høje
4. Området ligger inden for naturgasområde
5. Højspændings- luftledningernes respektzone må ikke bebygges mv.
6. Der skal tages hensyn til naboer med stråtag, når der indrettes bålpladser
7. Det skal være muligt at beklæde facaden med kompositplader i jordfarver
8. Adgangsvejen og hastighedsregulering
9. Støjafskærmning

Rettelser i lokalplanen (rettelsesblad ligger som bilag)

På baggrund af høringsperiodens indsigelser og bemærkninger, foreslår administrationen, at følgende rettelser indarbejdes i den endelige lokalplan:

Redegørelsesdelen:

- I afsnittet "Bebyggelse og anlæg" tilføjes: Byggefeltet afgrænses mod syd af en servitut: 20.05.1981 - 14306-28, som omhandler højspændingsledningen. Der kan derfor ikke anlægges pladser, stier, beplantning over 3 meter eller opføres mindre bygninger og lignende syd for byggefeltet, med mindre der foreligger en særlig aftale med Energinet."
- I afsnittet "Veje, stier og parkering" tilføjes: "Der kan inden for deklarationsarealet til højspændingsledning ikke anlægges fast belægning, herunder veje, stier og broer uden særlig aftale med Energinet jf. servitut 20.05.1981-14306-28."
- Bebyggelsesplanen på side 10 er udskiftet
- I afsnittet "Varme" tilføjes: "Lokalplanområdet ligger inden for område med naturgasforsyning, og bebyggelsen skal opvarmes med naturgas."
- I afsnittet "Servitutter" indskrives indhold i servitut 20.05.1981-14306-28

Bestemmelsesdelen:

- §8.1 ændres til: "Til udvendige bygningssider skal der anvendes: Træbeklædning, kompositplader, tagpap, beton, glas. Mindre bygningsdele og mindre bygninger kan udføres i andre materialer."
- §8.2 ændres til: "Til udvendige tagflader skal der anvendes: Tagpap eller lignende banevarer, lertegl, stål, kobber, zink mv. i kombination med tegl eller tagpap, glas, træbeklædning."

Kortbilag

- Nyt kortbilag 2
- Nyt kortbilag 3
- Nye facadetegninger

Center for Plan og Erhverv indstiller hermed lokalplanen med de tilføjede rettelser til endelig vedtagelse.

Lovgrundlag

Planloven

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 105: Vindmøller ved Saltø Gods: forslag til lokalplan og VVM-redegørelse

01.16.06-P15-2-12

Bilag

Lokalplanforslag 057

Miljørapport del 3 af 3

Miljørapport del 2 af 3

Miljørapport del 1 af 3

Vindmøller ved Saltø Gods: forslag til lokalplan og VVM-redegørelse

RESUME

Kompetenceudvalg: Byrådet

Saltø Gods har ansøgt om 3 - 4 vindmøller på op til 150 m. Et debatoplæg om projektet har været i offentlig høring i slutningen af 2012, og nu er et forslag til lokalplan og VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet) klar. VVM'en viser detaljeret påvirkningen på landskabet og hos naboerne med hensyn til udsigt, støj og skygger. Også forholdet til dyr og planter er beskrevet. Administrationen vurderer, at placeringen samlet er blandt de bedste i Næstved Kommune til opstilling af store vindmøller. Hovedforslaget har en forventet produktion svarende til 11.500 husstandes forbrug.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at forslaget til lokalplan og VVM-redegørelse/miljørapport godkendes til offentliggørelse
2. at der afholdes offentligt møde om projektet i første, anden eller tredje uge af offentlighedsperioden.

BESLUTNING

Elmer Jacobsen blev erklæret inhabil og forlod lokalet under sagens behandling.

Ad 1: 5 medlemmer (Daniel Lillerøi, Dusan Jovanovic, Mette Stensgaard-Christensen, Helge Adam Møller, John Lauritzen) anbefaler indstillingen.

1 medlem (Cathrine Riegels Gudbergson) kan ikke gå ind for udvalgets anbefaling, da hun ønsker at afvente delresultat af undersøgelse om vindmøllestøj og helbred.

Ad 2: Borgermøde afholdes onsdag den 12. november 2014 kl. 19.00

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i maj 2012 en vindmølleplan for hele kommunen. I planen indgik 7 placeringer, hvor der måske ville kunne rejses store vindmøller (125 - 150 meter totalhøjde). Placeringerne blev vurderet overordnet i forhold til blandt andet natur, landskab og naboer. VVM-redegørelser (vurdering af virkninger på miljøet) skulle derefter mere detaljeret beskrive, hvordan store vindmøller vil påvirke de enkelte områder.

Lodsejeren på Saltø Gods har søgt om opstilling af vindmøller på ejendommen. I oktober 2012 sendte administrationen et debatoplæg med en kort beskrivelse af ansøgningen til de omkring boende, og alle havde mulighed for at komme med kommentarer i 4 uger. Administrationen modtog i offentlighedsperioden kommentarer med følgende indhold:

- Møllerne vil være skæmmende for landskabet herunder fortidsminderne i området og for naboernes udsigt
- Møller af den størrelse (140 - 150 meter totalhøjde) hører til på havet
- Møllerne vil påvirke naturen, bl.a. trækfugle, negativt
- Bekymring for, at hørbar og lavfrekvent støj kan være generende eller sundhedsskadelig for naboer
- Vindmøllerne vil betyde skygge-gener hos naboerne
- Der er mange vindmøller i området i forvejen
- Opstilling af vindmøller vil påvirke ejendomspriserne negativt
- Nogle mennesker vælger og har valgt at bo i området på grund af ønsket om fred og ro

- Opstilling af store vindmøller er i strid med kommuneplanens landskabsudpegninger
- Positiv indstilling til elektricitet produceret af vindmøller

Projektet gennemgik i perioden derefter nogle justeringer blandt andet for at tage hensyn til internationalt beskyttede flagermus i og ved Rappenborg Skov sydvest for mølleplaceringen. Ansøger har nu i samarbejde med kommunen udarbejdet et forslag til lokalplan og VVM-redegørelse for 4 mulige projekter.

Hovedforslaget er 4 vindmøller på ca. 150 meters totalhøjde. VVM-redegørelsen beskriver desuden 3 vindmøller på ca. 150 meters højde, 4 vindmøller på ca. 140 meters højde og 3 vindmøller på ca. 140 meters højde.

Landskabelig påvirkning

Landskabeligt vil møllerne give en stor påvirkning og være meget dominerende for de nærmeste naboer. Nogle naboer har dog deres bolig og opholdsarealer vendt væk fra møllerne, og her vil påvirkningen være lille. Boligerne på godset ligger 603 meter fra nærmeste mølle, og øvrige nære naboer ligger mindst 632 meter fra nærmeste mølle. En del af disse er ejet af godset. Landsbyen Bistrup ligger ca. 1.000 meter fra nærmeste mølle og øvrige (lands)byer i større afstand.

På længere afstand er der nogle steder et uheldigt visuelt sammenfald med andre møller eller med højspændingsledninger. Tre ældre, markante vindmøller på Menstrup Bjerg tages dog ned i forbindelse med opførelse af de nye. Fra nogle få vinkler er der et uheldigt sammenfald med kirker (særligt Karrebæk Kirke) og med fortidsminder (Dr. Margrethes høj mod vest og Syvhøje mod sydøst). Også kystlandskabet vil blive påvirket omend i moderat grad.

Samlet set vurderes den landskabelige virkning at være acceptabel for vindmøller af denne størrelse.

Støj

Grænserne for den hørbare støj kan overholdes til alle naboer. Eventuelt bliver der brug for at dæmpe en af møllerne en smule. Grænserne for lavfrekvent støj kan overholdes med stor margin: Alternativet med fire møller på 140 meter giver mest støj hos naboerne, og støjen er for 9 naboer udregnet til mellem 13 og 14 dB, hvor grænsen er 20 dB. Der er imidlertid ikke stor forskel på den beregnede støj fra de fire mulige projekter. De to alternativer med tre møller giver dog en smule mindre støj særligt mod øst. De giver samtidig en væsentlig lavere produktion end hovedforslaget (24 - 34% mindre).

Naturindhold

Vedrørende naturforhold er der særligt fokus på flagermus i området. Efter forhandling med ansøger er projektet nu justeret, så der opnås en fornuftig afstand til skoven af hensyn til flagermus. Der er mulighed for automatisk standsning af møllerne i korte perioder, hvis det bliver nødvendigt for at beskytte jagende flagermus.

Opsamling

VVM-redegørelsen har uddybet en række relevante emner i forhold til vindmølleprojektet, og vurderingen er overordnet den samme som tidligere.

- Møllerne vil blive dominerende særligt for de nærmeste naboer og fra nogle vinkler også på længere afstand i landskabet.

- Regler for skygge og støj hos naboer kan overholdes, for den lavfrekvente støj med stor margin.

- Møllerne kan opstilles uden væsentlig påvirkning af naturindholdet i området.

Samlet set vurderes placeringen ved Saltø Gods at være blandt de bedste i Næstved Kommune til opstilling af store vindmøller.

Produktion og klimaeffekt

Produktionen ved hovedforslaget forventes at svare til forbruget i 11.500 husstande, og alternativerne vil producere henholdsvis 12%, 24% og 34% mindre. Opførelse af store vindmøller er af afgørende betydning for, at Næstved

Kommune kan nå sine mål om CO2-reduktion. Energistyrelsen har derudover regnet ud, at opførelse af vindmøller på land er langt den billigste måde at skaffe ny elkapacitet.

Borgerinddragelse

Efter offentlighedsperioden med offentligt møde bliver borgernes bemærkninger resumeret i en såkaldt hvidbog. Den indgår som beslutningsgrundlag ved den endelige behandling af sagen. Administrationen svarer fortsat hurtigt og løbende på spørgsmål fra interesserede. Det relevante materiale bliver tilgængeligt på hjemmesiden, og lokalråd, lokale borgere og andre, der har vist interesse for projektet, bliver løbende orienteret på mail om udviklingen. Administrationen overvejer samtidig, hvornår andre kanaler f.eks. Facebook kan bruges til orientering af offentligheden.

Bilag:

- Forslag til lokalplan
- Miljørapport med VVM-redegørelse, miljøvurdering og kommuneplantillæg

Lovgrundlag: Planlovens bestemmelser om kommuneplanlægning for større, tekniske anlæg, om Vurdering af Virkninger på Miljøet (VVM) og om MiljøVurdering (MV).

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget f.s.v. angår indstilling 2

Økonomiudvalget f.s.v. angår indstilling 1

Byrådet f.s.v. angår indstilling 1

Økonomiudvalget besluttede den 6. august 2012 at igangsætte VVM-redegørelse for projektet. Ejendomsudvalget fik den 24. september 2012 debatoplægget for projektet til orientering.

Punkt 106: Opførelse af dobbelthus til erstatning for eksisterende enfamiliehus, Bygade 56, Karrebæksminde

01.04.00-G01-10-14

Bilag

Bygaden 56, 4736 - Eksempel på facadeudformning

Bygaden 56, 4736 - Luftfoto

Bygaden 56, 4736 - Billeder af hus

Opførelse af dobbelthus til erstatning for eksisterende enfamiliehus, Bygade 56, Karrebæksminde

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Ansøgning om opførelse af dobbelthus til erstatning for eksisterende enfamiliehus, Bygaden 56, Karrebæksminde

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at der gives tilladelse til nedrivning af eksisterende bolig for opførelse af nyt dobbelthus,
2. og at der meddeles dispensation til en mindre grundstørrelse end angivet i lokalplan 004 § 4.1 henset til, at der i området forefindes tilsvarende grunde med et mindre grundareal end de 600 m² og på vilkår af, at bebyggelsesprocenten m.m. overholder øvrige bestemmelser i lokalplan 004.

BESLUTNING

Ad 1 - 2: Godkendt

Sagsfremstilling

JJ Huse aps ansøger om tilladelse til nedrivning af eksisterende enfamiliehus og erstatte dette med et dobbelthus, der vil blive udstykket.

Af skitseforslaget fremgår det, at der påtænkes opført et længehus, indeholdende 2 boliger med et boligareal på ca. 113 m² pr. bolig. Det fremgår ikke af projektet hvorvidt tagetagen påtænkes udnyttet.

Der er tale om et muret byggeri i fiskerhus-stil med en taghældning på ca. 45 grader, og tag belægges med tegl, hvilket svarer til intentionerne i lokalplan 004.

Herudover vil ejendommen skulle udstykkes i 2 parceller på hver ca. 410 m².

For området er bestemmelserne i lokalplan 004 gældende, hvor der i lokalplanens § 4.1 er angivet, at der kun må udstykkes grunde med grundstørrelse på mindst 600 m².

Ejendommen er beliggende som en hjørnegrund lige op til boligbebyggelse Lejerbo, der består af dobbelthuse, hvorfor et nyt dobbelthus findes at kunne indpasses i området.

For så vidt angår grundstørrelser, forekommer der ejendomme inden for lokalplanområdet der har en mindre grundstørrelse end de 600 m², som lokalplanen foreskriver.

Eksisterende bolig er fra 1925, virker nedslidt og ikke beboet, jf. oplysninger fra CPR. Boligen er på 94 m², indeholdende 4 værelser, 1 toilet/bad og køkken af ældre dato. Opvarmning sker via 2 varmepumper (luft til luft) og en brændeovn.

Ejendommen/boligen er ikke bevaringsværdig eller miljøunderstøttende for området.

Inden fremlæggelse af sagen har den været i høring hos naboer og Karrebæksminde Lokalråd, som er anmodet om at forholde sig til, hvorvidt man kan tiltræde en mindre grundstørrelse i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Lokalrådet har meddelt, at man ikke kan anbefale en dispensation fra lokalplanens krav til grundstørrelse begrundet i, at ansøger burde have kendt til lokalplanens krav, da ejer er professionel entreprenør.

TidligerePolitiskHandling

Ejendomsudvalget

Punkt 107: Brev til KL vedrørende byggeret i landzone

01.03.00-G01-1-14

Bilag

Forslag til brev til KL vedr byggeret i landzone

Brev til KL vedrørende byggeret i landzone

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

På Ejendomsudvalgets møde den 11. august 2014 blev det besluttet, at Ejendomsudvalget ville søge at påvirke arbejdet med ændringen af planloven, ved en henvendelse til KL. Henvendelsen skulle foreslå at åbne mulighed for en forlænget byggeret i landzone, efter nedrivning af helårsboliger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

- at brevet sendes til KL.

BESLUTNING

Godkendt

Sagsfremstilling

Da administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandlingen i Næstved Kommune blev fremlagt og præsenteret, blev muligheden for at forlænge byggeretten efter nedrivning af helårsboliger diskuteret.

Af vejledningen til planlovens landzonebestemmelser fremgår, at byggeretten fortabes efter 3 år, men Natur- og Miljøklagenævnets praksis har i en årrække været noget mere lempelig. Det blev diskuteret, om der var mulighed for at udstede en landzonetilladelse til at opretholde byggeretten i fx 10 eller 15 år efter nedrivning af en eksisterende bolig. Dette giver planloven ikke umiddelbart mulighed for.

KL arbejder i øjeblikket for en smidiggørelse af planloven.

Der er nu udarbejdet et brev ud fra Ejendomsudvalgets ønsker, som input til KLs arbejde (Bilag 1). I brevet er der forslag om en byggeret på 15 år, denne længde kan diskuteres. Længden er inspireret af den genopdykningsret af udyrkede arealer, som landbruget kan søge.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 108: Vordingborgvej 78, 4700 - NMKN afgørelse på opsat medietavle

02.34.02-P19-341-13

Bilag

Vordingborgvej 78, 4700 - NMKN afgørelse

Vordingborgvej 78, 4700 - NMKN afgørelse på opsat medietavle

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget
Vordingborgvej 78, 4700 - Næstved Kommunes påbud om fjernelse af medieskærm og Natur og Miljøklagenævnets (NMKN) afgørelse derpå.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Natur og Miljøklagenævnets (NMKN) afgørelse tages til efterretning.

BESLUTNING

Til efterretning

Sagsfremstilling

Administrationen meddelte tilbage i december måned 2013 påbud om fjernelse af opsat medietavle, hvortil der ikke var meddelt tilladelse.

Medietavlen fandtes at være i strid med bestemmelserne i lokalplan C1.1/30-3/E28.1-1/E3.1-1, der bl.a. angiver, at ikke må opsættes "billboards".

Påbuddet blev herefter påklaget NMKN, som nu har givet Næstved Kommune medhold i, at medietavlen ikke er lovlig opsat og i strid med lokalplanens bestemmelser.

Ejer tilskrives om fjernelse af medietavlen.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 109: Hvordan Næstved Kommune skal arbejde med borgerinddragelse i fremtiden

23.00.00-A00-17-13

Hvordan Næstved Kommune skal arbejde med borgerinddragelse i fremtiden

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Lokaldemokratiudvalget har arbejdet med borgerinddragelse siden januar 2014. Udvalget skal til at indkredse anbefalinger til byrådet og ønsker derfor at få de politiske udvalgs input til det videre arbejde.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget:

1. Peger på et godt eksempel på borgerinddragelse inden for udvalgets område.
2. Peger på et eksempel på borgerinddragelse, hvor der er oplevet udfordringer inden for udvalgets område.
3. Peger på et eller flere områder, hvor et øget fokus på borgerinddragelse vil kunne gavne.
4. Giver forslag til, hvordan arbejdet med borgerinddragelse kan forankres politisk.

BESLUTNING

Ad 1: Høringsprocesser inden for lokalplanområdet, specifikt Nybyggerne og debatoplæg om vindmøllerne ved Saltø Gods.

Ad 2 og 3: Borgerinddragelse i forbindelse med kommuneplanarbejdet.

Ad 4: Ved alle relevante sager i alle udvalg indarbejdes et punkt om borgerinddragelse.

Sagsfremstilling

Lokaldemokratiudvalget er et 1-årigt projektudvalg sammensat af fem byrådspolitikere og to repræsentanter for lokalrådene. Udvalget arbejder ud fra et kommissorium med følgende punkter:

1. *Hvad har vi gjort hidtil i Næstved Kommune?*
2. *Hvad har andre kommuner gjort, og hvad kan vi lære af dem?*
3. *Hvilke nye muligheder ser vi i horisonten?*
4. *Hvad vil vi anbefale til Næstved Byråd?*

Lokaldemokratiudvalget har løbende arbejdet med kommissoriets punkter og er nu i gang med at indkredse de anbefalinger, der skal fremlægges for byrådet i december. For at anbefalingerne er så kvalificerede som muligt, ønsker udvalget at få input fra alle fagudvalgene til deres arbejde. Derfor bliver alle fagudvalg stillet en række spørgsmål, der skal bidrage til udarbejdelsen af anbefalingerne.

Udvalget ønsker at arbejde med borgerinddragelse ud fra en grundfortælling om, at inddragelse af borgerne er en vigtig forudsætning for deres demokratiske rettigheder og muligheder. Og borgerinddragelse kan bidrage til at skabe værdi for kommunen på flere områder:

- Kvalitet: forbedring af kvaliteten i opgaveløsningen så der opnås bedre ressourceudnyttelse, en bedre serviceoplevelse eller en større effekt af tiltagene.

- Ressourcer: borgernes ressourcer sættes i spil.
- Innovation: borgernes input og perspektiv bruges til at gentænke måden, vi gør tingene på.
- Demokrati: Når vi gennem borgerinddragelse øger den samlede demokratiske deltagelse og skaber større tillid i relationen mellem borger og kommune.

Med disse elementer for øje bedes I:

1. Pege på et godt eksempel på borgerinddragelse inden for fagudvalgets område.

Dette kan være et eksempel, hvor dialogen har været rigtig god, og der dermed er kommet større tilfredshed med resultatet.

2. Pege på et eksempel på borgerinddragelse, hvor der er oplevet udfordringer inden for fagudvalgets område.

Dette kan være et eksempel, hvor der opstået en konflikt, fordi problemforståelsen ikke har været optimal.

3. Pege på et eller flere områder, hvor et øget fokus på borgerinddragelse vil kunne gavne.

Eksempelvis kan information gøres lettere at forstå, ved at borgerne bliver spurgt om de bedre forstår brev A frem for brev B.

4. Give forslag til, hvordan arbejdet med borgerinddragelse kan forankres politisk.

For at sikre at arbejdet og fokus på borgerinddragelse fastholdes, skal det forankres politisk.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget

Punkt 110: Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet vedr. dispensation fra lokalplanen for Hal 3

01.02.05-P16-12-14

Bilag

NMKN's afgørelse vedr. dispensation til Hal 3

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet vedr. dispensation fra lokalplanen for Hal 3

RESUME

Kompetenceudvalg: Ejendomsudvalget

Natur- og Miljøklagenævnet har ophævet Næstved Kommunes dispensation fra lokalplanen for Hal 3, men det har ikke praktisk betydning for byggeprojektet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING

Til efterretning.

Administrationen oplyste, at der ikke kan fremlægges forslag til ny lokalplan til mødet den 27.10.2014 af hensyn til koordineringen med arbejdet i Teknisk Udvalg.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet har ved brev af 17. september 2014 meddelt Næstved Kommune, at det ophæver kommunens afgørelse af 14. juli 2014, hvor kommunen har meddelt dispensation fra lokalplan 046, §11.2.

I samme brev meddeler Natur- og Miljøklagenævnet endvidere, at der ikke gives medhold i en række øvrige klagepunkter, samt at klage over afgørelse vedr. VVM ikke realitetsbehandles.

Begrundelsen for at ophæve afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er, at Natur- og Miljøklagenævnet finder, at dispensationen er uforholdsmæssig, idet lokalplanens bestemmelser i §11 "Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse" må forstås således, at der inden byggeriets ibrugtagning – og ikke inden byggeriets start - skal foreligge en støjrapport, som dokumenterer, at bygningens indretning og drift kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Natur- og Miljøklagenævnet bemærker i øvrigt, at det ikke finder, at en dispensation, som den meddelte er i strid med planens principper jævnfør Planloven. Natur- og Miljøklagenævnet har desuden bemærket, at kommunen har besluttet at udarbejde en ny lokalplan, som ikke indeholder bestemmelser om regulering af støj fra koncerter o. lign.

Kravet om dokumentation for støjforhold indgår i byggetilladelsen til Hal 3, og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse får derfor ingen praktisk betydning for gennemførelsen af byggeprojektet for hallen.

Administrationen forventer at fremlægge forslag til ny lokalplan for Hal 3 på mødet den 27. oktober 2014.

Tidligere Politisk Handling

Ejendomsudvalget