

# REFERAT Plan- og Erhvervsudvalget d. 25-10-2021

**Mødedato** Mandag d. 25. oktober 2021 kl. 08:30

**Mødested** Teatergade 8, Byrådssalen, 2. sal

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af dagsorden.....                                                                        | 3  |
| Beslutninger som følge af budgetkontrollen pr. 1. september 2021.....                                | 4  |
| Godkendelse af forslag til Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde..        | 6  |
| Beslutning om principgodkendelse af forslag til Lokalplan 139 for Sct. Jørgens Parks butikcenter..   | 10 |
| Beslutning om afslag på nedrivning af bevaringsværdig ejendom, Susåvej 3, 4700 Næstved.....          | 12 |
| Godkendelse af forslag til prioritering af aktuelle lokalplaner.....                                 | 15 |
| Godkendelse af landzonetilladelse til hotelvirksomhed på Teglværksvej 38, 4700 Næstved.....          | 18 |
| Godkendelse af landzonetilladelse til etablering af opholdssted for voksne autister, Sørupvej 15, 46 | 21 |
| Godkendelse af landzonetilladelse til etablering af kvindekrisecenter på Ravnstrupvej 58, 4160 Her   | 24 |
| Sager til efterretning/orientering.....                                                              | 27 |
| Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....                                                       | 29 |
| Underskriftsark.....                                                                                 | 30 |

## **Punkt 118: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-A26-20-17

### **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Godkendt.

Tina Højlund Pedersen blev erklæret inhabil i sag 120.

# Punkt 119: Beslutninger som følge af budgetkontrollen pr. 1. september 2021

00.30.14-S00-4-21

## Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (anbefaler), 25.10.2021

Administrationen har udarbejdet årets 3. og sidste budgetkontrol. Administrationen forventer ingen afvigelse mellem driftsbudgettet og det forventede regnskab.

Budgetkontrollen er således uændret i forhold til budgetkontrollerne pr. 1. marts og 1. maj.

På anlæg giver budgetkontrollen anledning til nogle ændringer af anlægsbevillinger og rådighedsbeløb afsat til konkrete projekter.

Udvalget skal på mødet anbefale administrationens forslag til flytning af budget fra anlæg til drift mellem fagudvalg.

## INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget

1. anbefaler budgetkontrollen.
2. anbefaler administrationens forslag til flytning af budget til andet udvalg.
3. anbefaler de foreslåede ændringer af anlægsbevillinger og rådighedsbeløb godkendes.

## Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Ad 1 – 3: Anbefales.

## Sagsfremstilling

Drift - der forventes ingen afvigelse mellem budget og forventet regnskab.

| I 1.000 kr.      | Budget | Forventet regnskab | Forventet over- eller underskud |
|------------------|--------|--------------------|---------------------------------|
| Plan- og Erhverv | 12.879 | 12.879             | 0                               |

Forudsætningerne for budgetkontrollen på udvalgets politikområde er beskrevet i bilag 1.

Flytning af budget til andet udvalg.

Restbudgettet på anlæg på 37.500 kr. vedr. præmiering af god arkitektur, anbefales flyttet til Center for Plan og Miljø driftsbudget under Økonomiudvalget, til afholdelse af udgifter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner jf. tidligere beslutning i Plan- og Erhvervsudvalget den 16. august 2021.

Anlæg - der forventes ingen afvigelse mellem budget og forventet regnskab.

| I 1.000 kr.      | Budget | Forventet regnskab | Forventet over- eller underskud |
|------------------|--------|--------------------|---------------------------------|
| Plan- og Erhverv | 9.998  | 9.998              | 0                               |

Der er gennemført budgetkontrol på alle anlægsprojekter. Budgetkontrollen kan ses i bilag 2.

Nedenfor er nævnt de projekter, hvor anlægsbevillinger og rådighedsbeløb foreslås justeret.

Ændring af anlægsbevillinger og rådighedsbeløb

Projekt 166 "Pladsdannelse og opholdstrappe på Kvægtorvet"

Budgettet foreslås forhøjet med 120.000 kr.

Beløbet søges til, manglende betalinger til gravning/etablering/tilslutning af tivoliskab, pleje af beplantning i etableringsåret, udgifter ifm. indvielse samt til revisorerklæring.

Projekt 299 "Projektering vedr. udvikling af byområder"

Budgettet foreslås nedskrevet med 120.000 kr.

Projektet forventes at blive billigere end først antaget.

## Økonomi

Udvalget har tidligere behandlet budgetkontrol pr. 1. marts 2021 i sag nr. 37 den 14. april 2021 og pr. 1. maj 2021 i sag nr. 62 den 14. juni 2021

Udvalgenes budgetkontrol samles til en samlet budgetkontROLSAG til Økonomiudvalget og Byrådet, som behandles i Økonomiudvalget den 1. november 2021 og i Byrådet den 9. november 2021.

## Bilag

Drift - PEU 1.9.2021

Anlæg - PEU

# **Punkt 120: Godkendelse af forslag til Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde**

01.02.05-P16-11-19

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 25.10.2021

På mødet i Plan- og Erhvervsudvalget den 9. september 2019 (sag nr. 91) blev det principgodkendt, at der udarbejdes forslag til lokalplan for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde.

Forslaget til lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde skal sikre, at områdets karakter som sommerhusområde med mindre, traditionelle sommerhuse, og at områdets natur- og landskabsværdier bevares.

Samtidigt danner lokalplanforslaget et samlet administrationsgrundlag, så det er tydeligt for beboerne, hvad de kan forvente at få henholdsvis tilladelse til og afslag på.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget godkender,

1. at forslag til Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde godkendes.
2. at forslaget sendes i offentlig høring i 9 uger fra den 1. november 2021 til den 3. januar 2022.
3. at der afholdes borgermøde om forslag til lokalplanen den 23. november 2021 fra kl. 16.30-18.00 i konferencelokalene i Karrebæksmindesfjord, Enø Kystvej 55.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Tina Højlund Pedersen blev erklæret inhabil og forlod lokalet under sagens behandling.

Ad 1 – 3: Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Baggrund og område

Forslag til lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra Fællesudvalget for grundejerforeningerne på Enø, Lungshave og Fjordhusene om bl.a. forhøjelse af bebyggelsesprocenterne i områderne. Desuden er det administrationens vurdering, at der behov for et nyt plangrundlag med klare retningslinjer for bebyggelserne i områderne, så der sikres et overskueligt og tidssvarende administrationsgrundlag.

Lokalplanområdet omfatter følgende 10 fuldt udbyggede ældre sommerhusområder og deres nære omgivelser:

- På Enø er følgende 8 sommerhusområder omfattet af planforslaget: Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintegården, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården, Vigen, samt gården Gerbredgård og dennes landbrugsarealer.

- I Karrebæksminde er Højbogård og Horskærgården omfattet.

Der er tale om i alt 1.300 sommerhusgrunde, hvor hovedparten af grundene er blevet udstykket i perioden fra 1965 til 1985. Området er fuldt udbygget bortset fra enkelte spredt beliggende grunde. Hovedparten af bebyggelsen består af ældre, traditionelle træbeklædte mindre sommerhuse, mens en mindre del af den nyere bebyggelse består af større huse i et materialevalg, der svarer til helårsbebyggelse.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i dialog med Fællesudvalget for grundejerforeningerne på Enø, Lungshave og Fjordhusene.

Forslaget til lokalplan fremgår af bilag 1, og oversigtskort fremgår af bilag 2.

## Indhold

### Formål

Formålet med forslag til lokalplan er at sikre, at områdernes karakter som traditionelle sommerhusområder med en lav bebyggelsesgrad, mindre træbeklædte sommerhuse og et grønt udtryk med minimale befæstede arealer fastholdes. Samtidig er lokalplanens formål at områdernes overordnede natur- og landskabelige værdier bevares.

Endelig sikres et samlet, overskueligt administrationsgrundlag for sommerhusområderne ved at aflyse de ældre bebyggelsesregulerende servitutter og erstatte flere særregler for derigennem at gøre regelsættet let tilgængeligt for beboerne samt lette den administrative sagsbehandling.

### Fælles retningslinjer

I lokalplanforslaget fastlægges for alle grundejerforeninger fælles retningslinjer for udstykning, bebyggelsens omfang, placering og udformning.

En del af de eksisterende servitutters indhold videreføres.

Der er taget højde for, at enkelte sommerhusområder har særlige udfordringer med f.eks. placering af bebyggelse af hensyn til udsynet for naboerne mv.

### Ikke nye udstykninger

Der åbnes ikke op for nye udstykninger af grunde. Eneste undtagelse herfor er udstykning af en enkelt sommerhusgrund fra gården Gerbredgård, og mulighed for udstykning af den nedlagte butik på ejendommen Hestehaven 2, i sommerhusområdet Horskærgården, i 2 grunde. Mindre matrikulære ændringer vil kunne gennemføres, hvis krav om grundstørrelser overholdes.

### Bebyggelsens omfang

Det foreslås, at den maksimale bebyggelsesprocent i lokalplanområdet forhøjes til 15 i overensstemmelse med bygningsreglementet og kommuneplanens generelle rammer for sommerhusområder. Ændringen vil give større byggemuligheder for hovedparten af grundejerne.

Der findes enkelte store grunde i det foreslåede lokalplanområde, hvoraf den største har et grundareal på knap 2.500 m<sup>2</sup>. I lokalplanforslaget fastlægges en øvre grænse på 187 m<sup>2</sup> svarende til en fuld udnyttelse af byggemulighederne på de større grunde på 1.250 m<sup>2</sup>. Det er vurderet, at en sådan begrænsning er nødvendig af hensyn til ikke at åbne mulighed for såkaldte "store sommerhuse", som på uheldig vis vil afvige fra områdernes bebyggelsesmæssige karakter.

Forslaget til lokalplanen fastsætter et maksimalt omfang af sammenbyggede bygninger på hver grund til 200 m<sup>2</sup>. Da sekundære bygninger som skure, carporte mv. vil kunne sammenbygges med sommerhuset, sikrer forslaget til bestemmelse, at den sammenhængende bebyggelsesvolumen begrænses, så områdets særkende som et traditionelt sommerhusområde med mindre sommerhuse bliver videreført.

### Materialevalg

Sommerhusenes traditionelle materialevalg med facader med træbeklædning fastholdes i lokalplansforslaget, med undtagelse af bebyggelse i første husrække langs Enøs kyster. Her gives der mulighed for facader i tegl, der er pudset eller filtset, efter ønske fra Fællesudvalget for grundejerforeningerne.

Områdets grønne karakter foreslås sikret ved at begrænse de befæstede arealer på grundene og ved at fastsætte, at der mod veje, stier og fællesarealer kun må etableres levende hegn. Lav befæstelsesgrad vil samtidig give gode muligheder for nedsivning af regnvand.

### Eksisterende plangrundlag

Forslaget til lokalplanområde er i dag omfattet af en række ældre bebyggelsesregulerende servitutter. Med lokalplanens endelige vedtagelse vil disse servitutter blive aflyst.

Området er desuden omfattet af Lokalplan F3-1 for friarealer på Lungshave og Enø. Hovedparten af bestemmelserne i Lokalplan F3-1 videreføres i lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

### Offentlig høring

Administrationen indstiller, at lokalplanforslaget sendes i 9 ugers offentlig høring, som er forlænget grundet jul, i perioden fra den 1. november 2021 til den 3. januar 2022.

Samtidig indstilles det, at der afholdes et borgermøde den 23. november 2021 fra kl. 16.30-18.00 i konferencelokalerne i Karrebæksmindefjord, Enø Kystvej 55.

### Miljøvurdering

Næstved Kommune har vurderet, at lokalplanforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering, da planen udelukkende omfatter et fuldt udbygget område, og fastlægger rammer for bebyggelse af samme omfang og karakter som

eksisterende, og derfor ikke antages at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

#### Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01/07/2020

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 973 af 25. juni 2020.

#### **Økonomi**

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

#### **Bilag**

Bilag 1 Forslag til Lokalplan 109

Bilag 2 Kortbilag inkl placering af grundejerforeningerne

# **Punkt 121: Beslutning om principgodkendelse af forslag til Lokalplan 139 for Sct. Jørgens Parks butikscenter**

01.02.00-P00-384-21

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 25.10.2021

Ejeren af Sct. Jørgens Park ønsker at ombygge butikscenteret i Sct. Jørgens Park, og anmoder om, at der bliver udarbejdet et forslag til ny lokalplan for butikscenteret.

Næstved Kommune har meddelt afslag på dispensation hertil fra gældende lokalplan, da det konkrete projekt bl.a. er i uoverensstemmelse med lokalplanens principper, hvilket der ikke kan gives dispensation fra.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget godkender,

1. at forslag til Lokalplan 139 for Sct. Jørgens Park Butikscenter principgodkendes.
2. at lokalplanforslaget prioriteres som en 2'er på oversigten over aktuelle lokalplaner.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Ad 1 – 2: Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Baggrund

Næstved Kommune har i april 2021 modtaget et projekt for ombygning samt delvis nedrivning af butikscenteret i Sct. Jørgens Park, se bilag 1. I forhold til den gældende lokalplan kan der hverken gives tilladelse eller dispensation til realisering af projektet, hvorfor ejeren nu har fremsendt en anmodning om, at der bliver udarbejdet et forslag til ny lokalplan for butikscenteret, se bilag 2.

Ejerens begrundelse for projektet er et behov for at modernisere centeret og åbne det yderligere op mod Parkvej for at tiltrække flere kunder. I dag er butikscenteret placeret bag en mur, der afskærmer det mod vejen, hvorfor centeret hovedsageligt henvender sig til boligområdet, der ligger bag det.

Projektet

En del af den vifteformede bebyggelse, som i dag udgør butikscenteret, ønskes nedrevet. I stedet ønsker ejeren at opføre en tilbygning til centeret på det fælles parkeringsareal, som ligger mellem centeret og boligbebyggelsen. Derved kan der skabes en centerbebyggelse med butikker på begge sider af det butiksstrøg, som i dag ligger ud til parkeringsarealerne. Parkeringsarealerne ønskes derfor omdisponeret som følge af den nye bebyggelse. En række p-pladser langs butikscenterets sydlige facade nedlægges og erstattes af nye p-pladser på det areal, der frigøres efter nedrivningen. Der ønskes i øvrigt etableret en ny adgang til butikscenteret fra Parkvej via en ny åbning i muren ud mod Parkvej.

Facaden ønskes beklædt med zink (zink benyttes allerede på dele af facaden på bebyggelsens 1. sal) og strækmetal. Umiddelbart er der ikke et ønske om at anvende de gule tegl, som kendetegner den eksisterende bebyggelse i Sct. Jørgens Park.

#### Gældende plangrundlag og afslag på dispensation derfra

Sct. Jørgens Park er omfattet af Lokalplan 081 for Sct. Jørgens Park, Næstved, se bilag 3. Lokalplanen er udarbejdet og vedtaget i 2018, som en projektlokalplan på ejerens anmodning og med bidrag fra ejeren. Lokalplanen skulle muliggøre en fornyelse af butikscenteret med større glasoverdækkede indgangspartier og nye arkader, etablering af boliger på centerets 1. sal og opførelse af nye boliger i resten af lokalplanområdet.

I juni 2021 ansøgte ejeren om dispensation fra en række bestemmelser i lokalplan for området, som der blev meddelt afslag på, se bilag 4.

Administrationen meddelte afslaget med begrundelse i, at der ikke kan dispenseres til ny centerbebyggelse, der delvist er beliggende i et område, som er udlagt til boligformål i den gældende lokalplan. Afslaget blev samtidig begrundet i, at det ansøgte byggeri generelt ikke kan gennemføres inden for den gældende lokalplan, da det ikke er i overensstemmelse med planens principper, herunder byggefelternes placering. Dernæst giver lokalplanen kun mulighed for opførelse af glasoverdækkede indgangspartier til butikscenteret, og ikke til tilbygninger til butikscenteret af den størrelsesorden som, der er ansøgt om.

#### Tidligere dispensation fra Lokalplan 081 til ombygning af en del af centerets facade

I august 2019 blev der givet dispensation fra lokalplanens bestemmelser for materialevalg til ombygning af facader på centerets vestlige del, der i dag rummer et fitnesscenter. Dispensationen blev givet med vilkår om, at yderligere ombygninger af butikscenterets facader skal følge samme arkitektoniske principper og materialevalg. Umiddelbart er der redegjort for, at den ønskede ombygning af centeret følger samme materialemæssige og arkitektoniske principper som det, kommunen tidligere har givet dispensation til. Dispensionsansøgningen blev godkendt af Plan- og Erhvervsudvalget den 19. august 2019 (sag nr. 82).

#### Administrationens vurdering

Administrationen indstiller, at udvalget principgodkender udarbejdelsen af et forslag til ny lokalplan.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen skal forhold omkring støj, parkering, trafik og den materialemæssige sammensætning afklares.

### **Økonomi**

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

### **Bilag**

Bilag 1 - Projekt for omdannelse af Sct. Jørgens Park Butikscenter

Bilag 2 - Anmodning om udarbejdelse af forslag til lokalplan

Bilag 3 - Lokalplan 081

Bilag 4 - Afslag på dispensation fra Lokalplan 081

# **Punkt 122: Beslutning om afslag på nedrivning af bevaringsværdig ejendom, Susåvej 3, 4700 Næstved**

01.02.00-P00-332-21

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 25.10.2021

Ejeren af ejendommen Susåvej 3, 4700 Næstved ansøger om dispensation fra den bevarende lokalplan B 10.2-1 for et boligområde ved Susåvej til nedrivning af ejendommen.

Ansøgningen begrundes i ejendommens dårlige stand og den uproportionalt høje udgift, der vil være forbundet med en istandsættelse af ejendommen. Ansøger oplyser, at han vil kræve kommunal overtagelse af ejendommen i henhold til §49, såfremt der ikke meddeles dispensation til nedrivning.

Administrationen vurderer at sagen er af en principiel karakter, idet der er en bevarende lokalplan for området og forelægges derfor for udvalget.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til nedrivning, da lokalplanens formål er at fastholde karakteren af lokalmiljøet og sikre områdets kvaliteter, herunder at bevare bygningsudtrykket.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Ansøgning

Ejeren af ejendommen Susåvej 3 ansøger om tilladelse til nedrivning af ejendommen. Ejendommen er et bevaringsværdigt, stråtækt bindingsværkshus. Begrundelsen for nedrivningsønsket er, at træværk i bindingsværket ifølge ejeren er i dårlig stand, ikke mindst det nederste stykke af stolperne, som har omfattende rådskader. Desuden anføres det, at tagkonstruktionen er i dårlig stand, hvilket der dog ikke foreligger yderligere dokumentation for. Ansøgers redegørelse fremgår af bilag 1.

Ansøger har erhvervet ejendommen for to år siden og har løbende istandsat den. Skaderne på bindingsværket blev opdaget under en sandblæsning af ydervæggene.

Ansøger mener, at det er urimeligt, at der ikke kan gives tilladelse til nedrivning af ejendommen. Dette begrunder han i, at det ville være en uproportional stor byrde for ham at istandsætte huset, da omkostningerne til istandsættelse ifølge ansøger stort set svarer til husets handelsværdi, som er 1.150.000 kr.

Ansøgningen er vedlagt et prisoverslag og et håndværkertilbud på istandsættelse og udskiftning af det dårlige træværk og tavler. Prisoverslag fra det første tømrerfirma beløber sig til 1.875.000 kr. inkl. moms. I prisoverslaget angives det, at huset er i en akut nedstyrtningsfare. Det andet tilbud er på ca. 933.000 kr. Her angiver tømrerfirmaet, at der ikke er akut nedstyrtningsfare, men at det er nødvendigt at udskifte alt træværk i bindingsværket og opmure nye gavle

Ifølge de til ansøgningen vedlagte håndværkertilbud skal ydervæggene i praksis rives ned og reetableres med nyt tømmer og tavler.

#### Området hvor ejendommen ligger

Ejendommen Susåvej 3 ligger i en tidligere landsby, Lille Næstved. Landsbybebyggelsen omfatter udover Susåvej 3 også naboejendommen Susåvej 5A og B. Den oprindelige bebyggelse består af længhuse i bindingsværk med stråtag.

Billeder af ejendommen fremgår af bilag 2, og kort over området fremgår af bilag 3.

#### Plangrundlag

Ejendommen Susåvej 3 er omfattet af en ældre, bevarende Lokalplan B 10.2-1 for et boligområde ved Susåvej, hvis formål bl.a. er at fastholde karakteren af det eksisterende lokalmiljø, herunder bygningsudtryk, gaderum og beplantning.

Ejendommen Susåvej 3 ligger inden for område B, et bevaringsområde, hvor bebyggelse "ikke må nedrives eller på en anden måde ændres uden kommunens særlige tilladelse". Ejendommen er desuden udpeget med en høj bevaringsværdi 3 efter SAVE-metoden. Susåvej 3 er særligt beskrevet, idet lokalplanen oplyser, at særligt tre stråtekte længhuse udgør en arkitektonisk helhed, der er speciel for Lille Næstved by.

En eventuel nedrivning af ejendommen Susåvej 3 vil kræve dispensation fra lokalplanens § 8.

#### Vurdering

Susåvej 3 udgør en af de sidste oprindelige ejendomme i den tidligere landsby, Lille Næstved og har en stor betydning for det omkringliggende miljø.

Umiddelbart syner huset velbevaret, i det der hverken ses revner i facader eller sunket tagryg, som begge dele vil være konsekvenser af en reduceret bæreevne i konstruktionen. Erfaringsmæssigt er det muligt at erstatte nedbrudt bindingsværk.

Det er administrationens vurdering, at nedrivning af Susåvej 3 vil fjerne væsentlige værdier fra området, og således være i strid med lokalplanens bevarende formål og principper.

#### Overtagelsespligt

Ansøger oplyser, at han vil kræve kommunal overtagelse af ejendommen i henhold til §49, såfremt der ikke meddeles dispensation til nedrivning.

Ifølge Planlovens § 49 kan ejendomssejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Ifølge retspraksis er det ikke en tilstrækkelig argumentation, at det bedre kan

betale sig at nedrive et hus frem for at istandsætte det. Det gælder navnlig i situationer, hvor der er tale om en ældre, bevaringsværdig bygning, og hvor ejeren har haft mulighed for, gennem vedligeholdelse, at bevare en bygning i rimelig stand.

Den endelige afgørelse af, om en ejendom kan kræves overtaget af kommunen, ligger hos den uvildige instans Taksationskommissionen.

Dispensation til nedrivning

Skulle udvalget beslutte at dispensere fra lokalplanen til nedrivning af ejendommen, skal sagen sendes i den lovpligtig nabohearing. Dispensationen vil ikke være i strid med planens principper, idet lokalplanens § 8 åbner mulighed herfor.

En eventuel dispensation vil indeholde vilkår om, at ny bebyggelse skal opføres med en tilsvarende placering, volumen samt arkitektonisk og materialemæssigt udtryk med respekt for landsbymiljøet.

## **Økonomi**

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

## **Bilag**

Bilag 1 Redegørelse fra ansøger - anmodning om nedrivning af susåvej 3

Bilag 2 Billeder af ejendommen

Bilag 3 Kortbilag

# **Punkt 123: Godkendelse af forslag til prioritering af aktuelle lokalplaner**

01.02.05-P15-1-07

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 25.10.2021

Udvalget modtager den aktuelle lokalplanliste til hvert møde for at holde udvalget orienteret om lokalplanernes aktuelle status. Orienteringen sker, for at udvalget kan beslutte prioriteringen af lokalplanerne.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget godkender den foreslåede prioritering af lokalplaner, jf. bilag 1.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Alle igangværende lokalplaner samt anmodninger om udarbejdelse af nye lokalplaner er prioriteret som 1, 2, 3 eller 4.

Prioritering 1 er de lokalplaner, der aktuelt arbejdes med, og prioriteres højest.

Prioritering 2 er de lokalplaner, der løbende arbejdes med, når det ikke påvirker fremdriften for prioritering 1-lokalplaner.

Prioritering 3 er de lokalplaner, der er principgodkendt og sat på pause.

Prioritering 4 er mulige kommende lokalplaner, der afventer principgodkendelse.

Prioriterede lokalplaner

Lokalplaner til principgodkendelse på dette møde:

- Lokalplan 139 for Sct. Jørgens Park Butikscenter

Lokalplanforslag til godkendelse på dette møde:

- Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde

Lokalplaner til endelig godkendelse på dette møde:

- Ingen

Der er inden dagens møde principgodkendt 27 lokalplaner, heraf 12 planer med prioritering 1, 11 planer har prioritering 2 og 4 planer har prioritering 3.

Ændringer foretaget i prioriterede planer siden sidste møde i Plan- og Erhvervsudvalget fremgår af nedenstående tabel:

| Titel/Plan                                                             | Før                                                                                                 | Nu                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| LP130 Dyssegårdsparken                                                 | Principgodkendt d. 14. juni 2021                                                                    | Forventes forelagt PEU som forslag primo 2022                |
| LP120 De Hvide Svaner Camping                                          | Status: Offentlig høring                                                                            | Status: Offentlig høring 21. september til 4. november 2021  |
| LP107 Kombineret vindmølle- og solcelleprojekt ved Holmegaard Gods     | Status: Debatoplæg under udarbejdelse                                                               | Status: Under udarbejdelse                                   |
| LP127 Boliger ved Parkvej/Rolighedsvej                                 | Principgodkendt d. 14. juni 2021                                                                    | Forventes forlagt PEU som forslag ultimo 2021                |
| LP131 Boliger i det gamle ismejeri på Brandtsgade                      | Status: Ansøgning                                                                                   | Status: Under udarbejdelse                                   |
| LP117 Boliger, dagligvarebutik, tankanlæg og vaskehal på Næstvedvej 55 | -                                                                                                   | Status: Afventer bygherre                                    |
| LP129 Skoleudvidelse på Refnæsvej 6                                    | Principgodkendt d. 14. juni 2021                                                                    | Forventes forelagt PEU som forslag medio 2022                |
| LP114 Udvidelse af Næstved politistation                               | Status: Afventer materiale fra bygherre                                                             | Status: Under udarbejdelse                                   |
| LP132 Boliger i Birkebjergparken                                       | -                                                                                                   | Status: Indledende arbejde                                   |
| LP135 Boliger ved Søpark Alle 1 i Glumsø                               | Status: Projektet kan mod forventning ikke håndteres med en dispensation fra den gældende lokalplan | Status: Under udarbejdelse                                   |
| LP123 Næsbycentret                                                     | Status: Dialog med ansøger                                                                          | Status: Debatoplæg udsendt 20. september til 4. oktober 2021 |

#### Kommende lokalplaner

28/9-21 er der 24 projekter på listen over kommende lokalplaner. De seneste 3 uger er der sket et bruttofald/vækst på 0 projekter, da der er indkommet 1 nyt projekt/anmodning om udarbejdelse af lokalplanforslag, principgodkendt 1 plan og frafaldet/stoppet 0 projekter.

Ændringer i listen over mulige kommende lokalplaner fremgår af nedenstående tabel:

| Titel/Plan                                               | Før                                                      | Nu                                                 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Pladskrævende varer nord for Køgevej (LP080 delomr. 3+4) | Forventes forelagt PEU til principgodkendelse medio 2021 | Forventes forelagt PEU som forslag ultimo 2021     |
| Solceller ved Viborggård                                 | Forventes forelagt PEU til principgodkendelse 2021       | Forventes forelagt PEU til principgodkendelse 2022 |
| Rækkehuse ved Lærkevej i Glumsø                          | Parkeret - efter bygherres ønske                         | Ej parkeret længere - efter bygherres ønske        |

Nye modtagne anmodninger om udarbejdelse af lokalplaner:

- Ingen.

Prioritering af kommende lokalplaner

De mulige kommende lokalplaner er prioriteret efter følgende parametre:

- Stemmer planen overens med en uudnyttet kommuneplanramme?
- Giver planen udvikling og vækst, eller er der et politisk ønske om at fremme planen?
- Er ansøgningsmaterialet fyldestgørende?
- Hvor lang tid har ansøger ventet?
- Er planen udsat?
- Vil planen give en stor administrativ lettelse?

Principperne for prioriteringen blev gennemgået og vedtaget på Plan- og Erhvervsudvalgsmødet d. 11. januar 2021, punkt 9.

## Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

## Bilag

Lokalplanliste oktobermødet 2021

# **Punkt 124: Godkendelse af landzonetilladelse til hotelvirksomhed på Teglværksvej 38, 4700 Næstved**

01.03.03-P19-111-21

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 25.10.2021

Lodsejer ansøger om at indrette en hotelvirksomhed i en tiloversbleven landbrugsdriftsbygning i det åbne land.

Efter administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling gives normalt ikke tilladelse til at etablere ny selvstændig virksomhed i det åbne land. En retningslinje i kommuneplanen 2017, som var gældende på ansøgningstidspunktet, åbner imidlertid mulighed for, at det ansøgte kan tillades. Plan- og Erhvervsudvalget skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse til hotelvirksomhed i det åbne land i dette særlige tilfælde.

Landzonetilladelsen vil indeholde vilkår om at der skal etableres en afskærmende beplantning eksempelvis i form af en hæk i en højde af min. 1,5 m syd og øst for gæsteparkeringsarealet. Samt vilkår om at gæsteparkeringen og afskærmende beplantning omkring rykkes længere ind på ejendommen i form af ca. 0,5 m mod vest og op til 2 m mod nord, så oversigtsarealer efter vejlovgivningen overholdes.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget giver landzonetilladelse til etablering af den ansøgte hotelvirksomhed med vilkår om placering af gæsteparkering og afskærmende beplantning.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Ejer ansøger om at indrette en hotellignende virksomhed i en tiloversbleven driftsbygning på en tidligere landbrugsejendom i det åbne land på Teglværksvej 38, 4700 Næstved. Der søges om at indrette 10 værelser med eget bad og toilet i stueetagen. Der søges videre om at indrette et fællesopholdsrum og et køkken, hvorfra overnattende gæster tilbydes køb af morgenmad og aftensmad, jf. bilag 1.

Foran den sydlige og den vestlige facade er det planen, at etablere en terrasse med perlegrus til gæsters ophold. Udendørsopholdsarealer for gæsterne i øvrigt bliver foreslået etableret syd og vest for »hotelbygningen«. Rundt om udendørsopholdsarealerne er det tanken, at der etableres afskærmende beplantning i form af flere rækker træer. Et areal på ca. 100 m<sup>2</sup> til gæsteparkering ønskes etableret i det sydøstlige hjørne af ejendommen, jf. bilag 2.

Landzonetilladelse kræves til at indrette hotelvirksomhed i bygningen, anvendelse af udendørsarealer til virksomheden samt gæsteparkering. Der kan desuden sættes vilkår til den ydre udformning af »hotelbygningen«.

## Administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling

Efter administrationsgrundlaget gives normalt ikke tilladelse til at etablere ny selvstændig virksomhed i det åbne land.

Der gives derimod normalt tilladelse efter administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling til at indrette op til 10 ferieboliger (ferieboliger uden tilbud om morgenmad mm. til gæsterne) inden for kystnærhedszonen, som den aktuelle bygning ligger inden for.

Hvis der tilbydes måltider til de overnattende, så er det hotelvirksomhed. Hotel forstås i overensstemmelse med hotelbegrebet i sommerhusloven og omfatter tillige vandrehjem og Bed & Breakfast.

Hotelvirksomhed er undtaget fra sommerhuslovens krav om tilladelse til erhvervmæssig udlejning, mens udlejning af ferieboliger fordrer en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, som meddeles af Bolig- og Planstyrelsen.

## Planforhold

Den tidligere Kommuneplan 2017-21 var gældende, da nærværende ansøgning indgik til administrationen, og ansøgningen skal derfor behandles i henhold til den.

I Kommuneplan 2017-21 siger retningslinje nr. 5 under overskriften Hotel, Kro og Vandrehjem bl.a.: "Der kan gives tilladelse til indretning af hotelvirksomhed med op til 10 lejligheder/værelser i eksisterende bebyggelser i de afgrænsede landsbyer, samt i egnet bebyggelse i det åbne land". Det er ikke muligt i det åbne land efter Kommuneplan 2021.

Efter planlovens § 37 stk. 1 kan en tiloversbleven landbrugsdriftsbygning, der ikke væsentlig til- og ombygges i det ydre, uden landzonetilladelse tages i brug til en række formål bl.a. en ny bolig, butikker og en række forskellige erhverv. Men hotelvirksomhed er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Det betyder, at der ved en eventuel beslutning om landzonetilladelse skal tages særlige hensyn til det ansøgtes landskabelige indvirkning.

## Naboorientering

Projektet har været i naboorientering i perioden fra d. 7.9.2021 til d. 21.9.2021. Der er modtaget indsigelse mod det ansøgte fra én naboejendom. Naboen ønsker ro og fred på landet. Der udtrykkes bekymring for, at det ansøgte vil bevirke, at mange vil gå forbi deres ejendom på vej til udsigtspunktet Menstrup Bjerg. Indsigelsen fremgår i fuld længde af bilag 3.

## Administrations vurdering

Der gives normalt ikke tilladelse til ny hotelvirksomhed i det åbne land efter landzoneadministrationsgrundlaget. Men samtidig åbner ovennævnte retningslinje i kommuneplan 2017 op for, at det kan tillades i egnede bygninger i det åbne land. De aktuelle bygninger vurderes at være egnede. Ansøger kan på den baggrund have en berettiget forventning om at kunne opnå tilladelse til hotelvirksomheden.

Ansøger ønsker at fastholde bygningens gule murstensfacader som i dag. Adgangsdøre til de 10 værelser foreslås etableret mod syd og vest ved at forlænge eksisterende vinduesåbninger. Øvrige vinduer foreslås udskiftet til nye med bondehusstil. Administrationen vurderer, at ombygningen i de væsentlige træk vil resultere i et bygningsudtryk, der passer ind i de landskabelige omgivelser, jf. bilag 2.

Ansøger vil etablere en afskærmende beplantning ved skel omkring »hotelbygningen« og gæsternes udendørsopholdsarealer. Det nye gæsteparkeringsareal foreslås placeret åbent i landskabet og synligt fra de offentlige veje. For at reducere gæsteparkeringsarealens landskabelige indvirkning i det bevaringsværdige landskab foreslås det, at der ved en eventuel tilladelse stilles vilkår om etablering af en afskærmende beplantning omkring pladsen. Samtidig skal det foreslåede parkeringsareal og hækken omkring rykkes ca. 0,5 m mod vest og op til 2 m mod nord, for at oversigtsarealer efter vejlovgivningen overholdes.

Nærmeste nabobeboelse ligger ca. 180 m væk fra »hotelbygningen«. Administrationen vurderer ikke, at en eventuel hotelvirksomhed vil medføre væsentlig støj eller på anden måde væsentlig gene for omkringboende.

#### Administrations anbefaling

Samlet anbefales det, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte hotelvirksomhed med vilkår om:

- at der etableres en afskærmende hækbeplantning i en højde på min. 1,5 m syd og øst for gæsteparkeringsarealet
- at gæsteparkeringsarealet og afskærmende beplantning omkring den rykkes længere ind på ejendommen i form af ca. 0,5 m mod vest og op til 2 m mod nord, så oversigtsarealer efter vejlovgivningen overholdes.

Alternativt, hvis udvalget beslutter at give afslag til den ansøgte hotelvirksomhed, så anbefaler administrationen, at der gives tilladelse til at indrette 10 ferieboliger, som ansøger alternativt ønsker det, med samme to vilkår, som nævnt ovenfor.

#### Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), nr. 287 af 16/04/2018, jf. § 35, stk. 1

### Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

### Bilag

Bilag 1: Ansøgning

Bilag 2: Oversigtskort, udendørsarealer, gæsteparkering, facadetegninger og foto

Bilag 3 Naboindsigelse

# **Punkt 125: Godkendelse af landzonetilladelse til etablering af opholdssted for voksne autister, Sørupvej 15, 4684 Holmegaard**

01.03.03-P19-103-21

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender) 25.10.2021.

Næstved Kommune har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til etablering af et botilbud for voksne autister på ejendommen Sørupvej 15, 4684 Holmegaard.

Der vil i den forbindelse blive etableret flere bo-enheder i landzonen.

Emnet er ikke præcist beskrevet i administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling. Derfor fremlægges sagen til Plan- og Erhvervsudvalgets beslutning.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af opholdssted for 6 voksne autister ved indretning af 3 selvstændige bo-enheder samt personalerum i en eksisterende bygning på Sørupvej 15, 4684 Holmegaard, som ansøgt.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Ejeren af Sørupvej 15, 4684 Holmegaard, der ikke selv bebor ejendommen, har fremsendt ansøgning om etablering af et botilbud for voksne autister. Ansøgningen fremgår af bilag 1. Ejendommens placering fremgår af kortbilag 2.

Bebyggelsen på ejendommen udgøres af et 634 m<sup>2</sup> stort 1½-plans hus, oprindeligt opført som fattiggård i 1869. I perioden 1957-2005 fungerede huset som kollegium og refugium for Kunstakademiet i København, men har siden udelukkende været anvendt som privat beboelse. Huset indeholder pt. 22 værelser, ét køkken og 4 badeværelser.

Ejer ønsker at indrette 3 selvstændige bo-enheder med egen indgang, hver med plads til 2 beboere samt personalerum og -faciliteter på 1. salen.

Det forventes, at der vil være 8-12 medarbejdere tilknyttet døgntilbuddet.

Umiddelbart bag hovedbygningen ligger de tidligere driftsbygninger i det oprindeligt firelængede gårdanlæg. Driftsbygningerne er i dag registreret som en selvstændig, ca. 14,4 ha stor landbrugsejendom, Sørupvej 17, med beboelse indrettet i den østlige længe. Skellet mellem de to ejendomme går midt i den private fællesvej, der leder til begge

ejendomme, og der er kun ca. 5 meter mellem huset på Sørupvej 15 og beboelsen på Sørupvej 17. Ca. 20 meter mod øst ligger det fritliggende énfamiliehus på Sørupvej 19.

## Høring

Ansøgningen om etablering af et botilbud for voksne autister har i perioden d. 25. august 2021 - d. 17. september 2021 været i høring hos ejerne af de tre nærmeste naboejendomme.

Ejerne af de to beboelser, der ligger tættest på Sørupvej 15, har fremsendt indsigelser mod etablering af botilbuddet. Ejernes primære bekymring går på den øgede belastning af lokalmiljøet, men også på at der er risiko for potentielt farlige situationer, når færdslen mellem de to ejendomme ikke er bedre adskilt. Høringssvar fremgår af bilag 3.

Naboernes høringssvar er forelagt ansøger, der hertil har bemærket, at der er tale om etablering af et botilbud for 6 voksne autister på midlertidigt ophold. Botilbuddet vil efter ansøgers vurdering ikke blive til øget gene for naboer, bl.a. henset til, at ejendommen tidligere har været anvendt til bofællesskab for 5 børnefamilier. For at imødekomme trafikale forviklinger på gårdspladsen tilbyder ansøger, at bekoste hegning mellem ejendommene. Ansøgers samlede svar på naboernes bemærkninger fremgår af bilag 4.

## Eksisterende plangrundlag

Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, ca. 11 km øst for Næstved. Der er ingen lokalplan for området.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Sørup Fattiggård er registreret som et bevaringsværdigt kulturmiljø, men selve bygningen er ikke registreret som hverken fredet eller bevaringsværdig.

## Administrationens vurdering

Næstved Kommune meddeler normalt landzonetilladelse til etablering af botilbud/opholdssteder og institutioner i eksisterende, tomme bygninger, der efter en konkret planmæssig vurdering vurderes egnede til formålet. I dette tilfælde forelægges sagen til politisk behandling, idet projektet kræver ombygning til flere boligenheder, og fordi huset, hvor bostedet ønskes etableret, ligger meget tæt på nabobeboelser.

Ejendommen i sig selv fremstår umiddelbart egnet til indretning af botilbud som ansøgt. Udfordringen er, at huset sammen med de tidligere driftsbygninger opfattes som én samlet enhed omkring en gårdsplads, som nu ejes af naboejendommen.

Administrationen har imidlertid lagt vægt på, at den store bygning oprindeligt er opført til at huse mange mennesker, og at den gennem tiden har været anvendt som sådan.

Administrationen vurderer også, at driften af landbrugsejendommen kan fortsætte uden at være til gene for botilbuddet. Omvendt vurderes det, at botilbuddet vil give en tilsvarende trafikbelastning, som der har været i forbindelse med det forrige bofællesskab. Det vurderes, at færdsel på gårdspladsen mellem landbrugsejendommen og botilbuddet vil skulle foregå på forsvarlig vis, og uden øget belastning af området.

Herudover lægger administrationen vægt på, at en indretning til bosted vil sikre liv i et bevaringsværdigt kulturmiljø, der ellers kunne være truet af forfald som følge af ophørt anvendelse.

### Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler på denne baggrund, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af et botilbud med tre boligenheder og personalefaciliteter på ejendommen Sørupvej 15, 4684 Holmegaard, som ansøgt.

### Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), nr. 287 af 16/04/2018, § 35, stk. 1.

### **Økonomi**

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

### **Bilag**

Bilag 1: Ansøgning om landzonetilladelse Sørupvej 15

Bilag 2: Kortbilag PEU Sørupvej 15 botilbud for autister

Bilag 3: Høringssvar fra Sørupvej 17 og 19

Bilag 4: Ansøgers bemærkninger til Nabohøring svar Sørupvej15

Bilag 5: Sørup Fattiggård i 100 Kulturmiljøer i Næstved Kommune

# **Punkt 126: Godkendelse af landzonetilladelse til etablering af kvindekrisecenter på Ravnstrupvej 58, 4160 Herlufmagle**

01.03.03-P19-42-21

## **Resume**

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 25.10.2021

Fonden Den Selvejende Institution Ravnstrup driver et krisecenter for voldsramte kvinder med eller uden børn i stuehuset på landbrugsejendommen Ravnstrupvej 58, 4160 Herlufmagle.

Kvindekrisecenteret er oprindeligt etableret i det 342 m<sup>2</sup> store stuehus på landbrugsejendommen uden planmæssig tilladelse, da anvendelsen umiddelbart kunne sidestilles med "almindelig" beboelse. Der søges nu om udvidelse af krisecenteret ved indretning af yderligere 2 værelser og 2 badeværelser på 1. sal i stuehuset. Dernæst søges om godkendelse af et personalerum for de ansatte på krisecenteret, som er indrettet i en af landbrugsdriftsbygningerne.

Med de ansøgte ombygninger er der tale om en mere varig ændring i anvendelsen fra stuehus på landbrugsejendom til institutionsformål, som forudsætter en landzonetilladelse. Emnet er ikke omfattet af administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandling. Derfor fremlægges sagen til Plan- og Erhvervsudvalgets beslutning.

## **INDSTILLING**

Administrationen indstiller, at udvalget godkender,

1. at der meddeles landzonetilladelse til etablering af kvindekrisecenter i stuehuset på Ravnstrupvej 58, 4160 Herlufmagle, herunder at der ved ombygning etableres yderligere 2 værelser og 2 badeværelser på 1. sal.
2. at allerede indrettede lokaler til personalerum og -faciliteter i nærliggende del af landbrugsdriftsbygning, BBR bygning nr. 2 på ejendommen, lovliggøres ved landzonetilladelse.

## **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Ad 1 – 2: Ikke godkendt.

Udvalget ønsker ikke meddele en tilladelse som ansøgt, idet det er oplyst af ansøger, at kvindekrisecentret er ophørt og dermed er ansøgningen ikke længere relevant. Udvalget er villig til at se på en eventuel ny konkret ansøgning, hvis et nyt center af en slags ønskes etableret.

## **Sagsfremstilling**

Fonden Den Selvejende Institution Ravnstrup, Ravnstrup Krisecenter, har fremsendt en ansøgning om udvidelse af kvindekrisecenteret ved etablering af yderligere 2 værelser og 2 badeværelser i den sydlige del af 1. salen i stuehuset på Ravnstrupvej 58, 4160 Herlufmagle, som hidtil har været uudnyttet.

Fonden søger i øvrigt lovliggørelse af personalerum, der allerede er etableret i en del af den nærliggende landbrugsdriftsbygning, BBR bygning nr. 2.

Kvindekrisecenteret er oprindeligt etableret i det 342 m<sup>2</sup> store stuehus på landbrugsejendommen uden ombygninger, og kommunen har tidligere vurderet, at etableringen kunne ske uden planmæssig tilladelse, da anvendelsen umiddelbart kunne sidestilles med "almindelig" beboelse.

Med de ansøgte ombygninger af huset, der i øvrigt indebærer ændringer som følge af krav fra brandmyndighederne, vurderes der imidlertid nu at være tale om en mere varig ændring i anvendelsen fra stuehus på landbrugsejendom til institutionsformål. Dette bl.a. begrundet i, at der i forbindelse med krisecenteret er behov for etablering af selvstændige personalefaciliteter i en bygning ved siden af stuehuset.

Administrationen har foretaget en høring af Landbrugsstyrelsen, der oplyser at bopælspligten på landbrugsejendommen af ejer kan opfyldes fra anden ejendom, hvilket der p.t. foreligger tilladelse til. Ikke desto mindre er det dog fortsat et krav, at landbrugsejendommen er registreret med "en passende bolig" jf. landbrugslovens bestemmelser. Såfremt stuehuset ændres til anden anvendelse, kræver dette således yderligere Landbrugsstyrelsens godkendelse/dispensation, hvilket ejer selv skal sørge for at indhente.

#### Planforhold

Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, ca. 1,5 km NV for Herlufmagle. Området er i kommuneplanen udpeget som jordbrugsområde.

Der er ingen lokalplan for ejendommen.

Ejer af ejendommen driver gården og opfylder landbrugslovens bopælspligt fra anden ejendom.

#### Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at det overflødiggjorte stuehus på landbrugsejendommen Ravnstrupvej 58, 4160 Herlufmagle, er velegnet som krisecenter. Vurderingen bygger på en forudsætning om, at bygningen istandsættes, så den ændrede anvendelse lever op til kravene i gældende bygningsreglement.

Administrationen har vurderet, at indretning af personalefaciliteter i en del af den nærliggende landbrugsdriftsbygning, BBR bygning nr. 2, vil kunne tillades. Gavlen på driftsbygningen ligger i umiddelbar tilknytning til stuehuset, og færdsel til/fra personalerummene kan ske uden passage af gårdspladsen på den aktive del af landbrugsejendommen. Indretning af udearealer kan ses på skråfotos i bilag 3.

Administrationen har i øvrigt lagt vægt på, at lokalerne - såfremt anvendelsen som krisecenter ophører - senere ville kunne anvendes som en ekstra bolig på ejendommen, f.eks. som medarbejderbolig.

Der gennemføres naboorientering indtil d. 22. oktober 2021. Bemærkningerne fra naboorienteringen fremlægges for udvalget ved udvalgsrådet d. 25. oktober 2021.

#### Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), nr. 287 af 16/04/2018, jf. § 35, stk. 1.

#### Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

## **Bilag**

Bilag 1 Tegningsbilag fra ansøgningsmaterialet

Bilag 2 Kortbilag

Bilag 3 Skråfotos juni 2021 - Ravnstrupvej 58, 4160 Herlufmagle

## Punkt 127: Sager til efterretning/orientering

00.01.00-A26-20-17

### Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Ad 1 – 2: Til efterretning.

### Sagsfremstilling

1: Orientering om idefase for kommuneplantillæg for erhvervsområde ved Refsnæsvej 6 i Næstved

Plan- og Erhvervsudvalget har på mødet den 1. februar 2021 (sag nr. 16) besluttet, at der skal meddeles afslag på ansøgning om dispensation til etablering af en skole og en SFO på ejendommen Refsnæsvej 6 i Næstved. Sagen fra mødet den 1. februar 2021 fremgår af bilag 4 og oversigtskort fremgår af bilag 3.

Begrundelsen for afslaget var, at anvendelserne ikke er i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag, som er Byplanvedtægt nr. 5. Udvalget besluttede samtidig, at der skal igangsættes udarbejdelse af forslag til henholdsvis kommuneplantillæg og lokalplan, der muliggør en udvidelse af skolens funktioner på en eksisterende naboejendom.

Administrationen har i perioden fra d. 2. juni til den 7. juli 2021 gennemført indkaldelse af idéer og forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 for et erhvervsområde beliggende mellem Læsøvej, Morsøvej og Refsnæsvej i Næstved.

I høringsperioden er der i alt indkommet 11 høringssvar. Høringssvarene fremgår af Bilag 1.

Der er følgende gennemgående emner i høringssvarene:

- Der skal fortsat være mulighed for erhverv i området.
- Erhvervsområdet skal gøres mere attraktivt ved bl.a. forskønnelse og begrønning af de fast belagte arealer.
- Der skal tages højde for forebyggelse af trafikale konflikter mellem anvendelse til undervisning og eksisterende erhverv.
- Bekymring for at støjbelastning og indbliksgener fra skolen for den nærliggende beboelse vil blive øget.
- Skolen skal placeres andet sted uden for området.

En nærmere redegørelse for høringssvarene og administrationens kommentarer fremgår af Bilag 2: Høringsnotat.

Det igangsatte planarbejde skal have en særlig fokus på disse gennemgående emner.

På baggrund af idefasen vil der blive udarbejdet forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan, som forventes forelagt udvalget medio 2022.

2: Ansøgning om udlæg af et nyt sommerhusområde ved Karrebækvej overfor De Hvide Svaner

Byrådet vedtog den 18. december 2018 (punkt 244) et turismetillæg til planstrategien. Et af formålene med tillægget var at udlægge et nyt sommerhusområde ”Nybro” ved Karrebækvej overfor De Hvide Svaner. Derefter søgte administrationen

om optagelse i det efterfølgende landsplandirektiv for udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Placeringen af området fremgår af bilag 5.

Bolig- og Planstyrelsen har nu udsendt et forslag til landsplandirektiv, hvor området Nybro indgår med op til 46 sommerhusgrunde. Efter den endelige vedtagelse af landsplandirektivet, skal sommerhusområdet indarbejdes i kommuneplanen, og endelig skal området lokalplanlægges i samarbejde med lodsejer, når dette ønskes.

## **Bilag**

Bilag 1 Høringsnotat Refsnæsvej 6

Bilag 2 Høringssvar Refsnæsvej 6

Bilag 3 Kortbilag Refsnæsvej 6

Bilag 4 Kopi af sag nr. 16 Refsnæsvej 6

Bilag 5 Kort over udlæg af nye sommerhusområder ved De Hvide Svaner

## **Punkt 128: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.**

00.01.00-A26-20-17

### **Beslutning**

Plan- og Erhvervsudvalget, 25.10.2021

Githa Nelander og Kirsten Devantier var fraværende.

Intet.

## **Punkt 129: Underskriftsark**

00.01.00-A26-20-17

### **Bilag**

Underskriftsark Plan- og Erhvervsudvalget 25.10.2021