

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 04-09-2017

Mødedato Mandag d. 04. september 2017 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	4
Helhedsplan for Sct. Jørgens Park - bebyggelsens højde mm.....	5
Endelig vedtagelse af lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved og Kommuneplantill	8
Endelig vedtagelse af lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved.....	12
Principgodkendelse af lokalplan 088 for almene boliger v. Figenparken.....	15
Forslag til tillæg til lokalplan 1.B3.6 for Stejlehøjen i Mogenstrup - etape 3, 4 og 5.....	18
Igangværende lokalplaner.....	20

Punkt 94: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergsen var fraværende

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 95: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergsen var fraværende

Administrationen orienterede om sagsstatus på landzoneområdet og byggesagsområdet.

Udvalget ønsker en status for landzoneområdet hvert halve år.

Administrationen orienterede om henvendelse om ændring af landsbyafgrænsningen i forbindelse med udarbejdelse af ny kommuneplan.

Udvalget drøftede kommunaldirektørens mail om udvalgsmedlemmers henvendelser om optagelse af sager på et udvalgs dagsorden.

Punkt 96: 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.

Der er tilføjet en administrativ tilføjelse til mødet den 4.9.2017, og der er vedlagt opdaterede skyggediagrammer.

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

Administrativ tilføjelse til mødet den 4.9.2017

Plan- og Ejendomsudvalget besluttede den 7.8.2017 at udsætte sagen, da udvalget ønsker, at visualiseringer og skyggediagrammer for bebyggelse på hjørnet af Vordingborgvej og Østre Ringvej med forskellige etageantal.

Visualiseringer og skyggediagrammer fra bygherren præsenteres på mødet.

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergsen var fraværende

Udvalget finder godt, at der kan bygges højere end tre en halv etage under forudsætning af, at den samlede bebyggelse også fremover fremtræder som en harmonisk helhed i proportioner, form og materialevalg.

Udvalget ønsker, at administrationen udarbejder et forslag til lokalplan i henhold hertil.

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

Opdaterede skyggediagrammer V-hus 220817

Punkt 97: Endelig vedtagelse af lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved og Kommuneplantillæg nr. 15

01.02.05-P16-4-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved og Kommuneplantillæg nr. 15 fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanen omhandler opførelse af et af de to parkeringshuse, som Næstved Kommune ønsker at opføre ved Næstved Station. Forslaget har været i 8 ugers høring, og Næstved Kommune har i denne periode modtaget 5 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet mindre rettelser i lokalplanforslaget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Lokalplan 079 for parkeringshus ved Grønvej i Næstved samt Kommuneplantillæg nr. 15 vedtages endeligt med de i rettelsesbladet nævnte ændringer i forhold til:

- Skyggepåvirkninger
- Miljøstation
- Mindre administrative rettelser

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergsen var fraværende

Anbefales

Sagsfremstilling

Baggrund

Da der i løbet af de kommende år etableres flere større byggerier på eksisterende parkeringspladser ved Næstved Station, etablerer Næstved Kommune to parkeringshuse med i alt godt 750 parkeringspladser. Det ene parkeringshus, som nærværende lokalplan sikrer rammerne for realisering af, placeres på den nordlige del af den eksisterende fladeparkering ved Grønvej og skal indeholde ca. 300 parkeringspladser. Det andet parkeringshus med ca. 450 parkeringspladser placeres syd for Rampen, og Lokalplan 078 er udarbejdet hertil.

Indhold i lokalplanen

Lokalplanen, jf. bilag 1, giver mulighed for opførelse af et parkeringshus til ca. 300 biler på 9.000 m². Parkeringshuset må maksimalt have en højde på 15 meter.

Bebyggelsen skal bl.a. opføres delvist med udsmykkede facader, eksempelvis streetart og beplantning, enten på eller foran facaden, og fremstå med respekt for den eksisterende kontekst. Lokalplanen sikrer, at parkeringshuset udformes under hensyntagen til omgivelserne - herunder lys- og indbliksgener.

Lokalplanområdet - og dermed parkeringshuset - skal vejbetjenes fra den eksisterende parkeringsplads og eventuelt direkte fra Grønvej. Derudover skal der etableres adgang for gående til både stibroen og Grønvej.

Borgermøde og høringssvar

I forbindelse med den 8 ugers offentlige høringsperiode fra d. 06.06.2017 til 06.08.2017 vedr. lokalplanforslaget og kommuneplantillægget blev der afholdt borgermøde d. 15.06.2017 i Musikstalden, Grønnegades Kaserne, for både Lokalplan 079 og Lokalplan 078.

I forhold til Lokalplan 079 omhandlede mødets spørgsmål og drøftelser mest den øgede trafikale belastning i Markkvarteret. De fremmødte borgere gav udtryk for, at området allerede er rigeligt belastet, og at placeringen af indkørsel direkte til parkeringshuset via Grønvej ikke vil forbedre dette. Derfor var der flere, der udtrykte interesse for, at "Godsbanevej" anlægges i forlængelse af etableringen af den nye brorampe, så der her kan etableres indkørsel til parkeringshuset og -pladsen. Desuden var der ærgrelse over, at der gives mulighed for at bygge op til 15 meter højt, både via lokalplanen inden for lokalplanområdet og via kommuneplantillægget for hele rammeområdet, da dette kan medføre skyggegener for naboerne til området.

I mødet deltog der 20-30 borgere samt medlemmer fra Plan- og Ejendomsudvalget samt Teknisk udvalg.

Der er i høringsperioden indkommet 5 høringssvar omhandlende nedenstående emner, jf. bilag 2.

- Fremtidige trafikale forhold - Godsbanevej ønskes etableret som adgangsvej til parkeringshuset på grund af bekymringen for den øgede trafik på Grønvej.

Administrationens svar: Godsbanevej er indtegnet i BaneDanmarks projekt vedr. den nye brorampe, men er ikke mulig at etablere, før BaneDanmark er sindet at afstå området. Dette kan først komme på tale, når BaneDanmark er færdig med elektrificeringen af jernbanenettet, da BaneDanmark skal bruge området, hvor Godsbanevej er tænkt placeret til oplag under dette arbejde. Indtil det eventuelt bliver muligt at etablere Godsbanevej, er administrationen opmærksom på de trafikale forhold i Markkvarteret og eventuelle midlertidige tiltag, der kan afhjælpe problemerne.

- Muligheder for udvidelse af parkeringshus - DSB ønsker en tilpasning af lokalplanen, der giver mulighed for senere udvidelse.

Administrationens svar: Lokalplanen giver allerede mulighed for, at det kommende parkeringshus kan udvides, da dette ikke vil udfylde de rammer, som er defineret heri.

- Parkeringshusets udformning/indretning - der stilles forslag om etablering af parkeringskælder, mindskelse af gener og hærværk samt beplantning på alle fire facader.

Administrationens svar: Den økonomiske ramme for etablering af parkeringshuset ved Grønvej gør, at det i denne situation ikke er muligt at etablere det påkrævede antal pladser under terræn eller med anden udformning, end der gives mulighed for i lokalplanen (jf. idéen om parkeringskælder). Lokalplanen stiller i øvrigt krav om, at der ikke må være gener fra billygter samt indbliksgener. Administrationen vil i forbindelse med projekteringen af byggeriet også være opmærksomme på, hvilke kriminalpræventive tiltag der kan gøres for at mindske hærværk m.m.. Derudover er der krav i lokalplanen om, at der skal være et grønt bælte mellem parkeringshuset og boligerne samt beplantning enten foran eller på facaden mod nord og øst. På de to andre sider skal der ske en udsmykning af facaden. Udsmykningen på facaderne mod syd og vest søges tillige sikret gennem en aftale med DSB, som overtager parkeringshuset 15 år efter ibrugtagningsdatoen, således at ændringer skal forelægges Næstved Kommune inden gennemførelse.

Byggeriet etableres på DSB's matrikel, og derfor efterkommes DSB Ejendommens ønske om, at der ikke kan etableres miljøstation i parkeringshuset, og muligheden fjernes fra lokalplanen.

- Skyggepåvirkning - der udtrykkes ærgrelse over, at man i sommerperiodens aftentimer ikke vil kunne nyde solen i haverne på Grønvej og Fredensvej, jf. lokalplanens skyggediagram.

Administrationens svar: Der vil være skyggepåvirkning, hvis der bygges et 15 meter højt parkeringshus. Der er fokus på at placere den højeste del af bygningen ud mod baneterrænet, såfremt det er muligt. Mulighederne inden for lokalplanens rammer er større end det forventeligt krævede for at sikre realiseringen af parkeringshuset, men også gøre en eventuel senere udvidelse mulig. I forbindelse med screening i forhold til miljøvurdering af lokalplanen, er det vurderet, at skyggepåvirkningen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til det, der er muligt at etablere inden for den gældende planlægning. Lokalplanens afsnit om skyggepåvirkning rettes dog til, så sprogbrug og diagram forbedres.

- Miljøvurdering - det frygtes, at beslutningen om ikke at lave en miljøvurdering danner præcedens for den generelle planlægning i området langs Grønvej.

Administrationens svar: I dette konkrete tilfælde vurderes det ikke, at planlægningen for at kunne realisere planerne for parkeringshuset kræver en miljøvurdering. Det er dog på ingen måde i Næstved Kommunes interesse at udvikle området ved stationen uden at sikre et godt miljø, især for de eksisterende ejendomme. Det vil derfor altid blive vurderet i den enkelte situation, om der skal laves en miljøvurdering.

Rettelser i lokalplanen

På baggrund af høringssvar, samt efter nærmere korrekturlæsning, er der sket en række mindre rettelser i lokalplanen, se bilag 3, som ikke påvirker lokalplanens overordnede indhold og rammer. Rettelserne omhandler:

- Skyggepåvirkninger
- Miljøstation
- Mindre administrative rettelser

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 15 sikrer, at der kan etableres parkeringshus i et område, der ellers hidtil har været udlagt delvist til Blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 60 og til Centerområde med en bebyggelsesprocent på 100. Kommuneplantillægget inddrager de to lokalplanområder for Lokalplan 078 og Lokalplan 079 i det eksisterende rammeområde 1.1 C6.1. Desuden forhøjes bebyggelsesprocenten for området til 185.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forhold til rammerne i Kommuneplan 2013-2025. Bliver lokalplanen endelig godkendt efter, at Kommuneplan 2017 er vedtaget, er kommuneplantillægget overflødigt, da den nye kommuneplans rammer er tilrettet, så lokalplanens indhold kan realiseres.

Handicapforhold

Der stilles i lokalplanen krav til tilgængelighed, så gode handicapforhold sikres.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Byrådet godkendte forslag til lokalplan 079 og kommuneplantillæg nr. 15 på møde d. 30.05.2017.

Sag vedrørende Lokalplan 079 og kommuneplantillæg nr. 15 skal behandles før sag vedrørende Lokalplan 078, da 078 ikke kan vedtages før kommuneplantillæg nr. 15 er godkendt.

Bilag

Lokalplan 079 for parkeringshuse ved Grønvej i Næstved_kptillæg15-endelig

Høringsnotat - lokalplan 079 -v1

Rettelsesblad-Lokalplan 79 P-hus ved Grønvej

Punkt 98: Endelig vedtagelse af lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved

01.02.05-P16-3-17

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanen omhandler opførelse af et af de to parkeringshuse, som Næstved Kommune ønsker at opføre ved Næstved Station. Forslaget har været i 8 ugers høring, og Næstved Kommune har i denne periode modtaget 4 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet mindre rettelser i lokalplanforslaget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved vedtages endeligt med de i rettelserbladet nævnte ændringer i forhold til:

- Stiadgang
- Skyggepåvirkninger

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergsen var fraværende

Anbefales

Sagsfremstilling

Baggrund

Da der i løbet af de kommende år etableres flere større byggerier på eksisterende parkeringspladser ved Næstved Station, etablerer Næstved Kommune to parkeringshuse med i alt godt 750 parkeringspladser. Det ene parkeringshus, som nærværende lokalplan sikrer rammerne for realisering af, placeres syd for Rampen og skal indeholde ca. 450 parkeringspladser. Det andet parkeringshus med ca. 300 parkeringspladser placeres på den nordlige del af den eksisterende fladeparkering ved Grønvej, og Lokalplan 079 er udarbejdet i forhold hertil.

Indhold i lokalplanen

Lokalplanen, jf. bilag 1, giver mulighed for opførelse af et parkeringshus til ca. 450 biler på 13.500 m². Parkeringshuset må maksimalt have en højde på 15 meter.

Bebyggelsen skal opføres delvist med udsmykkede facader, eksempelvis streetart og beplantning, enten på eller foran facaden, og skal fremstå som en arkitektonisk harmonisk helhed i farver, form og materialer med respekt for eksisterende kontekst. Lokalplanen sikrer, at parkeringshuset udformes under hensyntagen til omgivelserne - herunder lys- og indbliksgener.

Lokalplanområdet - og dermed parkeringshuset - skal vejbetjenes fra det nye vejforløb, som etableres i forbindelse med, at DSB udskifter brorampen. Derudover skal der etableres adgang for gående fra Kählersvej samt en sti fra Kählersvej til Næstved Station under Rampen, som der også skal være adgang til fra parkeringshuset.

Borgermøde og høringssvar

I forbindelse med den 8 ugers offentlige høringsperiode fra d. 06.06.2017 til d. 06.08.2017 vedr. lokalplanforslaget blev der afholdt borgermøde d. 15.06.2017 i Musikstalden, Grønnegades Kaserne, for både Lokalplan 078 og Lokalplan 079.

I forhold til Lokalplan 078 var mødets spørgsmål og drøftelser hovedsageligt i forhold til den eventuelle trafikale belastning på Kählersvej, både i forbindelse med byggeriet, men også efterfølgende. Desuden blev højden på byggeriet også drøftet i forhold til de skyggegener, som vil opstå for naboerne.

I mødet deltog der 20-30 borgere samt medlemmer fra Plan og Ejendomsudvalget samt Teknisk udvalg.

Der er i høringsperioden indkommet 4 høringssvar omhandlende nedenstående emner, jf. bilag 2.

- Beplantning - forslag om, at der skal være beplantning på alle fire facader.

Administrationens svar: Der stilles kun krav om beplantning på de to af bygningens fire facader, som vil vende imod de eksisterende boliger. På de to andre sider skal der ske en udsmykning af facaden.

- Stiadgang - der udtrykkes ønske om at fastholde eksisterende stiforbindelser samt supplere med en fra Kählersvej forbi parkeringshuset og under Rampen til stationen og en fra Uffesvej til begge sider af Rampen.

Administrationens svar: Lokalplanforslaget stillede krav om, at den eksisterende stiadgang fra Uffesvej til Rampens fastholdes. Dette suppleres i den endelige lokalplan med krav om, at der etableres stiadgang langs parkeringshusets østlige side til den planlagte stiforbindelse under den nye brorampe fra parkeringshus til remisen. Parkeringshusets østlige side skal under alle omstændigheder være farbar for DSB, da DSB skal have mulighed for at tilgå baneterrænet denne vej. Desuden arbejdes der på at sikre gode forhold for de bløde trafikanter i området, så de nemt og sikkert kan komme til og fra den nye brorampe. Det er derudover i Næstved Kommunes interesse, at der skabes stiadgang hele vejen fra parkeringshuset til stationen, dog skal dette etableres på DSB's areal.

- Trafik på Kählersvej - der gøres opmærksom på, at der parkeres på begge sider af Kählersvej, hvilket medfører svær fremkommelighed.

Administrationens svar: Næstved Kommune vil sikre, at forholdene er i orden under byggefasen og undersøge om eventuelle midlertidige foranstaltninger skal gøres permanente.

Rettelser i lokalplanen

På baggrund af høringssvar, samt efter nærmere korrekturlæsning, er der sket en række mindre rettelser i lokalplanen, se bilag 3, som ikke påvirker lokalplanens overordnede indhold og rammer. Rettelserne omhandler:

- Stiadgang
- Skyggepåvirkning

Handicapforhold

Der stilles i lokalplanen krav til tilgængelighed, så gode handicapforhold sikres.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Byrådet godkendte forslag til lokalplan 0078 på møde d. 30.05.2017.

Sag vedrørende Lokalplan 079 og kommuneplantillæg nr. 15 skal behandles før sag vedrørende Lokalplan 078, da 078 ikke kan vedtages før kommuneplantillæg nr. 15 er godkendt.

Bilag

Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved-endelig

Høringsnotat - lokalplan 078 - v1

Rettelsesblad-Lokalplan 078 for parkeringshus ved Rampen i Næstved

Punkt 99: Principgodkendelse af lokalplan 088 for almene boliger v. Figenparken

01.02.05-P16-64-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Domea/Trollebo har indsendt et projektforslag om en udvidelse af Figenparken på Nygårdsvej ved at opføre 20 1-rumsboliger som små billige boliger. For at realisere projektet skal en ny lokalplan for området vedtaget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget tager en principbeslutning om igangsættelse af arbejdet med lokalplan 088 for almene boliger ved Figenparken.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergsen var fraværende

Godkendt

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Ejendomsudvalget har på mødet d. 06.06.2017 godkendt et projekt indsendt af Domea/Trollebo om en udvidelse af Figenparken på Nygårdsvej ved at opføre 20 1-rumsboliger. 12 boliger på 30 m² og 8 på 40 m². Det samlede boligareal vil være på 680 m².

Projektet er ikke i overensstemmelse med det nuværende planforhold for området, hvorfor den endelige godkendelse af projektet først vil være mulig, efter en ny lokalplan er vedtaget.

Oprindeligt var projektet planlagt til at ligge i umiddelbar forlængelse af de eksisterende boliger ved Figenparken. Forudsætningerne for plangrundlaget er dog ændret, da forslag til den kommende kommuneplan giver mulighed for, at boligerne kan placeres på den modsatte side af Nygårdsvej.

Organisationsbestyrelsen for Boligselskabet Domea/Trollebo har over for administrationen understreget, at denne placering er væsentlig mere hensigtsmæssig end den oprindelige. Det skyldes både nærheden til en stor koncentration af selskabets boliger - og derved udgangspunkt for en mere optimal stordrift - tilpasningen i forhold til de eksisterende boliger samt muligheden for, på sigt, at kunne opføre flere boliger i området.

Administrationen vurderer ligeledes, at boligerne her opnår en mere attraktiv placering, og det sikres samtidigt, at den oprindelige placering i et grønt område friholdes til beboerne i Figenparken. Området har tidligere været reserveret til eventuelle fremtidige parkeringspladser, men det vurderes, at dette projekt giver mulighed for en mere hensigtsmæssig udvikling af området.

Udarbejdelsen af lokalplan 088 forudsætter vedtagelse af Kommuneplan 2017, hvor kommuneplanramme 1.3 B38.1 giver mulighed for opførelsen af boliger. Det ønskede boligprojekt vil altså være realiserbart inden for forslaget til den nye kommuneplanramme. Det forventes, at Kommuneplan 2017 vedtages endeligt på Byrådsmødet d. 10.10.2017.

Bebyggelsen

Boligerne etableres i to plan som tæt-lav boligbebyggelse. Det er hensigten, at taget bygges ud over gavlmuren på hver boligenhed, så der herved skabes udeareal på hver side af boligen. På den ene side med ankomstterrasse eller svalegang og på den anden side private altaner eller terrasser. Toilet-kernen placeres centralt og giver en naturlig opdeling af boligen i to zoner, der skaber de bedst mulige lysforhold til rummene.

Yderligere placeres selskabets nye faciliteter i form af en ny servicebygning til afdelingen på samme grund. Dette gøres primært ud fra ønsket om at forbedre de nuværende servicefaciliteter, men også med forhåbningen om, at bygningen kan virke trykghedsskabende i den nye bebyggelse, idet medarbejderne vil have deres daglige gang i afdelingen.

Der er fremsendt en situationsplan til godkendelse, som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan, jf. bilag 1. Det bemærkes, at lokalplanens område omfatter hele den del af matr. nr. 14a, der er udlagt til boligområde i kommuneplanforslag 2017.

Administrationen vurderer, at projektet er fornuftigt. Det skyldes primært, at boligernes størrelse er attraktive, og at boligerne vil blive en del af en velfungerende boligafdeling.

Den videre proces

Administrationen vil i det videre arbejde med lokalplanen være særlig opmærksom på følgende tiltag, som søges indarbejdet i planen:

- Selve placeringen af boligerne i forhold til det eksisterende område
- Tilpasning til det eksisterende område
- Placering og udformning af servicebygningen
- Fremtidssikring af adgangsforhold for hele området

Da der er tale om en ukompliceret lokalplan, arbejdes der med en forkortet høringsperiode på 4 uger. Tillige fremlægges godkendelse af forslag til lokalplan såvel som endelig vedtagelse af lokalplan udelukkende til Plan- og Ejendomsudvalget jf. Byrådsmødebeslutning d. 25.04.2015.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Supplerende bemærkninger

D. 06.06.2017 godkendte Plan- og Ejendomsudvalget det foreløbige projekt, samt at det ansøgte beløb til

grundkapitalindskud reserveres til senere godkendelse af skema A. Endelig godkendte Plan- og Ejendomsudvalget, at lokalplanen udarbejdes hurtigst muligt.

Bilag

Byggemuligheder i Næstved

Punkt 100: Forslag til tillæg til lokalplan 1.B3.6 for Stejlehøjen i Mogenstrup - etape 3, 4 og 5

01.02.05-P16-65-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Grundende ved Stejlehøjen har henligget ubenyttede i en længere årrække, da den ældre lokalplan ikke har taget tilstrækkeligt højde for udviklingen på boligmarkedet i Mogenstrup med stigende efterspørgsel efter dobbelthuse, og er derfor utilstrækkelig. For at imødekomme de aktuelle behov, bør lokalplanen opdateres med mulighed for dobbelthuse i hele lokalplanområdet. Udvalget skal tage stilling til, om et tillæg til den ældre lokalplan for området, der åbner mulighed for dobbelthuse, kan godkendes med henblik på offentliggørelse.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til tillæg til lokalplan 1.B3.6 vedtages med den foreslåede ændring af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, som fremgår af det vedlagte rettelsesblad.
2. Udvalget bemyndiger administrationen til at gennemføre mindre redaktionelle ændringer af redegørelsesdelen for at bringe den i overensstemmelse med den foreslåede ændring af lokalplanens anvendelsesbestemmelser.
3. Udvalget tager beslutning om vedtagelse af forslag til lokalplanen med henblik på offentliggørelse i h.t. procedure for uddelegering af vedtagelseskompetence.
4. Efterfølgende sendes lokalplanen i offentlig høring i 2 uger, da forslag til lokalplanen udgør en mindre væsentlig ændring af den eksisterende lokalplan.
5. Der i forbindelse med offentlighedsperioden ikke afholdes et borgermøde.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergsen var fraværende

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Ad 3: Godkendt

Ad 4: Godkendt

Ad 5: Godkendt

Som følge af den forkortede offentlige høringsfrist orienteres Lokalrådet og naboer direkte om forslaget til tillæg til lokalplan

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget flere henvendelser vedrørende muligheden for opførelse af dobbelthuse på de ubebyggede grunde på Stejlehøjen i Mogenstrup. For området gælder en ældre lokalplan 1.B3.6 for Stejlehøjen i Mogenstrup. Lokalplanen opdeler området i 3 delområder A, B og C og åbner mulighed for etablering af åben lav bebyggelse over alt inden for lokalplanens afgrænsning. Dobbeltthusene kan ifølge lokalplanen kun etableres i delområde B. Grunde, hvor der ønskes opført dobbelthuse, ligger i delområde C og A, hvor der kun må opføres parcelhuse.

Administrationen har tidligere meddelt flere afslag til dispensation til etablering af dobbelthuse i området, da det blev vurderet, at dispensationerne ville være i strid med planens anvendelsesbestemmelser. Det viser sig dog, at der ingen forespørgsel er efter parcelhusgrunde på Stejlehøjen, og at grundene derfor har ligget ubebyggede i en årrække. Den ældre lokalplan er udarbejdet i 2006, hvor der hovedsageligt var efterspørgsel efter parcelhusgrunde og rækkehusbebyggelse. Det er en planmæssig vurdering, at lokalplanen bør opdateres med mulighed for dobbelthuse, da det midterste delområde giver mulighed for tæt - lav herunder dobbelthuse, og at områdets karakter ikke vil blive ændret derved samt, at der bør tages hensyn til de ændrede behov på boligmarkedet.

Administrationen har vurderet, at der bør udarbejdes et tillæg til lokalplan for området. Da lokalplantillægget alene skal ændre bestemmelserne for områdets anvendelse, forelægges der for udvalget et rettelsesblad til lokalplan 1.B3.6 med den ønskede ændring af lokalplanens § 3.1. Det foreslås, at såfremt udvalget godkender ændringen, gennemfører administrationen mindre redaktionelle ændringer af lokalplanens redegørelsesdel, og forslag til tillægget udsendes efterfølgende i offentlig høring i 2 uger. Ifølge den ændrede Planlov kan offentlig høring af de ukomplicerede lokalplaner begrænses til 2 uger.

Da forslag til lokalplantillæg er ukompliceret og uden kommuneplantillæg, kan vedtagelse af forslaget og den endelige vedtagelse af lokalplanen ifølge den godkendte procedure for uddelegering af vedtagelseskompetence, godkendt på møde i Byrådet den 25. april 2015, ske i Plan- og Ejendomsudvalget.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan 1.B3.6

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Rettelsesblad

Lokalplan 1.B3.6

Kortbilag med områdeafgrænsning

Punkt 101: 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:

1. udvalget godkender den foreslåede prioritering af lokalplaner.
2. udvalget godkender udsættelse af rammelokalplan for Stenlængeområdet samt lokalplan for boliger for en del af Stenlængeområdet.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 04.09.2017

Cathrine Riegels Gudbergson var fraværende

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

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

Ændringer foretaget siden sidste Plan- og Ejendomsudvalgsmøde d. 07.08.2017:

- Lokalplan 079 for Parkeringshus ved Grønvej har været i offentlig høring og forelægges Plan- og Ejendomsudvalget til endelig vedtagelse d. 04.09.2017
- Lokalplan 078 for Parkeringshus ved Rampen har været i offentlig høring og forelægges Plan- og Ejendomsudvalget til endelig vedtagelse d. 04.09.2017
- Lokalplan 075 for Fensmark Vandværk er vedtaget og føjes til "vedtagne lokalplaner"
- Lokalplan 082 for et boligområde nord for Halfdan Rasmussens Vej er vedtaget og føjes til "vedtagne lokalplaner"

Udsættelse af rammelokalplan for Stenlængeområdet samt lokalplan for boliger for en del af Stenlængeområdet

Rammelokalplanen for Stenlængeområdet udsættes, da administrationen afventer en beslutning om Vandkulturhusets videre proces. Lokalplanen for boliger for en del af Stenlængeområdet udsættes derfor også.

Administrationen forventer, at rammelokalplanen senere kan behandles politisk samtidig med lokalplanen for boliger, og at de derfor kan bekendtgøres på samme tid.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2016-2018 - 04.09.2017