

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 27-02-2017

Mødedato Mandag d. 27. februar 2017 kl. 09:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	4
Anvendelse af anlægsmidler til vedligeholdelse af kommunale bygninger 2017.....	5
2017-pejling af fremtidens boliger.....	7
Prioritering af grundkapital til almene familieboliger.....	9
Anlægsregnskab - Forbedring af indeklime/APV - Skolerne 2016.....	12
Lokalplan 076 for Næstved Bymidte - Temadrøftelse 2.....	14
Tilbygning til bolig i landzonen.....	16
Igangsættelse af ny lokalplan for Sct. Jørgens Park.....	18
Igangværende lokalplaner.....	21
Forslag til Lokalplan 075 for Fensmark Vandværk og Kommuneplantillæg 13.....	22

Punkt 21: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 22: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Udvalgsformanden orienterede om sin henvendelse til Natur- og Miljøklagenævnet om tidsfrist for behandling af klagesag vedr. jagtforening i Glumsø.

Punkt 23: Anvendelse af anlægsmidler til vedligeholdelse af kommunale bygninger 2017

82.07.00-G01-3-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Der er i budget 2017 afsat 10.000.000 kr. som rammebevilling til vedligeholdelse af Næstved Kommunes bygninger. Administrationen har i forhold hertil udarbejdet en liste med prioriterede vedligeholdelsesarbejder for 2017, jf. bilag 1.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalget tiltræder

1. at de afsatte 10.000.000 kr. til vedligeholdelse af Næstved Kommunes bygninger anvendes i henhold til nedennævnte principper, og
2. at midlerne frigives

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Ad 1: Godkendt, idet prioritering 3 undersøges nærmere til næste møde.

Ad 2: Godkendt

Sagsfremstilling

Administrationen har gennemgået vedligeholdelsesplanerne (registrerede vedligeholdelsesbehov) for Næstved Kommunes bygninger og har på baggrund heraf udarbejdet vedlagte liste med prioriterede vedligeholdelsesarbejder for 2017, jf. bilag 1.

Administrationen har til brug herfor udarbejdet en bruttoliste over arbejder, som bør udføres inden for de nærmeste år, jf. bilag 2. Summen af arbejder fordrer en prioritering. Hertil kommer, at arbejder, som administrationen havde forudsat udført i 2017, må udsættes grundet opståede skimmelsager på henholdsvis Sundhedscentret og Socialpsykiatrien.

Administrationen har søgt at prioritere arbejderne efter nødvendighed i forhold til at sikre bygningerne for fremtiden.

Administrationen har derfor lagt vægt på:

1. Vedligeholdelse af bygningsdele, hvor svigt i konstruktion har store konsekvenser for bygningens drift, og hvor manglende udbedring kan medføre store meromkostninger.
2. Vedligeholdelse af bærende konstruktioner.
3. Udskiftning af nedslidte bygningsdele, som har betydning for funktionen i bygningen.
4. Udskiftning af nedslidte og defekte tekniske installationer, som har betydning for bygningens drift.

De enkelte vedligeholdelsesarbejder udbydes i overensstemmelse med Næstved Kommunes indkøbs- og udbudspolitik samt tilbudsindhentningslovens bestemmelser. Arbejderne udbydes dels som udbud i det dynamiske indkøbssystem og dels som underhåndsbud, hvor 3 underhåndsbud indhentes.

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan bekræfte, at der i 2017 er afgivet rammeanlægsbevilling på 10 mio. kr. i forbindelse med budgetvedtagelsen. Fagudvalget træffer beslutning om anvendelsen af beløbet.

Bilag

Bilag 1 - Prioriterede vedligeholdelsesarbejder 2017.pdf

Bilag 2 - Registrerede vedligeholdelsesbehov.pdf

Punkt 24: 2017-pejling af fremtidens boliger

03.00.00-A00-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Plan- og Ejendomsudvalget har drøftet principper for vurdering af fremtidigt boligbyggeri, primært med relation til fordeling af budget til grundkapitalindskud til almene boligbyggerier. På baggrund heraf fremsættes forslag til vurderingen for 2017.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. de i sagen omtalte pejlemærker godkendes, og
2. anvendelse af budget for grundkapitalindskud i 2017 anvendes i overensstemmelser hermed, således at ca. 12 mio. kr. anvendes til små og billige boliger, og ca. 6 mio. kr. anvendes til almindelige familieboliger, og
3. Plan- og Ejendomsudvalget kan disponere ca. 1 mio. kr. i forbindelse med den konkrete behandling af skema A-sagerne.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Ad 3: Anbefales

Sagsfremstilling

Plan- og Ejendomsudvalget tog under sag 148 på møde den 5.12.2016 til efterretning et baggrundspapir om pejling af fremtidens boliger og godkendte en skitse til "strategisk overbygning", der kan danne grundlag for en prioritering af årets grundkapitalindskud.

På baggrund heraf har administrationen følgende vurderinger:

1) Den generelle fremgang også på boligmarkedet vil presse priserne i Københavnsområdet, så der kan være udsigt til med succes at etablere boliger til familier med resurser for at fremme bosætningen.

Målgruppen har typisk 1 - 2 barn, hvilket boligstørrelserne bør afspejle.

Det forventes, at det private boligmarked vil tilføre kommunen boliger af denne type fortrinsvis som ejerboliger, men der bør også sikres familieboliger på lejebasis. Dels, fordi nogle foretrækker at være fri for ejerskab, dels, fordi det kan være et fornuftigt boligvalg i en prøvetid, mens man vurderer om bosætning i Næstved skal være varig og dels, fordi der kan være behov for akut at finde bolig.

Placeringen kan vurderes i relation til ønsker om byomdannelse og boligtilvækst i bykernen, men blot der er gode transportmuligheder, kan Næstveds omegn og centerbyerne også være en mulighed. Det vil være naturligt på nuværende tidspunkt at pege på området "Nybyggerne" på Skyttemarken.

Der vil med et grundkapitalindskud på 6 mio. kr. kunne bygges 40 - 50 boliger.

2. Det må forventes, at der vil være et stigende behov for, at enlige, der arbejdsrelateret kommer til Næstved eller enlige (bl.a. ældre), der bor i eget hus, vil søge mindre og mere hensigtsmæssige boliger, meget gerne tæt på bl.a. kulturelle aktiviteter og byliv. Det vil kunne frigøre parcelhuse af blandet kvalitet til børnefamilier. For at understøtte dette bør der etableres mindre, men attraktive boliger, primært i Næstved by, men også i centerbyerne.

Der vil med et grundkapitalindskud på 6 mio. kr. kunne bygges 60 - 70 boliger.

3. Der er et behov for billige boliger til udsatte eller svage grupper eksempelvis permanente boliger for flygtning og folk, der har fået reduceret deres offentlige ydelse. Det kan være nødvendigt at lave relativt små boliger, sandsynligvis som modulbyggeri eller lign.

Boligerne bør placeres hensigtsmæssigt i forhold til arbejdspladser, skoletilbud og lignende og/eller offentlig transport. Det bør tilstræbes, at boligbebyggelserne ikke blive meget større end 40 boliger pr. sted. Boligerne bør fortrinsvis placeres i nærheden af eller i Næstved by.

Grundkapitalindskud til disse boliger skal fortrinsvis finansieres af den tildelte pulje på 14 mio. kr. Ved etablering af ca. 85 små boliger og 65 små familieboliger forventes det, at indskuddet vil belaste kommunens egne midler med 2,9 mio. kr.

Den til rådighed værende budgetpulje på $8 + 2 = 10$ mio. kr. foreslås således fordelt med ca. 6 mio. kr. til pkt. 1) og 2), 3 mio. kr. til pkt. 3) og 1 mio. kr. i reserve.

Det bemærkes for fuldstændighedens skyld, at boligselskabernes venteliste peger på stort ønske om 2- og 3-værelsesboliger.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Punkt 25: Prioritering af grundkapital til almene familieboliger

03.02.10-P20-1-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

I budgettet for 2017 resterer der ca. 10,1 mio. kr. i kommunal grundkapital og 14 mio. kr. i statslig grundkapital til små og billige boliger. Med fordelingen beskrevet i budgetforliget, er der prioriteret ca. 4,8 mio. kr. af de kommunale midler til at gøre de små boliger større (fra 30 til 40 kvm i snit). Sagen giver mulighed for at prioritere hvor meget af den kommunale grundkapital der skal gå til små og billige boliger - og hvor meget der skal gå til almindelige almene familieboliger.

Til behandlingen i Plan- og Ejendomsudvalget og Omsorgsudvalget er tilknyttet 3 yderligere bilag.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. at det resterende budget på 10,1 mio. kr. til kommunal grundkapital prioriteres således:
 - 6,0 mio. kr. reserveres til at bygge almindelige familieboliger,
 - 3,0 mio. kr. reserveres til at bygge små og billige familieboliger, og
 - 1,1 mio. kr. først prioriteres efter august 2017.
2. at Plan- og Ejendomsudvalget iværksætter dialog med boligorganisationerne med henblik på at få udnyttet den prioriterede grundkapital bedst muligt.

Beslutning

Beskæftigelsesudvalget, 06.02.2017

Søren Revsbæk var fraværende.

Ad 1: Det anbefales, at der arbejdes videre med forslag B. Det betyder, at der forventes en statslig grundkapital på 14,1 mio. kr. og en kommunal grundkapital på kr. 4,9 mio. kr.

Ad 2: Anbefales.

Githa Nelander stemmer imod.

Administrativ tilføjelse

Der er tilføjet 3 bilag til sagen. Første bilag er om anvisningsretten, da dette blev drøftet på Beskæftigelsesudvalgets møde den 6. februar. Det andet bilag er om behovet for billige boliger (bilaget stammer fra fællesmøde den 6. december 2016 mellem Beskæftigelsesudvalget og Plan- og Ejendomsudvalget). Det tredje bilag er Forsorgshjemmets vurdering af behovet for boliger til hjemløse. Dette medtages, da sagen også skal behandles i Omsorgsudvalget.

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Anbefales

Udvalget er indstillet på en hurtig sagsbehandling i forhold til de konkrete projekter.

Sagsfremstilling

Ved Byrådets temadrøftelse den 14. november 2016 om boliger til flygtninge var der vilje til at få bygget billige boliger, men dog ikke 229 boliger, som statstilskuddet på 14 mio. kr. giver mulighed for. Endvidere var der ønske om at få ombygget Birkebjerg Kollegiet til billige familieboliger. Endelig blev der i drøftelsen lagt op til, at der skal udarbejdes en exit-strategi for pavillonerne på Skyttemarksvej.

Den 6. december 2016 blev der afholdt et fællesmøde mellem Beskæftigelsesudvalget, Plan- og Ejendomsudvalget og boligorganisationerne for at drøfte små og billige familieboliger. Domea/Trollebo, Lejerbo og Fuglebjerg Selvejende Byggevirksomhed vil gerne bygge nogle af de små og billige boliger. De tre boligselskaber er positivt stemt i forhold til at aftale en normal anvisningsret på 25 %, hvilket vil forebygge ghettodannelse og vil betyde, at kommunen ikke skal dække eventuel tomgangshusleje.

BoligNæstved, DVB-Næstved og Boligselskabet Sjælland ønsker kun at bygge store/almindelige familieboliger.

På mødet var der enighed om, at der er et stort behov for nye almene familieboliger og at der er stor efterspørgsel på de billigere familieboliger. Deleboliger er ikke en god løsning.

"Billige boliger" er boliger, hvor husleje og forbrug er på max. 3.500-3.700 kr./måned. Der findes allerede nogle boliger i dette prisleje i Næstved Kommune, men de er svære at få fat i, da ventelisterne er lange (hvilket bl.a. er en udfordring for Forsorgshjemmet).

Domea, Lejerbo og FSB vil bygge billige boliger, hvor kvaliteten er i orden og hvor designet og materialevalget sikrer lave vedligeholdelsesudgifter.

Administrationen har vurderet, at der er behov for ca. 200 billige boliger, fordelt med ca. 150-180 boliger til enlige flygtninge og ca. 10-30 boliger til socialt udsatte og potentielt hjemløse borgere. Konsekvenserne af kontanthjælpsloftet er ikke indregnet i ovenstående skøn. Derfor bør skønnet revurderes hen mod sommeren 2017.

Det er i sidste ende et politisk spørgsmål hvor mange billige boliger, der skal bygges og hvor meget af den kommunale grundkapital, der skal gå til de billige boliger. Med fordelingen nævnt i budgetforliget vil ca. 4,8 mio. kr. af den kommunale grundkapital skulle gå til de små boliger.

De billige boliger kan fremkomme ved at ombygge eksisterende ejendomme og ved at bygge nyt.

Det vil være oplagt at få ombygget og ommærket Birkebjerg Kollegiet til små familieboliger. Center for Trafik og Ejendomme vurderer, at Birkebjerg Kollegiet vil være levedygtigt, hvis det ombygges til 24 1-rums boliger og 24 2-rums boliger (og at 24 1-rums rives ned). En sådan ombygning kan ske gennem en helhedsplan eller gennem salg og etablering af en almen afdeling.

I vedlagte bilag beskrives et forslag A, hvor der forventes at kunne etableres 84 billige boliger til under 3.500 kr./md. samt yderligere 66 boliger på 50-66 kvm på 4.500-6.000 kr./md. I forslag A bruges ca. 9 mio. kr. af den statslige grundkapital

samt ca. 3. mio. kr. af den kommunale grundkapital. Gennemføres forslag B, vil der blive etableret ca. 125 billige boliger og yderligere ca. 105 små familieboliger på 50-66 kvm. Forslag B bruger alle 14 mio. kr. af den statslige grundkapital og ca. 4,9 mio. kr. af den kommunale grundkapital.

Ved forslag A:

- Ombygning af Birkebjerg Kollegiet
- At Lejerbo bygger efter Startbo-konceptet på Sneppevej
- At Domea bygger ved Figenparken og på Nygårdsvej eller Fasanvej
- At FSB bygger ca. 8 små familieboliger i Fuglebjerg

Ved forslag B (ud over forslag A):

- At Lejerbo bygger efter Startbo konceptet på Spiræavej
- At Domea bygger på endnu en adresse

Overskydende statslig grundkapital vil evt. kunne benyttes i almindelige afdelinger, hvor mindst halvdelen af boligerne er på under 55 kvm.

Sagen prioriterer anvendelsen af den kommunale grundkapital. De konkrete projekter og de konkrete placeringer behandles efterfølgende af Plan- og Ejendomsudvalget.

Politisk behandling

Beskæftigelsesudvalget

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi kan bekræfte, at der er bevilget 14 mio. kr. fra staten til grundkapitalindsat, og at der herudover er budgetteret med yderligere 8 mio. kr. i 2017 ifølge budgetforliget. Desuden resterer der ca. 2,1 mio. kr. af det oprindelige budget 2017, som ikke er disponeret. Det bemærkes, at de nuværende refusionsregler betyder, at der kan hjemtages 100% statsrefusion af kommunale udgifter til tomgangshusleje og udgifter ved fraflytning i boliger, der er defineret og alene anvendes som permanente flygtningeboliger. Der må dog tages forbehold for, at refusionsreglerne kan ændre sig over tid. Der er derfor ingen garanti for, at tomgangsleje mv. fortsat dækkes af staten i årene fremover.

Bilag

Forslag til prioritering af grundkapital til små og billige boliger

Notat om anvisningsret

Behov for billige boliger i Næstved Kommune

Notat vedr. boliger til hjemløse

Punkt 26: Anlægsregnskab - Forbedring af indeklima/APV - Skolerne 2016

00.32.04-P19-23-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Der aflægges anlægsregnskab for Forbedring af indeklima/APV - Skolerne 2016.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet godkendes.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Anbefales

Sagsfremstilling

Der er i perioden 2015-2018 afsat 2 mio. kr. pr. år til gennemførelse af større ekstraordinære indvendige vedligeholdelsesarbejder.

Ellebækskolen, afd. Kildemark, har stået for en større ombygning, hvor flere klasselokaler er blevet lagt sammen.

Fladsåskolen, afd. Korskilde, har ligeledes fået solafskærmning p.g.a. overophedede klasselokaler.

Den yderligere bevilling er, foruden ombygning på afdeling Kildemark, brugt til at renovere rigtig mange gulve. Gulvene var svære at rengøre, dette er gjort på Kobberbakkeskolen, afd. Parkvej, Kobberbakkeskolen, afd. Sct. Jørgen og Ellebækskolen, afd. Kildemark.

År	Bevilling	Forbrug	Mindreforbrug
2016	5.400.000 kr.	4.909.661 kr.	490.339 kr.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Børne- og Skoleudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Økonomi

Center for Koncernservice og Økonomi oplyser, at anlægsregnskabet er i overensstemmelse med kommunens bogføring.

Endvidere kan det oplyses, at der ved budgetkontrol pr. 1. oktober er givet tillægsbevilling på 3,4 mio. kr. fra driften på undervisning, til finansiering af yderligere anlægsudgifter.

Bilag

Underskrevet anlægsregnskab

Punkt 27: Lokalplan 076 for Næstved Bymidte - Temadrøftelse 2

01.02.05-P16-1-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

I medfør af tids- og procesplanen for udarbejdelse af Lokalplan 076 for Næstved Bymidte gennemføres der en række temadrøftelser i udvalget om delemner i lokalplanlægningen. På dette møde lægges der op til en drøftelse af fortætning, nybyggeri, ombygning og renovering samt introduktion af nye boligtyper i bymidten med udgangspunkt i Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

1. at udvalget drøfter eksisterende og fremtidig regulering af fortætning, nybyggeri, ombygning og renovering samt introduktion af nye boligtyper i bymidten.
2. at udvalget godkender bilag 3 og 4 som grundlag for indledende høring af ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet samt Næstved Cityforening og erhvervsmæglere.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Ad 1: Drøftet. Udvalget ønsker, at handicaptilgængelighed medtages i det fortsatte arbejde.

Ad 2: Godkendt med tilføjelse af, at Næstved Erhverv også omfattes af den indledende høring.

I høringsbrevet indarbejdes en definition af erhvervsgader og handelsgader.

Sagsfremstilling

Udvalget godkendte på møde den 6. februar 2017 tids- og procesplan for udarbejdelsen af Lokalplan 076 for Næstved Bymidte, herunder at der gennemføres en række temadrøftelser om delemner i lokalplanlægningen.

Administrationen vil på dette møde gennemgå den eksisterende regulering af fortætning, nybyggeri, ombygning og renovering og lægge op til en drøftelse af niveauet for den kommende regulering. Se Bilag 1 - eksisterende lokalplan C1.1-02 for Næstved Bymidte. Det foreslås, at udvalget specifikt drøfter, hvorledes Bymidtestrategiens intentioner om henholdsvis udviklingsområder og fortætning, samt introduktion af nye boligtyper i bymidten kan omsættes til lokalplanlægning. Se Bilag 2 for siderne 34-39 fra baggrundsdokument for Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte, omhandlende udviklingsområder, byfornyelse og fortætning og nye boligtyper.

Derudover drøftede udvalget på møde den 6. februar 2017 opdelingen i handelsgader og erhvervsgader mv. Udvalget besluttede at gennemføre en indledende høring af ejere af ejendomme i bymidten med henblik på at få bemærkninger vedrørende ændret opdeling i handelsgader og erhvervsgader mv. samt bemærkninger vedrørende ønsker til fremtidige byggemuligheder. På baggrund af udvalgets bemærkninger på sidste møde er der udarbejdet forslag til høringsbrev samt bilag til høringen - se bilag 3 og 4. Administrationen foreslår, at Næstved Cityforening og erhvervsmæglerne også omfattes af den indledende høring.

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 4-Forslag_kortbilag høringsbrev

Bilag 3-Forslag_Høringsbrev-udarbejdelse af ny lokalplan for Næstved Bymidte

Bilag 2-Side 34-39_Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-baggrundsdokument

Bilag 1-Lokalplan C1.1-02 for Næstved Bymidte

Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte-hæfte

Punkt 28: Tilbygning til bolig i landzonen

01.03.03-P19-401-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan - og Ejendomsudvalget

Der er søgt om at opføre en tilbygning på 48 m² mellem to beboelsesbygninger i landzonen. Efter tilbygningen vil det samlede boligareal være på 453 m². Ejendommen vil fortsat kun have en boligenhed.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Godkendt

Sagsfremstilling

På ejendommen Skælskørvej 90 er der søgt om at forbinde to beboelsesbygninger med en mellembygning.

Ejendommen har et grundareal på ca. 3.650 m². Den oprindelige bolig fra 1912 er på 170 m², og en tidligere driftsbygning, der nu også er indrettet til beboelse, er på 235 m². Boligerne ligger i en husrække i udkanten af landsbyen Haldagerlille.

Med den ansøgte tilbygning vil det samlede boligareal blive ca. 450 m², hvilket er over de 350 m², administrationen normalt giver landzonetilladelse til efter administrationsgrundlaget.

Tilbygningen bliver en let glasbygning med tag i samme materiale som de eksisterende bygninger, og den forbinder de to bygninger (se bilag 1). Tilbygningen placeres derfor noget tilbagetrukket fra vejen, og administrationen vurderer, at den vil have minimal påvirkning på det omkringliggende landskab og for naboerne.

Lovgrundlag

Det kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, når boliger i landzone ønskes udvidet til et areal større end 250 m².

Ejendommen ligger i den afgrænsede landzonelandsby Haldagerlille. Inden for afgrænsede landsbyer giver planloven i nogen grad mulighed for udvikling og udbygning af faciliteter, der understøtter landsbyen og dens opland.

I lovforslaget til den nye planlov gives der mulighed for, at boliger i landzone uden landzonetilladelse kan om- og tilbygges, så arealet bliver op til 500 m². Det ansøgte vil derfor ikke kræve landzonetilladelse, når den nye planlov træder i kraft (forventet 1.7.2017).

Det er administrationens vurdering, at det er hensigtsmæssigt at give landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning.

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1, illustration fra nord

Punkt 29: Igangsættelse af ny lokalplan for Sct. Jørgens Park

01.02.05-G00-8-16

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Front Arkitekter anmoder på vegne af ejendommens ejer om igangsættelse af lokalplan for Sct. Jørgens Park. Lokalplanen skal bl.a. muliggøre gennemførelse af en helhedsplan for fornyelse af centerområdet, herunder opførelse af ca. 170 nye boliger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller følgende:

1. At der igangsættes ny lokalplan for Sct. Jørgens Park.
2. At bygherren bidrager til planarbejdet.
3. At det maksimale etageantal i området fastsættes til 3½ etager.
4. At udvalget tager stilling til planens samlede indhold, når bygherren har udfærdiget en støjrapport, der dokumenterer, at de ønskede funktioner kan indpasses uden miljøkonflikter.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Ad 3: Udsat. Endelig stillingtagen afventer skyggediagram i forhold til byggeri på 6 etager.

Ad 4: Godkendt

Sagsfremstilling

Front Arkitekter har udarbejdet en helhedsplan for fornyelse af Sct. Jørgens Park og anmoder om igangsættelse af planarbejdet. Begrundelsen for ansøgningen er, at flere dele af centerområdet ikke fungerer efter hensigten eller står tomme efter nedlæggelsen af offentlige funktioner. Samtidig er der behov for etablering af flere boliger i området for at imødekomme de lange ventelister og styrke kundegrundlaget for Parkens Butikscenter. Bygherren er indstillet på at bidrage til lokalplanudarbejdelsen.

Ifølge helhedsplanen ønskes det at påbygge en ekstra etage over den vestlige centerdel med 60 ungdomsboliger og en basketbane. Ligeledes etableres der ca. 30 ungdomsboliger i den eksisterende 1. sal over centrets østlige del, som i dag står tom. Eksisterende 3 børneinstitutioner ønskes nedlagt for at skabe plads til 2 nye etageboliggrupper med familieboliger og i samme højde som centret.

Parkens Butikscenter ønskes fornyet med bl.a. større indgangspartier og modernisering af facadeudtryk. Helhedsplanen indeholder desuden forslag om etablering en V - formet etageejendom med 32 boliger på kommunalt ejet friareal i det sydlige hjørne af Sct. Jørgens Park. Arealet er i dag afskærmet fra veje med en 3 meter høj beplantet jordvold. Boligerne åbner sig mod syd og rykkes væk fra den eksisterende bebyggelse for at undgå skyggegener. Etageejendommen skal

opføres i 6 etager over et plateau med parkeringskælder, mens den eksisterende boligbebyggelse i Sct. Jørgens Park er i 3 etager med enkelte boligblokke med udnyttet tagetage. Mod syd og øst for etageejendommen findes der et større ældre parcelhuskvarter i overvejende 1 etage. Arkitekten oplyser, at den påtænkte 6 etagers bebyggelse skal fungere som et vartegn eller port til den mere tæt bebyggede del af Næstved by. Nye boliger opføres med murede facader som eksisterende bebyggelse i området, men i nutidig arkitektur.

Sct. Jørgens Park består af et centerområde og et boligområde og er opført i etaper i perioden fra 1964 til 1979. I centerområdet findes der omkring 30 butikker, herunder 2 større dagligvarebutikker. Området er udpeget som et kulturmiljø i kommuneplanen, da Sct. Jørgen Park er et godt eksempel på velfærdssamfundets boligbyggeri, opført efter en samlet plan. Byggeriet består af 820 boliger i tidstypisk stringent arkitektur. Butikscentret er væsentligt ombygget siden opførelsen. Bebyggelsens platantræer er et af de vigtige karakteristika ved bebyggelsesplanen.

Sct. Jørgens Park er omfattet af en ældre lokalplan B8.1-2, der er udarbejdet for at muliggøre etablering af tagboliger på boligblokke, beliggende ud til de omgivende veje og fastsætter, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse i området. Lokalplanen regulerer desuden friarealer, som ifølge planen skal fastholdes som offentligt tilgængelige grønne områder med parkpræg. Arealet på hjørnet af Vordingborgvej og Østre Ringvej, hvor der ønskes opført ny etageejendom, er i lokalplanen udlagt som et grønt areal.

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen fra Front Arkitekter vil den aktuelle bebyggelsesprocent, der i dag er på 55, blive øget til 65. Parkeringsbehovet dækkes dels af p-pladser i parkeringskælder, dels af gadeparkering.

I forbindelse med nybyggeri sikres der friarealer i form af gårdhaver, grønne gårdmiljøer mv., så områdets frodige parkkarakter bevares.

Gennemførelse af helhedsplanen forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan for området til aflysning af eksisterende plan. Inden planarbejdet igangsættes, skal bygherren udarbejde en akkrediteret støjrapport, der redegør for støjproblematikken i området, da blanding af funktioner som butikker, restaurationer, sportsfaciliteter og boliger kan skabe miljøkonflikter. Områdets boliger kan også være belastet af støj fra omkringliggende veje. Lokalplanens endelige indhold kan derfor først fastlægges, når støjrapporten er udfærdiget.

Administrationen har vurderet, at det maksimale etageantal i området bør fastholdes til 3½ for ikke at bryde den stramme bebyggelsesplan sammensat af bygningskroppe med ens volumener, da en stringent, ensartet bebyggelsesplan er et af kulturmiljøets bærende elementer. Det vurderes desuden, at bebyggelse med en større højde end eksisterende vil skabe et visuelt sammenstød i forhold til parcelhusbebyggelse syd for Sct. Jørgens Park. Der bør derfor meddeles bygherren, at eksisterende etageantal i området opretholdes.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan B8.1-2 for Sct. Jørgens Park

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Anmodning om igangsættelse af lokalplan for Sankt Jørgens Park

Projektmateriale fra bygherrens arkitekt

Kortbilag

Visualisering af V - huset

Punkt 30: Igangværende lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Orientering omkring igangværende lokalplaner og godkendelse af prioritering af disse

INDSTILLING

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

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Godkendt

Udvalget hæfter sig ved, at der er mange ønsker til lokalplaner, som ikke p.t. kan imødekommes med de nuværende administrative ressourcer inden for en ønskelig tid.

Sagsfremstilling

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

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Lokalplaner 2016-2018 - 17.02.2017

Punkt 31: Forslag til Lokalplan 075 for Fensmark Vandværk og Kommuneplantillæg 13

01.02.00-P00-77-16

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Forslag til Lokalplan 075 for Fensmark Vandværk samt Kommuneplantillæg 13 fremlægges til godkendelse. Lokalplanforslaget omhandler etablering af Fensmark Vandværk, der vil etablere sig på Glasværksvej i umiddelbar tilknytning til eksisterende transformerstation. Lokalplanen vil give mulighed for placering af tekniske anlæg til grundvandsindvinding samt nødvendige administrationsbygninger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 8 uger fra den 03.04.2017 - 29.05.2017
2. der holdes borgermøde om planerne torsdag den 20.04.2017 kl. 16-18

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.02.2017

Elmer Jacobsen var fraværende.

Ad 1: Anbefales

Ad 2: Der afholdes ikke borgermøde.

Der tages direkte kontakt til naboer, vandværk og lokalråd.

Sagsfremstilling

Administrationen har i samarbejde med Fensmark Vandværk udarbejdet forslag til lokalplan 074 samt kommuneplantillæg 13, se bilag 1, som Plan- og Ejendomsudvalget på møde den 08.08.2016 tog beslutning om igangsættelse af. Lokalplanforslaget skal give mulighed for opførelse af nyt vandværk med dertilhørende tekniske anlæg samt nødvendige administrationsbygninger. Lokalplanområdet er beliggende på Glasværksvej 2A/2B, 4684 Holmegaard.

Baggrunden for, at bestyrelsen i Fensmark Vandværk ønsker at opføre et nyt vandværksbyggeri, er at fremtidssikre vandforsyningen i Fensmark, og dermed imødegå fremtidige myndighedskrav til opretholdelse af drikkevandsforsyningen. Herudover vil det give en besparelse på ca. 4 millioner kr., som bestyrelsen forventer ellers at skulle bruge inden for de næste 3 år på renovering af sine 2 vandværker, beliggende på Holmegaardsvej 38 og Elmevej 2, som er opført i hhv. 1938 og 1974.

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

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

POLITISK BEHANDLING

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Bilag

Lokalplan 075 for Fensmark Vandværk, inkl. forslag til Kommuneplantillæg 13