

REFERAT Plan- og Erhvervsudvalget d. 08-10-2018

Mødedato Mandag d. 08. oktober 2018 kl. 08:30

Mødested Rådmandshaven 20, mødelokale 6, 2. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål	4
Ansøgning om tilskud - Næstved Turistforening.....	7
Beslutning om godkendelse af forslag til administrationsgrundlag for flexboliger i Næstved Kommune	9
Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for nyt bolig- og erhvervsområde ved Stenstrup/Vorup	12
Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for Stenlængegård.....	15
Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for Marievej 4 i Fensmark.....	18
Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for Rådmandshaven.....	20
Beslutning om prioritering af aktuelle lokalplaner.....	22
Sager til efterretning/orientering.....	23
Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.....	24

Punkt 97: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A26-20-17

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Godkendt

Punkt 98: Beslutning om godkendelse af forslag til Lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej

01.02.05-P16-5-17

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget anbefaler, 08.10.2018

Økonomiudvalget udtaler sig, 22.10.2018

Byrådet godkender, 30.10.2018

Forslag til Lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej fremlægges til godkendelse med henblik på udsendelse i 8 ugers offentlig høring. Lokalplanforslaget skal muliggøre etablering af detailhandel i lokalplanområdets sydlige del og etablering af kontor- og serviceerhverv med mulighed for butikker med salg af pladskrævende varegrupper i den nordlige del.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej godkendes.
2. Forslaget sendes i offentlig høring i 9 uger fra den 1. november 2018 til den 3. januar 2019.
3. Der afholdes et borgermøde torsdag den 29. november 2018 kl. 19.00-20.30 i Rådmandshaven 20.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Fraværende; Githa Nelander

Ad 1: Forslaget anbefales med den tilføjelse, at delområde 3 først kan udnyttes når delområde 4 er udnyttet eller i sammenhæng med delområde 3.

Ad 2: Anbefales

Ad 3: Godkendt

Sagsfremstilling

Lokalplanens baggrund

Økonomiudvalget besluttede på sit møde den 15. august 2016 (sag nr. 158), at der skal afsættes midler til udarbejdelse af en lokalplan for området nord for Køgevej i forlængelse af Megacentret. Baggrunden herfor er et ønske om at skabe et bredt udbud af attraktive erhvervsgrunde, herunder grunde til detailhandelsbutikker med en synlig og attraktiv beliggenhed og en god trafikal forbindelse til Ring Nord og Ring Øst samt den kommende motorvejstilslutning.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af byen ved Køgevej og i det eksisterende aflastningsområde Næstved Nord. Lokalplanområdet omfatter et ca. 30 ha stort landbrugsareal, beliggende delvis i byzone og delvis i landzone. Området fremstår meget kuperet med store højdeforskelle.

Indhold i lokalplanforslaget

Lokalplanen har til formål at sikre mulighed for, at der kan ske bebyggelse i området i overensstemmelse med Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 - Detailhandelsplan, som udvider det eksisterende aflastningsområde mod øst. Herudover skal lokalplanen give mulighed for etablering af et område til kontor- og serviceerhverv med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper (tømmerhandel, motorkøretøjer, møbler, tæpper mv.).

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder.

Delområde I, der ligger i forlængelse af Megacentret, udlægges alene til centerformål, hvor der kun må etableres udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på 23.800 m². Derudover vil der i delområde I kunne indpasses én dagligvarebutik på op til 1200 m² og andre servicefunktioner som café, restauration, legeland mv. Butikstørrelsen i delområde I er fastsat til min. 500 m² og max 7000 m². Den vestlige lavest beliggende del af området er udlagt til regnvandsbassin.

Delområde II og III, beliggende langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning, vil kunne anvendes til kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i området uden gener for boligerne (hotel, restaurant, liberale erhverv, administration m.v.). Desuden åbnes der mulighed for etablering af butikker med salg af særligt pladskrævende varer med et samlet areal på op til 20.000 m² i delområde III.

Delområde IV i lokalplanområdets sydvestlige del udlægges til én større detailhandelsbutik med et areal på mellem 15.000 m² og 20.000 m². Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse i delområde IV kun må opføres efter en supplerende lokalplan udarbejdet på baggrund af et konkret projekt, der tager højde for områdets kvaliteter og placering ved indfaldsvejen til Næstved.

Delområde V, som omfatter det eksisterende plantebælte og beskyttet dige langs områdets nordlige skel, er udlagt til plantebælte og støjvold, der skal sikre det kommende boligområde ved Jeshøjgård mod eventuelle støjgener fra virksomheder i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vestergårdsvejs og Jupitervejs forlængelse samt fra Køgevej. For at sikre en visuel kontinuitet langs indfaldsvejen, fastsætter lokalplanen, at det eksisterende plantebælte langs Køgevej skal forlænges igennem lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger en byggelinje langs Køgevej for derigennem at skabe et sammenhængende forløb med den eksisterende bebyggelse langs indfaldsvejen. Da der ønskes en høj detaljeringsgrad og bearbejdning af facader mod Køgevej, sikrer lokalplanen, at bebyggelsens facader mod Køgevej skal fremtræde som aktive facader med større glaspartier. For delområde I stilles der desuden krav om, at facaderne opdeles visuelt i mindre enheder, og at opdelingen markeres med materiale- eller farveskift eller med vertikale eller horisontale forskydninger.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen indpasses i det eksisterende terræn og fastsætter derfor, at terrænreguleringen skal begrænses, at bebyggelsen indpasses i landskabets topografi, og at niveauforskelle optages i bebyggelsen.

Lokalplanens forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Næstved Kommuneplan 2017-2029 og med Tillæg nr. 1 til Kommuneplanen - Detailhandelsplan. Lokalplanen er indeholdt i kommuneplantillæggets rammeområde 1.5 C8 og 1.5 C9, der er udlagt til detailhandel, samt område 1.5 E17.1, udlagt til kontor- og serviceerhverv med mulighed for placering af butikker med pladskrævende varegrupper.

Økonomiudvalgets behandling af projekt for butikker i delområde I

Økonomiudvalget har på møde den 13. august 2018 (sag nr. 171) drøftet et projekt for detailhandelsbutikker i lokalplanområdets delområde I. På mødet deltog en ekstern arkitektfaglig rådgiver. Økonomiudvalget besluttede bl.a., at der indgås en dialog med grundejeren i delområde I om fagdommerens bemærkninger til projektet, herunder begrønning med træer, facadeudtryk, handicaptilgængelighed, grøn energi samt ventilation. På baggrund af drøftelserne i udvalget og dialog med grundejeren er lokalplanforslaget justeret på følgende punkter:

- Projektet fastlåses som skitseret - dels i forhold til indpasning i terræn, forskydninger i bygningsvolumener mm..
- Betonelementerne udføres i op til 3 nuancer af samme farve uden bemaling og med flader i beton med "spor".
- Der må ikke påsættes indgangspartier, portaler eller lign., så facaden skal danne en rolig baggrund for skiltning.
- Der udføres mock up-facadeelementer til den endelige godkendelse.
- Facaderne åbnes i højere grad og forsynes med større vinduespartier.
- Indtrykket af "bagsiden" af facade mod Vestergårdsvej reduceres.
- Dele af tagfladen forsynes med solceller.
- Adskillelsen af parkeringsarealer udføres med rabatter med buske og træer.
- Der stilles krav om tilgængelighed for handicappede foran bebyggelsen.
- Ventilation og teknik placeres centralt på taget og afskærmes.

Justeringerne fremgår af bilag 3.

Offentlig høring

Forslaget sendes i offentlig høring i 9 uger fra den 1. november 2018 til 3. januar 2019. Høringsperioden er forlænget på grund af jul og nytår.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Bilag

Bilag 2: Kort

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 080 for et område til center- og erhvervsformål ved Køgevej

Punkt 99: Ansøgning om tilskud - Næstved Turistforening

24.00.00-A08-1-17

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (beslutter), 08.10.2018

Næstved Turistforening har ansøgt Næstved Kommune om et tilskud på 333.000 kr. til drift af turistinformation i Karrebæksminde og på Banegårdspladsen i Næstved i 2019. Næstved Kommune stiller pt. lokale til rådighed på Banegårdspladsen i Næstved.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at Plan- og Erhvervsudvalget ikke imødekommer ansøgningen om tilskud fra Næstved Turistforening.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Anbefalingen godkendt. Udvalget har ikke frie midler til sådanne aktiviteter.

Udvalget opfordrer foreningen til at søge Mærk Næstved midler til konkrete projekter.

Sagsfremstilling

Næstved Turistforening har ansøgt Næstved Kommune om et tilskud på 333.000 kr. til drift af turistinformation i Karrebæksminde og på Banegårdspladsen i Næstved i 2019. Tilskuddet vil bl.a. skulle dække husleje i Karrebæksminde, bogholderi, administration af frivillige netværk, guidede ture samt driften af selve turistinformationen i Karrebæksminde. Næstved Turistforening understreger i ansøgningen, at det ikke længere er muligt at fastholde deres nuværende niveau for turistinformation i Næstved Kommune udelukkende baseret på frivillige kræfter som hidtil. Der søges derfor om tilskud til at kunne ansætte lønnet personale til at løse en del af denne opgave.

Næstved Byråd besluttede i 2015 at indgå samarbejde med Vordingborg, Faxe og Stevns kommuner om stiftelse af destinationsselskabet Visit Sydsjælland og Møn (VISM), som i årene 2016, 2017 og 2018 modtager 3.190.000 kr. i tilskud fra Næstved Kommune. Dette samarbejde omfatter bl.a. lokal turistservice - og information. Hertil kommer et årligt tilskud til og med 2017 på 510.000 kr. til markedsføringssamarbejdet De Danske Sydhavskyster, der dækker Næstved, Vordingborg, Faxe, Stevns, Lolland og Guldborgsund kommuner. I den forbindelse bortfaldt tidligere tilskud til Næstved Turistforening.

I foråret 2017 er der indgået en toårig aftale mellem Næstved Kommune og Næstved Turistforening om brugsret til den tidligere ventesaal på Banegårdspladsen, som siden 1. maj i 2017 har været i drift som turistinformation. Denne udlånsaftale har en driftsomkostning for Næstved Kommune på 150.000 kr. om året til bl.a. varme, vand, rengøring m.v.

Næstved Kommune har senest ydet tilskud til Næstved Turistforening i maj 2018, hvor foreningen har fået 8.000 kr. til bygguider samt tegnet en annonce i Turistforeningens brochure i 2017 til en værdi af 10.000 kr. Begge dele er finansieret af Mærk Næstved midler.

Økonomi

Der søges om et tilskud på kr. 333.000 for året 2019.

Center for Koncernservice og Økonomi kan bekræfte, at der i budgettet er afsat 3.7 mio. kr. til samarbejdet med Visit Sydsjælland-Møn og De Danske Sydhavskyster, og at der i budgettet ikke er afsat midler til yderligere tilskud til turisme.

Såfremt der skal ydes yderligere tilskud, skal der peges på finansiering.

Bilag

Ansøgning om økonomisk støtte til Næstved Turistforening

Punkt 100: Beslutning om godkendelse af forslag til administrationsgrundlag for flexboliger i Næstved Kommune

01.02.05-A21-1-17

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget godkender, 08.10.2018

Flexboligordningen, som følger af boligreguleringsloven, giver Næstved Kommune mulighed for at give tilladelse til at anvende en helårsbolig til fritidsformål. Administrationen modtager løbende ansøgninger om flexboligtilladelse. Administrationen indstiller derfor, at Plan- og Erhvervsudvalget tager stilling til et administrationsgrundlag for flexboligordningen.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Det fremlagte forslag til administrationsgrundlag bruges som grundlag for behandling af flexboligansøgninger.
2. Administrationen bemyndiges til at træffe afgørelser i flexboligansøgninger i henhold til administrationsgrundlaget.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Sagen udsættes med henblik på høring i lokalrådene samt Landdistriktsudvalget.

Udvalget ønsker endvidere status på hvordan flexboliger administreres i sammenlignelige kommuner.

Sagsfremstilling

Boligreguleringsloven § 50, stk. 2, giver kommunalbestyrelserne mulighed for at tillade, at borgerne anvender helårsboliger til fritidsboliger. Formålet med flexboligordningen er at skabe liv og udvikling i landområderne ved, at tomme helårsboliger, der ikke umiddelbart kan sælges, eller som står med risiko for at forfalde på grund af manglende brug, kan benyttes til fritidsformål. Kan en helårsbolig anvendes eller sælges som helårsbolig, må der ifølge loven ikke gives tilladelse til flexbolig.

Flexboligen bevarer sin status som helårsbolig, men har ingen bopælspligt som ellers ikke umiddelbart vil kunne ophæves. Det vil derfor ikke kræve byggetilladelse eller landzonetilladelse at tage boligen i brug som helårsbolig igen.

Flexboligtilladelser vil stille ledig boligmasse til rådighed for et større købersegment, og en større del af boligmassen kan derved blive anvendt. Yderligere kan en flexboligtilladelse øge boligens samlede attraktivitet. Dette gælder ikke i områder, hvor der i lokalplaner eller servitutter står, at området udelukkende må udlægges til helårsboliger. Ligeledes vurderes det, at flexboligordningen giver en uhensigtsmæssig effekt, hvis tilladelser gives i et lokalområde med et velfungerende lokalt liv, da den lokale service, som eksempelvis detailhandel og skolestruktur, så ikke udnyttes optimalt. Tillige er det ikke foreneligt med lovgivningen at tillade flexboliger, så de reelt skaber nye sommerhusområder i kommunen. Endeligt kan der ikke tillades flexboliger i områder, hvor flexboligtilladelsen vil være i strid med anden lovgivning, eksempelvis inden for en beskyttelseslinje, der administreres restriktivt som fx skovbyggelinjen og å- og søbeskyttelseslinjer.

Forslag til administrationsgrundlag for flexboliger i Næstved Kommune

Da administrationen løbende modtager henvendelser om flexboligtilladelser foreslås det, at Plan- og Erhvervsudvalget godkender vedlagte administrationsgrundlag for flexboliger i Næstved Kommune, jf. bilag 1.

Administrationsgrundlaget beskriver, hvor i kommunen, der kan gives tilladelse til flexboliger. Administrationsgrundlaget tager udgangspunkt i Boligreguleringsloven (særligt Boligreguleringslovens § 50, stk 2) som fastsætter følgende punkter. Konkret lægger administrationsgrundlaget derfor op til, at:

- Forholdsvist mange helårsboliger i kommunen kan få status som flexbolig. Der skal i hver enkel sag foretages en konkret vurdering.
- Flexboligtilladelsen er betinget af, at den ikke er i strid med anden lovgivning f.eks. lokalplaner og landbrugsloven, og at flexboligen vurderes at opfylde ordningens formål.
- Tilladelse til flexbolig kan gives, hvis det vurderes, at ejendommens beliggenhed, størrelse og stand skaber en begrænset attraktivitet i forhold til et reelt salg som helårsbeboelse (afgrænsningen af flexboligers beliggenhed uddybes i nedenstående afsnit).
- Flexboligtilladelsen følger boligen. Det betyder, at en senere køber af boligen kan benytte huset til flexbolig uden at skulle søge kommunen om en ny tilladelse.
- Ansøgninger om flexboliger, der ligger uden for administrationsgrundlaget, forelægges Plan- og Erhvervsudvalget.

Afgrænsning af, hvor der kan ligge flexboliger i Næstved Kommune

Da lovgivningen ikke entydigt afgrænser områder, hvor der må ligge flexboliger, ønsker administrationen, at Plan- og Erhvervsudvalget tilkendegiver kommunale kriterier for, hvilke områder, der skal friholdes for flexboliger.

Kommuneplanens centerstruktur

Administrationen foreslår, at der ikke gives tilladelse til flexboliger beliggende i hovedcenterbyen eller udviklingscentrene i Næstved Kommuneplans centerstruktur. Det vil sige, at der ikke kan placeres flexboliger i Næstved, Fensmark, Glumsø, Fuglebjerg, Brøderup og Tappernøje. Centerstrukturen har til formål at styrke de udpegede byer som centre for service, bosætning og erhverv, hvorfor det vurderes, at flexboliger ikke er hensigtsmæssige her. Yderligere vurderes det, at boliger i hovedcenterbyen og udviklingscentrene generelt er attraktive som helårsboliger, hvorfor der ikke ses planmæssig begrundelse for at tillade flexboliger her. Byernes afgrænsning defineres ved kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Hvis Plan- og Erhvervsudvalget ønsker at friholde flere byer for flexboliger, foreslår administrationen, at der heller ikke gives tilladelse til flexboliger i centerstrukturens lokalcentre. Det vil betyde, at der heller ikke gives flexboligtilladelser i Mogenstrup-Lov, Holme-Olstrup/Toksværd, Herlufmagle-Gelsted, Hyllinge, Sandved-Tornemark og Karrebæksminde.

Afstand til kysten

Administrationen foreslår endvidere, at boliger, beliggende inden for kystnærhedszonen (ca. 3 kilometer fra kysten, jf. bilag 2), ikke kan få tilladelse. Flexboligtilladelser ved kysterne kan på sigt skabe en slags sommerhusområder, hvilket vil være i strid med planloven. At bruge kystnærhedszonen som afgrænsning sikrer, at oplevelsesværdierne tæt på kysten bevares, som vi kender dem i dag. Desuden vurderes det, at boliger placeret i kystnærhedszonen generelt er så attraktive, at der ikke ses grundlag for at tillade flexboliger her. Ligeledes er kystnærhedszonen et velkendt begreb, der er defineret i kommuneplanens kortbilag og derfor nemt at forholde sig til for ansøgere.

Administrationen har overvejet, om flexboligers afstand til kysten kan nedsættes til 1 km. Administrationen vurderer, at en afgrænsning via et afstandskrav på 1 km til kysten frem for kystnærhedszonen er en mulighed, som Plan- og Erhvervsudvalget kan vælge at fremme. Det vil imidlertid betyde, at risikoen for, at de kystnære områder vil udvikle sig til en slags sommerhusområder, er større, og afgrænsningen på 1 km skal defineres endeligt, inden

administrationsgrundlaget for flexboliger kan tages i brug. Administrationen vil, hvis afgrænsningen på 1 km vælges, følge udviklingen i antallet af flexboliger inden for kystnærhedszonen nøje og fremlægge ændringer til administrationsgrundlaget, hvis udviklingen vurderes at stride imod planlovens formål.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven: Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Planloven

Bilag

Bilag 1: Forslag til administrationsgrundlag for flexboliger i Næstved Kommune

Bilag 2: Kort

Punkt 101: Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for nyt bolig- og erhvervsområde ved Stenstrup/Vordingborgvej

01.02.00-P16-2-18

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget godkender, 08.10.2018

Etablering af den nye rundkørsel ved Vordingborgvej/Ring Syd giver mulighed for at udarbejde en samlet plan for området sydvest for Vordingborgvej med mulighed for at udvikle et nyt bolig- og erhvervsområde. Efterfølgende kan planen følges op med en ny lokalplan for Stenstrup Industri, som ønsket af byrådet den 23. august 2016 (sag nr. 118).

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Udvalget godkender igangsættelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg for et nyt bolig- og erhvervsområde ved Stenstrup/Vordingborgvej
2. Lokalplanudarbejdelsen medtages på prioriteringslisten for lokalplaner med prioritering 2.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Ad 1 og 2 godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Etableringen af den nye rundkørsel ved Vordingborgvej/Ring Syd skaber mulighed for en ny og mere fordelagtig trafikhåndtering af arealet. Dette skaber samtidig mulighed for byudvikling af et areal, som i dag fremstår som ubebygget areal, primært dyrket som landbrugsareal.

Det er hensigten, at der udlægges nye erhvervsarealer langs med Vordingborgvej. Området trafikbetjenes fra den nye rundkørsel. Det nye vejforløb kan med fordel fortsættes til den sydlige del af arealet, hvor det er ambitionen, at der skabes planmæssig mulighed for at udstykke arealet til et nyt boligområde på cirka 40.000 m².

Området

Lokalplanområdet omfatter arealet matr. nr. 11t i Appenæs By, Vejlø og matr. nr. 5a i Stenstrup By, Rønnebæk. Arealet fremstår i dag ubebygget med henholdsvis højt græs ved arealet bag Skallegårdsvej og som dyrket jordbrugsareal langs med Vordingborgvej. Arealet er trafikmæssigt placeret optimalt i den sydlige del af Næstved by med opkobling til Ring Syd og Vordingborgvej.

Formål

Formålet med lokalplanen er at opføre et nyt bolig- og erhvervsområde i den sydlige del af Næstved by. Formålet er at udvikle en forlængelse af det eksisterende erhvervsområde ved Skallegårdsvej, hvor virksomheder med behov for høj grad af synlighed kan etablere sig langs med Vordingborgvej. Yderligere er det formålet, at en ny vejforbindelse fra

rundkørslen ved Ring Syd/Vordingborgvej ligeledes vil kunne trafikbetjene et nyt boligområde, hvor der skabes mulighed for udstykning af boliggrunde af høj kvalitet. De nye boliggrunde placeres trafik- og naturmæssigt tæt ved det eksisterende vandløb. Den kommende lokalplanproces vil fastlægge de konkrete muligheder for forskellige boligtyper, herunder den mest hensigtsmæssige fordeling mellem åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Yderligere vil mulighederne for at etablere den oprindelige broforbindelse til det eksisterende boligområde blive undersøgt. Administrationen forventer, at etablering af en broforbindelse kan skabe en markant bedre trafikopkobling til det overordnede vejnet for området omkring Æblevænget.

Arealet bag ved Skallegårdsvej har tidligere været reserveret til en eventuel fremtidig vejudbygning. Reservationen er i dag ophævet, da der ikke ses trafikmæssigt behov for at fastholde dette udlæg. Arealet fremstår i dag som et rekreativt forløb, der anvendes af de omkringliggende beboere. Arealet er cirka 40 meter bredt. Den kommende proces vil undersøge, hvorvidt dele af arealet kan udstykkes som en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde. Herved skabes mulighed for, at de eksisterende virksomheder kan tilkøbe dele af arealet med henblik på eventuel udvidelse. Det resterende del af arealet kan med fordel udlægges som rekreativt areal, der vil kunne indtænkes i et samlet rekreativt forløb fra Gavnøvej til det nye boligområde i den sydlige del af lokalplanområdet.

Eksisterende planforhold

Det sydligste del af arealet er i dag omfattet af lokalplan B34.1-2 for et område til boligbebyggelse ved Plantevej. Lokalplanen udlægger arealet som boligområde med tæt/lav bebyggelse med trafikbetjening fra Æblevænget over det eksisterende vandløb. Omkostningerne ved denne broforbindelse er formentligt også en af hovedårsagerne til, at arealet endnu ikke er blevet udbygget. Den kommende lokalplan vil sikre en langt mere fordelagtig trafikbetjening fra rundkørslen ved Ring Syd/Vordingborgvej.

Yderligere er hele arealet omfattet af:

- kommuneplanramme 1.3 E8.2
- kommuneplanramme 1.3 F7
- dele af kommuneplanramme 1.3 B34.1.

Fremtidige planforhold

Det foreslås, at der udarbejdes en samlet lokalplan for hele området. Hele arealet inddrages i denne forbindelse som byzone, og der udlægges delområder for henholdsvis erhvervsområdet, boligområdet og det rekreative område.

I forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdes et tilhørende kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget sikrer sammenhæng for den fremtidige anvendelse af arealet.

Relation til anden fremtidig planlægning

Der har tidligere været ønske om at undersøge mulighederne for udarbejdelse af en lokalplan for udvidelsen af Stenstrup Industri ved Englebjergvej. En lokalplan, som samler det eksisterende erhvervskvarter ved Stenstrup. Forundersøgelser hertil er ligeledes igangsat. Beslutning om igangsættelse af disse lokalplaner behandles på et kommende møde i Plan- og Erhvervsudvalget.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Bilag

Bilag 1: Lokalplanafgrænsning

Bilag 2: Kort

Punkt 102: Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for Stenlængegård

01.02.17-P16-8-18

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget godkender, 08.10.2018

Da der er behov for flere udstykninger til parcelhusgrunde foreslår Administrationen at arbejdet med en ny rammelokalplan med en byggeretsgivende 1. etape igangsættes. Rammelokalplanen skal skabe mulighed for byudvikling og udstykning af Stenlængegårdsområdet, med fokus på skabelse af en attraktiv og spændende ny bydel med den tætteste bebyggelse omkring stationen og den mere åbne bebyggelse nærmest det grønne strøg omkring Ellebækken. Det eksisterende plangrundlag er ude af trit med markedet i dag. Udvalget skal derfor beslutte, om der skal igangsættes udarbejdelse af et forslag til en rammelokalplan samt et kommuneplantillæg.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Udvalget godkender igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg for Stenlængegårdsområdet.
2. Lokalplanudarbejdelsen medtages på prioriteringslisten for lokalplaner med prioritering 1.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Ad 1: godkendt med den tilføjelse at udvalget ønsker at der indtænkes mulighed for indplacering af hotel, erhverv, parkering m.m.

Ad 2: godkendt

Sagsfremstilling

Baggrund

Planerne for, at udvikle og udstykke Stenlængegård har været længe undervejs. Næstved kommune har indtil nu arbejdet ud fra en helhedsplan, lavet i forbindelse med en arkitektkonkurrence i 2007. Siden da har udvikling af området ikke været efterspurgt pga. krisen. I forbindelse med genopstarten af planarbejdet for Stenlængegård, er det blevet administrationen klart, at grundlæggende forudsætninger, såsom udlæg af boligarealer, centerformål mv. har ændret sig. På den baggrund har administrationen (CPM) udarbejdet et visionsprogram, med særligt fokus på, at skabe en robust og planmæssigt stærk udviklingsstrategi, der tager vare om aktuelle udfordringer. For at Stenlængegård kan blive et moderne og attraktivt kvarter, ønsker administrationen at udarbejde en ny rammelokalplan for Stenlængegård. Dette arbejde skal laves med udgangspunkt i kommunens visionsprogram og danne grundlag for fremtidige udstykninger og byggemodning i området.

Området

Stenlængegård ligger i den østlige del af Næstved. Kvarteret har kort afstand til både den historiske bymidte samt Næstved Storcenter. Samtidig ligger området tæt placeret på omfartsvej og offentlig transport, mens også naturen er lige ved døren.

- Nord – jernbane og Næstved Nord st. Her ligger Holsted, erhvervsområde med Næstved Storcenter, ZBC m.fl.

- Vest - Østre Ringvej med villakvarterer, hvor også Ellebækskolen ligger.
- Syd - Ellebækken og boligområdet Skovburren.
- Øst - Kalbyrisskoven samt Ring Øst.

Særligt fokus i den videre planlægning

Udarbejdelse af forslaget til lokalplanen vil især fokusere på at:

- skabe en tidssvarende og robust plan for udviklingen af Stenlængegårdsområdet.
- sikre optimale muligheder for regnvandshåndtering, både nu og i fremtiden.
- skabe en grøn bydel, der rekreativt har tilbud til hele Næstved.

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af følgende eksisterende plangrundlag:

- Kommuneplanramme 2017

Ændring af plangrundlag

Der skal i forbindelse med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, som gør det muligt at udstykke arealerne i henhold til lokalplanens rammer.

Den videre proces

Såfremt pkt. 1 i indstillingen godkendes, udarbejdes forslag til Lokalplan 083 af administrationen. Opgaven udbydes til ekstern rådgiver, der i samarbejde med Næstved Kommune producerer første udkast til lokalplanen. Når lokalplanforslaget er udarbejdet, forelægges det Plan- og Erhvervsudvalget til godkendelse med henblik på offentlig høring, forventeligt i midten af 2019.

Tidsplan:

2018

Primo december: Udarbejdelse af lokalplan igangsættes

2019

Primo: Helhedsplan godkendes politisk

Medio: Endelig politisk vedtagelse af rammelokalplan

Lovgrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Bilag

Bilag 1: Visionsprogram (uddrag)

Punkt 103: Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for Marievej 4 i Fensmark

01.02.05-P16-28-16

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget godkender, 08.10.2018

Byrådet besluttede den 15. marts 2016 (sag nr. 42), at der skal igangsættes en lokalplanproces med henblik på at kunne anvende ejendommen Marievej 4 i Fensmark til boligformål. Udvalget skal derfor beslutte, om der skal igangsættes udarbejdelse af forslag til en ny lokalplan for området.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Udvalget godkender igangsættelse af ny lokalplan for Marievej 4.
2. Lokalplanudarbejdelsen medtages på prioriteringslisten for lokalplaner med prioritering 2.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Ad 1 og 2 godkendt

Sagsfremstilling

Baggrund

På ejendommen Marievej 4 fandtes tidligere en bebyggelse, der blandt andet har været anvendt af lokale foreninger. I marts 2016 besluttede det daværende byråd at rive bygningen ned for at udstykke og sælge grunden.

Område

Grunden ligger i et grønt område mellem det eksisterende villakvarter mod vest og etageboliger mod øst. Arealet hvor grunden ligger, er gennemskåret af offentligt stisystem, som forbinder nærområdet med Holmegaard Hallen mod nord. Boligområdet øst for Glasværksvej er ligeledes forbundet til dette stisystem med en tunnel under Glasværksvej. Det grønne friareal anvendes af en bred gruppe borgere, herunder af borgere, som færdes til og fra Holmegaard Hallen.

Særligt fokus i den videre planlægning

Udarbejdelse af forslaget til lokalplanen vil især fokusere på at placere byggefeltene, så de fremtidige boliger indpasses bedst muligt i forhold til det grønne friareal. Dette med henblik på, at planen i videst muligt omfang tilgodeser ønsket og forventningen fra naboer og lokalsamfund om et sammenhængende fælles friareal.

Da adgangen til grunden skal ske på tværs af den eksisterende gangsti (fra syd), skal lokalplanen også fokusere på, at vejadgangen udformes med størst muligt hensyn til de borgere, stisystemet i dag servicerer.

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af følgende eksisterende plangrundlag:

- Byplanvedtægt By 2, Holmegaard Kommune

I henhold til byplanvedtægtens §2, stk. 4 bliver grunden udlagt som grønt areal. Her står:

"(...) arealet skal indgå som del af et fælles friareal for bebyggelsen i byplanområdet og det planlagte parcelhusområde vest for", jf. §3C.

Ændring af plangrundlag

Da ønsket om udstykning ikke er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt By 2, skal der udarbejdes en ny lokalplan for Marievej 4. Byplanvedtægten vil blive delaflyst ved realisering af lokalplanen.

Den videre proces

Såfremt pkt. 1 i indstillingen godkendes, udarbejdes forslag til Lokalplan 071 af administrationen. Når lokalplanforslaget er udarbejdet, forelægges det Plan- og Erhvervsudvalget til godkendelse med henblik på offentlig høring.

Offentlig høring

Da sagen er af stor interesse for naboerne, anbefaler administrationen, at der afholdes en forudgående offentlig høring om lokalplanen.

Lovgrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Bilag

Bilag 1: Foto af de trafikale forhold

Bilag 2: Kort

Punkt 104: Beslutning om principgodkendelse af lokalplan for Rådmandshaven

01.02.05-P16-10-18

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 08.10.2018

Næstved Kommune ønsker at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan, der skal skabe mulighed for by- og boligudvikling af arealerne ved Rådmandshaven i henhold til principperne i udviklingsstrategi for Næstved Bymidte. Dette stemmer ikke overens med rammen for området i Kommuneplan 2017, hvorfor udvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes et forslag til en lokalplan samt et kommuneplantillæg.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Udvalget godkender igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg for Rådmandshaven.
2. Lokalplanudarbejdelsen medtages på prioriteringslisten for lokalplaner med prioritering 1.

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Ad 1 og 2 godkendt

Sagsfremstilling

Baggrund

Udviklingsstrategien for Næstved Bymidte fokuserer på, at flere brugere af bymidten vil være med til at styrke den. Én af udviklingsstrategiens hovedpunkter i forhold til dette er at skabe flere boliger i og ved bymidten, hvor strategien peger på Rådmandshaven som en ud af to udviklingsområder. Da administrationen i den senere tid har fået flere henvendelser fra interesserede købere, der ønsker at udvikle dele af områderne, foreslår administrationen, at udviklingsstrategiens tanker vedrørende Rådmandshaven nu omsættes til en lokalplan. Når der i denne sammenhæng snakkes om byudvikling og fortætning i Rådmandshaven, fokuseres der på muligheden for bebyggelse på det område, som indeholder det eksisterende parkeringsareal, et grønt overskudsareal ud mod vejen Rådmandshaven, bagsiden af Kindhestegade og området Dania.

Område

Området Rådmandshaven ligger på den vestlige side af Næstved Bymidte. Det består af et grønt parkareal, Næstved Kommunes administrationsbygning (Rådmandshaven 20) med tilhørende parkeringsareal samt parkeringspladsen ved Dania og parkeringsarealerne på bagsiden af Kindhestegade. Området er i dag præget af parkeringsflader, vejarealer og ubrugte grønne arealer og Kindhestegadesiden fremstår som en flosset bagside med tilfældigt placerede bygninger. Dette selvom området er et af de første indtryk, man får af bymidten, når man ankommer dertil fra vest.

Området omkranses af:

- Mod vest og sydvest - Susåen med kranøen, hvor dele fra det oprindelige Maglemølle stadig kan anes samt Lille Næstved
- Mod nord – Herlufsholmskoven
- Mod øst og sydøst - vejarealet Rådmandshaven, Dania samt Kindhestegades ”flossede” bagside.

Særligt fokus i den videre planlægning

- At udarbejde forslag til en byggeretsgivende lokalplan.
- At skabe et lokalplanforslag, som sikrer, at udviklingen af Rådmandshaven bliver et positivt bidrag til en stærkere og mere levende bymidte. I henhold til udviklingsstrategien for Næstved Bymidte, er det især afgørende at fokusere på arkitektonisk kvalitet, inddragelse af områdets grønne og rekreative kvaliteter samt vigtigheden i at koble byen bedre sammen på dette sted.
- Vejen Rådmandshaven kan blive en reel bygade med visuelle forbindelser til det grønne, hvorved den understøtter oplevelsen af Næstved, som en by, der både har attraktiv natur og attraktivt byliv helt inde i centrum. Det er derfor vigtigt, at der skabes en balanceret overgang mellem bebyggelse langs vejen og Næstved Kommunes administrationsbygning, herunder det nuværende parkeringsareal.

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af følgende eksisterende plangrundlag:

- Kommuneplanramme 2017 (området er heri udlagt til offentlige formål samt centerområde)
- Lokalplan D20.1 for Maglemølleområdet
- Lokalplan 076 for Næstved bymidte
- Temalokalplan 000 - Regulering af spillehaller i Næstved by
- Lokalplan D4.1-1 for et område ved Centralsygehuset i Næstved

Ændring af plangrundlag

Der skal i forbindelse med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, som gør det muligt at udstykke arealerne på den vestlige side af Rådmandshaven til boliger. Såfremt Lokalplan 100 godkendes til udarbejdelse, vil denne ved sin endelige vedtagelse delaflyse de ovennævnte berørte lokalplaner for området.

Den videre proces

Såfremt pkt. 1 i indstillingen godkendes, udarbejdes forslag til Lokalplan 100 af administrationen. Når lokalplanforslaget er udarbejdet, forelægges det Plan- og Erhvervsudvalget (EVT, også Økonomiudvalget og Næstved Byråd) til godkendelse med henblik på offentlig høring.

Lovgrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Bilag

Bilag 1: Bymidtestrategi (uddrag)

Bilag 2: Kort

Punkt 105: Beslutning om prioritering af aktuelle lokalplaner

01.02.05-P15-1-07

Resume

Politisk behandling

Plan- og Erhvervsudvalget (godkender), 08.10.2018

Orientering om igangværende lokalplaner og godkendelse af prioritering af disse.

INDSTILLING

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

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Godkendt

Sagsfremstilling

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

Prioritering 1 er de lokalplaner, der aktuelt arbejdes med.

Prioritering 2 er de lokalplaner, der tages fat på, så snart en prioritering 1-lokalplan er færdig, mens prioritering 3 er de lokalplaner, der venter.

Ændringer foretaget siden sidste Plan- og Erhvervsudvalgsmøde:

- 096 Udvidelse og revitalisering af Næstved Storcenter - forventes forelagt byrådet til endelig vedtagelse i november 2018.
- 095 Seniorbofællesskab og sundhedshus på Ahornvej 3-5 i Fensmark - forventes forelagt byrådet til endelig vedtagelse i oktober 2018.
- 084 Rammelokalplan for Stenlængeområdet - forventes forelagt PEU til principgodkendelse den 8. oktober 2018 - flyttet til prioritering 1 fra prioritering 2.
- 071 Boligområde ved Marievej i Fensmark - forventes forelagt PEU til principgodkendelse den 8. oktober 2018.
- 073 Næstved Golfklub - i fornyet høring til den 30. september 2018 - flyttet til prioritering 1 fra prioritering 2.
- 100 Lokalplan for Rådmandshaven - forventes forelagt PEU til principgodkendelse den 8. oktober 2018.
- 101 Lokalplan for Stenstrup/Vordingborgvej - forventes forelagt PEU til principgodkendelse den 8. oktober 2018 - flyttet til prioritering 2 fra prioritering 3.

Bilag

Bilag 1: Lokalplaner 2018

Punkt 106: Sager til efterretning/orientering

00.01.00-A26-20-17

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Orienteringen taget til efterretning.

Orientering om Nylandsmøllen.

Sagsfremstilling

A: Status på Baltic Pipe

Erhvervsstyrelsen, som er ansvarlig for det landsplandirektiv, der skal udarbejdes i forbindelse med Baltic Pipe-projektet, har fremsendt en afgrænsningsrapport. Rapporten danner grundlag for den miljøvurdering, som skal belyse de miljømæssige konsekvenser af landsplandirektivet og dermed Baltic Pipe-projektet. I rapporten gennemgås alle væsentlige miljøforhold, som kan tænkes at blive påvirket af projektet. Dette gælder fx biologisk mangfoldighed, jordbundsforhold, landskab og kulturarv.

Administrationen har fremsendt følgende kommentarer til afgrænsningsrapporten inden høringsfristens udløb den 8. oktober:

- Det terræn, der er udlagt som projektområde for kompressorstationen er et bevaringsværdigt landskab. Dette skal fremgå tydeligt af rapporten sammen med en beskrivelse af, hvordan terrænet ønskes reguleret, hvilket administrationen finder uhensigtsmæssigt.
- Den planlagte vej mellem Næstved og Fensmark skal nævnes eksplicit.
- Det beplantningsbælte, der skal etableres rundt om kompressorstationen skal nævnes eksplicit.

Punkt 107: Meddelelser fra formanden, medlemmer m.fl.

00.01.00-A26-20-17

Beslutning

Plan- og Erhvervsudvalget, 08.10.2018

Ingen meddelelser