

01.09.2015

Næstved Kommune
Teknisk Forvaltning
Rådmandshaven 20
4700 Næstved



Ansøgning om principiel godkendelse af vedlagte udstykningsforslag, herunder dispensation til lokalplan nr. F. 8.1.

Ejendom: Del 2 af Matr. Nr. 8 iz, Fensmark By, Fensmark, Beliggende Holmegård Høj, 4700 Næstved. Grunden er på ca. 51.250 m², jf. vedlagte Udstykningsforslag. I lokalplan F.8.1 benævnes området B2, der oprindeligt kunne rumme ca. 78 gårdhavehuse.

Adkomst: Grunden er pr. 01.09.2015 overtaget af MTN Ejendomme ApS, CVR. Nr. 10138264, v. Morten Nielsen.

Baggrund for ansøgning om dispensation:

Lokalplanen skriver i sin redegørelse, at der i område B2 er påtænkt opført Gårdhavehuse, som der i lokalplanen kaldes kuberne. Bebyggelse er endvidere skitseret i kortbilag 3 og i kortudsnit 2 til lokalplanen. Gårdhavehusene er en sammenhængende bebyggelse opført på sokkelgrund. Dvs. At ejerne kun ejer til- og med soklen. Det der ligger udenfor er et fællesområde. Man har altså ikke sin egen have, p-plads el. carport.

Ovenstående indretning er uhensigtsmæssigt i forhold til at skulle sælge boligerne. Jeg har været i dialog med flere lokale ejendomsmæglere der samstemmende siger, at det ikke er en boligform der efterspørges.

Kunderne foretrækker en bolig med egen have, indkørsel, p-plads og carport. I samråd med ejendomsmægler er jeg derfor blevet tilrådet at udnytte grunden anledes.

Jeg har selv bygget flere dobbelthuse på Meteorvej, Kometvej, Orionvej og på Galaksevej i Holsted nord, hvor det var muligt, at bygge dobbelthuse i kombination med almindelige parcelhuse. Man kunne altså vælge enten at bygge et dobbelthus el. en almindelig villa på grundene i denne udstykning i Holsted nord. Denne udstykning er fra 2004 og grundene blev hurtigt udsolgt og hvor specielt dobbelthusgrundene var populære. Det har ikke siden denne udstykning været muligt at købe en dobbelthusgrund i denne del af byen.

MTN ejendomme ApS
Bygaden 31C
4736 Karrebæksminde
Tlf. 55 43 00 65
Fax 55 43 00 75
Mobil 25 17 85 00
www.mtn-ejendomme.dk
mtn@mtn-ejendomme.dk

Jeg har vedlagt bestemmelsen fra denne lokalplan omkring udstykning til dobbelthusgrunde. En dobbelthus grund skal iht. denne udstykkes med en minimums grundstørrelse på 350 m².

Det er derfor min og mæglerens opfattelse, at hvis der kan gives dispensation til opførelse af dobbelthuse i en kombination med almindelige parcelhuse vil det give de bedste mulige forudsætninger for at få gang i området, der nu har ligget hen i de sidste 10 år.

Jeg vil derfor gerne søge om dispensation til at opføre dobbelthuse i kombination med almindelige parcelhuse på ovenstående grundstykke. Forslag til udstykningsplan er vedlagt. Som det fremgår af signaturforklaringen er der vist et principforslag til hvordan en grund kan udstykkes til dobbelthuse. Grundene til dobbelthuse vil iht. til vedlagte plan variere fra 350-500 m². Udstykningen til dobbelthusegrunde er ikke vist på alle grundene og er kun et forslag, da den endelige udstykning vil afhænge af den ønskede bebyggelse.

Grundene vil blive solgt til forskellige bygmestere og private og der vil hermed blive tale om en varieret bebyggelse.

Der søges om dispensation fra bestemmelse 3.2, således at der også kan opføres åben/lav bebyggelse på området. Jeg kan i den forbindelse i øvrigt tilføje at parcelhusgrundene i område B1 er ved at være udsolgt. Der er således kun 10 grunde tilbage af de oprindelig 80 grunde i område. De tilbageværende grunde har en sekundær beliggenhed.

Der søges om dispensation fra § 6.2 således at der laves dobbelthuse og parcelhuse og ikke gårdhavehuse.

Der søges om dispensation til § 8.3.3 således at der kan etableres en almindelig hæk. Det kunne være som beskrevet i § 8.3.2 som i område B1.

Som det fremgår af vedlagte bebyggelsesplan, er vejstrukturen og strukturen generelt, fastholdt i forhold til bebyggelsesplanen illustreret i lokalplanens kortbilag 3. Dvs. De grønne kiler mellem grundene er udlagt som fællesarealer, ligesom der er udlagt arealer til landskabsstier mellem parcelhusvejene. Dvs. Alle grunde får mulighed for at se ned mod moseområdet, skoven og den planlagte bydelspark.

I forhold til kuberne vil vedlagte udstykningsforslag også give en åbenhed mellem boligerne i nord/sydlig retning, hvor kuberne var planlagt til at være sammenhængende.

Udnyttelsen af grunden forventes desuden at blive mindre end med de planlagte 78 kubehuse. En kombination af parcel- og dobbelthuse vil give en bebyggelse fra 42 til 84 boliger afhængig af antallet af dobbelthuse. En

bebyggelse, som forslået, vil givet varieret udtryk som også vil harmonere godt med den eksisterende bebyggelse i område B1.



Venlig hilsen

MTN ejendomme

Morten Taagaard Nielsen

Bilag: Kortudsnit, bebyggelsesplan, bestemmelser vedr. udstykning fra lokalplan
Holsted Nord

MTN ejendomme ApS
Bygaden 31C
4736 Karrebæksminde
Tlf. 55 43 00 65
Fax 55 43 00 75
Mobil 25 17 85 00
www.mtn-ejendomme.dk
mtn@mtn-ejendomme.dk

Side 1

96. Ansøgning om dispensation fra lokalplan F.8.1. til ændret udstykningsplan mm. i delområde B2 og B3

Sagsbehandler:
Sagsnr.: 01.02.05-P15-1-15

Resume

Kompetenceudvalg: Plan- og Ejendomsudvalget

Ejeren af et stort ubebygget areal ved Holmegaard Høj i Fensmark ansøger om dispensation fra lokalplan F.8.1 til ændre udstykningsplan og andre bebyggelsestyper, end foreskrevet a planen. Sagen har været udsendt i den lovpligtige nabohøring, og udvalget skal nu tage stilling til dispensationssagen.

Indstilling

Administrationen indstiller:

1) At der meddeles dispensation til ændret bebyggelsesplan i delområde B3

2) At der meddeles dispensation til opførelse af parcelhuse og dobbelthuse og til levende hegn i delområde B2

Side 2

Sagsfremstilling

Ejeren af et stort ubebygget areal ved Holmegaard Høj i Fensmark ansøger om dispensation fra Lokalplan F 8.1. for boliger og detailhandel vest for Næstvedvej til opførelse af parcelhuse og dobbelthuse i lokalplanens delområde B2, sydvest for Holmegaard Høj og til etablering af levende hegn i stedet for muret hegn. Der ansøges desuden om dispensation til ændret bebyggelsesplan i delområde B3, nordøst for vejen.

Begrundelsen for ansøgningen er, at der ingen efterspørgsel er på bebyggelsestyper uden egen have, som lokalplanen muliggør, hvorfor området har ligget ubebygget hen i de sidste 10 år. Det oplyses, at der i øvrigt kun er 10 parcelhusgrunde tilbage af de oprindelige 80 i lokalplanområde B1, der støder op til Holmegård Høj. Det oplyses endvidere i ansøgningen, at der er stor efterspørgsel på dobbelthuse og parcelhuse. Bygherren, der har projektudviklet og bebygget området ved Meteorvej og Orionvej, angiver, at dobbelthuse og parcelhuse i området hurtigt blev udsolgt, og der er ingen ledige byggegrunde til dobbelthuse i den del af byen.

Den fastlagte vejstruktur og grønne kiler, udlagt i lokalplanen generelt, ønskes bevaret samtidig med, at bebyggelsestætheden og antallet af parceller reduceres væsentligt i forhold til de boligtyper, lokalplanen muliggør. Bygherren vil med den nye udstykning skabe et attraktivt byområde med beliggenhed ud mod naturområderne og med en fin landskabelig indpasning i det kuperede terræn.

Arealet er omfattet af bestemmelserne i en ældre lokalplan F.8. fra 2006, som har til formål at sikre muligheden for etablering af et nyt større boligområde med parcelhuse og rækkehuse. Lokalplanen opdeler området i delområder B1, der er udstykket og delvis bebygget, samt B2 og B3. Der er fastlagt i planens § 3.2, at delområde B2 og B3 må kun anvendes til tæt lav boligbebyggelse, det vil sige dobbelthuse, gårdhavehuse og rækkehuse. Af § 6.2 og 6.3 fremgår, at bebyggelse i delområde B2 skal opføres som gårdhavehuse, (sammenbyggede boliger uden egen have), mens bebyggelse i delområde B3 skal opføres

som cirkelhuse (sammenbyggede boliger med et fælles cirkelformet gårdrum). Der er desuden fastlagt i § 8.3.3, at hegn forbindelse med gårdhavehusene skal udformes som muret hegn.

Side 3

Opførelse af parcelhuse og dobbelthuse i delområde B2 kræve dispensation fra de bebyggelsestyper, som lokalplanens § 6.2 fastlægger. Samtidig kræver opførelse af parcelhuse i samme område dispensation fra planens anvendelsesbestemmelser i § 3.2, der kun muliggør tæt lav. Etablering af levende hegn i stedet for muret hegn forudsætter også en mindre dispensation fra bestemmelserne i § 8.3.2. Iøvrigt følger bygherren principperne den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesplan for delområde B3 med de grønne kiler mellem bebyggelsesensklaverne. Samtidig øges afstanden til nabobebyggelse ved Jorbærsvinget, hvorfor det vurderes, at den justerede udstykningsplan er en forbedring forhold til den viste på kortbilag 3. Da der ønskes etableret færre parceller, vil bebyggelsen desuden være mere attraktiv og bedre landskabeligt indpasset.

Forudsætningen for ændret udstykningsplan i delområde B3 er at udvalget dispenserer fra planens § 6.3, som henviser til lokalplanens kortbilag 3, med rækkehuse placeret i en cirkelform. Det skal i øvrigt tilføjes, at udstykning af delområde I 3, som vist på kortbilag 3 til lokalplanen, ikke er realistisk, da bebyggelsen er placeret for tæt på hinanden og naboparcellerne. Samtidig vil den form for bebyggelse skabe væsentlige indbliksgener internt og i forhold til naboområdet.

I forbindelse med den afholdte nabohøring er der i alt modtaget 5 høringssvar med indhold, der fremgår af det til sagen vedlagte dokument. Bygherren har desuden haft en positiv dialog med Grundejerforeningen Slangen, der omfatter naboområdet, og kunne opnå enighed omkring den fremtidige udstykning ved Holmegaard Høj. Grundejerforeningen udtrykker tilfredshed med, at Holmegaard Høj udstykkes nu med parcelhuse og rækkehuse, i modsætning til det tidligere forslag, og vil gavne området og tilflytningen. Der peges dog på de trafikale udfordringer i området, og at der mangler en rundkørsel ved Næstvedvej. Grundejerforeningen angiver, at det er væsentligt for områdets udvikling og tilflytning, at der etableres en forsvarlig afvikling af trafikken. Sagen vedrørende de trafikale forhold er oversendt til Center for Trafik og Ejendomme, der oplyser, at de skal politisk behandles på mødet i Teknisk Udvalget den 5. oktober 2015.

Side 4

Administrationen vurderer, at den ansøgte udstykning er en forbedring i forhold til den viste i lokalplanen, der ikke kunne realiseres. Det vurderes desuden, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens formål, der er at muliggøre etablering af et nyt boligområde med åben-lav og tæt lav boligbebyggelse.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget



Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 28.09.2015

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Godkendt

Bilag

-  **Ansøgning om dispensation PDF**
-  **Skitseforslag til ny udstykningsplan fra Bygherren**
-  **Høringssvar**
-  **Kortbilag med områdeafgrænsning. Holmegaard Høj**
-  **Kortbilag 3 til lokalplanen med områdeafgrænsning**

Fra: **Anja Andersen** maran@naestved.dk
Emne: **SV: Byggemuligheder i delområde B2, parcehusudstykning blandet med dobbelthuse**
Dato: **15. februar 2016 kl. 15.36**
Til: mtn@mtn-ejendomme.dk
Cc: **Hashem Jalilian** hajal@naestved.dk

Hej Morten

Da jeg var syg et par uger, kan jeg først besvare din mail nu. Jeg beklager den sene besvarelse.

Jeg har lige drøftet din kommentar med Hashem og vi er enig med dig i, at parcelhusgrunde skal udstykkes med mindste grundstørrelse på 700 m², som er krævet i BR10. Ønsker du opføre et dobbelthus på grunden, kan grunden efterfølgende udstykkes i to, så én bolig i et dobbelthus placeres på en grund med et areal på 350-500 m², lige som bag Bilka.

I øvrigt kan man ikke beregne bebyggelsesprocenter for hele området som helhed, selvom lokalplanen siger det. Den beregningsmetode er blevet underkendt. Så bebyggelsesprocent, der er angivet i lokalplanen, gælder for den enkelte grund.

Af din anden mail fremgår, at du ønsker at hæve bebyggelsesprocenten fra 25 til 33. Vi kan ikke meddele en generel dispensation fra bebyggelsesprocenter, da det ikke er lovligt. Den enkelte grundejer kan søge om dispensation. Almindeligvis dispenserer vi kun, hvis ansøgeren har en tungerevejende begrundelse for sin ansøgning.