

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 04

TIL KOMMUNEPLAN 2025 FOR NÆSTVED KOMMUNE



Byer



Fritid og Turisme



Miljøbeskyttelse



Natur og Landskab



Trafik og Teknik



Rammer for lokalplaner

Indholdsfortegnelse

1	REDEGØRELSE.....	3
1.1	Baggrund og formål.....	3
2	AFGRÆNSNING OG ÆNDRING AF RAMMEBESTEMMELSER.....	5
3	Værdifuldt kulturmiljø.....	6
4	Grundvandsbeskyttelse	7
5	BESKYTTEDE ARTER OG HABITATVURDERING	8
6	BEKENDTGØRELSE AF LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)	11
7	HØRING	11
8	KLAGEVEJLEDNING	11

1 REDEGØRELSE

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af forslag til Lokalplan 171 for hotel og boliger ved Rådmandshaven. Endelig vedtagelse af Lokalplan 171 forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2025.

Kommuneplantillægget indeholder en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

1.1 Baggrund og formål

Formålet med nærværende kommuneplantillæg er at udlægge en ny kommuneplanramme, som muliggør bebyggelse i et omfang, som de gældende rammer for området ikke giver mulighed for. Dette sker i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 171 for bebyggelse ved Rådmandshaven, som er igangsat ifm. arbejdet for at styrke og udvikle Næstved Bymidte. Udviklingen af Næstved Bymidte beror bl.a. på, at der er flere, som kommer til at bo i eller tæt på bymidten.

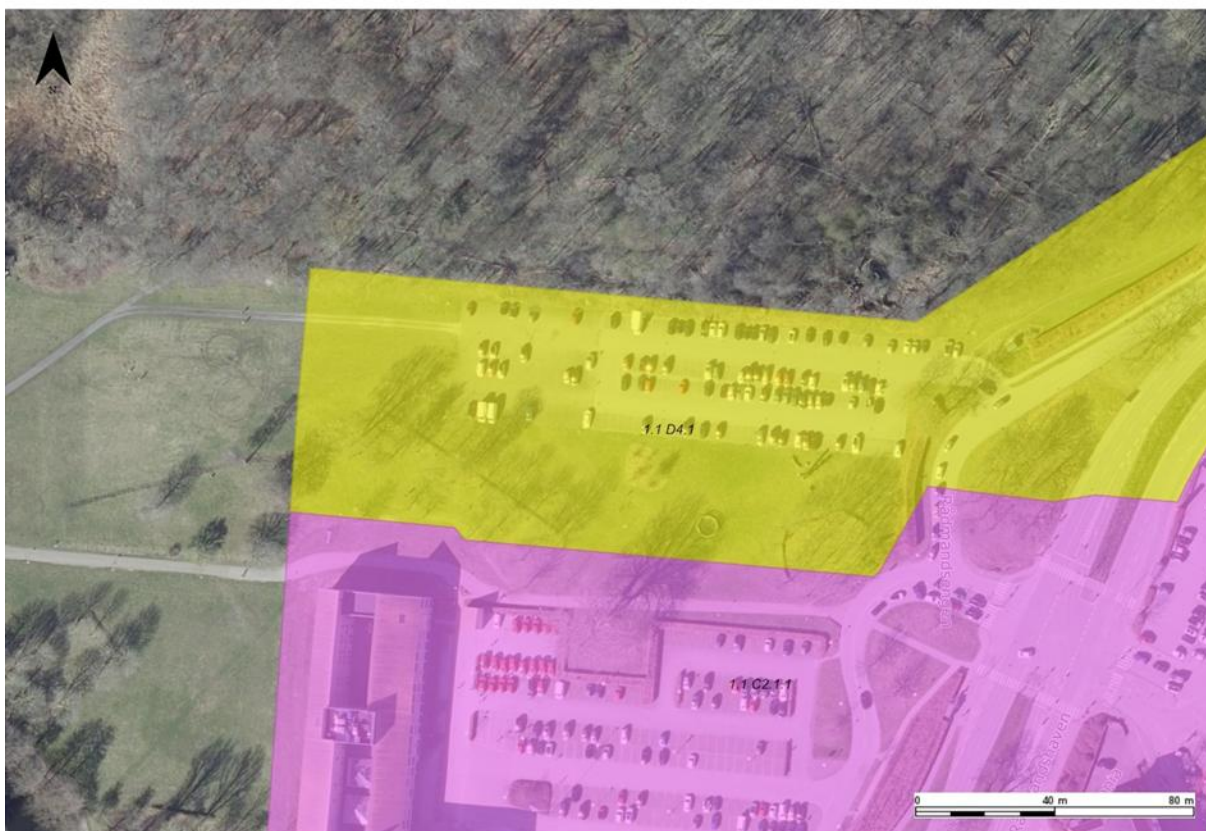
Lokalplanområdet er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

- 1.1.C2 1.1 Hovedcenter Bymidten – Rådmandshaven, Dania
Centerformål
- 1.1.D4.1 Centralsygehuset, Ringstedgade-Herlufsvænge
Offentlige formål med specifik anvendelse til sundhedsinstitutioner.

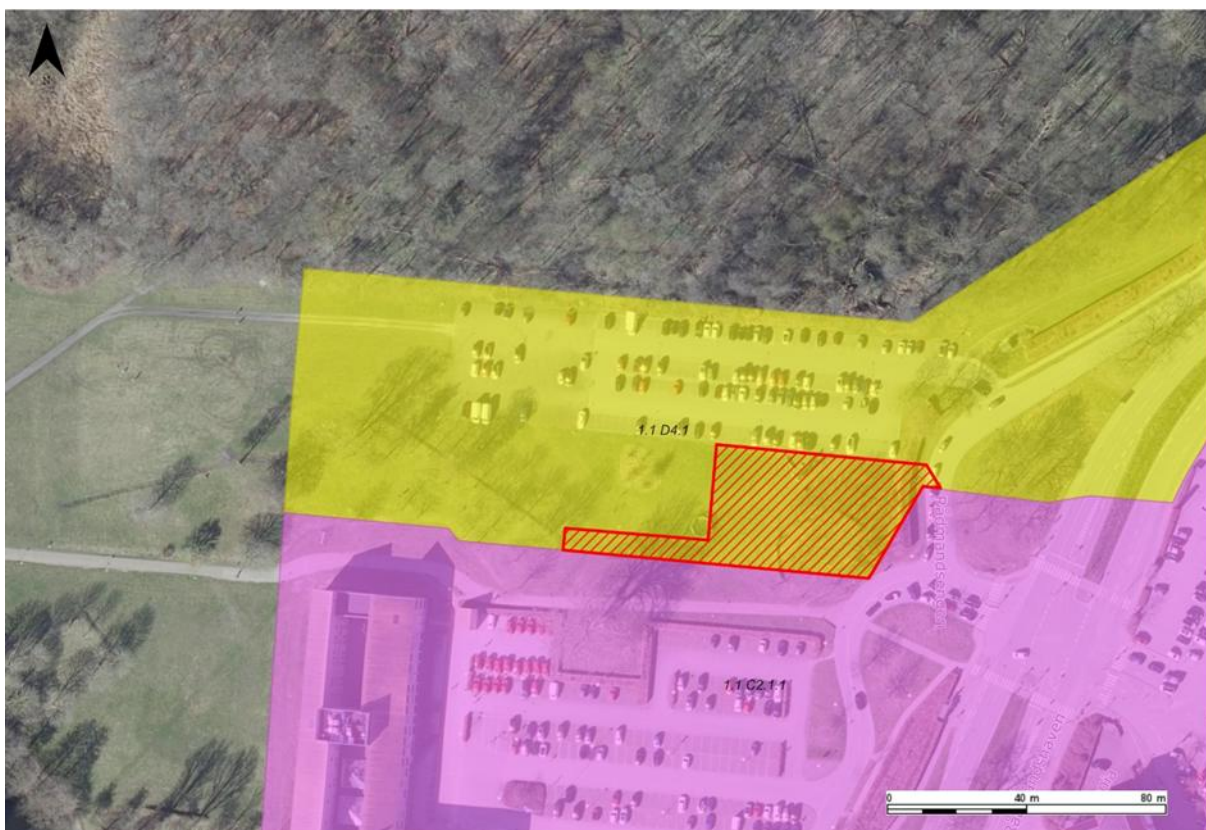
De eksisterende rammeområder udlægger området til centerformål med et maksimalt etageantal på 8 og samt offentlige formål. Dette stemmer ikke overens med de muligheder, som der ønskes at skabe rum for ved Lokalplan 171.

På baggrund af disse uoverensstemmelser ml. eksisterende kommuneplanrammer og kommende lokalplan, vurderes det nødvendigt at udarbejde et nyt kommuneplantillæg for arealet, der kan muliggøre byggeri i op til 12 etagers højde indenfor det angivne byggefelt for hotelbyggeri.

Den del af ramme 1.1.D4.1., som ligger indenfor kommende lokalplanafgrænsning vil indgå i kommende kommuneplantillæg og dermed udgå af ramme 1.1.D4.1.



Figur 1 Gældende rammeområder 1.1 D4.1 og 1.1 C2.1.1



Figur 2 Nyt rammeområde 1.1 C2.1.2

2 AFGRÆNSNING OG ÆNDRING AF RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplantillægget omfatter inddragelse af følgende matr.nr.: 160d, 331, 7000d, 7000h Næstved Bygrunde, samt matrikler, som efter lokalplanens endelige vedtagelse måtte udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Tillæg nr. 36 til Kommuneplan 2021 ændrer rammebestemmelserne ift.:

- Anvendelse generelt, som udpeges som centerområde.
- Max. etager, som maksimalt kan være 12 etager

De gældende rammeområder ændres for den del, som det nye rammeområde dækker.

	<i>Gældende rammebestemmelser</i>	<i>Gældende rammebestemmelser</i>	<i>Ny rammebestemmelser</i>
Plan.nr.	1.1 C2.1.1	1.1 D4.1	1.1 C2.1.2
Plannavn	Hovedcenter Bymidten - Rådmandshaven, Danmark	Centralsygehuset, Ringstedgade-Herlufsvænge	Hovedcenter Bymidten - Rådmandshaven
Anvendelse generelt	Centerområde	Offentligt formål	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bymidte / Boligområde / Erhvervsområde / Offentlig administration	Sundhedsinstitutioner	Boligområde/Serviceerhverv/Hotel og restauration
Anvendelse konkret	Ikke reguleret	Ikke reguleret	Etageboliger, serviceerhverv, hotel og restauration
Bebyggelsesprocent	Ikke reguleret	95	
Bebyggelsesprocent beregnet af...	Den enkelte ejendom	Den enkelte grund	Den enkelte ejendom
Max. etager	8	Ikke reguleret	12
Max. bygningshøjde	Ikke reguleret	Ikke reguleret	Boliger: 21 meter Hotel- og restauration: 42 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Max etageareal			Boligområde: 13.400 m ² Hotel og restauration: 5.985 m ²
Notat - Rammetekst områdets anvendelse			Der kan etableres butik på max. 200 m ² i tilknytning til hotellet.
Notat - Rammetekst notater			

3 Værdifuldt kulturmiljø

Indenfor rammområdets nordvestlige og sydlige afgrænsning mod rammeområde 1.1. F2 "Rådmandshaven" er udpeget i Kommuneplan 2025 som et værdifuldt kulturmiljø nr. 63 "Nyere tid - Industrialisme og kraftanlæg - Gl. Maglemølle Papirfabrik" (se figur 3).

Ifølge "101 kulturmiljøer i Næstved" er kulturmiljøet kun sporadisk bevaret. Industrianlægget blev nedrevet i 1980-81 for at give plads til kommunens administrationsbygning.

Der er i Næstved Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet for lokalplan 171.

Kommuneplanens retningslinjer for det værdifulde kulturmiljø er følgende:

1. Udformning af de fysiske omgivelser i og omkring udpegede kulturmiljøer i byerne skal tage afsæt i det kulturhistoriske, karakteristiske og værdifulde ved det enkelte kulturmiljø. Markante rummelige træk samt landskabelige og historiske elementer skal understreges og fortsat udgøre visuelle højdepunkter i områderne.
2. Historiske spor skal bevares, og forandringer skal udformes med udgangspunkt i det udpegede kulturmiljøes karakteristika og byggeskik. Den stedlige byggetradition og det karakteristiske arkitektoniske udtryk skal styrkes.
3. Inden igangsættelse af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil påvirke oplevelsen eller kvaliteten af de udpegede kulturmiljøer i byerne, skal der foretages en konkret vurdering af hensynet til de kulturhistoriske interesser gennem en kulturmiljøvurdering.
4. De udpegede kulturmiljøer i byerne rummer i de fleste tilfælde bevaringsværdige- og fredede bygninger jf. afsnit Bevaringsværdig bebyggelse. Retningslinjerne for dem skal iagttages i forbindelse med planlægning og sagsbehandling.

Retningslinjerne er baseret på at miljøet skal udformes med udgangspunkt i stedets historiske, arkitektoniske og materialemæssige kvaliteter og den lokale byggeskik, så kulturmiljøets bærende fortælling sikres. Derudover skal udformning af de fysiske omgivelser i og omkring udpegede kulturmiljøer tage afsæt i det enkelte kulturmiljøes bærende værdier.

Retningslinjen omkring et projekts anlægsfase skal sikre at bygherre tager hensyn til kulturhistoriske interesser ved at foretage en kulturvurdering. I lokalplan 171 er denne retningslinje indarbejdet ved at der henvises til, at der forud for anlægsarbejder, lader Museum Sydøstdanmark udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27.

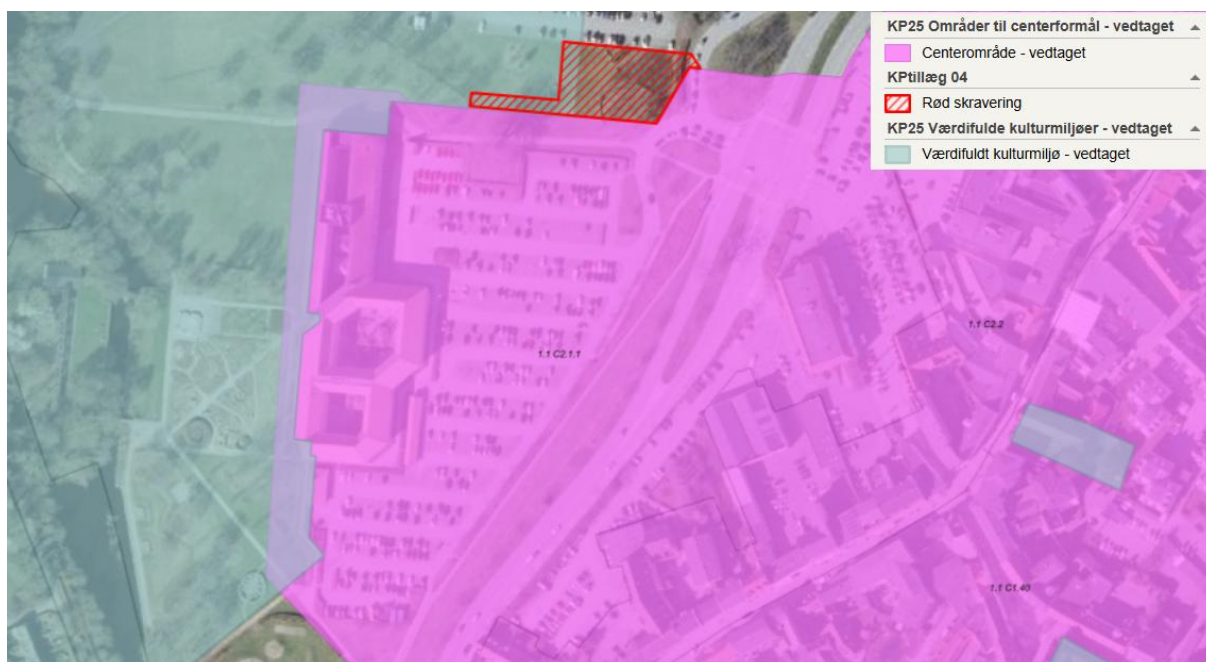
Derudover er disse retningslinjer for kulturmiljøer afspejlet i lokalplan 171 ved at planerne danner rammer for udviklingen af Rådmandshaven og ses som en naturlig videreførelse af den historiske bymidte, hvor ny bebyggelse skal tale samme arkitektoniske sprog som den eksisterende by. Planerne sikrer forbindelsen til bymidten ved at udvikle Rådmandshaven og danner rammer for at bymidtens arkitektur og særpræg bevares. Dette er tydeliggjort ved, at der i lokalplan 171 stilles krav til bebyggelsens arkitektoniske og materialemæssige udtryk.

Planen afspejler og integrerer de nødvendige hensyn til kulturmiljøet, både i forhold til bevaring, arkitektur og proceskrav, og vurderes derfor ikke at have negativ indvirkning på kulturarvsarealer og kulturmiljøer.

Forslag til Lokalplan 171 lægger vægt på, at udviklingen af området ved Rådmandshaven skal ske med respekt for de kulturhistoriske værdier, der er udpeget i Kommuneplan 2025.

Disse krav fastholdes i forslag til kommuneplantillægget, hvor retningslinjerne for værdifuldt kulturmiljø fastholdes og er indarbejdet i forslag lokalplan 171. Planen understreger, at ny bebyggelse skal tale samme arkitektoniske sprog som den eksisterende by, og at der stilles krav til bebyggelsens arkitektoniske og materialemæssige udtryk. Derudover sikres det, at forbindelsen til bymidten bevares, og at bymidtens særpræg styrkes.

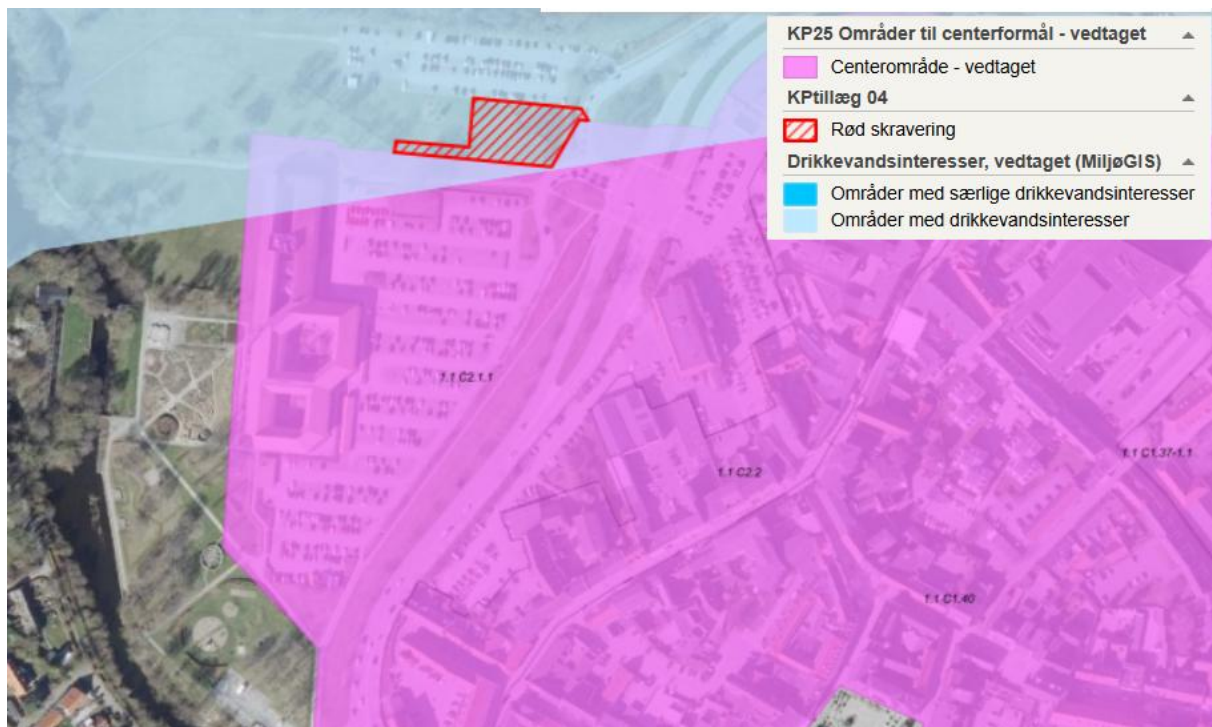
På baggrund af ovenstående vurderes det, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Næstved Kommuneplans retningslinjer for kulturmiljø, hvilket betyder, at udpegningens afgrænsning stadig indgår i det nye rammeområde og retningslinjerne sikres i lokalplan 171.



Figur 3: Kortet viser udpegede kulturmiljøer indenfor for kommuneplantillæggets nye rammeområde (rød skravering).

4 Grundvandsbeskyttelse

Inden for statslig grundvandskortlægning, er kommuneplantillæg 04 omfattet af område med drikkevandsinteresser (OD), mens størstedelen af afgrænsningsområdet ligger udenfor OD



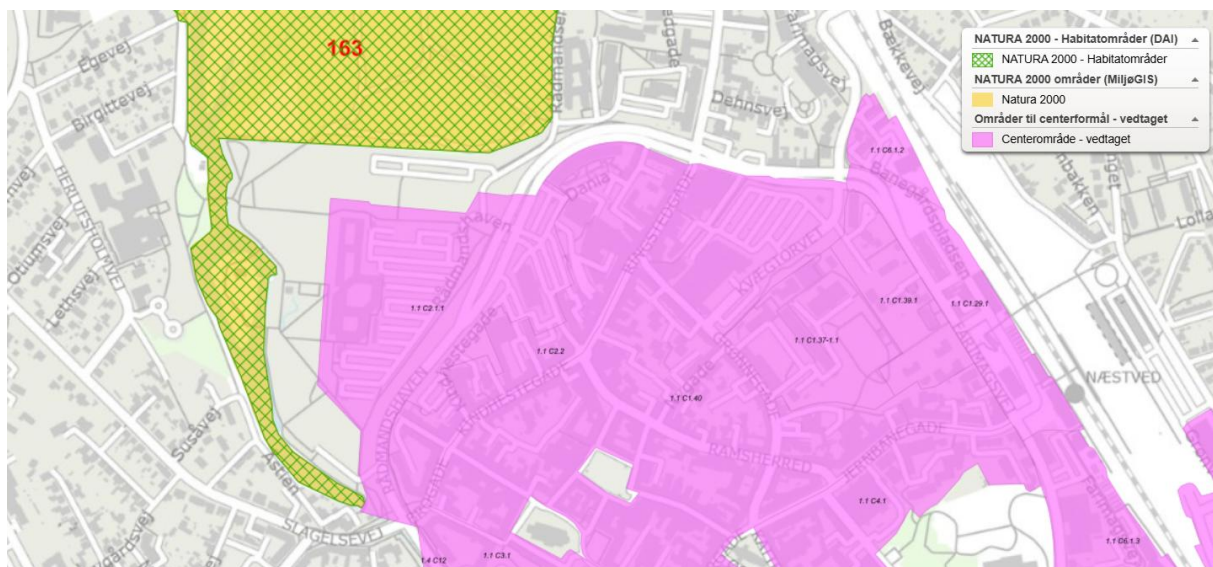
Figur 4: Kort som viser udpeget område med drikkevandsinteresse (OD) indenfor kommuneplantillæggets nye rammeområde (rød skravering).

Områder med drikkevandsinteresser (OD) er oprindeligt udpeget som områder, der har eller kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker og erhverv. I disse områder beskyttes grundvandet gennem den generelle miljøbeskyttelse, bl.a. gennem gødningsnormer og miljøgodkendelser af virksomheder. Der er ikke i gældende lovgivning fastsat generelle begrænsninger med betydning for de projekter, som planforslagene muliggør.

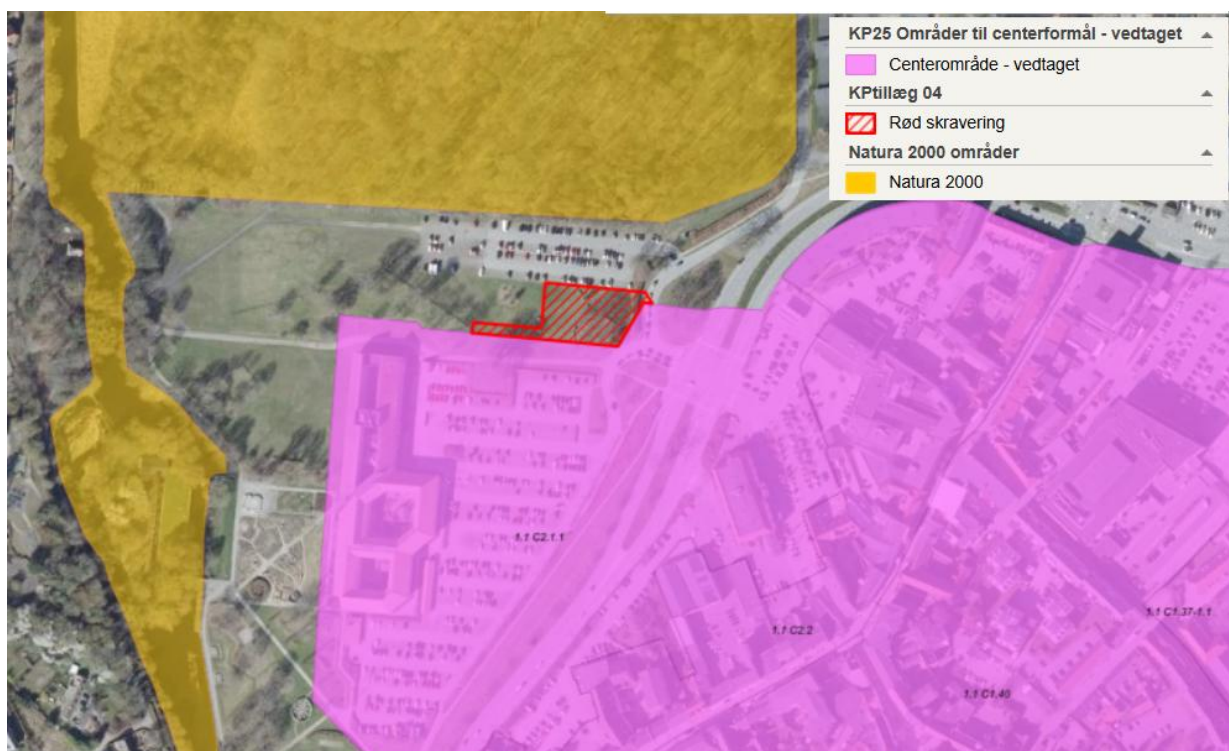
5 BESKYTTEDE ARTER OG HABITATVURDERING

International naturbeskyttelse, Natura 2000

Kommuneplantillæggets område muliggør byudvikling på et areal, som ligger i kanten af Næstved By-midte. Området har tidligere haft anvendelse af industri, da Maglemølle Papirfabrik var placeret her, og er i dag karakteriseret dels ved bebyggelse i kanten af bymidten og dels ved at være udlagt som vej og større parkeringsarealer.



Figur 5a: Kortudsnit som viser Natura 2000 område 163 i forhold til gældende rammeområde



Figur 5b: Kortudsnit som viser Natura 2000 område 163 i forhold til kommuneplantillæggets udvidede rammeområde. Kilde: Næstved BorgerGIS.dk

Rammeområdet grænser op til Natura 2000-område nr. 163 "Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds mose og Porsemosen", hvor habitatområde nr. 146, Rådmandshaven er beliggende vest for rammeområdet. Syd for rammeområdet, ca. 3 km væk, ligger Natura 2000-område nr. 169 "Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde". Habitatområde nr. 148 "Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 81 "Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjorde".

Det er kommunens samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af væsentlige naturbeskyttelsesområder og potentielle naturbeskyttelsesområder. Vurderingen baserer sig på en miljørapport, som konkluderer, at det af Kommuneplantillæg nr. 04 og Lokalplan 171 muliggjorte projekt, ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter på de udpegningsgrundlag, som findes for de Natura 2000-områder, som ligger i umiddelbar nærhed af planområderne. Lokalplan 171 stiller til gengæld krav om, at der skal etableres en grøn kile i bebyggelsen, hvormed der tilføjes natur og rekreative muligheder til området.

Bilag IV-arter

Der indenfor de seneste tre år registeret en række bilag IV-arter i nærheden af planområdet. Arterne fremgår af EU's Habitatdirektiv bilag IV og er derigennem omfattet af en streng beskyttelse. De nærmeste fund af andre bilag IV-arter er markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø, alle > 1 km fra lokalplanområdet, adskilt fra dette af tæt bybebyggelse. Derudover er i Herlufsholmskoven og ved Susåen registeret flere bilag IV-beskyttede flagermusarter. Der er ikke registreret rødlistede eller truede arter indenfor planområderne.

I forbindelse med feltundersøgelser 2025 i planområdet, er der udpeget et træ der potentielt kan være levested for flagermus. I forbindelse med de nye planer, bevares træet og planforslagene vil ikke medføre ændring eller beskadigelse af den potentielle yngle- og rastelokalitet.

Da en betydelig del af det eksisterende befæstede areal (nuværende parkeringsområde) omdannes til naturarealer uden at skade levesteder for beskyttede arter, og der er registeret bilag IV-arter i planområdet, vil det nye planområde ikke påvirke bilag IV-arter og deres levesteder.

På baggrund af datagrundlaget for bilag IV-arter og andre fredede- og rødlistearter, vurderes at planerne ikke medfører væsentlig negativ påvirkning på bilag IV-arter. Der vil således ikke ske beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV og andre fredede- og rødlistearter.

Naturbeskyttelse

Skovbyggelinje

Dele af kommuneplantillæggets rammeområde er i dag omfattet af en 300 meters skovbyggelinje fra Herlufsholmskoven/Rådmandshaven, som ligger nordvest for lokalplanområdet.

Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse mv. Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Næstved Kommune kan dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår.

Realiseringen af lokalplanen vil derfor forudsætte, at Næstved Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen, eller at skovbyggelinjen reduceres efter tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Åbeskyttelseslinje

Dele af kommuneplantillæggets rammeområde er omfattet af 50 meters åbeskyttelseslinje fra Susåen.

Efter Naturbeskyttelseslovens §16 må der inden for åbeskyttelseslinjen som udgangspunkt ikke foretages terrænændringer, opføres bebyggelse eller etableres anlæg uden forudgående dispensation fra Næstved Kommune som naturbeskyttelsesmyndighed. Dispensation kan kun meddeles, hvis det vurderes, at projektet ikke tilsidesætter beskyttelsesformålet.

Realisering af en lokalplan forudsætter derfor, at nødvendige tilladelser indhentes.

6 BEKENDTGØRELSE AF LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Ifølge Miljøvurderingsloven - Bekendtgørelse nr. 4 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) af 03/01/2023 med ændringsbekendtgørelser, skal planer, der kan forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet, ledsages af en miljøvurdering i overensstemmelse med Miljøvurderingslovens afsnit II (miljørapport)

Næstved Kommune har vurderet, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 04 og forslag til lokalplan 171 har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 3. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene.

Rapporten er udarbejdet på baggrund af forslag til Kommuneplantillæg nr. 36 og forslag til Lokalplan 171 for boliger og hotel ved Rådmandshaven.

Miljørapporten foreligger som selvstændigt dokument og kan ses ved henvendelse til Næstved Kommunes planafdeling eller via kommunens hjemmeside.

7 HØRING

Forslag til kommuneplantillæg nr. 04 (tidligere nr. 36) har været i offentlig høring i perioden: d. 17.09.25– 16.11.2025.

De indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog.

8 KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage over den endelige plan til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, om lokalplanen er udarbejdet efter gældende lovgivning. Du kan derimod ikke klage over, hvorvidt planens indhold er hensigtsmæssigt, herunder om kommunen burde have vedtaget en anden planløsning.

Klagen skal være indgivet senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk (du søger på "klageportal") og www.virk.dk (du søger på "Klag til"). Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med MIT-ID.

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Næstved Kommune i Klageportalen. Vi sender herefter din klage videre til Planklagenævnet med vores bemærkninger, medmindre vi beslutter at imødekomme din klage.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Betaling af gebyret er en betingelse nævnets behandling af din klage. Du får gebyret retur, hvis du får medhold i din klage.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke forinden er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Næstved Kommune, som videregiver anmodningen til Planklagenævnet, der træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage. Desuden er landsdækkende foreninger og organisationer klageberettigede, hvis de har som hoved- formål at beskytte natur og miljø eller at varetage væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. De skal dog have vedtægter eller love, som dokumenterer formålet og at de repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Ønsker du afgørelsen indbragt for domstolene, skal det ske inden for 6 måneder, fra du har modtaget afgørelsen fra Planklagenævnet.