

Plan den 20. 12. 2011 Foreløbigt plannotat

Alternative placeringsmuligheder for fjernvarmeværk i Næstved

Forudsætning: Der ønskes et areal på 30.000 m² helst med udvidelsesmulighed op til 50.000 m².

1	Stenstrup industri
Areal	Ca. 26.000 m ² , altså i underkanten af hvad der ønskes til en 1. etape. Placering af et værk i Stenstrup forudsætter således at et værk 2 placeres et andet sted.
Ejerforhold	Kommunalt ejet og byggemodnet til erhvervsformål.
Planforhold	Området er omfattet af en lokalplan, der udlægger området til industri- og værkstedsvirksomheder. Bebyggelsesprocenten er 50 og byggehøjden 8,5. Der kan dispenseres til større højde når hensynet til drift og funktion kræver det. Hvis værket generelle højde afviger meget væsentligt fra bestemmelserne kan det være nødvendigt at tilvejebringe en ny lokalplan.
Infrastruktur	Beliggende ved det overordnede vejnet og kommende fordelingsvej sydøst om byen i den sydlige bydel.
Miljøforhold	Arealet ligger i lokalplanens delområde 2, som er et rent 60 db-område. I delområde 2 er støjgrænsen 55 dB, da der findes boliger. Endvidere er der enkeltliggende boliger uden for lokalplanområdet, hvor støjgrænsen for boligområde skal overholdes. Det vurderes, at dette vil kunne overholdes, ved den rette indretning af værket.
Bymæssig kontekst	Arealet ligger i stort ældre industriområde og vil derfor anvendelsesmæssigt set "falde i med omgivelserne" Hvis værket kræver en meget større højde end de planlagte 8,5 meter, vil det få en markant beliggenhed som en markering af byens grænse mod syd.

2	Syd for Karrebækvej ved rundkørslen på Vestre Ringvej
Areal	Arealet ml Evengrøften, Karrebækvej, ringvejen og kanalen er ca. 10 ha.
Ejerforhold	Arealet tættest på ringvejen/kanalen er ubebygget vejareal. Den øvrige del af området er privatejet landbrugsjord.
Planforhold	Beliggende udenfor byzone og byudviklingsområde. 2/3-del af arealet er omfattet af strandbyggelinje. Indenfor strandbyggelinjen er der <u>udelukkende</u> mulighed for at planlægge for havneformål.
Infrastruktur	Beliggende ved det overordnede vejnet og kanalen. Al intern infrastruktur skal nyetableres.
Natur og miljøforhold	Der er ganske omfattende naturinteresser på den privatejede del af arealet, herunder muligvis flere habitatarter. Naturtyperne omfatter bla. beskyttet vandløb, overdrev, mose, sø, lavbundsareal og potentielt vådområde. Endvidere er arealet udpeget som særligt værdifuldt landskab og indsatsområde i grøn plan.
Bymæssig kontekst	Grænsen mellem by og land når man bevæger sig fra Næstved by ud mod Karrebæksmindes kystlandskab er i dag særdeles markant og kan beskrives, som en signifikant landskabelig oplevelse, som et stort bygningsværk vil forstyrre.

3	Stenlængeområdet
Areal	90.ha. nyt byudviklingsområde. 14,5 ha. mod nordøst er i kommuneplanen udlagt til erhverv.
Ejerforhold	Kommunalt ejet landbrugsjord.
Planforhold	Ikke lokalplanlagt. Udlagt til en bred vifte af byformål i kommuneplanen, men ikke egentlig industrivirksomhed. Erhvervsområde til kontor og liberale erhverv i områdets nordøstlige del danner "buffer" mellem Øverup erhverv og kommende boligområder. Der er gennemført et omfattende planlægningsarbejde i form af arkitekt konkurrence og bykatalog. Det vurderes ikke at et fjernvarmeværk er umiddelbart foreneligt med de skitserede planer.
Infrastruktur	Beliggende ved det overordnede vejnet og kommende østlig fordelingsvej/ny vej til. Al intern infrastruktur til kommende byggerier skal nyetableres.
Miljøforhold	Værket vil komme til at ligge ganske tæt på nye planlagte boligområder, hvilket kan give årsag til nabokonflikter.
Bymæssig kontekst	Der påregnes etableret 1400 – 1500 nye boliger i området i kombination med center- og offentlige formål. Et varmeværk opfattes almindeligvis, som industriproduktion og vil med behovet for en høj skorsten vel nok konflikte med intentionerne bag masterplan og bykatalog.

4	Øverup III
Areal	Mulige grunde, 4A ca. 5,5 ha. 4B ca. 4,6 ha.
Ejerforhold	Kommunalt ejet jord
Planforhold	Forslag til lokalplan er underudarbejdelse. Politisk behandling forventes i januar 2012. Lokalplanforslaget lægger op til en zonerings af området til forskellige virksomhedsklasser. Hvis der skal placeres et varmeværk vil lokalplanforslaget skulle justeres. Bebyggelsesprocenten 60, rumfang er 3 m ³ pr. m ² og byggehøjden 8,5 og op til 12,5 meter. Skorstenene kan have større højde.
Infrastruktur/ Kollektiv trafik	Beliggende tæt på det overordnede vejnet/ny østlig fordelingsvej og nordlig omfartsvej.
Natur og Miljøforhold	Ingen væsentlige. Eksisterende rørlagt vandløb planlægges åbnet.
Bymæssig kontekst	Arealet ligger i stort eks. erhvervsområde og vil derfor anvendelsesmæssigt set "falde i med omgivelserne" Hvis værket kræver en meget større højde end de planlagte 8,5 meter, vil det dog få en særdeles markant beliggenhed. Tilgængelighedsmæssigt vurderes det, at grundene i området vil være attraktive for mindre virksomheder med forretningsvirksomhed og særligt arealkrævende varegrupper, som også vurderes rumeligt set at være mere foreneligt med den fremherskende karakter af Øverup erhverv.

5	Øverup IV syd for Køgevej øst for fordelingsvej
Areal/byggemulighed	Det samlede erhvervsareal er på ca. 50 ha. Umiddelbart kunne værket placeres nordøst for ny tunnel under fordelingsvejen, hvor det vil ligge længst væk fra eks. privat ejede boliger i området.
Ejerforhold	Kommunalt ejet landbrugsområde.
Planforhold	Ikke lokalplanlagt. Nærmere rammer for planlægningen fastsættes ved kommuneplantillæg. 100 meters reservation til højspændingsanlæg skal respekteres.
Infrastruktur	Tunnel under fordelingsvejen etableres i forbindelse med fordelingsvejen. Øvrig infrastruktur skal tilvejebringes.
Miljøforhold	Ingen væsentlige.
Bymæssig kontekst	Markant placering på ydersiden af de overordnede veje vil give en ikon placering, som med et arkitektonisk stærkt projekt vil kunne virke som vartegn. Arealet er ikke på forhånd planmæssigt disponeret og etablering af et varmeværk vil "binde"arealet til produktionserhverv. Omvendt er der i en by af Næstveds størrelse også brug for at have velbeliggende arealer til dette.

6	Øverup VI nord for Køgevej øst for nordlig omfartsvej
Areal/byggemulighed	Det samlede erhvervsareal er på ca. 12,5 ha. Umiddelbart kunne værket placeres nordøst for den nordlige omfartsvej, hvor det vil ligge længst væk fra eks. privat ejede gårde i området.
Ejerforhold	Kommunalt ejet landbrugsområde.
Planforhold	Ikke lokalplanlagt. Nærmere rammer for planlægningen fastsættes ved kommuneplantillæg. Dog er der lagt op til placering af tankstation, lastbilmulparkering og samkørselsanlæg.
Infrastruktur	Optimal trafikal placering direkte ved ny rundkørsel ved Køgevej/nordlig omfartsvej.
Miljøforhold	Ingen væsentlige.
Bymæssig kontekst	Markant placering på ydersiden af de overordnede veje vil give en ikon placering, som med et arkitektonisk stærkt projekt vil kunne virke som vartegn. Arealet er ikke på forhånd planmæssigt disponeret og etablering af et varmeværk vil "binde"arealet til produktionserhverv. Omvendt er der i en by af Næstveds størrelse også brug for at have velbeliggende arealer til dette. Her er der tale om et noget mindre areal der bindes end ved placering 5. På grund af den kommende direkte adgang fra den ny rundkørsel bør der reserveres det nødvendige areal til tankstation og parkeringsanlæg.

7	Bag Dalum Papir
Areal/byggemulighed	Del af matr. nr. 8a Ll. Næstved, Næstved Jorder. Ubebygget areal bag Dalum Papir på ca. 34.000 m ² .
Ejerforhold	Privat ejet. Ejer har givet fuldmagt til at Næstved fjernvarme kan undersøge mulighederne for placering af varmekærk på grunden.
Planforhold	Området er omfattet af en byplanvedtægt, der udlægger området til industri, større værkstedsvirksomheder, oplag samt forretningsvirksomhed i tilknytning til de pågældende virksomheder. Rumfang: 6m ³ pr. m ² . Bebyggelsen må fylde maks. 0,6 gange grundens str. Højde 16 meter. Der kan dispenseres til større højde når hensynet til drift og funktion kræver det. I det omfang den eksisterende og evt. kommende bebyggelse kan overholde byplanvedtægtens regler for grundenes udnyttelse vil et fjernvarmekærk være i overensstemmelse med vedtægtens anvendelsesbestemmelser.
Infrastruktur	Når de planlagte vejoplægninger på Næstved Havn er gennemført vil tilkørslen til området fra det overordnede vejnet blive gode. Der er ikke etableret kaj langs ejendommens skel mod kanalen. Det er tidligere politisk besluttet, at der ikke skulle etableres kaj på strækningen af hensyn til ønske om at etablere boligområde øst for Susågården ved Jasminvej (forebyggelse af støjkonflikter ved godshåndtering).
Miljøforhold	Beliggenhed tæt på mange eksisterende boliger. Støj og lugt skal overholde miljølovens krav i skel mod boligerne.
Bymæssig kontekst	Markant placering ved kanalen giver stor synlighed. Byrådet undersøger p.t. muligheden for etablering af en uddannelsescampus i Maglemølle Erhvervspark. Yderligere overvejelser omkring placering af et nyt varmekærk i området vil derfor kræve en politisk beslutning, uanset det gældende plangrundlag.