BYER

Byrådet ønsker at alle byer i Næstved Kommune fortsat skal være gode steder at bo gennem hele livet! Der skal derfor kunne tilbydes velfungerende, oplevelsesrige og bæredygtige byområder, der kan danne gode rammer for hverdagslivet i alle faser af livet.

Næstved skal også i fremtiden være en attraktiv og spændende handelsby – og være omstillingsparat til det forbrugerne efterspørger. Derfor skal Næstved skabe gode rammer for et levedygtigt og aktivt handelsliv, et attraktivt bymiljø, storcenter, store butikker og boksbutikker for at kunne fastholde sin position som Region Sjællands handelscentrum.

Byrådet sætter stor fokus på, at Næstved fortsat har en dynamisk og velfungerende bymidte i udvikling. Bymidteplanen peger på nye og spændende muligheder for anvendelse af byens rum, både til at leve og arbejde i, og også til at studere i.

Campusområdet ved foden af Munkebakken skal være med til at gøre Næstved attraktiv som uddannelsesby og dermed Næstved Kommune som bosætningskommune, så de unge har lyst til at bosætte sig under og efter studiet.

Indhold i kapitel BYER

8 Center- og kommunal servicestruktur
11 Byvækst
13 Erhvervsområder
15 Boligområder
16 Områder til offentlige formål og privat service
17 Detailhandel
21 Næstved Bymidte
24 Byprofiler
26 Værdifulde kulturmiljøer i byerne
28 Bymiljøinteresser
30 Landsbyer
31 Bevaringsværdige og fredede bygninger
32 Byomdannelse
33 Kystnær byzone
34 Retningslinjer for Kystnær byzone

Kortbilag

1 Centerstruktur
2A Byvækst - Arealændringer
2B Planlagt byzone og sommerhusområde
3 Erhvervsområder
4 Boligområder
5 Offentlige formål
6 Detailhandelsstruktur
7 Værdifulde kulturmiljøer
8 Landsbyafgrænsninger
9 Potentielle byomdannelsesområder

Center- og kommunal servicestruktur

Centerstrukturen fortæller med sine 4 niveauer om de forskellige byers roller i Næstved Kommune som helhed. Den fortæller også, hvilket niveau af service, primært den kommunale, man kan forvente i de enkelte byer. Den tager afsæt i at Næstved By er hele kommunens lokomotiv, samtidig med at nærhed og lokalt tilhørsforhold i lokalområderne vægtes højt.

Kommunecentret er Næstved, hvor man ud over dagtilbud, skoler, borgerservice, almenpraktiserende læger med mere kan forvente fx professionelle kulturtilbud, specialiserede sundhedstilbud og et bredt udvalg af butikker, der også kan have regional betydning.

Byerne Fensmark, Glumsø, Fuglebjerg og Brøderup-Tappernøje er udpeget som udviklingscentre. Her kan man som udgangspunkt forvente et bredt udvalg af offentlig service som bibliotek med borgerservice, lokale kulturcentre, læge, apotek og butikker. Her skal servicen fastholdes og udvikles, og byerne skal fungere som vigtige bosætningsområder og med en erhvervsprofil tilpasset den enkelte by.

Lokalcentrene knytter sig til det nærmeste udviklingscenter eller til kommunecentret. I lokalcentrene kan det forventes at finde skole, idrætsanlæg eller lokaler til kulturelle formål, butik med dagligvarer og børneinstitution.

Støttepunkter i landdistrikter tilbyder et minimum af tilbud. Det kan være boldbaner til rådighed for idrætsforeninger eller klasselokaler til aftenskole eller ældreklub. Støttepunkternes muligheder og rolle for lokalområdet afhænger i høj grad af initiativer fra lokalrådene og andre frivillige ildsjæle i området.

Centerstrukturen sikrer ikke i sig selv, at de nævnte servicetilbud vil være til stede. For eksempel kan grundlaget for bestemte klassetrin i folkeskolen være for lille til, at de hensigtsmæssigt kan opretholdes.

Kommunen vil med sin planlægning sørge for, at rammene er til stede blandt andet i forhold til udvikling af erhverv, boliger og offentlige formål.

Byrådet vil skabe mulighed for følgende servicetilbud i centrene:

- **Støttepunkter i landdistrikterne**
  Anlæg for fritidstilbud (fx boldbane eller foreningslokaler)
  Fysiske rammer for borgerrettet forebyggelse (fx rygestop kurser)

- **I lokalcentre derudover:**
  Grundskole
  Børnepasning
  Dagligvarehandel
  SFO 1
  Ældreklubber
  Idrætshal
  Postbutik
  Kollektive trafikforbindelser til nærmeste udviklingscenter og til kommunecentret
  Mulighed for udbygning med boliger og mindre erhvervsområder

- **I udviklingscentre derudover:**
  Overbygningsskole (ekskl. 10. klasse-tilbud)
  Ungdomsskoletilbud
  Bibliotek med borgerservice
  Lokale kulturcentre
  Tilbud til uorganiseret idræt
  Borgerrettet forebyggelse
  Praktiserende læge
  Tandlæge, privat praktiserende
  Sundhedsfaglige klinikker (fx fysioterapi, ergoterapi, fodterapeuter)
  Mobile, regionale sundhedstilbud (donortapning, jordmoderkonsultation, ude-ambulatorier)
  Ældre- og handicapegnede boliger, samt aktivitets- og cafétilbud for ældre
  Varieret dagligvare- og udvalgsvarehandel

Pengeinstitut
Busforbindelse til kommunecentret og regionale hovedcentre uden for kommunen
Udlæg af areal til boligområder og større erhvervsområder

- **I kommunecentret derudover:**
  Togforbindelse til Hovedstadsområdet og resten af Danmark
  Detailhandel af regional betydning
  Professionelle og specialiserede kulturtilbud, inklusive vækstlagene inden for musik, kulturarv, teater og billedkunst
  10. klasse-tilbud
  Specialiserede dagtilbud
  Specialiserede tilbud til Børn og Unge
  Sundhedstilbud, der dækker hele kommunen, fx:
  Hospital
  Skadestue
  Lægevagt
  Speciallæger
  Genoptræning
  Patientrettet forebyggelse
  Misbrugsbehandling
  Uddannelsesinstitutioner over folkeskoleniveau
  Døgnbemandet politistation

Oversigt over servicetilbud:

CENTRENE	Indbyggertal	Legeplads, boldbane	Busforbindelse	Areal til nye boliger	Areal til nyt erhverv	Folkeskole	Børnehave	Vuggestue	Idrætshal	Kulturhus	Ældreboliger	Døgnplejecenter	Bibliotek/Borgerservice	Svømmehal	Sundhedscenter	Dagligvarebutik	Apotek, håndkøbsudsalg	Klinikker	Postbutik	Læge, alm. praktiserende	Tandlæge	Speciallæge	Privatskole
Næstved	43.289	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Fensmark	4.993	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•		
Glumsø	2.172	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•		
Fuglebjerg	2.187	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•		
Brøderup/Tappernøje	2.347	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			•			•	•			
Herlufmagle/Gelsted	2.659	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•		•		•	•						
Mogenstrup/Lov	2.417	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•		•		•			•	•	•		
Holme-Olstrup/Toksværd	2.013	•	•	•	•	•	•	•	•		•					•	•	•	•	•			
Karrebæk/Karrebæksminde	4.158	•	•	•	•	•	•	•	•		•					•	•	•	•				•
Sandved/Tornemark	1.036	•	•	•	•	•	•	•	•		•					•		•					
Hyllinge	451	•	•	•	•	•	•					•											
Menstrup/Spjellerup	314	•	•													•	•						
Skelby	274	•	•							•						•							
Hammer	174	•					•																
Vallensved/Kyse	283	•	•							•						•							
Tybjerg/Tybjerglille Bakker	416	•	•	•			•			•													•
Fodby	114	•	•	•																			
Everdrup	255	•	•	•																			

De funktioner, kommunen har mindst indflydelse på, er markeret med grå.

Retningslinjer for Center- og kommunal servicestruktur

1. Næstved udpeges som kommunecenter og som center for regionale servicefunktioner.

2. Fensmark, Glumsø, Fuglebjerg og Brøderup-Tappernøje udpeges som udviklingscentre.

3. Mogenstrup-Lov, Holme-Olstrup/Toksværd, Herlufmagle-Gelsted, Hyllinge, Sandved-Tornemark og Karrebæksminde udpeges til lokalcentre.

4. Hammer, Everdrup, Tybjerglille Bakker, Skelby, Kyse-Vallensved, Fodby og Spjellerup-Menstrup udpeges til støttepunkter i landdistrikterne.

5. Ved lokalplanlægning skal der sikres mulighed for, at de udpegede centre lever op til de kriterier for centerudpegningen, som fremgår af oversigten over servicetilbud. Der skal planlægges for offentlige og private servicefunktioner, der kan sikre grundlaget for den ønskede bosætning og erhvervsudvikling.

6. Udlæg til nye erhvervs- og boligområder skal tilpasses centerstrukturen og den enkelte centerbys særlige udviklingsmuligheder.

7. Egentlig byudvikling kan kun finde sted i det udpegede kommunecenter, udviklingscentrene og lokalcentrene. Arealer til fremtidig byvækst skal udlægges i tilknytning til eksisterende byzone og overføres til byzone ved lokalplan.

Byvækst

Med kommuneplanen udlægges arealer til forskellige former for byvækst som fx nye boligområder, erhvervsområder og områder til offentlige formål, detailhandel osv.

Det er i Næstved By og udviklingscentrene den egentlige byvækst skal foregå, da det er her servicefaciliteterne ligger.

I forbindelse med Kommuneplan 2013 lavede Næstved Kommune en stor revision af arealer til byvækst (primært bolig- og erhvervsområder), hvor der både blev taget arealer ud og ind. Ved denne revision af Kommuneplan 2017 har der derfor kun været behov for mindre justeringer og der udlægges kun få og mindre arealer til byvækst i Kommuneplan 2017-29.

Kommunen har i overensstemmelse med Planlovens § 11f, stk. 2 gennemgået allerede vedtagne, men ikke udnyttede rammeområder til byformål og vurderet hvilke, der stadig er aktuelle, med udgangspunkt i hvor der er et reelt udviklingspotentiale og behov baseret på den hidtidige udvikling. Der vurderes ikke at være behov for større ændringer. Det har dog visse steder været nødvendigt at justere arealer og inddrage mindre arealer til byvækst, hvor det ikke strider imod retningslinjerne og lovgivningen om placering af byvækst.

Der har også været udtag af byvækstarealer i lokalcentre og udviklingscentre pga. et ringe udviklingspotentiale, uhensigtsmæssig beliggenhed eller uoverensstemmelser med kommuneplanens retningslinjer for byvækst.

Retningslinjer for Byvækst

Der skal være gode og velbeliggende arealer til byvækst ved kommunens centerbyer, så de sikres mulighed for udvikling i overensstemmelse med kommuneplanens center- og servicestruktur. Arealudlæg skal placeres således, at landskabs- og naturinteresser tilgodeses bedst muligt. Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferie- og fritidsformål.

1. Egentlig byvækst skal placeres i byzone i de udlagte centerbyer eller i tilknytning hertil. Byvæksten skal altid ske indefra den eksisterende by og ud, med mindre hensynet til naturmæssige og landskabelige forhold taler for andet.

2. Egentlig byvækst skal placeres under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

3. Nye arealer til byvækst udlægges på baggrund af behovet i planperioden.

4. I forbindelse med udlæg af konkrete arealer til byvækst skal der redegøres for forholdet til kommuneplanens øvrige retningslinjer, og det skal dokumenteres, at der er sket en afvejning i forhold til natur-, miljømæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier samt lavbunds-, og jordbrugsinteresser.

5. I forbindelse med udlæg af nye byvækstarealer skal alternative beliggenheder til Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) overvejes. Viden om den geologiske sårbarhed indenfor OSD og boringsnære beskyttelsesområder skal inddrages i vurderingen.

6. I forbindelse med lokalplanlægning for byvækst i OSD og indvindingsoplande skal kommunen vurdere sårbarheden på baggrund af Naturstyrelsens grundvandskortlægning, eller hvad der svarer til det.

7. I kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for en kystnær lokalisering.

8. I kystnærhedszonen forudsættes det, at den rummelighed, der findes i eksisterende udlagte arealer til byvækst, udnyttes før nye arealer inddrages til byvækst.

9. I kystnærhedszonen skal nye arealer til byzone og anlæg i landzone lokaliseres i størst mulig afstand fra kysten og i hovedreglen bag eksisterende bebyggelse.

10. Byernes udbygning og afgrænsning mod det åbne land planlægges efter en helhedsvurdering af de naturmæssige og landskabelige værdier, således at de påvirkes mindst muligt.

11. Ved planlægning af nye byområder mod det åbne land kan Byrådet stille krav til den landskabelige bearbejdning af byområdet, ved udlæg af forskellige beplantninger og grønne områder efter en konkret vurdering af de lokale forhold.

12. Inden for arealer til byvækst, skal mindre naturområder, kulturhistoriske anlæg m.v., der er omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle beskyttelsesbestemmelser, bevares som landskabelige værdier for borgerne og som levesteder for det vilde dyre- og planteliv.

13. I forbindelse med nyudlæg til byudvikling kan der medtages areal til større samlede grønne områder. Der skal i forbindelse med planlægning for byvækstarealer gøres nærmere overvejelser om muligheden for at udbygge eksisterende grønne kiler og stiforbindelser.

14. Byudvikling langs motorveje med tilhørende tilslutningsanlæg, hovedlandeveje og landeveje skal ske på en sådan måde, at yderligere lokal trafik på langs og tværs af det overordnede vejnet så vidt muligt undgås. Specielt skal den lette trafik tilgodeses.

15. Når der udlægges byvækstarealer langs motorveje og disses tilslutningsanlæg, hovedlandeveje og landeveje, skal der aftales bestemmelser om afskærmende beplantningsbælte ud mod den overordnede vej med vejbestyrelsen. Ved nye boligbebyggelser bør der som minimum være et plantebælte, der har en bredde, som svarer til afstanden fra vejskel til tinglyst vejbyggelinjebegrænsning på privat ejendom.

16. Der må ikke udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen og eksisterende udlagte sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes i sommerhuszone.

Erhvervsområder

Kommuneplanens erhvervsområder er placeret i overensstemmelse med retningslinjerne og centerstrukturen dvs. primært i kommunecenteret, i udviklingscentrene og sekundært i lokalcentrene. I lokalcentrene vil der blive lagt vægt på at understøtte udvidelsesmuligheder for eksisterende virksomheder.

I kommunecenteret Næstved er der i nord udlagt store velbeliggende erhvervsområder med direkte tilknytning til den østlige fordelingsvej og den statslige omfartsvej nord om Næstved, der blev åbnet i 2016. I Næstved giver erhvervsområderne tættest på bymidten mulighed for placering af de byintegrerbare virksomheder. I kanten af Næstved by er der store erhvervsområder, der kan rumme miljøbelastende og transporttunge virksomheder. Disse områder ligger samtidig tæt på det overordnede vejnet/omfartsvejene og med adgang til motorvejsnettet.

Arealkrævende butikker koncentreres i de områder, der har en god tilgængelighed til det overordnede vejnet og i den del af områderne, hvor der er en god synlighed. Her er der særligt i Næstved Nord ved omfartsvejen mulighed for arealkrævende butikker i de eksisterende erhvervsområder.

I udviklingscentrene Fuglebjerg, Fensmark, Tappernøje/Brøderup er der udlagt relativt store erhvervsområder med mulighed for vækst. Glumsø har som udviklingscenter en anden rolle og skal primært udvikle sig som bosætnings- og serviceby.

Især i udviklingscentrene er det vigtigt at være opmærksom på, at de eksisterende bymidter bør styrkes for at opretholde et attraktivt byliv.

I lokalcentrene og uden for byområderne er der udlagt erhvervsarealer til understøttelse af det lokale erhvervsliv i den nordlige del af kommunen. I de øvrige lokalcentre findes mindre arealer til lokale virksomheder. I lokalcentrene er der også mulighed for at etablere byintegrerbare erhverv i centerområder og i blandede bolig- og erhvervsområder i lokalcenterbyerne.

I lokalcenter Karrebæksminde er der ikke udlagt egentlige erhvervsområder. Denne linje fastholdes med henblik på at styrke byens profil som bosætnings- og turismeområde.

Erhvervsrummelighed
Der er et stort udbud af forskellige typer erhvervsområder fordelt over hele kommunen med de største erhvervsområder i kanten af Næstved By, hvor også de fleste ledige erhvervsarealer findes.

Erhvervsrummeligheden er forholdsvis stor i hele kommunen. Rummeligheden er et udtryk for hvor mange etagekvadratmeter der kan bruges inden for en 12-årig planperiode. Det vil sige både områder, der er lokalplanlagte og områder, hvor der er en rummelighed i kommuneplanrammen. Områder med størst erhvervsrummelighed ligger i Næstved Nord, Fuglebjerg, Brøderup/Tappernøje og i Herlufmagle/Gelsted.

På baggrund af de foregående års forbrug af erhvervsjord sammenholdt med den eksisterende rummelighed vurderes det, at der som udgangspunkt er udlagt tilstrækkeligt areal til erhvervsområder i planperioden 2017-2029.

Justering af udlæg
I forbindelse med Kommuneplan 2013 foretog Næstved Kommune en stor revision af erhvervsområderne, hvor der både blev taget arealer ud og ind. Ved denne revision af Kommuneplan 2017 har der derfor kun været behov for mindre justeringer, mindre nyudlæg og udtag, således at erhvervsområderne afspejler de faktiske forhold, ændrede arealbehov og miljømæssige krav til fx afstand til boliger. Særligt har det været nødvendigt at justere erhvervsarealerne ved den nye omfartsvej i Næstved Nord i forhold til vejanlæggenes fysiske afgrænsning mv.

I Næstved, Fuglebjerg og Herlufmagle-Gelsted er også foretaget et udtag af arealer, der har vist sig at være uegnede til etablering af erhvervsbyggeri på grund af fx utidssvarende beliggenhed, dårlig vejadgang, uhensigtsmæssige jordbundsforhold mv. Disse udtag er blevet "flyttet" til andre og mere attraktiv placeringer primært i Næstved, hvilket er sket i overensstemmelse med retningslinjerne.

Retningslinjer for Erhvervsområder

Byrådet ønsker at yde en god erhvervsservice til eksisterende og nye virksomheder og iværksættere. Der skal tilbydes attraktive og velbeliggende erhvervsarealer, og vi skal åbne mulighed for at modernisere og forny de eksisterende erhvervsområder, så de forbliver attraktive for fremtidens erhverv.

1. Erhvervsarealer skal normalt placeres i overensstemmelse med centerstrukturen det vil sige primært i kommunecenteret, i udviklingscentrene og sekundært i lokalcentrene. I lokalcentrene vil der blive lagt vægt på at understøtte udvidelsesmuligheder for eksisterende virksomheder.

2. Mulighederne for at etablere nye erhverv på gamle erhvervsarealer i byerne undersøges, før der inddrages nye arealer. Især byintegrerbare virksomheder og byservicevirksomheder kan med fordel indpasses centralt i byerne – og ofte i center- og blandede bolig- og erhvervsområder.

3. Der kan i landzone i særlige tilfælde gives tilladelse til etablering og udvidelse af virksomheder, der er tilknyttet landbrug, fiskeri eller råstofudnyttelse, og som på grund af deres karakter ikke kan indpasses i erhvervsarealerne i byerne.

4. Placering af særligt forurenende virksomheder, som påvirker miljøet i væsentlig grad, kan kun ske ved tillæg til kommuneplanen. Tilsvarende gælder beliggenheden og udformningen af større enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad, og hvor der i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan skal laves en VVM -redegørelse.

5. For særligt vandforbrugende virksomheder skal der så vidt muligt anvendes sekundavand og/eller etableres recirkulering af vand.

6. Større eksisterende enkeltvirksomheder, som ikke er placeret i egnede erhvervsområder, kan udvides eller omlægges, hvis det i kommune- og lokalplanlægningen godtgøres og sikres, at udvidelsen ikke strider imod de planlægningsmæssige hensyn i kommuneplanen og ikke vil medføre større miljømæssige eller andre gener i forhold til omgivelserne.

7. Eksisterende erhvervsarealer der er placeret uhensigtsmæssigt i forhold til kommuneplanens center- og servicestruktur, kan konverteres til nye arealer til erstatning for de forkert placerede eller uaktuelle erhvervsarealer. Samtidig skal arealerne overgå til andet formål, eventuelt udskydes til senere anvendelse eller helt udtages af kommuneplanen.

8. Ved planlægning for placering og indretning af anlæg, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet i udlagte og nye erhvervsarealer samt arealer til deponering af forurenet jord skal det påses, at der er taget hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede, som ikke udnyttede grundvandsressourcer. Det gælder også indenfor indvindingsoplande til almene vandværker.

Boligområder

Kommunens opgørelse over rummeligheden set i forhold til det forventede byggeri viser, at de udlagte arealer fuldt ud vil kunne dække behovet for nybyggeri indenfor planperioden 2017-2029. Der er således ikke behov for større udlæg af nye boligområder i planperioden og dermed ikke i denne revision af kommuneplanen.

Ved denne revision er der samtidig foretaget en vurdering af, om nogle områder bør udtages som boligområde helt eller delvist, overgå til anden anvendelse og/eller "flyttes" til andre områder, der kan udnyttes mere hensigtsmæssigt i forhold til center- og servicestrukturen og retningslinjerne for byvækst.

Arealer der udtages, tilbageføres til landzone og omfattes herefter alene af retningslinjerne for det åbne land.

Retningslinjer for Boligområder

Med revisionen af kommuneplanen har det været et mål at gennemgå de boligområder i kommunen, der er udlagt i kommuneplanen og vurdere dem samlet i forhold til det skønnede behov i planperioden 12 år frem.

Det er et særligt vigtigt mål at styrke udviklingscentrene i overensstemmelse med center- og servicestrukturen. Byrådet ønsker samtidig at styre boligbyggeriet, så den årlige tilvækst af boliger i hele kommune understøtter udnyttelsen af eksisterende institutioner og skoler.

Alle områder til boligformål er udlagt helt i tråd med centerstrukturen, der videreføres fra Kommuneplan 2013, i overensstemmelse med retningslinjerne for byvækst samt nedenstående retningslinjer for udlæg af arealer til boligformål:

1. Der skal i kommune-, udviklings- og lokalcentre være et varieret og attraktivt udbud af boliger.
2. Eksisterende boligområder skal færdigudbygges, før udbygning af nye boligområder igangsættes.
3. Der skal sikres sammenhæng til eksisterende byområder.
4. Kapaciteten i skoler og institutioner skal udnyttes bedst muligt.
5. Eksisterende placeringer af og investeringer i veje, kloak og lignende skal udnyttes bedst muligt.

Områder til offentlige formål og privat service

Det er en del af kommunens overordnede vision, at Næstved Kommune skal være en kommune, der sætter borgerne i centrum, så de oplever en service på et højt niveau, der er tilgængelig for alle.

Næstved by er en af Region Sjællands overordnede centerbyer. Byrådet vil sikre at der til stadighed er optimale placeringsmuligheder for nye højt specialiserede servicefunktioner, samt at der skabes de bedst mulige udvidelsesmuligheder for eksisterende servicefunktioner. Dette skal medvirke til at opretholde og udvikle flest mulige specialiserede tilbud i regionen.

Udvikling af Næstved som uddannelsesby skal understøttes ved at sikre de nødvendige arealudlæg og ved at give udvidelsesmuligheder for eksisterende uddannelsesinstitutioner.

I de øvrige centerbyer skal der til stadighed være den nødvendige rummelighed til udbygning af den offentlige og private service der er beskrevet i afsnittet om centerstruktur.

Retningslinjer for Områder til offentlige formål og privat service

1. Offentlige og private institutioner og anlæg, som skal betjene et regionalt opland, skal så vidt muligt placeres i kommunecenter Næstved. Ved udvælgelsen af arealer bør der tages hensyn til tilgængeligheden, især med kollektiv trafik og cykel. Overvejelser om cykeladgang skal indgå ved nyetableringer og forbedringer af offentlige institutioner.

2. Offentlige og private institutioner, der betjener større oplande, men som ikke nødvendigvis kræver placering i kommunecenteret bør placeres så centerstrukturen understøttes. Det vil som hovedregel sige i de udpegede udviklingscentre.

3. Øvrige kommunale og lokale regionale funktioner placeres så de tilpasses og understøtter centerstrukturen.

4. I Næstved by kan der planlægges for nye uddannelsesinstitutioner, større regionale idræts- kultur og sundhedsfaciliteter og andre regionale servicetilbud.

5. Muligheden for at integrere uddannelsesinstitutioner og andre regionale servicetilbud i bymidten, ved stationen, på Stenlængeområdet og i forbindelse med en langsigtet byudvikling på dele af Næstved havn, skal løbende overvejes under hensyntagen til den fortsatte drift af erhvervshavnen.

6. Eksisterende offentlige og private institutioner kan efter en nærmere afvejning af de bymiljømæssige og trafikale hensyn tillades fortættet gennem øgede byggemuligheder. Der forudsættes i hvert enkelt tilfælde tilvejebragt en lokalplan med evt. tilhørende kommuneplantillæg, der redegør for fortætningsprojektet.

Detailhandel

Byrådet ønsker at styrke Næstveds position som detailhandelscentrum for Region Sjælland ved i videst muligt omfang at skabe nye udviklingsmuligheder for de eksisterende hovedcentre, Næstved bymidte og Næstved Nord. Mulighederne for at planlægge for 3 nye store udvalgsvarebutikker, suppleret med ramme til, at dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og specialbutikker inden for fødevarer, skal medvirke til at udvikle den samlede attraktion af bymidten.

Der er ikke, som lovgivningen om detailhandel er udformet, mulighed for at udvide arealet til specialbutikker i Hovedcenter Nord. Udviklingsmuligheder for Hovedcenter Nord kan derfor udelukkende skabes ved, at der fortsat sikres mulighed for etablering af nye butikker, der udelukkende sælger arealkrævende varegrupper i erhvervsområderne langs hovedindfaldsvejen til byen i tilknytning til Hovedcenter Nord.

Kommunens udviklingscentre, lokalcentre og bydelscentrene i Næstved by skal samtidig sikres rammer til, at udvide den lokale basisforsyning med dagligvarer og udvalgsvarer i overensstemmelse med bymønsteret.

Næstved – regionalt center for detailhandel
Detailhandelsplanlægningen understøtter centerstrukturen med Næstved som kommunecenter, ved at åbne mulighed for, at der kan planlægges for en markant udvidelse af butiksarealet til store udvalgsvarebutikker i bymidten og store arealkrævende butikker i Næstved Nord i tilknytning til Næstved Stor- og Megacenter.

Det samlede butiksareal i bymidten er pr, 1 januar 2017 opgjort til 46.000 m2. Det er byrådets vurdering, at der skal arbejdes med at åbne mulighed for en fortætning og udbygning af bymidten i Næstved, med det mål at det samlede butiksareal i den centrale del af Næstved by skal kunne stige i de kommende år, og der er derfor fastholdt en planlægningsramme for bymidten på 40.000 m2.

I aflastningsområdet Hovedcenter Nord er det planlagte butiksareal i dag godt 85.000 m2. Der er ikke mere restrummelighed tilbage og derfor vil der ikke kunne gives tilladelser til udvidelser og nyetablering af daglig og udvalgsvarebutikker i området.

Byrådet vil gerne kunne understøtte udviklingsmulighederne for Hovedcenter Nord. Med kommuneplanen åbnes der fortsat mulighed for, at der kan ske en udbygning med nye store butikker, der alene forhandler særligt arealkrævende varegrupper. Der kan planlægges for disse butikker i erhvervsområderne langs Køgevej i tilknytning til Hovedcenter Nord. Herudover vil der kunne placeres særligt arealkrævende butikker i andre udpegede erhvervsområder.

I Næstveds 5 bydele er der udpeget bydelscentre. Der kan i de udlagte bydelscentre planlægges for mellemstore dagligvarebutikker på op til 2.000 m2 samt for udvalgsvarebutikker på op til 1.000 m2.

Udviklingscentrene
Detailhandelsplanlægningen understøtter centerstrukturen, med Fensmark, Glumsø, Fuglebjerg og Brøderup-Tappernøje som udviklingscentre, ved at fastholde muligheden for, at der kan planlægges for store dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i bymidterne. Der fastholdes også mulighed for, at der kan etableres særligt arealkrævende butikker i udpegede erhvervsområder i udviklingscentrene. For udvalgs- og dagligvarebutikker gælder planlovens maksimale størrelser, for særligt arealkrævende butikker, fastsætter kommuneplanen en maksimal størrelse på 2.000 m2. Generelt har de 4 byer fået tildelt ensartede rammer for, hvor meget nyt detailhandelsareal der kan etableres. Fensmark, har dog stadig en større arealramme, da denne by er væsentligt større end de øvrige udviklingscentre.

Særlige områder
Næstved Kommune har to eksisterende turist- og oplevelsesområder og et under planlægning. I tilknytning til disse er der særlige omstændigheder, der gør, at det er en nødvendig forudsætning for driften og udviklingen af stederne, at der er mulighed for at havedetailhandel. Det drejer sig om oplevelsescenter Holmegaard, BonBon-Land og den kommende nye bydel på Stenlægeområdet. Med kommuneplanen fastholdes de disse områders udbygningsmulgheder. Der er udarbejdet lokalplan for området, som fastlægger rammer for butiksudbygningen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

BonBon-Land er en af regionens mest besøgte attraktioner og der er fastsat en ramme for udbygning med butikker i forlystelsesparken på i alt 3.000 m2 fordelt på 1.500 m2 til dagligvarer og 1.500 m2 til udvalgsvarer. Rammen fastholdes med denne kommuneplan.

På Stenlængeområdet i Næstved planlægges der for et samlende projekt for udvikling af Næstveds profil inden for sundhed, sport, kultur og regional service. Den fastsatte samlede ramme for udbygning af butikker i tilknytning til

områdets aktiviteter på i alt 3.000 m2 fordelt på 2.000 m2 til udvalgsvarebutikker på op til 200 m2 pr. forretning og i alt 1.000 m2 til dagligvarer, enten som en samlet butik eller flere mindre, fastholdes.

Bymidter i øvrigt
I kommunens 7 lokalcenterbyer er der i hovedsagen brug for at give mulighed for, at der fortsat kan etableres de nødvendige butikker til den daglige forsyning med især dagligvarer, men også gerne lokale udvalgsvarebutikker.

I Mogenstrup, og Karrebæksminde, fastholdes de udpegede bymidter med henblik på at kunne åbne mulighed for at de eksisterende dagligvarebutikker i områderne kan udvides eller at der kan etableres nye butikker. For de to lokalcentres bymidter fastsættes der en grænse for butiksstørrelserne på 1.500 m2 for dagligvarebutikker og 500 m2 for udvalgsvarer.

I lokalcenterbyerne, Sandved-Tornemark, Holme-Olstrup/Toksværd, Gelsted og Hyllinge fastholdes bymidterne fra Kommuneplan 2013. Her kan planlægges for lokale butikker med et samlet areal pr. udpeget lokalcenterby på 3.000 m2. Dagligvarebutikkerne kan være på op til 1.000 m2 og udvalgsvarebutikker op til 500 m2. I Gelsted kan der maksimalt planlægges for 1.500 m2, idet, der i også i Herlufmagle kan planlægges for 1.500 m2 samlet butiksareal.

I Herlufmagle fastholdes den centrale del af hovedgaden til lokalt butikscenter. I Herlufmagle er der i dag ikke længere butikker i den gamle bymidte. Der er i Herlufmagle by 1.300 indbyggere og der er udlagt flere byudviklingsområder til nye boliger syd for det eksisterende byområde, hvorfor befolkningstallet i planperioden forventes at stige..

Udenfor bymidterne i kommune- og udviklingscenterne vil der kunne planlægges for lokale butikscentre på op til 3.000 m2 og enkeltstående butikker til lokal forsyning på op til 1.000 m2, når kommuneplanens rammer for lokalplanlægning åbner mulighed for det. Som hovedregel skal der være 500 meter mellem enkeltstående butikker og mellem enkeltstående butikker og udpegede detailhandelsområder.

I kommunens sommerhusområder i Karrebæksminde og på Enø, fastsættes der en maksimal butiksstørrelse på såvel dagligvare- som udvalgsvarebutikker på 200 m2. Målet hermed er, at der skal være mulighed for en helt basal forsyning, eksempelvis en sommerkøbmand, men at egentlige butikker skal placeres i byzone, således at butiksforsyningen er bæredygtig i forhold til byens helårsområder.

Initiativer
Byrådet vil arbejde aktivt for at udvikle Næstved som et af de vigtigste centre for regional service i Region Sjælland.

Hovedcenter Nord er en vital del af Næstveds potentiale som regionalt center for offentlig og privat service, herunder især detailhandel. Der er i dag foretaget omfattende samfundsmæssige investeringer i Hovedcenter Nord, og det er af væsentlig betydning for den samlede udvikling af Næstved og af hele Region Sjælland som bosætnings- og erhvervsområde, at kunne skabe gode rammebetingelser for den regionale detailhandel. Planlovens bestemmelser om, at Hovedcenter nord ikke kan udvides ud over det i planloven fastsatte loft på 85.000 m2, er en væsentlig hindring for en nødvendig og helt naturlig kvalitetsudvikling af Næstved by som lokomotiv i Region Sjælland.

Næstved har i regionsstrukturen en geografisk set ideel placering, der vil medføre mindst mulig transport for flest mulige til nye regionale servicetilbud. Byrådet vurderer at det, set i dette lys, vil være i overensstemmelse med planlovens intentioner for detailhandelsplanlægningen at åbne mulighed for, at der i Hovedcenter Nord kan placeres nye moderne butikstyper og servicefunktioner, som ellers kun vil blive etableret i hovedstadsområdet, eksempelvis i Fields. Næstved Byråd er således indstillet på, at planlægge for, at Storcenteret får mulighed for en rimelig udvikling, så snart der gennem lovgivningen åbnes mulighed for det.

Retningslinjer for Detailhandel

1. Arealer til daglig- og udvalgsvarebutikker skal som hovedregel placeres i den centrale del af byerne. Det vil sige inden for de afgrænsede bymidter i Næstved, Fensmark, Glumsø, Fuglebjerg og Brøderup-Tappernøje, i Hovedcenter Nord, i bydelscentrene i Næstved by og i bymidterne i Mogenstrup, og Karrebæk/Karrebæksminde, Toksværd/Holme-Olstrup, Sandved/Tornemark, Hyllinge og Gelsted. I Herlufmagle udlægges der et lokalt butikscenter.

2. Uden for de afgrænsede områder til centerformål kan der, når det ikke medfører trafikale og miljømæssige gener, planlægges for:

    - Enkeltstående dagligvarebutikker på maksimalt 1.000 m2 bruttoetageareal, som angivet i rammerne for lokalplanlægning. I sommerhusområder må dagligvarebutikker maksimalt have 200 m2 bruttoetageareal.

    - Udvalgsvarebutikker på maksimalt 200 m2 bruttoetageareal, som skal betjene en begrænset del af en by/bydel, en landsby, et sommerhusområde, et stadion, en station eller lignende.

    - Mindre butikker i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når der skal sælges varer, der produceres på virksomheden og det maksimale bruttoetageareal pr. butik ikke overstiger 200 m2.

3. Det samlede areal til butiksformål i Hovedcenter Nord må, i henhold til planlovens bestemmelser herom, ikke overstige 85.000 m2 bruttoetageareal.

4. Der fastholdes areal til butiksformål i oplevelsescenter Holmegaard må ikke overstige 6.000 m2 bruttoetageareal, fordelt som følger:

    - En butik på 1.500 m2 til salg af varer med tilknytning til aktiviteterne i oplevelsescenteret.

    - Samlet 2.500 m2 bruttoetageareal til små butikker på 50 m2- 300 m2 pr. butik, der sælger egne produkter i tilknytning til produktionsstedet inden for eksempelvis fødevarebranchen.

    - Samlet 1.000 m2 bruttoetageareal til lokale kunstnere, der producerer glaskunst, maleri m.v. og sælger egne varer.

    - Samlet 1.000 m2 bruttoetageareal til mindre butikker til lokalforsyning af områdets beboere og turister.

5. Der fastholdes areal til udvidelse af de eksisterende butikker i BonBon-Land på i alt 3.000 m2 bruttoetageareal fordelt som følger:

    - Samlet 1.500 m2 til dagligvarer.

    - Samlet 1.500 m2 til udvalgsvarer.

6. Det samlede areal til butiksformål i Stenlængeområdet må ikke overstige 3.000 m2 bruttoetageareal fordelt som følger:

    - Samlet 2.000 m2 bruttoetageareal til små butikker på op til 200 m2 pr. butik, der sælger produkter i tilknytning til servicevirksomhed inden for eksempelvis kultur, sundhed, idræt og wellnes.

    - Samlet 1.000 m2 bruttoetageareal til mindre butikker til lokal forsyning af områdets beboere og besøgende med dagligvarer.

7. Udlæg af arealer til butikker der alene forhandlerpladskrævende varegrupper udenfor bymidter/bydelscentre kan finde sted inden for de erhvervsområder, der er udpeget hertil. Møbelbutikker skal som hovedregel placeres i bymidten.

8. Det samlede areal til butiksformål i de enkelte bymidter, bydelscentre og områder til butikker der alene forhandler arealkrævende varegrupper må ikke overstige de arealrammer, der fremgår af BILAG A.

9. Det maksimale bruttoetageareal pr. butik fremgår af BILAG A. Udover den fastsatte maksimale butiksstørrelse kan der tillades indrettet 200 m2 areal til personalefaciliteter pr. butik. Byrådet kan gennem kommuneplantillæg og lokalplanlægningen åbne mulighed for at øge den maksimale butiksstørrelse for butikker, der alene forhandler pladskrævende varegrupper, når den samlede ramme for butikker i området åbner mulighed herfor.

10. Der kan i bymidten i Næstved i planperioden etableres 3 udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal pr. butik på maksimalt 10.000 m2. Nærmere bestemmelser for omfang og placering af den enkelte butik fastlægges gennem et tillæg til kommuneplanen. Byrådet kan gennem kommuneplantillægget åbne mulighed for at øge den maksimale butiksstørrelse for de store udvalgsvarebutikker, når den samlede ramme for butikker i området, åbner mulighed herfor.

Næstved Bymidte

Vores samfund er i disse år især præget af urbanisering og tilflytning til de større byer, deriblandt Næstved. Derfor er det vigtigt, at vi styrker de ting, som man flytter efter, når man skal finde en attraktiv by at flytte til. En aktiv og urban bymidte med spændende oplevelser er en af de ting, der kan sikre, at Næstved forbliver en af de mest interessante byer i regionen.

Bymidten i Næstved består af et levende handelsliv, Susåen, grønne parker og aktive pladser samt bygninger og gader som stammer helt tilbage fra middelalderen – og alle de borgere og turister som besøger, bor og bevæger sig i den. Ved at sætte disse aktiver yderligere i spil vil bymidten, byen og kommunen styrkes yderligere.

Med Næstved bys status som kommunens og oplandets center for handel er det vigtigt, at Næstved Bymidte er med til at fastholde og forstærke denne status. Det sker ved at fokusere på en styrkelse af handelslivet ved at intensivere det, gøre det muligt at tiltrække bl.a. nye store udvalgsvarebutikker samt koble det sammen med de mange andre oplevelser som findes her. Ved samtidig at skabe gode muligheder for flere boliger og dermed flere mennesker i bymidten til daglig, vil det også sikre, at der er liv i bymidten udenfor butikkernes åbningstider.

Men for at Næstved Bymidte er interessant at handle og bo i, skal det være nemt og sikkert at bevæge sig rundt i byen, hvilket vi vil sikre ved at holde fast i en klar opdeling og indretning af de forskellige gader, som ikke skal indeholde uvedkommende tung trafik. Samtidig skal der skabes bedre og nye forbindelser og genveje for de bløde trafikanter. Og når man så bevæger sig rundt i bymidten, er det vigtigt, at vi sikrer, at man især i bymidtens kerne oplever de gamle middelaldergaders forløb samt mødes af spændende parker og pladser, der alt efter hvor de ligger, hver især tilbyder noget forskelligt med fokus på ophold, leg og motion. Ligeså skal der stadig være gode og aktive kultursteder og spændende områder med spisesteder – begge dele kan styrkes i endnu højere grad. Lige som det skal sikres, at der er gode parkeringsforhold de rigtige steder i og tæt på bymidten, som er nemme at komme til.

Bymidtens spændende og mange steder historisk velbevarede bygninger skal sættes i spil, både når byrum udvikles, bygninger restaureres og der bygges nyt. Det er vigtigt at vi har disse stedsspecifikke kvaliteter for øje, så de ikke ender med at stå tilbage som en historisk kulisse, men fremover inddrages og tænkes ind som et aktiv for bymidten.

Da bymidten skal udvikles for og bruges af dens aktører, er det dog vigtigt at Næstved Bymidte skabes sammen med butiks- og ejendomsejerne, de studerende og de unge, de erhvervsdrivende, den ældre generation, foreningerne, børnefamilierne, kulturinstitutionerne med flere. Dette kan kun ske ved inddragelse i udviklingsprojekter, samskabelse og realisering af idéer, støtte til arrangementer med videre.

Retningslinjer for Næstved Bymidte

Næstved Bymidte skal udvikles, så naturen, kulturen og handlen i endnu højere grad er med til at give byen en særlig identitet, så den forbliver attraktiv og detailhandlen styrkes yderligere. Bymidtens forskellige dele skal danne en smuk og velfungerende ramme om dets liv, ved at det historiske særpræg bevares, samtidig med at der skabes plads til fornyelse af byens rum, parker og pladser samt bygningsmasse.

Anvendelse

1. Der åbnes mulighed for etablering af 3 udvalgsvarebutikker på over 2.000 m2. Retningslinjerne for etablering af nye butikker og udvidelse af eksisterende fremgår af afsnit om detailhandel.

2. Stueetager i gader udlagt til handelsgader må kun anvendes til butikker, cafeer, restaurationer, biografer og lignende publikumsorienterede funktioner, samt offentlige og private kultur- og uddannelsesinstitutioner.

3. Eksisterende kulturelle institutioner, uddannelsesinstitutioner og lignende skal kunne udvides og placering af nye kultur-, uddannelsesinstitutioner og lignende i bymidten skal fremmes.

4. I bykernen kan der etableres flere boliger ved fortætning, omdannelse af eksisterende erhvervsejendomme og indretning af tagetager. Det forudsættes, at der kan anvises nødvendige parkeringspladser og rimelige opholdsarealer og at der opnås by- og bebyggelsesmæssige kvaliteter.

5. Boliger med tilhørende opholdsarealer skal kunne etableres uden væsentlige gener fra trafikstøj.

6. Boliger kan ikke tillades, hvor det vil være til gene for den fortsatte drift af øvrige eksisterende centerformål, som eksempelvis restauranter, kulturhuse og lignende.

Bebyggelsesmæssige og arkitektoniske træk

7. Næstveds egenart som historisk købstad skal styrkes ved en bevidst og aktiv planlægning. Middelaldergadenettet og byens pladser, med gadernes tætte forløb og
ubrudte randbebyggelse som overvejende består af længehuse, der følger gadernes kurver og pladsernes form skal sikres gennem planlægningen.

8. De udpegede kulturmiljøer i bymidten, der fremgår af afsnit om Værdifulde kulturmiljøer, skal indgå som et væsentligt aktiv i udviklingen af bymidten og som ramme om bylivet.

Grøn struktur

9. Parkerne i bymidten skal bevares i deres nuværende udstrækning. De skal vedligeholdes og udvikles som grønne byrum med et bredt udbud af muligheder for rekreative aktiviteter, leg, ro og udfoldelse.

10. Kontakten mellem udpegningerne i Grøn Plan i det åbne land og de grønne områder i bymidten skal bevares og videreudvikles.

11. I forbindelse med nybyggeri og byomdannelse skal der skabes nye byparker, træplantninger og friarealer.

12. Træer og beplantning på gader og torve skal vurderes efter levemuligheder og værdi i gadebilledet og i forhold til de facader der findes i gadebilledet.

13. Ved omlægninger og nyanlæg skal der projekteres for beplantning på lige fod med parkeringspladser og gadeudstyr, så der skabes gode vækstvilkår og mere beplantning i bymidten.

Tilgængelighed

14. Trafikale løsninger, der skaber god harmoni mellem færdsel, funktion og udseende i bymidtens gader, torve og pladser skal videreudvikles, som beskrevet i Bymidtestrategien.

15. Bymidten skal aflastes for uvedkommende gennemgående trafik. Tung trafik skal ikke køre gennem bymidten, men henvises til egnede ruter.

16. Den kollektive trafik skal sikres en god fremkommelighed i bymidten. Den kollektive trafikbetjening skal løbende vurderes og revideres efter behov.

17. Handicappede, herunder synshandicappede, skal så vidt muligt have samme muligheder for at færdes i bymidten, som dem uden handicap har.

18. Cykelruterne skal udbygges og der skal skabes flere og bedre cykelparkeringspladser i og omkring bymidten.

19. Antallet af parkeringspladser skal opretholdes og gerne øges, eksempelvis gennem etablering af parkeringskældre og -huse. Nye parkeringspladser skal søges gjort offentligt tilgængelige.

20. Parkeringshuse skal opføres i nær tilknytning til den indre ring.

Bymidtens pladser, kunst og skulpturer

21. Bymidtens vejstruktur med et system af gågader, sivegader og køregader og med en ensartet belægning og gadeudstyr for hver gadetype videreudvikles.

22. Pladser skal indrettes til ophold og give mulighed for aktiviteter, som leg og motion, ligesom de skal gøres fleksible i forhold til forskelligt brug. Pladserne skal have forskellig udformning og bearbejdning med højeste bearbejdningsgrad i kerneområdet omkring Axeltorv, Sct. Mortens Kirke og Sct. Peders Kirke.

23. Bearbejdningen af byens pladser skal ske med udgangspunkt i pladsens funktion og stedets karakter.

24. Der skal være mulighed for at udstille og skilte efter en fælles standard, som beskrevet i ”Regulativ for anvendelse af offentlige vejarealer i Næstved Kommune og kommunens skiltevejledning” og ”Vejledning om skilte og reklamer”.

25. Børn og unges brug og oplevelse af byens pladser skal prioriteres højt, også når der skal udformes og placeres kunst i bymidten.

Byprofiler

De fire udviklingscentre (markeret med gult på kortet) i Næstved Kommune har forskellige potentialer, der i dag er udnyttet i større eller mindre grad. Potentialet for bosætning er stort, og tilsammen tilbydes mange forskellige typer boliger og boligområder med forskellige tilbud i omgivelserne. På samme måde udbydes et bredt udvalg af muligheder for at etablere forskellige typer erhverv. I dette afsnit er nogle af potentialerne for bosætning og erhvervsudvikling beskrevet.

Byrådet ønsker at understøtte initiativer, der kan skabe identitet og løfte bymiljøerne. Det kan for eksempel være et samlet bymidteløft eller fremhævning og formidling af eksisterende arkitektoniske værdier. Det kan også være nye funktioner i byerne, der vil være til gavn for en større gruppe borgere.

Brøderup – Tappernøje
Brøderup og Tappernøje, der ligger i ganske kort afstand af hinanden, er tilsammen en lidt større by i kommunen med de servicetilbud, der hører til. Alligevel har byen fortsat en god del landsbypræg og præg af at være en landevejsby og tidligere stationsby. Folkeskoven er blevet det rekreative bindeled mellem de to byer, og her foregår en række aktiviteter iværksat af lokale kræfter. Byen har to aktive forsamlingshuse hvoraf det ene, Kornmagasinet, med tilhørende aktivitetsplads er kommunalt ejet og blandt andet huser ungdomsskole, petanqueklub og whistklub.

Der er kort afstand til Præstø Fjord, og hele landskabet omkring fjorden indbyder til rekreativ benyttelse herunder Feddet med gode strande og Præstø By med handels- og bymiljø. Ved Bækkeskov Stræde ligger Fjordkroen, der både driver kro og en lille campingplads meget kystnært.

Nord for Brøderup ligger Brøderup efterskole, der især beskæftiger sig med musik, idræt, ridning, gymnastik og fodbold. I lokalområdet ligger også flere filialer af Marjatta, der er en større arbejdsplads og traditionsrig skole og botilbud for udviklingshæmmede. Brøderup og Tappernøje ligger tæt på Rønnede og Præstø samt Sydmotorvejen, så det er nemt at pendle til arbejde på store dele af Sjælland.

Der er rummelighed i erhvervsområderne også til etablering af transportkrævende virksomheder, der har brug for adgang til motorvejen.

Fuglebjerg
Fuglebjerg indeholder som tidligere hovedby en række servicetilbud i form af blandt andet flere dagligvarebutikker, apotek, nogle specialbutikker og en idrætshal med sportsplads. Tilbuddene er centreret om den nye bymidte og den gamle bymidte med fungerende kro, kirke og gadekær. Ved kroen ligger det foreningsdrevne kulturhus Kulturladen, der huser sociale og kulturelle arrangementer afholdt af og for de lokale foreninger og borgere samt motionskurser i LOF-regi. Fuglebjerg har desuden en jazzklub, en ungdomsklub og iværksætterinitiativet Udviklingshuset, der er centralt placeret ved biblioteket og understøtter mikrovirksomheder med mindre konferencer, foredrag og workshops. Byens varmeværk satser på vedvarende energi både i form af biobrændsel og solenergi. I den sydlige del af byen findes et grønt område med naturbase. Der er forskellige boligtilbud i byen og kommende boligområder mod det åbne land.

Fuglebjerg er placeret, så det er nemt med bil eller offentlig transport at nå brede indkøbsmuligheder eller pendle til Slagelse og Næstved. Med motorvejsforbindelsen ved Slagelse er det meste af Sjælland og Fyn også i pendlerafstand. Byen har velbeliggende, ledige erhvervsområder til forskellige typer erhverv og til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Syd for Fuglebjerg i Sandved ligger en større, videnstung virksomhed, Bosch, der beskæftiger sig med industrielle indpakningsløsninger til sundheds- og plejesektoren.

Fensmark
Byen er med sin nærhed til Næstved by tæt forbundet til denne men har også selv en række service- og kulturelle tilbud.

Centralt i byen ligger både indkøbsmuligheder, apotek og offentlige servicetilbud. Også behandlingstilbud som massage, akkupunktur og fodterapi findes i byen. Foreningslivet er rigt med blandt andet idrætsforening og folkemusikhus med for eksempel dans, musik og Holmegaard Amatør Teater.

Fensmark Brugs er aktiv i forhold til lokale aktiviteter og afholder blandt andet vin- og ølsmagninger.

Der er forskellige eksisterende boligtilbud, og også områder til ny byudvikling forskellige steder i byen.

Omkring Holmegaard Glasværk findes stadig et velbevaret kulturmiljø, og Holmegaard Mose samt Stenskov og Fensmark Skov giver gode muligheder for rekreativ anvendelse i meget kort afstand fra mange af byens boligområder. En stiforbindelse for gående og cyklende er ved at blive etableret hele vejen til Næstved.

Kollektiv transport er velfungerende og kører i myldretiden med halvtimesdrift til Næstved By. Vejforbindelser er gode både til Næstved, mod nord til Ringsted og mod øst til Sydmotorvejen, når den nye motorvejsforbindelse Næstved – Rønnede etableres om få år. Det er således muligt at pendle til store dele af Sjælland.

Glumsø
Glumsø er en stationsby med en aktiv og velfungerende bymidte med et levende forretningsliv herunder nogle specialforretninger, hvoraf nogle er drevet på hobbybasis og andre er kommercielle. Borgerdrevne initiativer er med til at skabe byliv idet blandt andet Kulturforeningen Rejseladen (cafe- og folkekøkken m.m.) og den lokale biograf, begge i hovedgaden Storegade, drives af frivillige. I samme bygning, i den gamle kro findes kommunale foreningslokaler, der også fungerer som forsamlingshus med blandt andet kortklub, billardklub og linedance.

Byen har gennem mange år været "tilflytterby", og der er samtidig opbygget et aktivt frivillig-miljø.

Byen er internt forbundet af gode stisystemer og har på flere sider rekreative muligheder i form af søen og skovområder. Fra bymidten er der 200 meter til Glumsø Sø, hvor der er tilknyttet flere rekreative områder. Rundt om søen er der etableret en ca. 4 km sti (Hjertestien).

Nord og vest for Nyvej ligger skole, idrætsanlæg, speedwaybane, kolonihaver samt både ældre og nyere parcelhusudstykninger.

Pendling er mulig med bus til Sorø, Ringsted og Næstved og med tog timedrift mod København og Næstved, så også Falster, Fyn og store dele af Sjælland kan nås.

Glumsø rummer især mindre erhverv som lokale håndværksvirksomheder og lignende, og byen har plads til bl.a. lettere industri, lager- og servicevirksomheder.

Retningslinjer for Byprofiler

1. Byrådet ønsker at understøtte potentialerne for udvikling i bosætning og erhverv i udviklingscentrene.
2. Byrådet ønsker at fremme identitetsskabende og kvalitetsskabende initiativer i og omkring udviklingscentrene.
3. Byrådet vil understøtte udviklingen af infrastruktur til og fra udviklingscentrene.

Værdifulde kulturmiljøer i byerne

I rapporten ”100 Kulturmiljøer i Næstved Kommune” findes en samlet beskrivelse af kulturmiljøerne. Her redegøres for baggrunden for de enkelte udpegninger samt for sårbarheden af kulturmiljøerne og de særlige hensyn, der skal tages ved godkendelse af projekter indenfor de enkelte kulturmiljøer.

Byrådet ønsker at fremme arbejdet med at fastholde og udvikle bymiljøer fra såvel forhistorisk, historisk, som nyere tid. Værdifulde bykvaliteter, der er med til at fortælle historien om kommunens byer skal beskyttes og udvikles. Derfor udpeges der med den nye kommuneplan en række kulturmiljøer i byerne.

I byerne kan kulturmiljøerne have en mere kompleks og sammensat karakter, end kulturmiljøer i det åbne land. Det kommer til udtryk ved, at der løbende er blevet bygget om og til gennem tiderne og at der fortsat bygges nyt. Kulturmiljøer i byerne vil ofte være kendetegnet ved at der indenfor et givent kulturmiljø findes byggerier fra forskellige tidsperioder. Næstved Sygehus, Holmegaard Glasværk og stationsbyen i Glumsø er eksempler på det. Men der findes også mange eksempler på mere ensartede kulturmiljøer, som på trods af udviklingen fremstår autentiske. Eksempler på det er Gallemarkskvarteret, Sct. Peders Kirkeplads og boligbebyggelserne i Markkvarteret ud mod Østre Ringvej.

Kulturmiljøerne i byerne er områder, hvor der skal være særlig opmærksomhed på de historiske og arkitektoniske forhold. Der skal sikres et arkitektonisk løft i forbindelse med byomdannelse og i det hele taget en arkitektonisk kvalitet når der skal vedligeholdes, bygges til og nybygges i udpegede kulturmiljøer i byerne.

Ny arkitektur kan integreres i udpegede kulturmiljøer, men forudsætter en særlig omhyggelig planlægning og projektering, der forholder sig til stedet og omgivelserne. Der skal gennem planlægningen og sagsbehandlingen fastsættes bestemmelser for hensynet til de særligt værdifulde by - og bygningsmæssige sammenhænge.

Der er udpeget følgende kulturmiljøer i byerne:

Bymidten
61. Kählers keramik
63. Gl. Maglemølle
65. Paulsens maskinfabrik
71. Næstved Station
77. Munkebakken
79. Grønnegades Kaserne
84. Helligåndshuset
85 Ostenfeldts stiftelse
86. Præstø amts sygehus, kvindeanstalten
87. Sct. Elisabeth Søstrenes hospital
89. Sct. Peders Kirkeplads
90. Jernbanegade
91. Brandtsgadekvarteret
92. Gallemarkskvarteret
93. Ved Skoven
100. Domhuset, Hjultorv

Øvrige by
5. Dele af Appenæs Bygade
16. Ll. Næstved
18. Del af Ll. Næstved
47. Rønnebæksholm
64. Ny Maglemølle papirfabrik
66. Vordingborgvej 80, Vedex
94. Ørnevej
95. Boligbebyggelse ved Østre ringvej
96. Gymnasiekvarteret
97. Sct. Jørgens Park
98. Gl. kirkegård
99. Østre kirkegård

Planområde 3
9. Fensmark
59. Holmegaard Glasværk

Planområde 4
72. Glumsø stationsby

Planområde 5
73. Sandved stationsby
25. Tornemark

Planområde 63
32. Karrebæk Kirke og mølle
53. Fjordfiskeri ved Karrebæk
54. Karrebæksminde

Retningslinjer for Værdifulde kulturmiljøer

Byrådet ønsker at bevare byernes historiske træk og egenart. Kulturmiljøerne i byerne skal fortsat bidrage til fortællingen om byernes historie. Omdannelse og nybyggeri skal ske med respekt for de fælles værdier der ligger i kulturmiljøerne. De udpegede kulturmiljøer repræsenterer hver for sig træk af byernes udvikling, som Byrådet finder det vigtigt at værne om. De udpegede kulturmiljøer er således gode eksempler på de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier vi værdsætter og som vi er stolte af.

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 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 kulturmiljøs karakter 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 kulturmiljø-vurdering.

4. De udpegede kulturmiljøer i byerne rummer i de fleste tilfælde bevaringsværdige bygninger eller fredede bygninger jf. afsnit om Bevaringsværdige og fredede bygninger. Retningslinjerne for dem skal iagttages i forbindelse med planlægning og sagsbehandling.

Bymiljøinteresser

Ældre bydele i byerne rummer mange bebyggelser, som er vigtige arkitektonisk og/eller har kulturhistorisk betydning for fortællingen om byernes udbygning gennem tiden. Omdannelse og nybyggeri i de ældre bydele med bymiljøinteresser skal ske med respekt for de fælles værdier, der findes i det enkelte byområde.

I områder med bymiljøinteresser er der særligt mange bevaringsværdige bygninger, som vi gennem lokalplanplanlægning skal arbejde for at sikre og udvikle som helheder og sammenhænge, med det mål at fastholde væsentlige træk af byernes historie, at sikre den stedlige byggetradition og det karakteristiske arkitektoniske udtryk.

Områder med bymiljøinteresser omfatter Næstved bymidte, Markkvarteret, Gl. Holsted, området langs Ringstedgade, øst for Næstved sygehus, Ll. Næstved, Brandtsgadekvarteret, den ældste del af gymnasiekvarteret, området omkring Præstøvej, inklusiv Gallemarkskvarteret, den ældre del af Appenæs, bymidterne i Fensmark, Fuglebjerg, Glumsø og Tappernøje samt Karrebæk og Karrebæksminde.

Retningslinjer for Bymiljøinteresser

1. Ny bebyggelse skal som hovedregel opføres efter en facadelinje, der respekterer det oprindelige gadeforløb. Det kan dreje sig om en fast facadelinje med sluttet bebyggelse mod gaden, eller om enkeltstående bygninger med en variabel afstand til gaden, men hvor det overordnede indtryk er at hovedhuset er placeret så det udgør en del af gadebilledet i området.

2. Bygningshøjder skal afstemmes efter nabobygninger og gadens helhedsindtryk, men på en sådan måde at der sikres en variation i facadeforløbet. Husdybderne skal svare til hvad der er almindeligt for bebyggelsen i området. I egentlige karréområder kan stueetagen gives en større dybde, end selve randbebyggelsen mod gaden. Gennem lokalplanlægningen kan der fastsættes andre retningslinjer for husdybderne i et område.

3. Ved renovering og omlægning af eksisterende tegl eller skifertage skal der anvendes det oprindelige tagmateriale. Tagformer skal tilpasses den omgivne bebyggelse og gadebilledet i helhed. Der kan indpasses ny arkitektur, som i form, farver og materialer tilføjer gadebilledet nye værdier med respekt for den eksisterende bebyggelse. Solcelleanlæg og lignende skal indpasses med respekt for bybilledet.

4. Den enkelte facade skal fremtræde som en harmonisk helhed. Som hovedregel skal der anvendes blank teglstensmur og/eller pudset/vandskuret murværk der farvebehandles. Murværk skal gives liv og karakter eksempelvis ved profileringer. Gennem lokalplanlægningen kan der fastsættes retningslinjer for anvendelse af andre facadematerialer, der tilfører bybilledet arkitektoniske kvaliteter. Der gives som hovedregel ikke tilladelse til facadebeklædning af eksisterende bebyggelse.

5. Vinduer og døre skal udføres med materialer, formater, placering, fag - og sprosseinddeling i overensstemmelse med den enkelte bygnings proportioner og byggetradition. Skilte må ikke dække gesimsbånd og andre facadedetaljer.

6. Skilte skal udformes og placeres under hensyntagen til facadens opdeling og farver. Der må ikke opsættes faste baldakiner.Udformning af de fysiske omgivelser i områder med bymiljøinteresser skal tage afsæt i det arkitektonisk og kulturhistorisk karakteristiske ved det enkelte byområde. Markante rummelige fælles træk, karakteristisk bygningsudformning og materialevalg skal sikres gennem lokalplanlægningen.

7. Ændringer af eksisterende forhold, herunder bebyggelsesforhold, facadeudformning, vindues- og altanudskiftning, skiltning, tilbygninger med mere, skal udformes med udgangspunkt i det udpegede bymiljøs karakter og byggeskik.

8. Ny bebyggelse skal med placering, dimensioner, materialer og arkitekturen underordnes bymiljøet. Der kan indpasses ny arkitektur, som tilføjer gadebilledet nye værdier med respekt for den eksisterende bebyggelse.

9. Områder med bymiljøinteresser rummer i de fleste tilfælde mange bevaringsværdige bygninger jf. afsnit ”Bevaringsværdige og fredede bygninger”. Retningslinjerne for disse skal iagttages i forbindelse med planlægning og sagsbehandling.

Landsbyer

Byrådet ønsker at der gennem en helhedsvurdering af landsbyerne og deres omgivne landskab åbnes mulighed for byggeri af et mindre antal boliger, med henblik på at styrke landsbysamfundene som interessante og attraktive bomiljøer.

I landsbyer skal der dels tages hensyn til ønsket om at styrke landsbyernes udviklingsmuligheder, dels til de bevaringshensyn, som ofte findes – både med hensyn til bygninger, haver, vejforløb, grønne arealer, tofter og lignende. Det kan gøres ved at lægge vægt på, at ny bebyggelse opføres med en udformning, der respekterer omgivelserne.

Placering af nyt byggeri kan ske som en fortsættelse af bebyggelsesprincippet for den enkelte landsby indenfor landsbyafgrænsningen, som en huludfyldning. Dog kan pauser i husrækken være værdifulde kulturelementer – fx gamle tofter – som skal bevares blandt andet for at sikre de særlige kulturmiljøer i landsbyerne.

Nybyggeri i landsbyer med kulturmiljøinteresser bør få en arkitektonisk sammenhæng med den eksisterende landsbystruktur, og tilpasses de stedlige traditioner.

Egentlig byudvikling, eksempelvis samlet udstykning af mere end 3-5 nye boliger, skal henvises til centerbyerne, hvor der med fordel kan lokalplanlægges for større bebyggelser.

Princippet for landsbyafgrænsningerne er, at grænsen mellem byområdet og det åbne land defineres rumligt og funktionelt. Afgrænsningen er foretaget på baggrund af en specifik vurdering af landsbyens karakter og potentiale, med særlig fokus på kulturmiljø og bevaringsinteresser. Værdifulde og bevaringsværdige bygninger, beplantninger, belægninger mv. skal søges bevaret, og der skal tages hensyn til eventuelt beskyttet natur, nærhed til aktive landbrug mv.

Retningslinjer for Landsbyer

1. Gennem afgrænsning af landsbyer angives mulighed for etablering af et begrænset antal boliger efter særlige vilkår. Samtidigt kan der angives arealer indenfor landsbyafgrænsningen, hvor der ikke ønskes bebyggelse.

2. Bosætningen skal særligt understøttes i de landsbyer, hvor der i forvejen er et vist serviceniveau, med hensyn til spildevand, offentlig transport, institutioner mv. Egentlig byvækst skal placeres i byzone i centerbyerne.

3. Ny bebyggelse, ændringer i eksisterende bebyggelse og ændret anvendelse i øvrigt i afgrænsede landsbyer, skal ske på baggrund af hensyntagen til natur- og miljømæssige-, kulturhistoriske-, landskabelige- og rekreative værdier, og tilpasses den eksisterende stedlige byggetradition, mht. skala og placering.

4. På nedlagte landbrugsejendomme indenfor landsbyafgrænsningen kan de eksisterende egnede bygninger anvendes til etablering af flere boligenheder efter særlige vilkår.

5. Ny bebyggelse, ændringer i eksisterende bebyggelse og ændret anvendelse i øvrigt i landsbyer, hvor udpegede kulturmiljøer på nogen måde kan sløres eller forringes, skal altid ske på baggrund af en bevarende lokalplan, der bl.a. skal tage hensyn til bevaringsværdige kulturmiljøer, bygninger, gaderum, friarealer, træer og lignende.

Bevaringsværdige og fredede bygninger

Bevaringsværdige og fredede bygninger er udpeget i 3 af de tidligere kommuner i Næstved Kommune: Kommuneatlas Næstved, Kommuneatlas Suså og Kommuneatlas Fladså. Alle bygninger fra før 1940 er klassificeret efter bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste bevaringsværdi. Da de tre kommuneatlas er mere end 20 år gamle, kan der omvendt være eksempler på, at nogle bygninger kan have mistet bevaringsværdi. Det vil således kunne forekomme, at SAVE -værdien må nedsættes efter en konkret vurdering.

Alle bygninger, der er registreret med en høj bevaringsværdi på 1-3 i kommuneatlassene udpeges som bevaringsværdige, med de retsvirkninger der følger heraf. Det betyder blandt andet at de udpegede bygninger med høj bevaringsværdi ikke må ændres i den ydre udformning, eller nedrives uden Byrådets godkendelse.

Bygninger med en bevaringsværdi på 4 udpeges som bevaringsværdige, hvis de ligger i særlige bymæssige sammenhænge, som kulturmiljøer og områder med bymiljøinteresser. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger i de områder vil forringe den samlede oplevelse af den bymæssige sammenhæng de indgår i.

Ombygning af de bevaringsværdige bygningers ydre som udskiftning af vinduer, døre, fjernelse af bygningsdetaljer, ændring af tagbelægning, skiltning mv. samt tilbygninger til disse kan kun ske efter Byrådets godkendelse, da det skal sikres, at ændringerne ikke forringer bygningernes bevaringsværdi.

Kommunen har ansvaret for alle bevaringsværdige bygninger, mens Slots- og Kulturstyrelsen har ansvaret for de fredede bygninger. Derfor skal ændringer af de eksisterende forhold for fredede bygninger godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

Kommunen kan benytte muligheden for at udpege en given bygning som bevaringsværdig ved udarbejdelse af lokalplan eller ved individuel vurdering af bygningens bevaringsværdi. Lokalplaner der udpeger bevaringsværdige bygninger indeholder forbud mod nedrivning af disse og retningslinjer for ændringer af bygningernes ydre.

Slots- og Kulturstyrelsen har omkring 2006 foretaget en SAVE -vurdering af en række danske havne, herunder Næstved Havn og Maglemølleområdet. Bygninger på Næstved Havn og Maglemølleområdet, som er blevet registreret med en bevaringsværdi på 1-3 i kulturstyrelsens SAVE –vurdering, optages som bevaringsværdige i kommuneplan 2017, og bliver hermed omfattet af retningslinje 1.

Maglemølleområdet er udpeget som kulturmiljø, og bygninger som er blevet registreret med en bevaringsværdi på 4 i kulturstyrelsens SAVE – vurdering optages som bevaringsværdige i kommuneplan 2017, og bliver hermed omfattet af retningslinje 2.

Registrering af bevaringsværdige og fredede bygninger fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens FBB database.

Retningslinjer for Bevaringsværdige og fredede bygninger

1. Bygninger, der i Slots- og Kulturstyrelsens database er tildelt en bevaringsværdi fra 1 til og med 3, udpeges som bevaringsværdige, og må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet.

2. Bygninger, der i Slots- og Kulturstyrelsens database er tildelt bevaringsværdi 4, og som er beliggende i udpegede kulturmiljøer og/eller i områder med bymiljøinteresser, må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet.

3. Ændringer af ovennævnte bevaringsværdige ejendomme, herunder bebyggelsesforhold, facadeudformning, materialevalg, vindues- og altanudskiftning, skiltning, tilbygninger med mere, kan kun ske efter Byrådets godkendelse. Ændringer af de eksisterende forhold for fredede bygninger kræver også godkendelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

Byomdannelse

Planloven giver mulighed for, at Byrådet kan afgrænse såkaldte byomdannelsesområder i kommuneplanen, fx områder, hvor miljøbelastende erhvervsformål eller lignende aktiviteter er ophørt eller under afvikling.

De ældre erhvervsområder ligger ofte enten centralt i byerne eller lige uden for den centrale bydel. En central placering af erhvervsområder er i nogle tilfælde i konflikt med interesserne i f.eks. omkringliggende boligområder. Virksomheder kan blive nødt til at bruge mange ressourcer på f.eks. støj- eller lugtdæmpning. Det er desuden ofte fysisk umuligt for virksomheden at udvide, og den kan trafikmæssigt være vanskeligt tilgængelig med store transporter. Den centrale placering er til gengæld værdifuld for etablering af f.eks. serviceudbud, kultursteder, butikker, serviceerhverv eller rekreative områder. Det er imidlertid også vanskeligt at omdanne de nedslidte erhvervsområder, da alle virksomheder ikke ophører deres belastende funktioner på samme tid. For eksempel kan støj fra eksisterende virksomheder udgøre en barriere for at blande anvendelsen af et byomdannelsesområde.

Loven giver mulighed for at anvende særlige "værktøjer" til at sætte skub i byomdannelsen. F.eks. en midlertidig overskridelse af de vejledende støjgrænser, så man i en overgangsperiode kan have f.eks. et boligområde tæt op ad fungerende erhverv - indtil erhvervet er ophørt. Byrådet har ikke indtil videre ønsket at benytte sig at denne mulighed.

Ofte opstår mulighederne for omdannelse uventet, hvis eksempelvis en virksomhed pludselig lukker. Omdannelsen kan derfor være vanskelig at indarbejde i kommuneplanen på forhånd. I disse situationer er det derfor nødvendigt at justere kommuneplanen med et kommuneplantillæg.

Byrådet er generelt positivt indstillet på at arbejde for omdannelsesmuligheder i eksisterende byområder, når der tages de nødvendige hensyn til bevarings- og kulturmiljøinteresser i forbindelse med planlægningen.

Det forventes, at der vil kunne overvejes at gennemføre en omdannelse for arealer, der er medtaget i dialogplanen for havnen. Det drejer sig om Maglemølle erhvervspark, erhvervsområde ved Ærøvej, erhvervsområde ved Grimstrupvej samt den inderste del af inderhavnen ud mod Havnegade. Byrådet lægger i den forbindelse vægt på at omdannelsen skal ske i samarbejde og dialog med de eksisterende virksomheder i det enkelte område og med hensyntagen til den fortsatte drift af havnen.

Retningslinjer for Byomdannelse

1. Der foretages i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering af et områdes byomdannelsespotentiale og fremtidige anvendelse under hensyn til den fortsatte drift af erhvervsområdet, miljøforholdene og efter dialog med eksisterende virksomheder i området og andre relevante samarbejdsparter.

2. Der skal i hvert enkelt tilfælde foretages en afvejning af målet om at skabe rammer for nye investeringer og behovet for områder, der bør friholdes for omdannelse for at kunne give mulighed for mere huslejesvage anvendelser.

3. Egentlige byomdannelsesområder, hvor 8-års reglen ønskes benyttet, udpeges ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

4. Omdannelsesområder, som kan udvikles uden at benytte den særlige 8-års regel håndteres gennem lokalplanlægning med tilhørende ændringer af kommuneplanrammerne.

5. Planlægningen for omdannelse af erhvervsområder til andre byformål skal sikre at områderne integreres med den øvrige by, ved at skabe sammenhæng med naboområder og ved at skabe en ny intern struktur med nye byrum.

Kystnær byzone

Den kystnære del af byzonen udgør ikke et præcist afgrænset område fastlagt ud fra en bestemt afstand til kysten. Afgrænsningen af kystnærhedszonen er baseret på om de topografiske og fremtidige bebyggelsesmæssige forhold betyder, at mulige anlæg vil påvirke kystlandskabet.

Den kystnære del af byzonen, som findes i Næstved og Karrebæksminde, er angivet i de specifikke rammer for lokalplanlægning.

Den kystnære del af byzonen omfatter allerede bebyggede bydele, som ligger tæt på kysten, samt arealer hvor ny bebyggelse og anlæg vil kunne påvirke kystlandskabet. De danske kystlandskaber er en enestående og begrænset ressource.

Den fremtidige udvikling i den kystnære del af byzonen skal derfor ske på baggrund af en grundig planlægning, der vægter samspillet mellem by, bebyggelsesstruktur og de kystlandskabelige værdier.

Planlægningen for bebyggelse og anlæg i den kystnære del af byzonen skal være kvalitetsbetonet. Natur og landskabshensyn skal gives høj prioritet. Samtidig skal de kulturmiljøinteresser, der knytter sig til byer og bebyggelse i den kystnære del af byzonen, sikres.

I forbindelse med lokalplanlægning for områder i den kystnære del af byzonen skal der, ved hjælp af visualiseringer og beskrivelser af bygninger og anlæg, redegøres for den påvirkning bebyggelse og anlæg medfører for omgivelserne.

Det skal gennem lokalplanlægning sikres, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelig helhed. Der skal samtidig tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen, til naturinteresser på de omgivende arealer og til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne.

Ved bygningshøjder, der afviger væsentligt fra den omgivende bebyggelse i området, skal der gives en planmæssig og funktionel begrundelse for en større højde.

I den gamle landsby Karrebæk og havnebyen Karrebæksminde, præget af traditionel lav bebyggelse, er det særdeles vigtigt at fastholde, at der ikke bygges over den generelle højdegrænse på 8,5 meter, der er fastsat for byggeri i kystnærhedszonen.

I området omkring Næstved Havn vil der kunne bygges både voluminøst og højt flere steder, samtidig med at der tages hensyn til omkringliggende boligområder. Der er generelt mulighed for at bygge højere end 8,5 meter i den kystnære del af byzonen omkring Næstved kanal.

Omkring den ”Gl. Suså Arm” langs Appenæs i Næstved skal der tages hensyn til kulturmiljøet og de landskabelige forhold på den sydlige Suså Bred.

Det fastholdes derfor generelt, at der ikke må bygges i mere end én etage med udnyttet tagetage og i maksimalt 8,5 meters højde i området.

Retningslinjer for Kystnær byzone

1. Planlægning for bebyggelse i de kystnære dele af byzonen forudsætter en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder og volumen. Vurderingen skal sikre at bebyggelsen indpasses i den kystlandskabelige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivne arealer.

2. I forbindelse med planlægningen for den kystnære den af byzonen skal der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, og landarealer til brug for fiskeri, havnedrift og lystbåde. Eksisterende kajarealer skal hovedsaligt forbeholdes havneformål.

3. I forbindelse med planlægning i den kystnære den af byzonen offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder sikres og forbedres. Herudover skal der i lokalplaner for kystnære byzoner redegøres for andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af landskabelige -, natur- og friluftsmæssige interesser.

4. Lokalplaner for den kystnære den af byzonen skal ledsages af en særlig redegørelse for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

5. Der skal ved bygningshøjder over 8,5 m være en begrundelse for den større højde, hvis den afviger væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelse. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i den kystnære den af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen af kysten. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse for det.

SIGNATURFORKLARING

- Hovedcenter
- Udviklingscentre
- Lokalcentre
- Støttepunkter

0 5km

KOMMUNEPLAN 2017

NÆSTVED

Centerstruktur

KORTBILAG 1

SIGNATURFORKLARING

- Nyt
- Tilbageføres
- Ændret

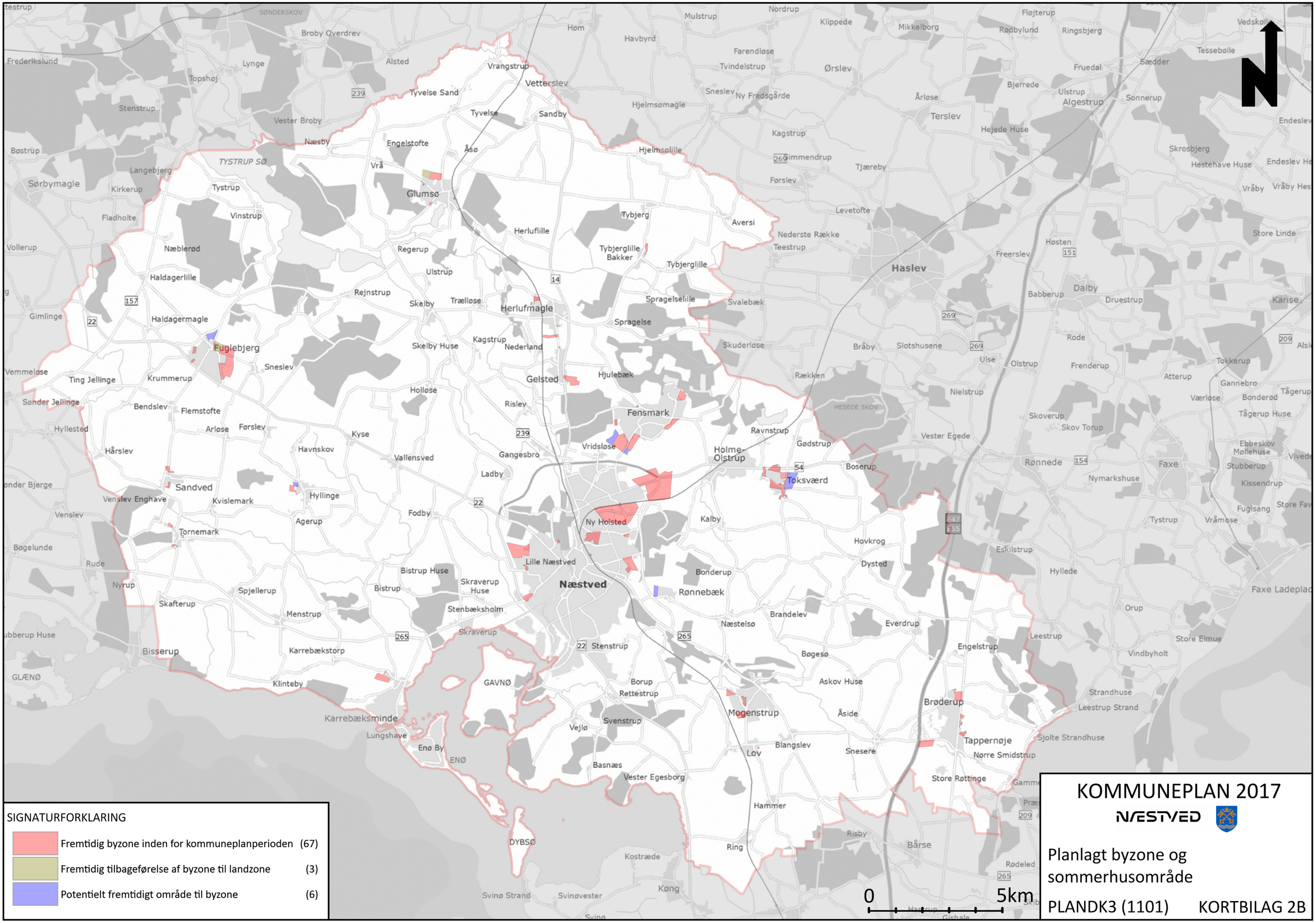
0 5km

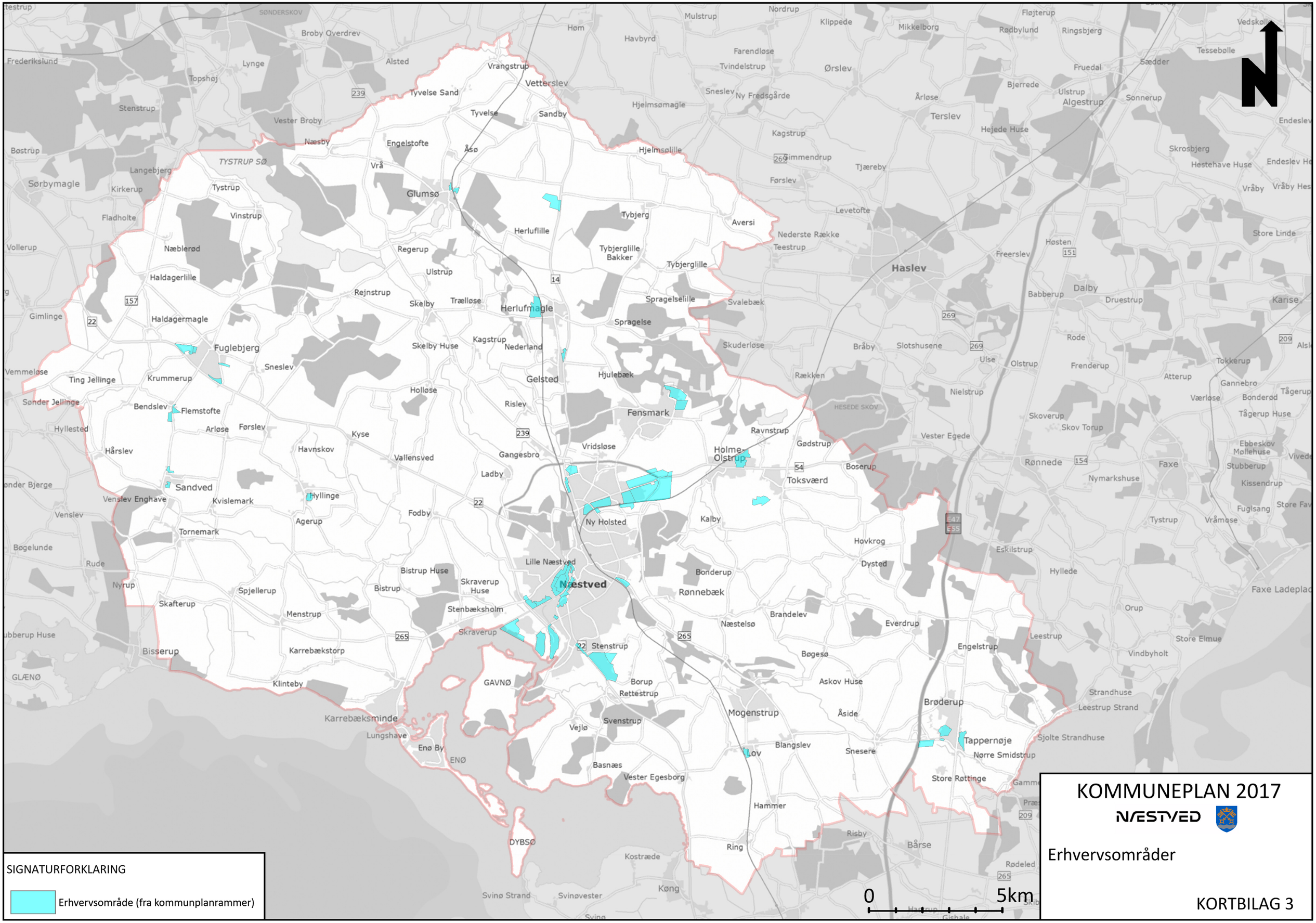
KOMMUNEPLAN 2017

NÆSTVED

Byvækst - Arealændringer

KORTBILAG 2A


SIGNATURFORKLARING
Fremtidig byzone inden for kommuneplanperioden (67)
Fremtidig tilbageførelse af byzone til landzone (3)
Potentielt fremtidigt område til byzone (6)
0
5km
KOMMUNEPLAN 2017
NÆSTVED
Planlagt byzone og sommerhusområde
PLANDK3 (1101)
KORTBILAG 2B



SIGNATURFORKLARING

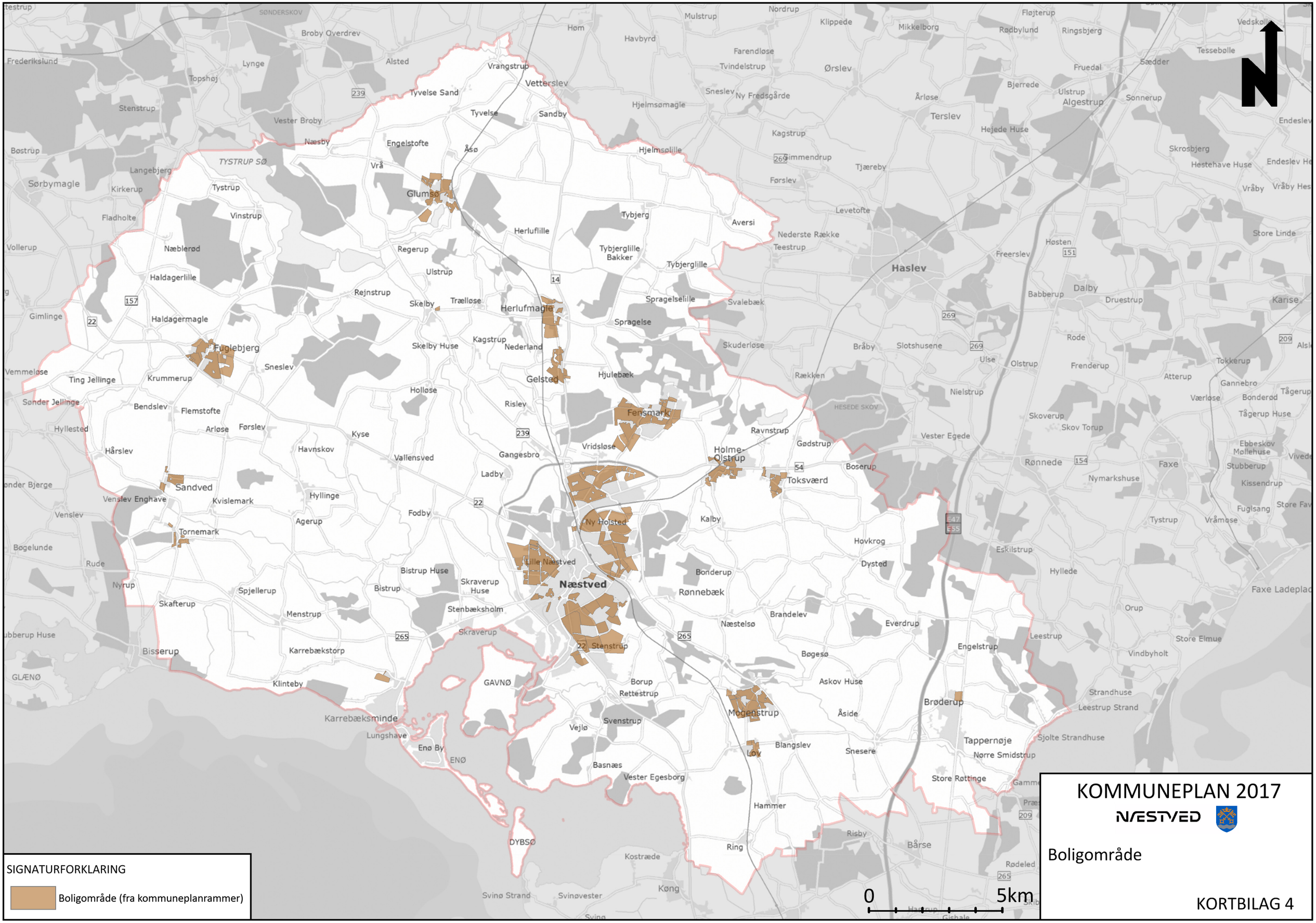
Erhvervsområde (fra kommunplanrammer)

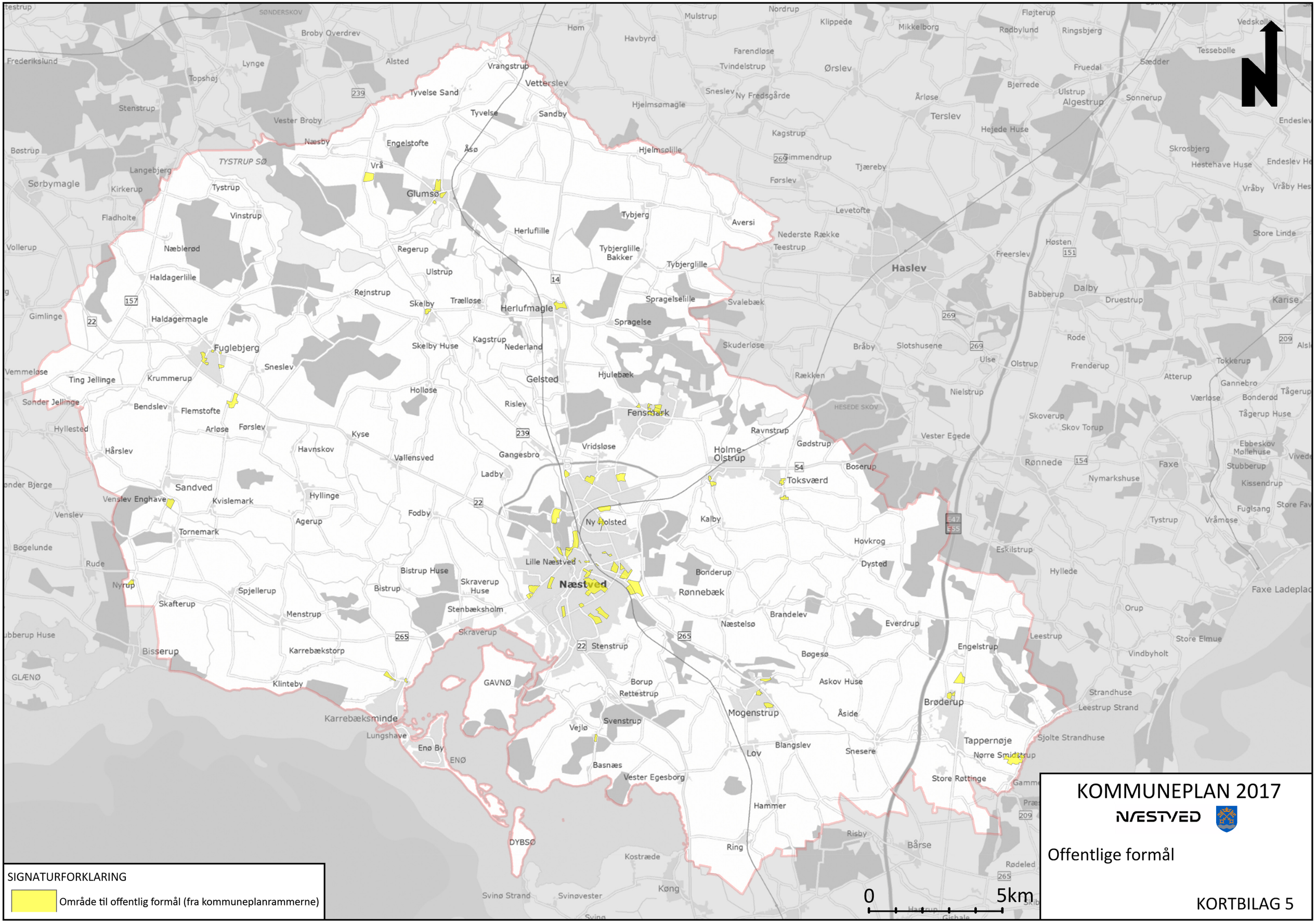
KOMMUNEPLAN 2017

NÆSTVED

Erhvervsområder

KORTBILAG 3


N
Glumsø
Fuglebjerg
Herlufmagle
Gelsted
Fensmark
Næstved
Haslev
Sandved
Tornemark
Ny Holsted
Tølle Næstved
Stenstrup
Rønnebæk
Brødrup
Tappernøje
Herluflille
Tybjerg
Tybjerglille Bakker
Tybjerglille
Aversi
Regerup
Ulstrup
Rejnstrup
Skelby
Trælløse
Spragelselille
Spragelse
Skelby Huse
Kagstrup
Nederland
Hjulebæk
Holløse
Risley
Ravnstrup
Gødstrup
Holme-Olstrup
Toksværd
Boserup
Kalby
Hovkrog
Dysted
Bonderup
Brandelev
Everdrup
Næstelsø
Bøgesø
Askov Huse
Åside
Mogenstrup
Engelstrup
Leestrup
Store Elmue
Vindbyholt
Orup
Hyllede
Eskilstrup
Skraverup Huse
Stenbækskolm
Skraverup
Bistrup Huse
Bistrup
Spjellerup
Menstrup
Karrebækstorp
Skafterup
Nyrup
Bisserup
Klinteby
GAVNØ
Borup
Rettestrup
Svenstrup
Vejlø
Karrebæksminde
Lungshave
Enø By
ENØ
Basnæs
Vester Egesborg
Hammer
Ring
Risby
Bårse
Kostræde
Køng
Svinø Strand
Svinøvester
DYBSØ
Sandby
Vetterslev
Tyvelse
Tyvelse Sand
Vrangstrup
Næsby
Engelstofte
Åsø
Vrå
Hjelmsølille
Hjelmsømagle
Snesløv
Ny Fredsgårde
Farendløse
Tvindelstrup
Ørslev
Kagstrup
Gimmendrup
Tjæreby
Førslev
Levetofte
Nederste Række
Teestrup
Freerslev
Høsten
Babberup
Dalby
Druestrup
Skuderløse
Bråby
Slotshusene
Ulse
Olstrup
Rækken
Nielstrup
Skoverup
Skov Torup
Vester Egede
Rønnede
Nymarkshuse
Faxe
Tystrup
Vråmøse
Fuglsang
Kissendrup
Stubberup
Tågerup Huse
Tågerup
Bonderød
Værløse
Gannebro
Atterup
Frenderup
Rode
Tokkerup
Sjolte Strandhuse
Nørre Smidstrup
Store Røttinge
Strandhuse
Leestrup Strand
Ebbeskov Mollehuse
Rønnede
Faxe Ladeplads
Løv
Blangslev
Snesere
Tessebølle
Sædder
Fruedal
Ulstrup
Algestrup
Sønnerup
Bjerrede
Årløse
Terslev
Hejede Huse
Endeslev
Skrosbjerg
Hestehave Huse
Vråby
Store Linde
Mikkelborg
Rødbylund
Ringsbjerg
Fløjterup
Klippede
Nordrup
Mulstrup
Hørn
Havbyrd
Broby Overdrev
Alsted
Lynge
Topshøj
Frederikslund
SØNDERSKOV
Stenstrup
Vester Broby
Bøstrup
Langebjerg
Sørbymagle
Kirkerup
Tystrup
Vinstrup
Fladholte
Vollerup
Næblerød
Haldagerlille
Haldagermagle
Gimlinge
Vemmeløse
Ting Jellinge
Krummerup
Sønder Jellinge
Bendslev
Flemstofte
Hyllested
Arløse
Førslev
Hårslev
Havnskov
Kyse
Vallensved
Gangesbro
Ladby
Fodby
Agerup
Hyllinge
Venslev Enghave
Kvislemark
Venslev
Bøgelunde
Rude
Nyrup
Skafterup
Spjellerup
Menstrup
Karrebækstorp
Bisserup
GLÆNØ
Klinteby
Ubberup Huse
TYSTRUP SØ
HESEDE SKOV
239
157
22
269
14
151
209
154
54
265
547
E55
0
5km
KOMMUNEPLAN 2017
NÆSTVED
Boligområde
KORTBILAG 4
SIGNATURFORKLARING
Boligområde (fra kommuneplanrammer)



SIGNATURFORKLARING

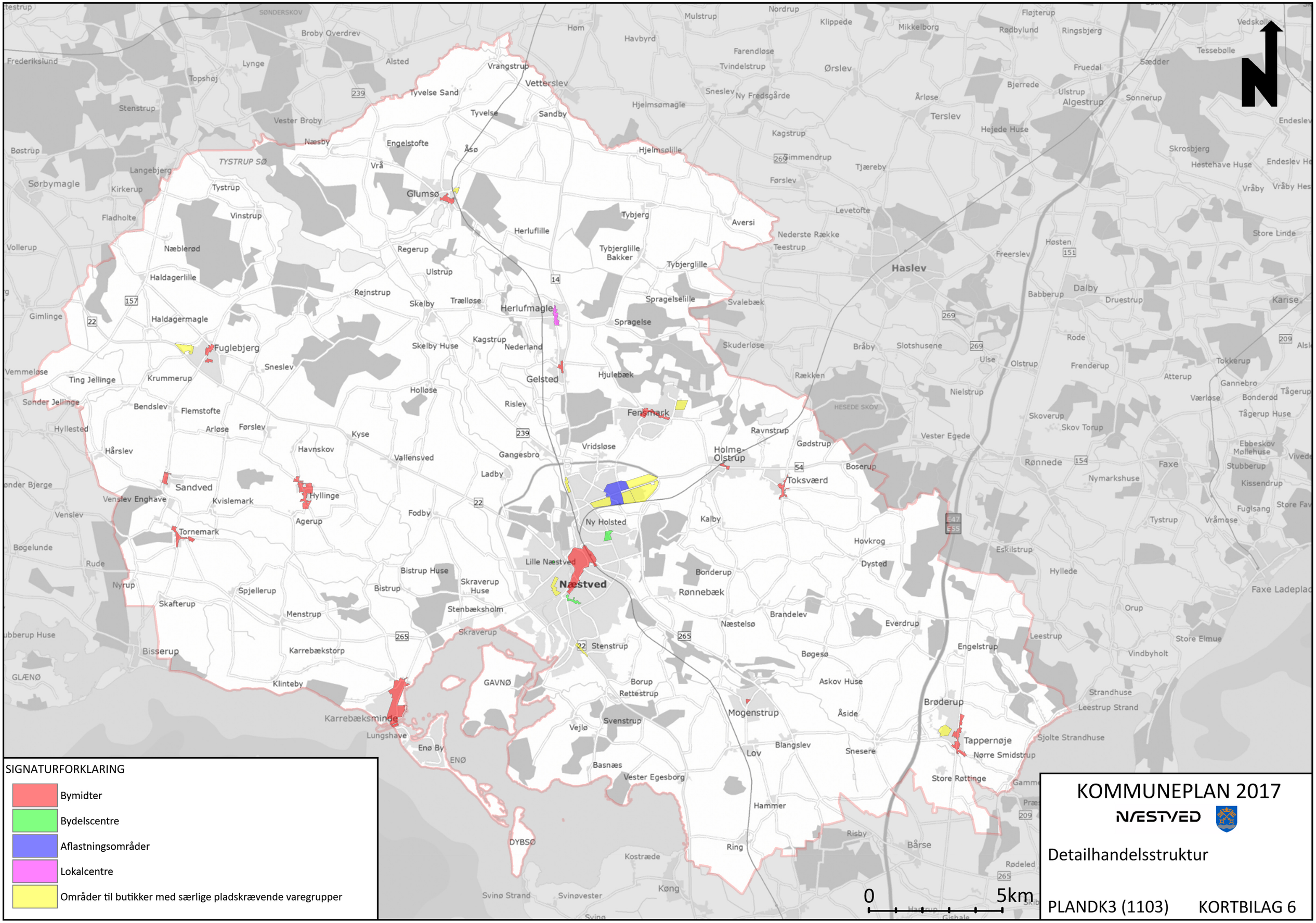
Område til offentlig formål (fra kommuneplanrammerne)

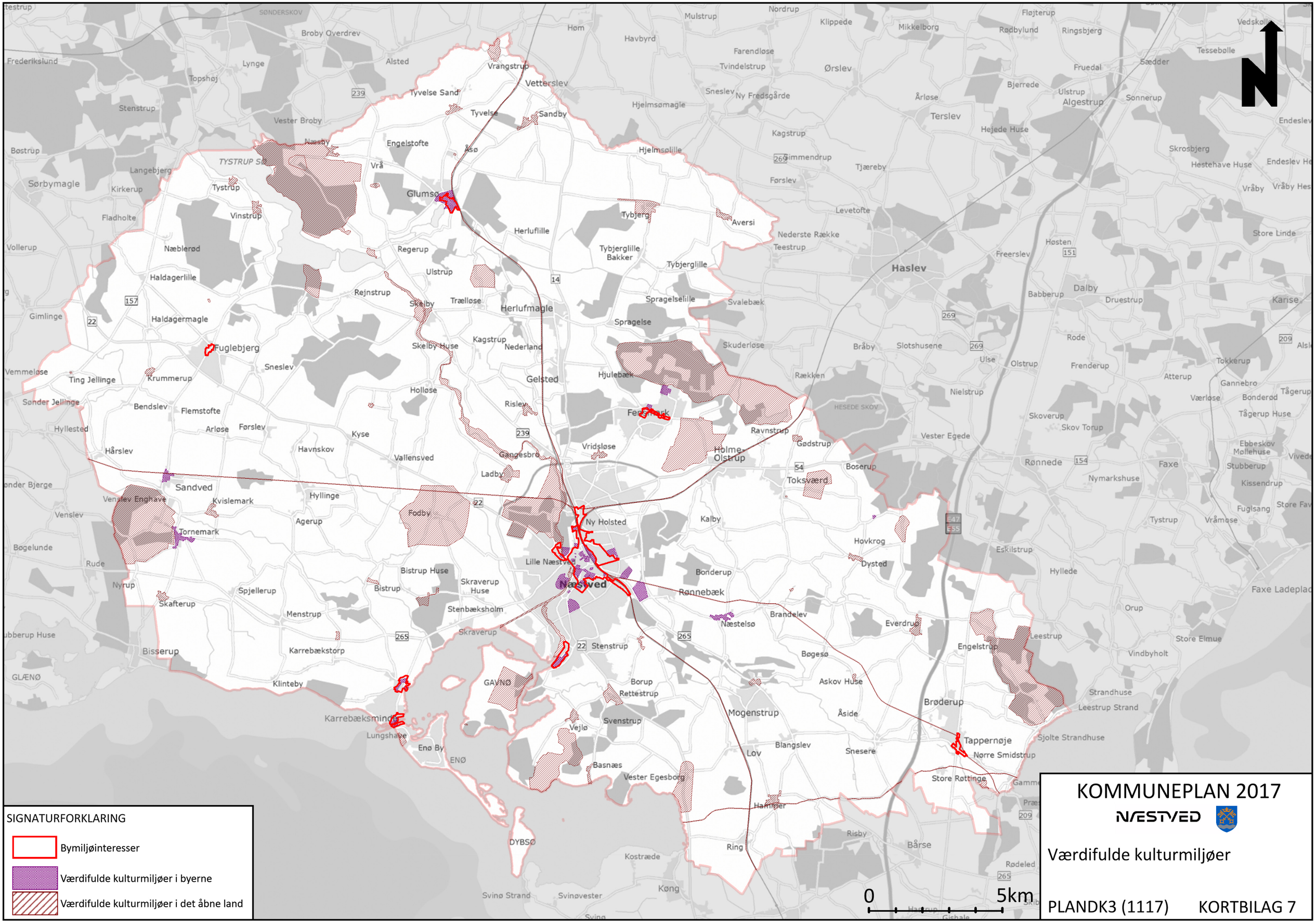
KOMMUNEPLAN 2017

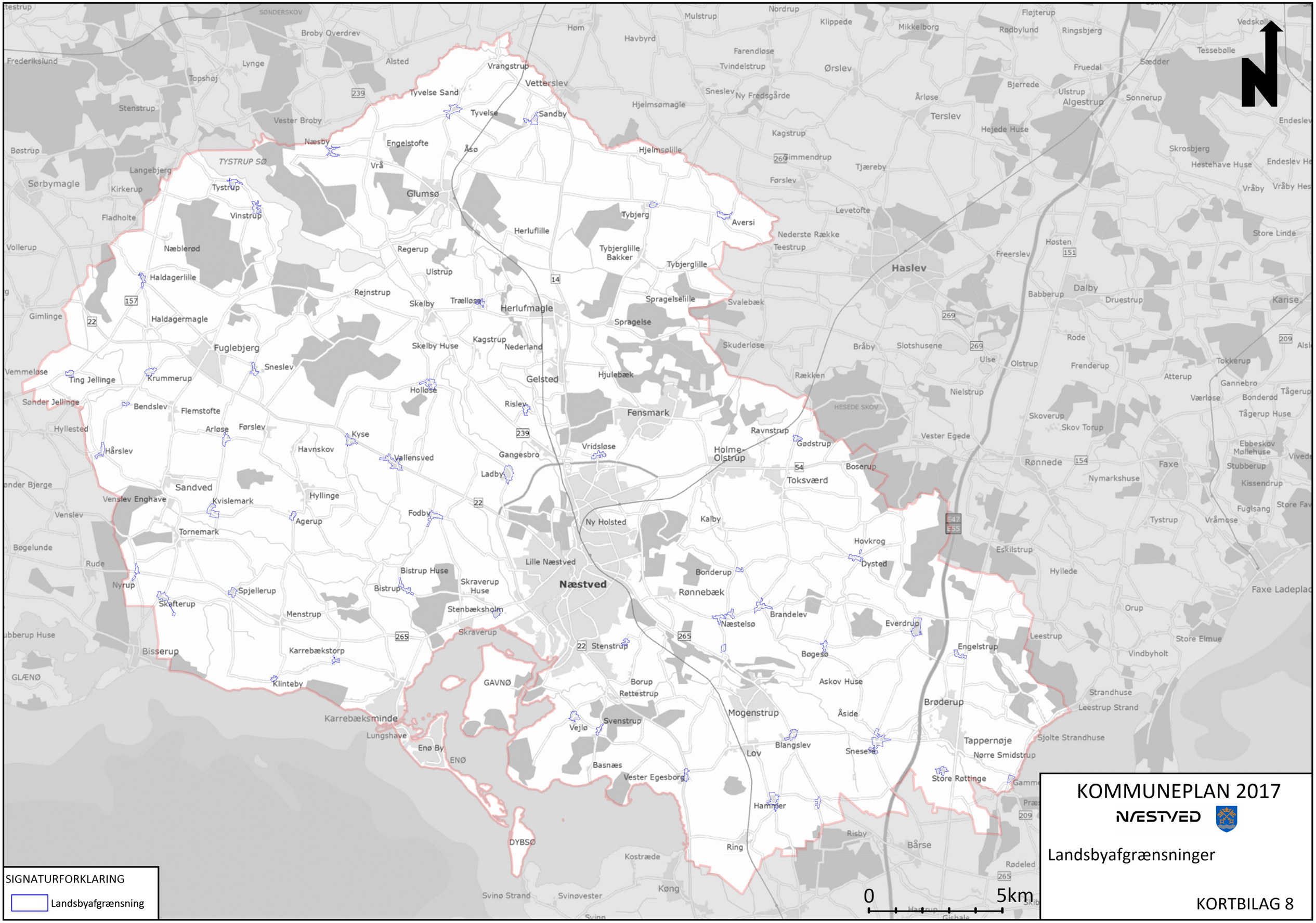
NÆSTVED

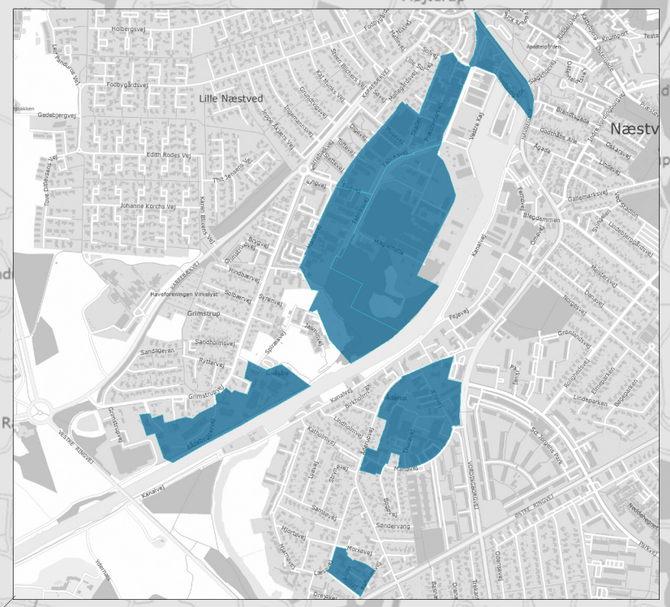
Offentlige formål

KORTBILAG 5


SIGNATURFORKLARING
Bymidter
Bydelscentre
Aflastningsområder
Lokalcentre
Områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper
0
5km
KOMMUNEPLAN 2017
NÆSTVED
Detailhandelsstruktur
PLANDK3 (1103)
KORTBILAG 6


SIGNATURFORKLARING
Bymiljøinteresser
Værdifulde kulturmiljøer i byerne
Værdifulde kulturmiljøer i det åbne land
0
5km
KOMMUNEPLAN 2017
NÆSTVED
Værdifulde kulturmiljøer
PLANDK3 (1117)
KORTBILAG 7


Frederikslund
Broby Overdrev
Lynge
Alsted
Topshøj
Stenstrup
Vester Broby
Vrangstrup
Vetterslev
Tyvelse Sand
Tyvelse
Sandby
Næsby
Engelstofte
Åsø
Vrå
Hjelmsølille
Hjelmsømagle
Snesley
Ny Fredsgårde
Farendløse
Tvindelstrup
Ørslev
Mulstrup
Nordrup
Klippede
Mikkelborg
Rødbylund
Ringsbjerg
Fløjterup
Vedskølle
Tessebølle
Sædder
Fruedal
Bjerrede
Ulstrup
Algestrup
Sønnerup
Årløse
Terslev
Hejede Huse
Endeslev
Skrosbjerg
Hestehave Huse
Endeslev Hede
Vråby
Vråby Hede
Store Linde
Kagstrup
Gimmendrup
Tjæreby
Førslev
Levetofte
Nederste Række
Teestrup
Aversi
Tybjerg
Tybjerglille Bakker
Tybjerglille
Herluflille
Herlufmagle
Glumsø
Regerup
Ulstrup
Rejnstrup
Skelby
Trælløse
Spragelselille
Svalebæk
Spragelse
Skuderløse
Bråby
Slotshusene
Ulse
Olstrup
Rækken
Nielstrup
HESEDE SKOV
Skoverup
Skov Torup
Vester Egede
Ravnstrup
Gødstrup
Boserup
Toksværd
Holme-Olstrup
Rønnede
Nymarkshuse
Faxe
Ebbeskov Mollehuse
Stubberup
Kissendrup
Fuglsang
Store Fav
Tystrup
Vråmose
Tågerup Huse
Haslev
Freerslev
Høsten
Babberup
Dalby
Druestrup
Karise
Rode
Frenderup
Tokkerup
Atterup
Gannebro
Værløse
Bonderød
Tågerup
Alsl
Tappernøje
Norre Smidstrup
Store Røttinge
Sjolte Strandhuse
Leestrup Strand
Strandhuse
Brøderup
Askov Huse
Åside
Mogenstrup
Lov
Blangslev
Snesere
Hammer
Ring
Risby
Bårse
Rødeled
Eskilstrup
Hyllede
Faxe Ladeplads
Orup
Store Elmue
Vindbyholt
Leestrup
Engelstrup
Everdrup
Brandelev
Næstelsø
Bøgesø
Rønnebæk
Bonderup
Hovkrog
Dysted
Kalby
Ny Holsted
Lille Næstved
Næstved
Bistrup Huse
Bistrup
Skraverup Huse
Stenbæksholm
Skraverup
Menstrup
Skafterup
Spjellerup
Nyrup
Rude
Bøgelunde
Venslev
Venslev Enghave
Tornemark
Agerup
Kvislemark
Hyllinge
Fodby
Sandved
Hårslev
Havnskov
Kyse
Vallensved
Gangesbro
Ladby
Vridsløse
Fensmark
Hyllested
Arløse
Førslev
Flemstofte
Bendslev
Sønder Jellinge
Ting Jellinge
Krummerup
Vemmeløse
Sneslev
Fuglebjerg
Haldagermagle
Haldagerlille
Næblerød
Vollerup
Fladholte
Kirkerup
Sørbymagle
Langebjerg
Bøstrup
TYSTRUP SØ
Tystrup
Vinstrup
Gimlinge
Hollose
Skelby Huse
Kagstrup
Nederland
Gelsted
Hjulebæk
Risley
Sønder Bjerge
Stenstrup
Næstelsø
Stenstrup
Borup
Rettestrup
GAVNØ
Karrebæksminde
Lungshave
Enø By
ENØ
Svenstrup
Vejlø
Basnæs
Vester Egesborg
DYBSØ
Kostræde
Svinø Strand
Svinøvester
Køng
Sving
Karrebækstorp
Klinteby
Bisserup
GLÆNØ
Ubberup Huse
Lee
Ravnstrup
Gødstrup
Holme-Olstrup
Boserup
Toksværd
Rønnede
Nymarkshuse
Faxe
Ebbeskov Mollehuse
Stubberup
Kissendrup
Fuglsang
Store Fav
Tystrup
Vråmose
Tågerup Huse
Haslev
Freerslev
Høsten
Babberup
Dalby
Druestrup
Karise
Rode
Frenderup
Tokkerup
Atterup
Gannebro
Værløse
Bonderød
Tågerup
Alsl
Tappernøje
Norre Smidstrup
Store Røttinge
Sjolte Strandhuse
Leestrup Strand
Strandhuse
Brøderup
Askov Huse
Åside
Mogenstrup
Lov
Blangslev
Snesere
Hammer
Ring
Risby
Bårse
Rødeled
Eskilstrup
Hyllede
Faxe Ladeplads
Orup
Store Elmue
Vindbyholt
Leestrup
Engelstrup
Everdrup
Brandelev
Næstelsø
Bøgesø
Rønnebæk
Bonderup
Hovkrog
Dysted
Kalby
Ny Holsted
Lille Næstved
Næstved
Bistrup Huse
Bistrup
Skraverup Huse
Stenbæksholm
Skraverup
Menstrup
Skafterup
Spjellerup
Nyrup
Rude
Bøgelunde
Venslev
Venslev Enghave
Tornemark
Agerup
Kvislemark
Hyllinge
Fodby
Sandved
Hårslev
Havnskov
Kyse
Vallensved
Gangesbro
Ladby
Vridsløse
Fensmark
Hyllested
Arløse
Førslev
Flemstofte
Bendslev
Sønder Jellinge
Ting Jellinge
Krummerup
Vemmeløse
Sneslev
Fuglebjerg
Haldagermagle
Haldagerlille
Næblerød
Vollerup
Fladholte
Kirkerup
Sørbymagle
Langebjerg
Bøstrup
TYSTRUP SØ
Tystrup
Vinstrup
Gimlinge
Hollose
Skelby Huse
Kagstrup
Nederland
Gelsted
Hjulebæk
Risley
Sønder Bjerge
Stenstrup
Næstelsø
Stenstrup
Borup
Rettestrup
GAVNØ
Karrebæksminde
Lungshave
Enø By
ENØ
Svenstrup
Vejlø
Basnæs
Vester Egesborg
DYBSØ
Kostræde
Svinø Strand
Svinøvester
Køng
Sving
Karrebækstorp
Klinteby
Bisserup
GLÆNØ
Ubberup Huse
Lee
N
SIGNATURFORKLARING
Landsbyafgrænsning
0
5km
KOMMUNEPLAN 2017
NÆSTVED
Landsbyafgrænsninger
KORTBILAG 8



SIGNATURFORKLARING

Potentielle byomdannelsesområder

0 5km

KOMMUNEPLAN 2017

NÆSTVED

Potentielle byomdannelsesområder

KORTBILAG 9