

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2010-2013 d. 13-08-2013

Mødedato	Tirsdag d. 13. august 2013 kl. 08:00
Mødested	Dianalund-stuen, 1. sal, Gl. rådhus på Torvet i Sorø
Mødedeltagere	Linda Nielsen, Jens Nygaard, E. Bjørn Nielsen, Preben Lund, Per Hovmand

Indholdsfortegnelse

570. Godkendelse af dagsorden.....	3
571. Meddelelsessager.....	4
572. Orientering om vandplaner - teknisk og offentlig høring 2013.....	5
573. Orientering om godkendelse af naturparkplan for Naturpark Åmosen.....	8
574. Høring af Trafikplan 2013.....	11
575. Tilsynsplan for miljøtilsyn 2013-17.....	14
576. Stillingtagen til om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 42 til opstilling af flagstæ	17
577. Dispensation fra Lokalplan SK 33 til bedemandsforretning eller ejendomsmægler på Vesterga	20
578. Beslutning om tilladelse til 400 kW solcelleanlæg - Krogen 15, 4190 Munke Bjergby.....	23
579. Beslutning om tilladelse til 400 kW solcelleanlæg Tersløsevej 20, 4190 Munke Bjergby.....	27
580. Ansøgning om dispensation til lejlighed i naboskel - Hovedgaden 41, 4295 Stenlille.....	30
581. Ansøgning om dispensation i forbindelse med opførsel af carporte på Tømrerparken 65 - 79, S	32
582. Landzonetilladelse til ændring af naturligt terræn i tilknytning til grusgrav.....	34
583. Afslag på landzonetilladelse til flytning af stuehus på jordforurenede ejendom på Kalundborgve	36
584. Opdatering af områder med forbud mod elvarme i Sorø Kommune.....	39
585. Nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og opførelse af nyt byggeri på ejendommene Storg	41
586. Lokalplan SK 12 - Stillingtagen til indsigt fra motorvejen eller fastholdelse af en grøn profil...	45
587. Godkendelse af ejerstrategi samt vedtægtsændringer for I/S AffaldPlus.....	49
Lukket.....	52
Lukket.....	52

570. Godkendelse af dagsorden

570. GODKENDELSE AF DAGSORDEN

570. Godkendelse af dagsorden

Åbent	Sagsbeh.: Jytte Arnel	Sagsid.: 340-2009-331	KMD Dok.nr.: 340-2013-124717
-------	--------------------------	--------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Forretningsorden for Teknik og Miljøudvalget. Godkendt i Teknik og Miljøudvalget den 5. juni 2007.

Sagens gang:

Sagsfremstilling:

Ifølge Forretningsorden for Teknik og Miljøudvalgets § 3, skal udvalgsmødet indledes med at godkende dagsordenen, herunder godkendelse af optagelse af de enkelte punkter på den endelige dagsorden.

Høring:

Økonomiske konsekvenser:

Væsentlige afledte konsekvenser:

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. dagsordenen godkendes

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

571. Meddelelsessager

571. MEDDELELSESSAGER

571. Meddelelsessager

Åbent

Sagsbeh.:

Jytte Arnel

Sagsid.:

340-2010-38021

KMD Dok.nr.:

340-2013-124719

Sagsfremstilling:

Meddelelser og informationer fra udvalgsmedlemmer og centre gives på mødet til udvalgets orientering.

Indstilling:

Center for Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Sagen drøftet. I løbet af efteråret skal laves en orienteringssag om lokalplanen for Storgade.

572. Orientering om vandplaner - teknisk og offentlig høring 2013

572. ORIENTERING OM VANDPLANER - TEKNISK OG OFFENTLIG HØRING 2013

572. Orientering om vandplaner - teknisk og offentlig høring 2013

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Line Strandholm Magnussen	340-2013-26308	340-2013-113129

Baggrund for sagens forelæggelse:

Opfølgning på de statslige vandplaner og orientering om ny offentlig høring er indledt den 17. juni 2013 med frist for afgivelse af bemærkninger den 23. december 2013. Inden udgivelsen har vandplanerne været i teknisk forhøring hos kommunale, regionale og statslige myndigheder i perioden 13. - 27. maj 2013. Hermed orienteres om de tekniske bemærkninger til planerne.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ny offentlig høring

Staten har meldt ud, at de udsendte vandplaner indholdsmæssigt svarer til de, som blev underkendt i december 2012. Staten har foretaget rettelser af fejl og mangler, herunder kvalitetssikring af karakteriseringen af naturlige/ kunstige vandløb, som følge af egen gennemgang og den tekniske forhøring i maj 2013. Staten oplyser endvidere, at bemærkninger fra de tidligere høringer er behandlet og i relevant omfang indarbejdet i vandplanforslagene.

Mere information om statens høringsproces findes i bilag 1.

Teknisk forhøring maj 2013

Center for Teknik og Miljø har indgivet høringssvar til vandløbsindsatsen for:

? 6 stk. genåbninger af rørlagte vandløb, som enten ikke findes (3), er tørlagt (1) eller er åbent (2),

? 3 stk. restaureringer af vandløbsstrækninger, som er problematiske, da de hhv. løber gennem blød bund i mose (1), er tørlagt det meste af året (1), samt et stræk mellem to rørlægninger, som ikke skal åbnes i denne vandplanperiode (1),

? fjernelse af 1 stk. spærring, da det er en opstemning af en sø.

Desuden er genfremsendt bemærkninger vedr. Sivrenden (bilag 3).

Alle problematiske genåbninger af rørlagte vandløb er fjernet fra de udsendte vandplaner, hvorimod restaureringerne og spærringen stadig er på.

Tidsplan for 1. vandplanperiode

- Vandplanen forventes vedtaget og offentliggjort i første halvår af 2014.

- Kommunerne udarbejder forslag til vandhandleplan senest 6 måneder efter vandplanens offentliggørelse, jf. miljømålslovens § 31b. Handleplanen sendes i offentlig høring i mindst otte uger. Vandhandleplanen prioriterer indsatserne fra vandplanen, men vandhandleplanen må ikke indeholde specifik projektering af indsatserne.
 - Vandhandleplanen vedtages senest et år efter vandplanens offentliggørelses, jf. miljømålslovens § 31c - dvs. senest i første halvår af 2015.
 - Kommunerne skal herefter udarbejde konkrete projekter, som udmønter indsatsen. Her indgår dialog med de berørte lodsejere, konsekvensvurderinger mv. Det forløb varer flere måneder inkl. ansøgninger om finansiering. Herefter følger den fysiske implementering.
- Se mere orientering om vandplanprocessen fra KL i bilag 2.

Forventningen om en ny borgerrettet dialog i handleplanprocessen (om tidsplan for indsatserne) virker teoretisk, da vandløbsindsatser efter miljømålsloven dels er iværksat (med ansøgninger om forprojekter til P-vådområder, vandløbsrestaureringer samt fjernelse af rørlægninger og spærringer) og dels afventer vandplanernes vedtagelse (for ændret vandløbsvedligeholdelse).

Ændret vandløbsvedligeholdelse kan vanskeligt nås implementeret i 2015 (jf. bilag 2).

Når høringsmaterialet er gennemgået på ny, vil sagen blive lagt for Teknik og Miljøudvalget til drøftelse af indholdet af indholdet i et høringssvar.

Høring:

Et offentligt møde i Sorø anbefales ikke, da der er få ændringer i planerne, og da dialogen med berørte lodsejere håndteres i de konkrete projekter.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

[340-2013-108060](#)

Bilag 1: Offentlig høring af forslag til vandplaner

[340-2013-113279](#)

Bilag 2: KL orientering vandplaner

[340-2013-89097](#)

Bilag 3: Indsigelse til den teknisk forhøring

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:
Ikke til stede: Ingen.

Taget til efterretning

573. Orientering om godkendelse af naturparkplan for Naturpark Åmosen

573. ORIENTERING OM GODKENDELSE AF NATURPARKPLAN FOR NATURPARK ÅMOSEN

573. Orientering om godkendelse af naturparkplan for Naturpark Åmosen

Åbent	Sagsbeh.: Vibeke Solvang	Sagsid.: 340-2012-91980	KMD Dok.nr.: 340-2013-115495
-------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Styregruppen for Naturpark Åmosen har i samarbejde med Holbæk, Kalundborg og Sorø Kommuner udarbejdet en Naturparkplan for Naturpark Åmosen. Naturparkplanen har været i offentlig høring, hvorefter Styregruppen for Naturpark Åmosen har godkendt planen med enkelte ændringer. Sagen fremlægges til orientering.

Sagens gang:

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget for derefter at gå via Økonomiudvalget til Byrådet.

Sagsfremstilling:

Styregruppen for Naturpark Åmosen har i samarbejde med Holbæk, Kalundborg og Sorø Kommuner udarbejdet en Naturparkplan for Naturpark Åmosen. Naturparkplanen fastlægger retningslinjer for Naturpark Åmosens udvikling og styregruppens visioner og mål for den videre udvikling. Naturparkplanen har ingen retsvirkninger for hverken kommuner, lodsejere, region eller stat, og er alene afhængig af, hvad der kan opnås ved frivillige aftaler og af, at der kan indhentes nødvendige tilladelser hos de ansvarlige myndigheder. Udviklingen i Naturpark Åmosen skal hvile på bæredygtighed og frivillighed.

Naturparkplanen skal endvidere bruges til at søge om finansiering fra fonde og sponsorer til gennemførelse af frivillige projekter i naturparken.

Naturparkplanen er ikke en kommunal plan, men da Naturpark Åmosen bygger på frivillighed og borgerinddragelse ønskes det, at de almindelige kendte offentlighedsprocedurer følges. Dette skal sikre gennemsigtighed i processen og giver borgere mulighed for at komme med input til processen. Der har været afholdt 2 offentlige møder i forbindelse med udarbejdelse af naturparkplanen. Resultatet af møderne er inddraget i naturparkplanen og samlet i et idékatalog.

Naturparkplanen har været i offentlig høring. I høringsperioden har der været afholdt et offentligt møde. Styregruppen for Naturpark Åmosen modtog i alt 7 hørings svar i høringsperioden. Disse er behandlet i en hvidbog, hvor kommentarer og indstilling til de enkelte hørings svar fremgår (hvidbogen er vedlagt som bilag).

Styregruppen for Naturpark Åmosen har den 3. juni 2013 godkendt Naturparkplan for Naturpark Åmosen med de foreslåede ændringer.

Ændringer i naturparkplanen

Høringssvarene gav anledning til, at samarbejdet med turistorganisationerne udvides til at være turistorganisationerne generelt. Målet foreslås ændret fra "samarbejde med VisitHolbæk, og indgå i det nye turismesamarbejde mellem Kalundborg Kommune og Slagelse Kommune" til: - samarbejde med turistorganisationerne i de tre kommuner.

Der indarbejdes følgende definition i naturparkplanens forord: "Danske naturparker er større sammenhængende, velafgrænsede natur- og kulturlandskaber af regional betydning, der bør have særlig opmærksomhed af hensyn til deres naturrigdom, kulturarv, rekreative muligheder og lokal produktion."

Miljøvurdering

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt med en screening efter miljøvurderingsloven, da de konkrete mål i naturparkplanen, som Naturpark Åmosen vil arbejde for i den kommende 5 årige periode, falder indenfor rammerne af den miljørapport, der blev udarbejdet til kommuneplantillægget for Naturpark Åmosen (Tillæg 1 – 2010 Naturpark Åmosen).

Høring:

Naturparkplanen har været i offentlig høring fra den 6. marts til den 1. maj 2013. Der har i høringsperioden været afholdt et offentligt møde den 8. april 2013.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Orienteringen tages til efterretning, herunder at Styregruppen for Naturpark Åmosen foretager de anførte ændringer og eventuelt nødvendige redaktionelle ændringer i Naturparkplanen.

Bilag

[340-2013-103998](#)

Endelig hvidbog til politisk behandling.pdf

[340-2013-13150](#)

Naturparkplan_udkast_jan_2013.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Taget til efterretning

574. Høring af Trafikplan 2013

574. HØRING AF TRAFIKPLAN 2013

574. Høring af Trafikplan 2013

Åbent

Sagsbeh.:
Petur Holm

Sagsid.:
340-2013-41418

KMD Dok.nr.:
340-2013-121782

Baggrund for sagens forelæggelse:

Movia har fremsendt Trafikplan 2013 til høring.

Planen indeholder Movias mål for udviklingen af den kollektive trafik frem til 2020. Trafikplan 2013 er vedlagt som bilag i to udgaver: Selve planen og en kort udgave. Sorø Kommune skal senest den 13. september 2013 fremsende høringssvar til Movia.

Sagens gang:

Sagen afgøres i Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Movia har fremsendt Trafikplan 2013 til høring hos kommuner og regioner. Trafikplanen er Movias bud på udviklingen af den kollektive trafik i Movia's område frem til 2020.

Der er opstillet 4 mål i trafikplanen; tre strategiske mål for trafikselskabets samlede aktiviteter – "Flere buspassagerer", "Mere tilfredse kunder" og "Grønnere kollektiv trafik" samt et mål om at styrke flextrafik. Movia meddeler i deres høringsbrev, at de gerne deltager i et møde lokalt i kommunen, hvis dette ønskes.

Movia forventer, at buspassagertallet vil være støt stigende frem til 2017. Herefter vil der opleves et markant fald som følge af, at Metrocityringen i årene efter åbningen vil overtage ca. 43 mio. passagerer fra busserne. For at opretholde status quo i forhold til passagertallet i 2012, vil Movia arbejde med forskellige initiativer, der skal øge passagertilstrømningen i hele dækningsområdet. I den forbindelse kan det nævnes, at der for "Område Vest", omfattende kommunerne Odsherred, Kalundborg, Holbæk, Slagelse, Ringsted og Sorø, skal iværksættes aktiviteter, som skal give 1 mio. flere passagerer i 2020, end der er i dag.

Det er Fagcenter Teknik og Miljø's opfattelse, at de initiativer, der er beskrevet i planen, kan få økonomiske konsekvenser for kommunerne. Fagcentret finder det derfor relevant, at det i kommunens høringssvar til Movia præciseres, at omkostningsfordelingen blandt alle kommuner og regioner sker således, at det ikke bliver det store fællesskab, som skal dække passagerfaldet i busserne i Centralkommunerne, da det må forventes, at disse kommuner bliver kompenseret af passagerflytningen fra bus til metro via deres ejerskab i Metroselskabet I/S.

Sorø Kommune oplever, at buspassagertallet lokalt har været svagt faldende. Hovedgruppen af de passagerer, der benytter den kollektive bustrafik i Sorø Kommune, er skolebørn og studerende. Derudover er der en mindre pendlergruppe og ældre m.m..

Efter tilpasning af ruter igennem de seneste år er de kommunale busser i Sorø Kommune i dag i høj grad tilpasset det aktuelle behov.

For Sorø Kommunes vedkommende forventes det, at en styrkelse af flextrafik vil medvirke til, at der kan tilbydes et godt kollektivt trafiktilbud i de tyndt befolkede områder i kommunen, hvor det ikke er rentabelt at have traditionelle busruter.

Dette kræver, at Movia går i en seriøs dialog med kommunerne om, hvordan produktet skal profileres over for brugerne, og her tænkes i særdelshed for de brugere, der ikke har et andet alternativ til kollektiv trafik. Her tænkes blandt andet på udviklingen af et mere kundevenligt produkt og investering i en fælles markedsføring på tværs af kommunerne. Markedsføringen af flextrafik, som den er sket frem til nu, har vist sig ikke at kunne fange nye kunders interesse.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Udkastet til høringssvar godkendes.
2. Sorø Kommune fremsender høringsvaret til Trafikselskabet Movia.

Bilag

<u>340-2013-120097</u>	Trafikplan 2013 kort udgave.pdf
<u>340-2013-120095</u>	Trafikplan 2013.pdf
<u>340-2013-124237</u>	Sorø Kommunes høringssvar til Movia's Trafikplan 2013

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt idet bemærkes, at formuleringerne vedr. Flextrafik og kommunikation herom skal yderligere strammes op. Desuden skal det undersøges, hvordan vi selv kan kommunikere vedr. Flextrafik på hjemmeside, YouTube mv.

Udvalget udtrykker desuden forundring over, at der i strategien ikke står noget om tilgængelighed mv. i forhold til handicappede. Og hvordan med barnevogn, cykler mv. - hvordan prioriteres dette? Disse ting bør også påpeges i høringssvaret.

575. Tilsynsplan for miljøtilsyn 2013-17

575. TILSYNSPLAN FOR MILJØTILSYN 2013-17

575. Tilsynsplan for miljøtilsyn 2013-17

Åbent	Sagsbeh.: Lone Nielsen	Sagsid.: 340-2013-38730	KMD Dok.nr.: 340-2013-120027
-------	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Nye regler om miljøregulering af virksomheder og husdyrbrug

Med henblik på at implementere EU's direktiv om industrielle emissioner (IE-direktivet), er der vedtaget 11 nye bekendtgørelser om miljøregulering af virksomheder og husdyrbrug. Bekendtgørelserne fastlægger rammen for miljøgodkendelse af de største og mest miljøbelastende virksomheder og landbrug, men der er også nye regler for øvrige virksomheder og husdyrbrug, som skal miljøgodkendes. TMU blev orienteret om den nye bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed i forbindelse med afrapportering og revision af administrationsgrundlaget for listevirksomheder på mødet den 9. april 2013. Desuden er der vedtaget en ny bekendtgørelse om miljøtilsyn. Den nye tilsynsbekendtgørelse omfatter de virksomheder og husdyrbrug, som tidligere var omfattet af aftalen om minimumsfrekvenser, indgået mellem KL og Miljøstyrelsen. Bekendtgørelsen om miljøtilsyn blev vedtaget den 15. maj 2013 og stiller krav om, at kommunen skal udarbejde en tilsynsplan for miljøtilsyn med virksomheder og landbrug. Miljøtilsynsplanen skal opdateres mindst hvert 4. år.

Sagens gang:

Sagen afgøres i Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Miljøtilsynsplanen skal indeholde en generel vurdering af de relevante væsentlige miljøproblemer, oplyse planens geografiske område samt hvilke virksomheder, der er omfattet af planen, hvordan tilsynsbesøg planlægges og tilrettelægges og endelig, om der er nogle samarbejder med andre myndigheder.

Med baggrund i miljøtilsynsplanen foretager kommunen en konkret miljømæssig vurdering af hver enkelt virksomhed og fastsætter hvor hyppigt, virksomheden skal have tilsyn, dog er der fastsat årlige mål og minimumsfrekvenser.

Herudover er der krav om et opfølgende tilsyn senest 6 måneder efter, at miljømyndigheden på et tilsynsbesøg har konstateret en overtrædelse, ved alvorlige miljøklager, alvorlige miljøuheld, hændelser og tilfælde af manglende efterlevelse, og når det er relevant, før en godkendelse udstedes, revurderes eller ajourføres. Tilsynsmyndighedens tilsynsrapporter skal desuden fremover offentliggøres senest fire måneder efter tilsynsbesøget har fundet sted.

Miljøtilsynsbekendtgørelsen stiller forskellige krav til tilsynsmyndigheden. Nedenstående viser relevante tidsfrister, som tilsynsmyndigheden skal overholde:

Dato Krav

30. juni 2013 Miljørisikovurdering og tilsynsfrekvens for bilag 1 virksomheder (godkendelsespligtige virksomheder omfattet af IE-Direktivet) og bestemte husdyrbrug.

31. juli 2013 Miljøtilsynsplan stilles digitalt til rådighed for offentligheden første gang den 31. juli 2013. NB. Det har ikke været muligt at efterkomme tidsfristen.

31. dec. 2013 Miljørisikovurdering og tilsynsfrekvens for bilag 2 (øvrige godkendelsespligtige virksomheder) og bestemte husdyrbrug.

1. januar 2014 Der skal gennemføres 2 årlige tilsynskampagner fra 1. januar 2014.

7. januar 2014 Offentliggørelse af tilsynsrapporter ifm. tidligere i-mærkede virksomheder og husdyrbrug.

7. juli 2015 Offentliggørelse af tilsynsrapporter ifm. alle øvrige virksomheder.

1. november 2015 Miljørisikovurdering og tilsynsfrekvens ifm. alle andre virksomheder.

31. juli 2017 Opdatering/revision af miljøtilsynsplan.

Høring:

Udkastet til miljøtilsynsplanen skal offentliggøres digitalt og enhver har ret til at kommentere udkastet inden for en frist på 4. uger.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Den nye lovgivning for miljøregulering af virksomheder og landbrug vurderes at indebære et øget ressourcetryk på virksomheds- og landbrugsområdet, da der udover de øgede administrative opgaver også vil være tale om et øget antal tilsyn med virksomhederne.

Der følger ikke øget DUT med ikrafttrædelsen af den nye lovgivning.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Udkast til miljøtilsynsplan godkendes og sendes i offentlig høring i 4. uger. Eventuelle indkomne bemærkninger vurderes og indarbejdes administrativt, med mindre de er mere end bagatelagtige.

Bilag

340-2013-109828

Udkast til tilsynsplan

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt idet bemærkes, at udvalget gerne vil se sagen til endelig godkendelse efter høringen.

576. Stillingtagen til om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 42 til opstilling af flagstænger indenfor lokalplanområdet.

576. STILLINGTAGEN TIL OM DER SKAL MEDDELES DISPENSATION FRA LOKALPLAN NR. 42 TIL OPSTILLING AF FLAGSTÆNGER INDENFOR LOKALPLANOMRÅDET.

576. Stillingtagen til om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 42 til opstilling af flagstænger indenfor lokalplanområdet.

Åbent Sagsbeh.:
Else-Marie Hedegaard Jensen

Sagsid.:
340-2013-5935

KMD Dok.nr.:
340-2013-116384

Baggrund for sagens forelæggelse:

Kommunen er på baggrund af en modtaget klage blevet opmærksom på ulovlig skiltning indenfor lokalplan nr. 42. En lovliggørelse kræver håndhævelse eller dispensation.

Sagens gang:

Sagen afgøres i Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø modtog i februar 2013 en klage fra DN i Sorø om, at der på ejendommen Varig Allé 1 er sket fældning af beplantningsbæltet mellem motorvejen og ejendommen. Ifølge lokalplan nr. 42 er der krav om 10 meter bredt beplantningsbælte som afgrænsning mellem motorvej og lokalplanområdet.

Fagcentret har orienteret ejer om den modtagne klage og har anmodet om deres bemærkninger til sagen. Ejer oplyser, at de har valgt at beskære beplantningsbæltet ned i 1½ meter over terræn.

Ejer oplyser endvidere, at hegnet beskæres for at etablere et bedre bunddække. Deres oplevelse er at hegnet er med til at reducere støjen fra motorvej, og i og med bunddækket bliver kraftigere, har ejer en forventning om en bedre reduktion af støjen fra motorvejen. Desuden har ejer observeret, at vildt benytter hegnet som ledelinje og bruger beplantningen som opholdsareal.

Lokalplan nr. 42 bestemmelser regulerer, at der skal etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte mellem motorvej og lokalplanområde. I lokalplanbestemmelserne er der ikke stillet krav om højde, eller hvilke beplantningstyper beplantningsbæltet skal bestå af. Fagcentret kan derfor ikke kræve, at ejer fastholder en høj afskærmende beplantning mellem ejendommen og motorvejen. Men det fremgår af lokalplanen, at beplantning indenfor området skal etableres i henhold til en af kommunen godkendt beplantningsplan, og derfor må det formodes, at beplantningsplanen skulle sikre, at lokalplanens redegørelsestekst opretholdes og reguleres. Af lokalplanens redegørelse fremgår det:

- at der langs områdets veje plantes buske og højstammede træer, så erhvervsområdet vil fremstå med et grønt indtryk. Der vil ligeledes blive etableret afskærmende beplantningsbælter, således at området også udadtil fremtræder med et ordentligt udseende.

Ovenstående er i øvrigt i overensstemmelse med Sorø Kommuneplans retningslinjer.

I forbindelse med sagen er ejer blevet oplyst om, at Lokalplan nr. 42 er overholdt hvad angår beplantningsbælte mod motorvejen. I samme forbindelse orienteredes DN i Sorø om kommunens svar, nemlig at Lokalplan nr. 42 er overholdt og at kommunen, såfremt DN ikke har supplerende bemærkninger til sagen, ser sagen som afsluttet. Herefter modtog fagcentret supplerende bemærkninger om, hvor uheldig en beskæring der er tale om, da det eksisterende beplantningsbælte også indeholder træer, der ikke bør afkortes, som det er tilfældet. Desuden påpegede DN virksomhedens facadeskilt og beder kommunen søge for, at ejer orienteres om, at lokalplanen skal overholdes.

Fagcentret foretog en besigtigelse og kunne her konstatere, at virksomhedens facadeskilt er i overensstemmelse med lokalplan nr. 42. Men på ejendommen samt flere af naboejendommene, er der opsat fritstående skilte i form af flagstænger. Lokalplanen regulerer, at fritstående skiltning maksimalt må være 4 meter høje og at de må ikke etableres over færdselsarealer, i oversigtsarealer eller i beplantningsbælter. Desuden skal alt skiltning godkendes af Sorø Kommune.

Varig Allé har tre flagstænger opstillet i tilknytning til deres ejendom. Næsten alle erhvervsejendomme indenfor lokalplanområdet har opsat flagstænger, og antallet af flagstænger varierer virksomhederne imellem.

På baggrund af ovenstående anbefales det, at udvalget tager stilling til, hvorvidt administrationen skal få udarbejdet en beplantningsplan der sikrer, at beplantningsbæltet mod motorvej består af en afskærmende beplantning i form af både buske og træer. Dvs. sikring mod at beplantningsbælter i bredder af 10 meter og bredere består af en variation af høj og lav beplantning.

Desuden anbefales det, at der tages stilling til, hvorvidt udvalget er indstillet på at meddele dispensation til opstilling af flagstænger indenfor lokalplanområdet.

Såfremt udvalget er indstillet på at behandle lovliggørelsessagen ved at meddele dispensation, anbefales det, at det i en eventuel dispensation fastsættes, at hver enkelt ejendom indenfor lokalplanområdet maksimalt kan etablere 3 flagstænger, i en af udvalget fastsat højde, for hver 5.000 m² grundareal.

Høring:

Hvis der træffes beslutning om at meddele dispensation, skal der inden en eventuel dispensation meddeles, ske en høring af ejere og brugere i det område, der er omfattet af lokalplanen, naboerne til den omhandlende ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsen vurdering har interesse i sagen. Ligeledes skal de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, der har anmodet om at blive orienteret om ansøgninger høres. Endelig vil DN i Sorø blive hørt, da sagen er opstået på baggrund af deres oplysninger.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Hvis der meddeles dispensation, vil en dispensation skabe præcedens, og kommunen vil derfor skulle være indstillet på at behandle ansøgninger om dispensationer fra samtlige af erhvervslokalplanerne beliggende ud til motorvejen, herunder Lokalplan nr. 7, nr. 28, nr. 42, SK 12 og SK 14.

Indstilling:

Fagcentret indstiller, at:

1. Udvalget beslutter sig for, om fagcentret skal udarbejde en beplantningsplan for lokalplanområdet. En beplantningsplan sikrer en varieret beplantning bestående af hjemmehørende arter og skal desuden sikre at brede beplantningsbælter består af både træer og buskbeplantning. Dvs. høj og lav beplantning.
2. Udvalget tager stilling til, hvorvidt en lovgivning af flagstænger i området skal ske ved en fjernelse af eksisterende flagstænger indenfor lokalplanområdet, eller om der skal arbejdes hen mod en dispensation fra lokalplanbestemmelsen.
3. Såfremt det besluttet, at der skal meddeles dispensation, vil fagcentret sende sagen i høring og efter høringsfristens udløb, vil sagen på ny blive forelagt politisk.

Bilag

340-2013-116400 Bilag - Klage.pdf

340-2013-47717 Bilag - Supplerende bemærkninger fra DN med billeder af forholdene

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Udsat med henblik på besigtigelse - gerne 3. september.

577. Dispensation fra Lokalplan SK 33 til bedemandsforretning eller ejendomsmægler på Vestergade 6

577. DISPENSATION FRA LOKALPLAN SK 33 TIL BEDEMANDSFORRETNING ELLER EJENDOMSMÆGLER PÅ VESTERGADE 6

577. Dispensation fra Lokalplan SK 33 til bedemandsforretning eller ejendomsmægler på Vestergade 6

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Lene Eriksen	340-2013-25831	340-2013-125403

Baggrund for sagens forelæggelse:

Ejeren af Vestergade 6 har søgt om dispensation fra Lokalplan SK 33 for at kunne udleje butikslokalet på ejendommen til bedemandsforretning eller ejendomsmægler. Sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget, fordi den ansøgte dispensation ligger uden for Fagcenter Teknik og Miljø's bemyndigelse i administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Sagens gang:

Sagen afgøres i Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejeren af Vestergade 6, Egon Petersen, har i godt et år forsøgt at udleje sit butikslokale på ca. 100 m² uden held. Ifølge § 3.3 i Lokalplan SK 33 skal stueetagen på blandt andet denne ejendom anvendes til butikker, caféer, restaurationer og lignende. Lokalplanen åbner således ikke mulighed for, at der etableres liberalt erhverv i butikslokalet.

Med afsæt i en bedemandsforretnings interesse i lejemålet og en dialog med Fagcenter Teknik og Miljø, har ejendommens ejer nu søgt om dispensation fra lokalplanen med henblik på at leje lokalerne ud til en bedemandsforretning eller en ejendomsmægler. Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Ansøgningen begrundes med, at der er mange tomme butikker i Sorø, og at man derfor må prøve at få nogle til at slå sig ned i byen. I den forudgående dialog med Fagcenter Teknik og Miljø har Egon Petersen desuden peget på, at butikkens beliggenhed, lidt nede ad en sidegade, taler for, at det er vigtigere, at der kommer liv i den end at der nødvendigvis kommer en butik ind i den. Han er som udgangspunkt ikke interesseret i at leje lokalerne ud til café eller restauration.

Lokalplanens bestemmelse om ejendommens anvendelse er fastlagt for at fastholde den pågældende del af Vestergade, tæt ved Storgade, som en butiksgade med levende facader med udstillede varer og en jævn kundestrøm. Det er den samme begrundelse, der ligger bag de endnu strammere bestemmelser om anvendelse i Lokalplan nr. 91, der regulerer randbebyggelsen langs Storgade.

Fagcenter Teknik og Miljø medgiver imidlertid, at det i en tid med mange tomme butikslokaler, kan være relevant at overveje, om der i en sidegade som Vestergade skal slækkes på den forholdsvis stramme anvendelsesbestemmelse. Ejendommens beliggenhed i bymidten er ikke så central som Storgade, hvor det efter fagcentrets opfattelse er vigtigt at fastholde den nuværende praksis for at sikre et levende og attraktivt bymiljø.

Bestemmelserne om anvendelse i en lokalplan betragtes imidlertid som hovedregel som principper i planen, og i henhold til planloven kan kommunen ikke dispensere i strid med en lokalplans principper. Derfor indebærer en dispensation til det ansøgte en vis risiko for, at dispensationen bliver underkendt i Natur- og Miljøklagenævnet i en eventuel klagesag.

Ifølge "Vejledning om lokalplanlægning" (Miljøministeriet, 2009) kan dispensationer fra anvendelsesbestemmelser dog gives til "mindre betydende afvigelser", og det er Fagcenter Teknik og Miljø's vurdering, at en dispensation som den ansøgte kan karakteriseres som sådan. Dels pga. ejendommens lidt perifere beliggenhed i bymidten, og dels fordi de ansøgte anvendelser rummer et element af butik/detailhandel. En bedemandsforretning sælger således fysiske varer i et vist omfang, og begge virksomhedstyper er også udadvendte/kundeorienterede i den forstand, at de typisk har en åbningstid, hvor folk kan "komme ind fra gaden", dvs. de genererer en kundestrøm.

Netop det sidstnævnte, udadvendte element vurderes at være væsentligt i forhold til afgørelsen om dispensation. Derfor anbefaler Fagcenter Teknik og Miljø, at en eventuel dispensation meddeles på følgende vilkår:

Etablering af liberalt erhverv forudsætter, at den konkrete virksomhed rummer et element af butik ved at have faste åbningstider og i øvrigt være udadvendt/kundeorienteret, herunder i udstillingsvinduet mod gaden.

Samtidig anbefales det, at der dispenseres til etablering af liberalt erhverv i bredere forstand end de to ansøgte virksomhedstyper. Dette for at undgå, at sagen skal forelægges udvalget igen, hvis en anden virksomhedstype inden for denne kategori ønsker at leje lokalerne og opfylder ovennævnte vilkår.

Høring:

Ansøgningen skal i henhold til planlovens § 20 sendes i to ugers naboorientering, inden der kan meddeles dispensation.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der - under forudsætning af, at den efterfølgende naboorientering ikke giver anledning til væsentlige indsigelser - meddeles dispensation til etablering af liberalt erhverv på Vestergade 6 (f.eks. i form af en bedemandsforretning eller en ejendomsmægler) på følgende vilkår:
 - Etablering af liberalt erhverv forudsætter, at den konkrete virksomhed rummer et element af butik ved at have faste åbningstider og i øvrigt være udadvendt/kundeorienteret, herunder i udstillingsvinduet mod gaden.
2. Fagcenter Teknik og Miljø - med hjemmel i planlovens § 55 - lader vilkårene for dispensationen tinglyse på ejendommen på ejerens bekostning.
3. Udvalget træffer beslutning om, hvorvidt sagen ønskes forelagt igen, hvis naboorienteringen giver anledning til indsigelser.

Bilag

340-2013-107316 Ansøgning om etablering af bedemandsforretning eller ejendomsmægler på Vestergade 6

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt. Sagen skal for udvalget til endelig godkendelse efter høring.

578. Beslutning om tilladelse til 400 kW solcelleanlæg - Krogen 15, 4190 Munke Bjergby

578. BESLUTNING OM TILLADELSE TIL 400 KW SOLCELLEANLÆG - KROGEN 15, 4190 MUNKE BJERGBY

578. Beslutning om tilladelse til 400 kW solcelleanlæg - Krogen 15, 4190 Munke Bjergby

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Bente Kjeldal Jensen	340-2013-39246	340-2013-119352

Baggrund for sagens forelæggelse:

Udvalget skal beslutte, om det vil give tilladelse til det solcelleanlæg, der er søgt om.

Et 400 kW solcelleanlæg er ikke omfattet af administrationsgrundlaget for landzonebestemmelser.

Sorø Kommunes Klimahandlingsplan 2011-2020 fokuserer bl.a. på mulighederne for anvendelse af vedvarende energi.

Sagens gang:

Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Anlæggets placering og størrelse

Solcelleanlægget ønskes placeret i et skovareal, der ikke er noteret som fredskov. Arealet ligger tæt på bygningerne på ejendommen Krogen 2, jf. oversigtskortet. Anlægget omfatter 3.000 m² solcellepaneler, der placeres i fem rækker omgivet af afskærmende beplantning, jf. situationsplanen. Arealforbruget er ca. 15.000 m² for at opnå en høj elproduktion ved optimal afstand mellem rækkerne af solcellepaneler og til den afskærmende beplantning. Anlægget skal forsyne landbrugsejendommen Krogen 15 og dens nærområde. Af hensyn til afregningsreglerne ønskes anlægget etableret inden udgangen af 2013.

VVM-screening

Fagcenter Teknik og Miljø vurderer, at et solcelleanlæg med et arealforbrug på ca. 1,5 ha skal VVM-screenes efter VVM-bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 3, litra a, der bl.a. omfatter industrianlæg til fremstilling af elektricitet. Fagcenteret har gennemført en VVM-screening og vurderer på den baggrund, at placeringen af solcelleanlægget på et ryddet skovareal omgivet af eksisterende skov og skovbryn samt ny afskærmende beplantning, ikke vil påvirke miljøet i væsentlig grad, jf. luftfoto 2012 med solcelleanlæggets placering i landskabet. Det betyder, at der ikke skal gennemføres en egentlig VVM-procedure. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Planloven

Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan ved større bygge- og anlægsarbejder, jf. planlovens § 13, stk. 2, hvis projektet

- fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø, eller
- skal ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng, eller
- hvis borgerne skal have lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen.

Fagcenter Teknik og Miljø vurderer, at solcelleanlægget ikke vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Samtidig er anlægget primært til lokal forsyning, og de nærmeste naboer er blevet hørt i forbindelse med naboorienteringen, jf. nedenfor. Derfor vurderes det, at solcelleanlægget kan etableres på baggrund af en landzonetilladelse uden udarbejdelse af lokalplan.

Kommuneplanen

Solcelleanlægget ønskes placeret på et ryddet skovareal i tilknytning til eksisterende bygninger inden for kommuneplanens landskabsområde. Nye anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, skal fortrinsvis søges lokaliseret i jordbrugsområde. Anlægget vil imidlertid næsten ikke være synligt, hverken i nærområdet eller i fjernområdet, da anlægget kun er tre meter højt og omgivet af eksisterende skov og skovbryn samt ny afskærmende beplantning.

Baggrund for vilkår

For at sikre at solcelleanlægget også på sigt påvirker omgivelserne mindst muligt, foreslår Fagcenter Teknik og Miljø, at der gives landzonetilladelse med de vilkår, der nævnt i indstillingen.

Råderum

Planloven rummer mulighed for at træffe en anden beslutning end den, der er indstillet. F.eks. kan kommunen kræve, at der skal udarbejdes en lokalplan. Desuden indeholder planloven mulighed for at give afslag på ansøgningen om landzonetilladelse og for at stille flere eller færre vilkår i en landzonetilladelse.

Høring:

To ugers naboorientering er gennemført i sidste halvdel af juli 2013. Der er kommet høringssvar fra ejeren af Bromme Mølle, Munke Bjergbyvej 19A. Bygningerne her ligger langt fra solcelleanlægget, men ejeren har et fredskovsareal, der grænser op til det sydøstlige hjørne af solcelleanlægget.

Ejeren er bekymret for terrænreguleringen og for, at rydningen af ca. 1 ha (noget er ryddet i forvejen) vil føre til skader i form af væltede træer i den resterende skov i stormvejr. Endelig nævnes hidtidig drift som naturskov og det rige dyreliv i området.

Fagcenter Teknik og Miljø vurderer, at der vil være nogle gener i anlægsfasen, mens arealet i driftsfasen efter det oplyste, vil blive vedligeholdt økologisk og give mulighed for, at en række dyrearter som f.eks. markfirben og flagermus trives bedre på det lysåbne areal.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der gives landzonetilladelse til det ansøgte solcelleanlæg på følgende vilkår:
 - a. Solcellerne skal være antirefleksbehandlet.
 - b. De eksisterende skovbryn langs vest og sydskel skal bibeholdes i minimum samme højde som solcelleanlægget.
 - c. Langs østsiden af solcelleanlægget skal der etableres en tre meter bred afskærmende beplantning af hjemmehørende buske/træer, der bliver minimum samme højde som solcelleanlægget.
 - d. Den i b og c nævnte beplantning samt beplantningen på nordsiden skal vedligeholdes, så solcelleanlægget er afskærmet for omgivelserne i hele anlæggets levetid.
 - e. Hvis der opsættes trådhegn omkring anlægget, skal det placeres på indersiden af den afskærmende beplantning.
 - f. Solcelleanlægget skal fjernes, når anlægget ikke længere benyttes til produktion af strøm, og arealet skal reetableres til skov- eller naturareal.
2. Der ikke skal udarbejdes VVM-redegørelse.

Bilag

<u>340-2013-123726</u>	Krogen 15 - Oversigtskort 1_10000 - solcelleanlæg
<u>340-2013-123728</u>	Krogen 15 - Situationsplan
<u>340-2013-123733</u>	Krogen 15 - luftfoto 2012 med solcelleanlæg

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

579. Beslutning om tilladelse til 400 kW solcelleanlæg | Tersløsevej 20, 4190 Munke Bjergby

579. BESLUTNING OM TILLADELSE TIL 400 KW SOLCELLEANLÆG | TERSLØSEVEJ 20, 4190 MUNKE BJERGBY

579. Beslutning om tilladelse til 400 kW solcelleanlæg | Tersløsevej 20, 4190 Munke Bjergby

Åbent	Sagsbeh.: Bente Kjeldal Jensen	Sagsid.: 340-2013-39243	KMD Dok.nr.: 340-2013-119037
-------	-----------------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Udvalget skal beslutte, om det vil give tilladelse til det solcelleanlæg, der er søgt om.

Et 400 kW solcelleanlæg er ikke omfattet af administrationsgrundlaget for landzonebestemmelser.

Sorø Kommunes Klimahandlingsplan 2011-2020 fokuserer bl.a. på mulighederne for anvendelse af vedvarende energi.

Sagens gang:

Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Anlæggets placering og størrelse

Solcelleanlægget ønskes placeret umiddelbart nord for Kammergaves driftsbygninger, jf. oversigtskortet.

Anlægget omfatter 3.000 m² solcellepaneler, der placeres i tre rækker omgivet af afskærmende beplantning, jf. situationsplanen. Arealforbruget er ca. 15.000 m² for at opnå en høj elproduktion ved optimal afstand mellem rækkerne af solcellepaneler og til den afskærmende beplantning. Anlægget skal forsyne landbrugsejendommen og dens nærområde. Af hensyn til afregningsreglerne ønskes anlægget etableret inden udgangen af 2013.

VVM-screening

Fagcenter Teknik og Miljø vurderer, at et solcelleanlæg med et arealforbrug på ca. 1,5 ha skal VVM-screenes efter VVM-bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 3, litra a, der bl.a. omfatter industrianlæg til fremstilling af elektricitet. Fagcenteret har gennemført en VVM-screening og vurderer på den baggrund, at placeringen af solcelleanlægget på et markareal omgivet af eksisterende bygninger, eksisterende læhegn og nye beplantningsbælter ikke vil påvirke miljøet i væsentlig grad, jf. foto fra Kammergavevej. Det betyder, at der ikke skal gennemføres en egentlig VVM-procedure. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Planloven

Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan ved større bygge- og anlægsarbejder, jf. planlovens § 13, stk. 2, hvis projektet

- fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø, eller
- skal ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng eller
- hvis borgerne skal have lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen.

Fagcenter Teknik og Miljø vurderer, at solcelleanlægget ikke vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Samtidig er anlægget primært til lokal forsyning, og der mere end 200 meter til de nærmeste naboer. Derfor vurderes det, at solcelleanlægget kan etableres på baggrund af en landzonetilladelse uden udarbejdelse af lokalplan.

Kommuneplanen

Solcelleanlægget ønskes placeret på et areal i tilknytning til eksisterende bygninger inden for kommuneplanens jordbrugsområde. Nye anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, skal fortrinsvis søges lokaliseret i jordbrugsområde. Det aktuelle areal ligger i udkanten af kirkeomgivelserne omkring Tersløse og Munke Bjergby kirker. Anlægget vil imidlertid næsten ikke være synligt, hverken i nærområdet eller i fjernområdet, da anlægget kun er tre meter højt og omgivet af eksisterende læhegn og ejendommens bygninger.

Baggrund for vilkår

For at sikre at solcelleanlægget også på sigt påvirker omgivelserne mindst muligt, foreslår Fagcenter Teknik og Miljø, at der gives landzonetilladelse med de vilkår, der nævnt i indstillingen.

Råderum

Planloven rummer mulighed for at træffe en anden beslutning end den, der er indstillet. F.eks. kan kommunen kræve, at der skal udarbejdes en lokalplan. Desuden indeholder planloven mulighed for at give afslag på ansøgningen om landzonetilladelse og for at stille flere eller færre vilkår i en landzonetilladelse.

Høring:

To ugers naboorientering er gennemført i sidste halvdel af juli 2013. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der gives landzonetilladelse til det ansøgte solcelleanlæg på følgende vilkår:
 - a. Solcellerne skal være antirefleksbehandlet.
 - b. Langs solcelleanlægget mod syd og øst skal der etableres en tre meter bred afskærmende beplantning af hjemmehørende buske/træer, der bliver minimum samme højde som solcelleanlægget.
 - c. De eksisterende levende hegn vest og nord for solcelleanlægget skal bibeholdes i minimum samme højde som solcelleanlægget.
 - d. Den i b og c nævnte beplantning skal vedligeholdes, så solcelleanlægget er afskærmet for omgivelserne i hele anlæggets levetid.
 - e. Hvis der opsættes trådhegn omkring anlægget, skal det placeres på indersiden af den afskærmende beplantning.
 - f. Solcelleanlægget skal fjernes, når anlægget ikke længere benyttes til produktion af strøm, og arealet skal reetableres til mark- eller naturformål.
2. Der ikke skal udarbejdes VVM-redegørelse.

Bilag

<u>340-2013-119298</u>	Tersløsevej 20 - Oversigtskort 1_10000 - solcelleanlæg
<u>340-2013-119457</u>	Tersløsevej 20 - Situationsplan
<u>340-2013-119458</u>	Tersløsevej 20 - Foto fra Kammergavevej

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

580. Ansøgning om dispensation til lejlighed i naboskel - Hovedgaden 41, 4295 Stenlille

580. ANSØGNING OM DISPENSATION TIL LEJLIGHED I NABOSKEL - HOVEDGADEN 41, 4295 STENLILLE

580. Ansøgning om dispensation til lejlighed i naboskel - Hovedgaden 41, 4295 Stenlille

Åbent	Sagsbeh.: Jeanette Albertsen	Sagsid.: 340-2013-18408	KMD Dok.nr.: 340-2013-121024
-------	---------------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Fagcenter Teknik og Miljø har modtaget ansøgning inklusiv dispensation fra ejeren af ejendommen Hovedgaden 41, Stenlille. Ansøgningen omhandler ombygning af en erhvervsejendom i naboskel mod nr. 43 til en lejlighed. Sagen kræver politisk behandling, da den falder uden for administrationsgrundlaget.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan 28, der omfatter Stenlille bymidte. Ombygningen af erhvervsejendommen til en lejlighed i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 7.2. Dispensation fra denne bestemmelse kræver politisk behandling, da afgørelsen falder udenfor administrationsgrundlaget.

- § 7.2 afsnit 4 lyder: Bygninger med boliger og erhverv skal jf. bygningsreglementet opføres min. 2,5 m fra skel mod nabo. Hvis bebyggelsens disponering og udformning, og forholdene på stedet taler for det, kan kommunalbestyrelsen afgøre at bebyggelse må eller skal opføres med mindre afstand – evt. med gavplacering i skel.

Den pågældende erhvervsdel, hvorpå der ønskes dispensation fra lokalplanen, er placeret i naboskel mod Hovedgaden 43. Bygningsdelen i naboskel ligger op til en overdækning på nabogrunden.

I og med at lokalplanen regulerer, at der kan være erhverv og bolig, vurderes det, at det ansøgte kan indpasses i det eksisterende bymiljø, fordi naboejendommen også er boliger og er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Høring:

Der er foretaget naboorientering, jf. planloven § 20 og partshøring jf. forvaltningslovens § 19 i forhold til en helhedsvurdering, jf. Bygningsreglementet 2010.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation til anvendelsesændring fra erhverv til lejlighed i naboskel.

Bilag

340-2013-121258

Billed af omhandlende lejlighed i naboskel.pdf

340-2013-126068

Situationsplan med markering af bygning.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

581. Ansøgning om dispensation i forbindelse med opførsel af carporte på Tømrerparken 65 - 79, Sorø

581. ANSØGNING OM DISPENSATION I FORBINDELSE MED OPFØRSEL AF CARPORTE PÅ TØMRERPARKEN 65 - 79, SORØ

581. Ansøgning om dispensation i forbindelse med opførsel af carporte på Tømrerparken 65 - 79, Sorø

Åbent	Sagsbeh.: Jeanette Albertsen	Sagsid.: 340-2013-21623	KMD Dok.nr.: 340-2013-120718
-------	---------------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Fagcenter Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning inklusiv en dispensation fra Andelsboligforeningen Tømrerparken. Ansøgningen vedrører alle ejendommene i Tømrerparken 65-79, der ønsker at opføre ensartede carporte af andet materiale end det, Lokalplan 46 foreskriver. Sagen kræver politisk behandling, da den falder uden for administrationsgrundlaget.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Andelsboligforeningen Tømrerparken ønsker at opføre 14 stk. ensartede carporte på 15 m². Carportene består af galvaniserede stål stolper og med et buet tag beklædt med matte plastplader. Carportene vil blive opført efterhånden, som der er behov hos den enkelte beboer og derfor ikke på en gang.

Andelsboligforeningen har i ansøgningen vedlagt en situationsplan med placering af carportene til den enkelte beboer.

Tømrerparken 65-79 er beliggende indenfor Lokalplan 46, der omfatter boligområdet ved Smedevej. Opførsel af de ansøgte carporte kræver dispensation fra lokalplan 46 § 7.4. Dispensation fra denne bestemmelse kræver politisk behandling, da afgørelsen falder udenfor administrationsgrundlaget.

- § 7.4 lyder: Tage skal udføres med røde vingetegl, evt. røde cementtagsten.

Andelsboligforeningen ønsker dispensation, da den ønskede model er mere luftig og ikke så kompakt, som en carport med røde teglsten vil være.

Det vurderes, at den ansøgte type carport med buet plast tag, som opføres ensartet i hele Tømrerparken, kan indpasses i området og er i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser. Dermed opnås en samlet helhed i området.

Høring:

Der er foretaget naboorientering, jf. planlovens § 20, og der er ikke indkommet nogen bemærkninger til sagen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation til 14 stk. ensartede carporte af galvaniserede stålstolper med buede matte plastplader i Tømrerparken.
2. Situationsplanen med placeringen af carportene skal følges.

Bilag

340-2013-85816

Situationsplan og billed.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

582. Landzonetilladelse til ændring af naturligt terræn i tilknytning til grusgrav

582. LANDZONETILLADELSE TIL ÆNDRING AF NATURLIGT TERRÆN I TILKNYTNING TIL GRUSGRAV

582. Landzonetilladelse til ændring af naturligt terræn i tilknytning til grusgrav

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Hans Henning Jensen	340-2013-14253	340-2013-125615

Baggrund for sagens forelæggelse:

Fagcenter Teknik og Miljø har i forbindelse med en naboorientering forud for en landzonetilladelse til en terrænændring modtaget en indsigelse fra en af naboerne. Endelig er det ikke helt entydigt, om sagen er indenfor administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne.

Sagens gang:

Sagen afgøres i Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Vi har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til en terrænændring imellem en aktiv grav og et færdiggravet område [se kortbilag]. Ansøgningen har været sendt i høring hos naboerne.

Ejerne af ejendommen Buskehuse 4 har gjort indsigelse, da de er bekymrede for, om gravearbejdet vil gøre skader på deres gamle stråttækte hus. Endelig er de trætte af, at grusgravningen har stået på i så lang tid.

Der er ansøgt om at fjerne jord i en afstand af cirka 25 meter fra det nærmeste af naboens hushjørne. Jorden skal benyttes til udskiftning af råstoffer samt efterbehandling af grusgraven på ejendommen Buskehuse 2. Der fjernes ikke jord under den kote, som naboens hus ligger i. Terrænændringen vil således ikke medføre risiko for, at jorden skrider ud under naboens hus.

Jorden der skal fjernes, ligger som en på det højeste punkt cirka 2 m høj og aflang "bakkekam" imellem den aktive grav og et færdiggravet område. "Bakkekammen" er resterne af en større bakke, som er gravet bort under råstofindvindingen. Ifølge ansøgningen vil terrænændringen bidrage til at få hele området til at fremstå som en helhed. Fagcenter Teknik og Miljø har besigtiget området og vurderet, at området efter terrænændringen vil fremstå mere ensartet.

I vores administrationsgrundlag for landzonebestemmelserne står, at der normalt gives afslag til: "At udjævne naturlige landskabsformer". Dette kan ifølge administrationsgrundlaget kun fraviges, "hvis specielle forhold gør sig gældende, og hvis der er tale om et enestående tilfælde, der ikke vil skabe præcedens."

Det specielle i denne sag, at der er tale om en udjævning af en naturlig "bakkekam" i et landskab, som er stærkt præget af grusgravning, så området som helhed efter udjævningen vil fremstå mere ensartet.

Høring:

Fagcenter Teknik og Miljø har foretaget en høring af de naboer, for hvem Fagcenter Teknik og Miljø har vurderet, at terrænændringen ikke er af underordnet betydning.

Udover indsigelsen som beskrevet i sagsfremstillingen, så har Fagcenter Teknik og Miljø modtaget bemærkninger fra en anden nabo om utilfredshed med, at vilkårene i råstofindvindingstilladelsen ikke er overholdt. Fagcenter Teknik og Miljø har ikke betragtet disse bemærkninger som en decideret indsigelse over ansøgningen om terrænændringen. Der vil blive fulgt op på, om vilkårene i tilladelsen er overholdt.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der gives landzonetilladelse til den ansøgte terrænændring.
2. Der ved næste revision af administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne tilføjes et punkt om, at der normalt gives tilladelse til at foretage terrænændringer af naturlige landskabsformer i tilknytning til aktive- og udnyttede graveområder, hvis det er foreneligt med de landskabelige forhold.

Bilag

340-2013-126211

Kortbilag

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

583. Afslag på landzonetilladelse til flytning af stuehus på jordforurenede ejendom på Kalundborgvej 88

583. AFSLAG PÅ LANDZONETILLADELSE TIL FLYTNING AF STUEHUS PÅ JORDFORURENET EJENDOM PÅ KALUNDBORGVEJ 88

583. Afslag på landzonetilladelse til flytning af stuehus på jordforurenede ejendom på Kalundborgvej 88

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Hans Henning Jensen	340-2013-11346	340-2013-116318

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, da ansøger har søgt om at placere et stuehus og en driftsbygning væsentligt længere væk fra stuehusets nuværende placering end, hvad Fagcenter Teknik og Miljø normalt giver tilladelse til. Endelig forelægges sagen, da Fagcenter Teknik og Miljø indstiller en placering af byggefeltet, som ligger længere væk fra det byggefelt, som er blevet godkendt af Teknik og Miljøudvalget i 2003 [se bilag 3].

Sagens gang:

Sagen afgøres i Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning om etablering af nyt stuehus og driftsbygning i et byggefelt cirka 200 m fra det nuværende stuehus på ejendommen Kalundborgvej 88 [se bilag 1].

Ansøger har været i dialog med Fagcenter Teknik og Miljø, hvor vi nåede frem til en placering, som lå inden for det stiplede felt på bilag 1. Ansøger indsendte en ansøgning om placering af byggefeltet inden for det stiplede areal [se bilag 2]. Men under sagsbehandlingen blev fagcentret opmærksom på, at en del af området er jordforurenede. Opførelse af byggeri på et jordforurenede areal kræver en tilladelse efter jordforureningsloven. I en sådan tilladelse vil blive stillet en række vilkår for byggeriet, som vil fordyre byggeprojektet væsentligt. Ansøger har derfor trukket ansøgningen tilbage og søgt om en ny placering endnu længere væk fra stuehusets nuværende placering. Fagcenter Teknik og Miljø vurderer ikke, at en jordforurening kan benyttes som løftestang for en placering af byggefeltet 200 m fra det nuværende stuehus, da de økonomiske forhold ikke er et tilstrækkeligt argument for placeringen.

Uanset hvor byggefeltet placeres vil stuehuset kræve en dispensation fra søbeskyttelseslinjen, som har sit forløb omkring søen, der er etableret ved efterbehandling af en råstofgrav. I forvejen findes der huse tæt på søen.

I 2003 blev ansøgt om en placering af et stuehus med omtrent den samme placering, som ansøger netop har søgt om. Byggefeltet, som Teknik og Miljø udvalgte i 2003 har forslået ligger på et meget skrående

areal, hvor det ikke vil være muligt at placere et byggeri uden at foretage en omfattende terrænændring af arealet.

Ejendommen ligger i et område, der i Region Sjællands Råstofplan 2012-2023 er udlagt til graveområde. Et graveområde er et område med gode råstofresurser, hvor der kan opnås tilladelse fra Fagcenter Teknik og Miljø til at indvinde råstoffer.

Ejendommen ligger i et område, der i Sorø Kommuneplan 2009-2020 er udpeget som landskabsområde. Områdetypen indeholder værdifulde naturområder, bevaringsværdige landskaber og kulturhistoriske værdier. Landskabsområder er på nær få begrænsninger forbeholdt jordbrugserhvervet, og der er begrænset mulighed for anlæg, som ikke er til jordbrugsmæssige formål.

Fagcenter Teknik og Miljø har mht. placering af byggefeltet indenfor det stiplede areal lagt vægt på:

- At bebyggelsen bliver delvis skjult set fra Kalundborgvej pga. terrænfaldet ned mod søen.
- At bebyggelsen bliver placeret i en lavere kote end det omgivende terræn.
- At ejendommen er omgivet af kuperet terræn under tilgroning, bebyggelse og et køreteknisk anlæg.
- At Kalundborgvej er en trafikeret hovedvej.
- At fagcentret ikke har modtaget nogen bemærkninger fra naboerne til høringsbrevet.
- At der er tale om en kunstigt anlagt sø, hvor der allerede er bebyggelse ganske tæt på søen.

Fagcenter Teknik og Miljø har mht. afslaget lagt vægt på:

- At en jordforurening i sig selv ikke kan begrunde en placering af byggefeltet endnu længere væk fra det eksisterende stuehus.

Høring:

Ansøgning fra 2013, hvor byggefeltet lå indenfor for det stiplede område på kortbilaget, har været sendt i nabohearing. Naboerne er ikke kommet med bemærkninger til ansøgningen.

Region Sjælland er blevet hørt i sagen, da ejendommen ligger i et område, der i Råstofplanen er udlagt til graveområde. Regionen har oplyst, at den oprindelige ansøgning ikke er konflikt med råstofplanen, da det ser ud til, at området er færdiggravet.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der gives afslag til den ansøgte placering af byggefeltet nordøst for det jordforurenede område.
2. Fagcenter Teknik og Miljø bemyndiges til at give landzonetilladelse til en placering af byggefeltet, indenfor det stiplede areal.

Bilag

<u>340-2013-120181</u>	Bilag 1 - Kortbilag
<u>340-2013-120168</u>	Bilag 2 - Situationsplan fra den første ansøgning
<u>340-2013-120171</u>	Bilag 3 - Referat fra Teknik og Miljøudvalgets møde i 2003

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Udvalget ønsker at godkende den ansøgte placering.

584. Opdatering af områder med forbud mod elvarme i Sorø Kommune

584. OPDATERING AF OMRÅDER MED FORBUD MOD ELVARME I SORØ KOMMUNE

584. Opdatering af områder med forbud mod elvarme i Sorø Kommune

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Bente Kjeldal Jensen	340-2013-41775	340-2013-121986

Baggrund for sagens forelæggelse:

Byrådet skal træffe beslutning om opdatering af områder med forbud mod elvarme.

Ifølge lov om varmforsyning (lovbek. nr. 1184 af 14. december 2011 med senere ændringer) § 14, stk. 2, jf. § 3, og Energiministeriets brev af 6. maj 1994 skal Byrådet træffe beslutning om at nedlægge forbud mod etablering af elopvarmning for både eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme eller naturgas).

Baggrunden er, at elopvarmning kræver større brændselsforbrug end anden varmforsyning.

Sagens gang:

Teknik- og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø har gennemgået varmeplanlægningen for de tre tidligere kommuner. Målet er at få en samlet opdateret varmeplanlægning for Sorø Kommune. Denne planlægning udgør en del af grundlaget for den kommende strategiske energiplan.

Forsyningsområderne er gennemgået i dialog med Dong Energy og SEAS-NVE. Afgrænsningen af fjernvarmeområder og naturgasområder er således på plads og kan ses på <http://kort.plansystem.dk/>

Tilslutningspligtområderne omfatter områder med tinglyste servitutter om tilslutningspligt til fjernvarme i Pedersborg, Sorø by og Frederiksberg samt lokalplanområder med bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for nybyggeri. Disse områder kan også ses på <http://kort.plansystem.dk/>

Områderne med forbud mod elvarme skal omfatte alle områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Det er Byrådet, der skal træffe beslutning om forbud mod elvarme. Forbuddet skal efterfølgende offentliggøres.

Tidligere Stenlille og Sorø kommuner har offentliggjort beslutninger om elvarmeforbud, men de er ikke blevet opdateret i forbindelse med godkendelse af projektforslag for nye varmforsyningsområder, jf. bilaget.

Fagcenter Teknik og Miljø foreslår derfor en samlet opdatering nu.

Fremover skal der træffes beslutning om elvarmeforbud samtidig med godkendelsen af projektforslag for nye varmforsyningsområder. Det kan f.eks. være nye lokalplanområder.

Indholdet af elvarmeforbuddet er beskrevet i bilaget.

Høring:
Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:
Opdateringen giver mulighed for at håndhæve forbuddet mod elopvarmning og medvirke til at begrænse energiforbruget til opvarmning.

Indstilling:
Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Områderne med forbud mod elvarme opdateres, så de svarer til områderne, der er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Bilag

340-2013-121985

Elvarmeforbud - oversigtskort og indhold.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:
Ikke til stede: E. Bjørn Nielsen

Indstilles godkendt.

585. Nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og opførelse af nyt byggeri på ejendommene Storgade 11 og 13

585. NEDRIVNING AF BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE OG OPFØRELSE AF NYT BYGGERI PÅ EJENDOMMENE STORGADE 11 OG 13

585. Nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og opførelse af nyt byggeri på ejendommene Storgade 11 og 13

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2012-13880	340-2013-113656

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune har modtaget en anmodning om en boligbebyggelse og en udvidelse af eksisterende erhvervsareal på ejendommene Storgade 11 og 13 i Sorø.

Udvidelsen betyder, at der skal udarbejdes lokalplan for begge ejendomme. Desuden betyder udvidelsen, at en del af den eksisterende bygningsmasse vil blive nedrevet og/eller ombygget. På baggrund af ejendommenes bevaringsværdier kræver udvidelsen/den videre planlægning en politisk stillingtagen til, om kommunen er indstillet på at give tilladelse til nedrivning og/eller tilladelse til en om- og tilbygning på eksisterende ejendommene.

Sagens gang:

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på en afgørelse om der skal offentliggøres en nedrivningsanmeldelse efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer med en frist på mellem 4 og 6 uger, hvorefter høringssvarene forelægges Teknik og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på beslutning om nedrivning.

Sagsfremstilling:

Sorø Kommune er af ejerne af Storgade 11 og Storgade 13 blevet kontaktet med henblik på at sikre det planlægningsmæssige grundlag, så der kan ske en udvidelse indenfor de to ejendomme i form af et fælles byggeri på de to matrikler.

De to naboer har i forbindelse med de ønskede udvidelser på ejendommene henvendt sig til arkitektfirmaet Arkiphus A/S, hvor de har fået udarbejdet to forslag til en fremtidig bebyggelse på ejendommene. Begge forslag ændrer på den eksisterende bygningsmasse. En nærmere beskrivelse af forslagene i ord og tegninger fremgår af vedlagte bilag. Desuden fremgår det af bilaget, hvilke bemærkninger fagcentret har til de to forslag.

Ejer af Storgade 11 er af sin udlejer (Sportsmasterkoncernen) blevet pålagt, at eksisterende erhvervsarealer skal øges, således de passer til Sportsmasters nuværende formkrav med hensyn til størrelse og indretning. Ejer af Storgade 13 har oplyst, at han har købt sin ejendom med henblik på investering, og ejer vil derfor indrette boliger på ejendommen. Endvidere er ejer indstillet på, at en del af matriklen kan indrettes/bruges af naboejendommen, der huser biografen. De to ejere har sammen med deres arkitekt taget den gamle idé op om at skabe et kulturspor ind gennem bebyggelsen. Dette illustreres i Forslag 2 og på en oversigtsplan, der viser mulighed for en passage, der starter fra Torvet og slutter i Vestergade (begge er vedlagt som bilag).

Både Storgade 11 og 13 forhuses facader mod Storgade er omfattet af Lokalplan nr. 91. Desuden er begge ejendommens bygningsmasse, på nær et mindre udhus og en overdækning på Storgade 13, klassificeret som bevaringsværdig bebyggelse jf. Nationalmuseet og Sorø Amts Museums registrant. Endelig er ejendommens bevaringsværdier fornyligt blevet opdateret, da kommunen i 2012 igangsatte en forundersøgelse af Kulturfirkanten, Torvet og arealet ned til Klosterporten i samarbejde med Realdania og med COWI som rådgiver. I den forbindelse blev der bl.a. udarbejdet en bygningsregistrant, vurderet ud fra SAVE-metoden, hvor bygningernes bevaringsværdier gennemgås. I forhold til de tidligere registreringer kan man af registranten se, hvorvidt de enkelte bygninger er klassificeret med høj eller lav bevaringsværdier. Den nye bygningsregistrant er desuden indeholdt i Forslag til Sorø Kommuneplan 2013-2024.

Tidligere udarbejdet registrant samt ny bygningsregistrant er vedlagt som bilag.

På baggrund af de to udarbejdede projektforslag mener fagcentret, at det i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan bør sikres, at ejendommens sidehuse bevares og tænkes ind i en ny bebyggelse på ejendommen. Ingen af de fremsendte forslag kan godkendes i sin nuværende form.

En lokalplan bør også sikre mulighed for et "fælles" gårdrum. Et gårdrum der kan medføre kvalitet til beboere og forretningsdrivende på matriklerne. Desuden bør der tænkes en offentlig adgang ind, således at gårdrummet også medfører en kvalitet for handelslivet/bylivet generelt. Dog mener fagcentret ikke, at portåbningen er en mulighed, såfremt den nuværende ports placering ændres.

Desuden bør en lokalplan sikre opførelse af et "baghus", der består i en ny bygning mod Munkevænget, så bebyggelsen på de to matrikler indrettes efter købstadsprincippet (Forhus og baghus med eventuelle sidehuse hvor bygningerne sammen danner et gårdrum).

Endelig mener fagcentret, at Storgade 13's sidehus er vigtigt, fordi det i dets fremtoning, herunder facader (inklusive tag) virker oprindeligt. Sidehuset vil derfor være med til, såvel at understøtte, som at fremhæve et bebyggelsesprincip i et købstadsmiljø, som Sorø by jo er. Ejendommene vil derfor også fremadrettet være med til at understøtte byens bevaringsværdige bebyggelse set fra et bygningskulturelt synspunkt. Det vil tillige kunne give mere handel, da gårdrummet vil virke som et naturligt sted for en handlende at tage ophold.

Høring:

Nej, men såfremt det besluttet, at det kan tillades at nedrive et eller flere af sidehusene, kan en eventuel endelig beslutning først træffes, når en nedrivningsanmeldelse har været offentliggjort i mindst 4 og højst 6 uger.

Såfremt man politisk er indstillet på nedrivning/ombygning af et forhus, kræves der en tilladelse efter planloven. Det vil sige en dispensation fra Lokalplan nr. 91, der medfører 14 dages høring i henhold til planlovens bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser:

Ja, når der i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten gælder dog kun for kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Væsentlige afledte konsekvenser:

En del af Sorø bys bygningskultur risikerer at gå tabt, såfremt man tillader nedrivning af den bevaringsværdige bebyggelse. Specielt Storgade 13's sidehus er af høj bevaringsværdi (Af Cowi's udarbejdede bygningsregistrant ses, at sidehuset er klassificeret med en samlet bevaringsværdi på 3).

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der udarbejdes lokalplan for ejendommene, som fastholder en bebyggelsesplan, der indrettes efter et købstadsprincip. Det vil sige, at gamle og nye bygninger er med til at skabe et fælles gårdrum.
2. Der træffes beslutning om gårdrummet også skal virke udadtil og om der skal være en offentlig adgang gennem bebyggelsen.
3. Der træffes beslutning, om man politisk er indstillet på at tillade nedrivning af en eller flere bevaringsværdige bygninger indenfor de to matrikler. Hvis dette er tilfældet, bør der tages stilling til hvilke bygninger der accepteres nedrevet.(Sidehusene til nr. 11 og/eller nr. 13).
4. Der skal træffes beslutning om, man vil tillade en væsentlig ombygning af Storgade 11 og herunder sløjfning/flytning af porten (fjernelse af port er en forudsætning for, at der kan indrettes erhvervsareal i de to forhuse. I forslag 2 vil erhvervsarealet kunne placeres i et nyt og større sidehus til Storgade 11. Alternativt vil man kunne udbygge i forlængelse af eksisterende sidehus på ejendommen Storgade 11).

5. Såfremt en beslutning medfører ændringer i forhold til de to fremlagte forslag, vil fagcentret bede bygningssejerne om et revideret projekt og sagen vil blive forelagt på ny.

Bilag

- 340-2013-119038 Bilag 1 - Forslag 1 til ny bebyggelse.pdf
- 340-2013-119040 Bilag 2 - 2. Forslag til ny bebyggelse.pdf
- 340-2013-120920 Bilag 3 - Beskrivelse af de to forslag med kommunens bemærkninger.docx.6.docx
- 340-2013-120802 Bilag 4 - Nationalmuseet og Sorø Amts Museums registrant..pdf
- 340-2013-120804 Bilag 5 - Cowi's Bygningsregistrant..pdf
- 340-2013-26016 Bilag 6 - Tilstandsrapport - Sidehus på Storgade 13.pdf
- 340-2013-120813 Bilag 7 - Økonomisk overslag for Storgade 13's sidehus.pdf
- 340-2013-80457 Bilag 8 - Bemærkninger fra Victoria Teatret.pdf
- 340-2013-120832 Bilag 9 - Oversigtsplan der viser mulighed for passage ind gennem bebyggelsen..pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: E. Bjørn Nielsen

Udsat med henblik på besigtigelse - gerne 3. september. Og gerne med et møde med de to ejere. Skal ses i sammenhæng med udvikling af hele Kulturfirkanten.

586. Lokalplan SK 12 - Stillingtagen til indsigt fra motorvejen eller fastholdelse af en grøn profil

586. LOKALPLAN SK 12 - STILLINGTAGEN TIL INDSIGT FRA MOTORVEJEN ELLER FASTHOLDELSE AF EN GRØN PROFIL

586. Lokalplan SK 12 - Stillingtagen til indsigt fra motorvejen eller fastholdelse af en grøn profil

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2013-25070	340-2013-116362

Baggrund for sagens forelæggelse:

En virksomhed vil etablere sig i Sorø Kommune indenfor Lokalplan SK 12, såfremt de kan få dispensation fra lokalplanens bestemmelser om, at der skal etableres beplantning mellem virksomheden og motorvejen.

Sagens gang:

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget for derefter at gå via Økonomiudvalget til Byrådet.

Sagsfremstilling:

Sorø Kommune har fået en henvendelse fra en virksomhed om, at de er interesseret i at etablere sig med deres erhvervsvirksomhed i kommunen indenfor Lokalplan SK 12, Erhvervsområdet ved Tangagervej. Dog ønsker virksomheden som udgangspunkt kun at etablere sig, såfremt de kan få dispensation fra lokalplanen og blive fritaget fra at etablere beplantningsbælte mod motorvejen.

Lokalplan SK 12 stiller krav om, at der skal etableres et 20 meter bredt beplantningsbælte ud mod motorvejen. Lokalplanen har ført krav om beplantningsbælte over fra Sorø Kommuneplans ramme, der netop udstikker retningslinjer om, at der langs områdets ydre afgrænsning skal etableres afskærmende beplantning, idet området mod syd og øst skal afgrænses af et tæt beplantningsbælte i en bredde af minimum 20 meter.

Bestemmelserne skal sikre, at erhvervsområdet får en grøn karakter og fremtræder attraktivt. Mange erhvervsområder fremstår typisk øde og golde, dels pga. af de store bygningsvolumener, dels pga. områdernes behov for faste belægninger. For at gøre op med dette, og for at få området til at fremstå indbydende, har man i lokalplanen fastsat bestemmelser om beplantning og grønne områder. En langvarig tradition som har kendetegnet planlægningen i Sorø Kommune.

Virksomheden ønsker en fritagelse for etablering af beplantningsbælte mod motorvejen, fordi den ønsker at kunne profilere sig mod denne. Såfremt Sorø Kommune meddeler en dispensation, vil kommunen ligeledes kunne fremvise udviklingen af de motorvejsnære erhvervsarealer, og dermed opnå mulighed for at synliggøre attraktive erhvervsgrunde og erhvervsvirksomheder i kommunen.

Politisk skal der tages stilling til, hvorvidt Sorø Kommune skal følge mange andre kommuner, der gør deres erhvervsområder synlige fra motorvejen, og dermed at lade synligheden være med til i særlig grad at eksponere Sorø Kommune som erhvervskommune, eller om kommunen skal fastholde sin "grønne profil", der er med til at understrege kommunens naturskønne omgivelser, men med god plads til erhverv. Uanset hvilken beslutning der tages, vil denne være med til at skabe en signalværdi for kommunen, og vil dermed være med til at forstærke kommunen som attraktiv erhvervskommune, eller være med til at understrege Sorø Kommunes kendetegn i form af en unik grøn landskabskultur, med god plads til erhverv.

I forbindelse med en stillingtagen til ovenstående vil man skulle tage med i betragtning, at en konsekvens af en eventuel dispensation kan medføre, at flere end de erhvervsparceller, der ligger i "første parket", ligeledes ønsker at kunne profilere sig mod motorvejen. Dette kan medføre, at kommunen efterfølgende skal tage stilling til virksomhedsprofilering i form af fritstående skilte, pyloner, flagstænger mv. i tilknytning til motorvejen således, at de bagvedliggende erhvervsvirksomheder også kan blive synlige fra motorvejen, hvilket vil resultere i et noget anderledes kig fra motorvejssiden, end den udsigt der er i dag, hvor området afgrænses af afskærmende beplantning, og i øvrigt fremstår frodigt, og dermed er med til at forstærke kommunens grønne profil.

Er beslutningen at gøre virksomhederne synlige og dermed dispensere fra beplantningsbælter mod motorvejen, kræver dette, at der skal meddeles dispensation fra Lokalplan SK 12 bestemmelser om, at der skal etableres beplantningsbælte mellem erhvervsområdet og motorvejen. Inden en dispensation kan meddeles, skal ansøgningen sendes ud i 14 dages høring, jf. planloven.

I takt med efterspørgsel på erhvervsgrundene indenfor lokalplanområdet er administrationen blevet opmærksom på, at Lokalplan SK 12 ikke går ind og regulerer, at der for området som helhed skal godkendes en beplantningsplan for den overordnede beplantning, såsom lokalplanens krav til beplantningsbælter, træer, vejrabatter, mv.

Ovenstående medfører, at når parceller bliver solgt fra med en betingelse om, at den ny ejer skal plante i overensstemmelse med lokalplanen, kan kommunen risikere, at der kommer en ret stor variation i beplantningstyper i området. Normalt når kommunen planlægger, særligt i nærheden af det åbne land kræver vi altid, at beplantningstyper består i hjemmehørende arter og at disse fastlægges i en samlet beplantningsplan udført/godkendt af Sorø Kommune. Pålægger man nye grundejere i området en ens pleje og en sammenhængende etablering af beplantning, vil området være med til at fremstå som en helhed.

Uanset om beplantning mod motorvej bevares eller ej, anbefaler administrationen, at der udarbejdes en samlet beplantningsplan for lokalplanområdet og ligeledes, at der udarbejdes en plejeplan for beplantningen fremadrettet.

Høring:

Hvis der træffes beslutning om, at meddele dispensation, skal der inden en eventuel dispensation kan meddeles, ske en høring af ejere og brugere i det område der er omfattet af lokalplanen, naboerne til den omhandlende ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsen vurdering har interesse i sagen. Ligeledes skal de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, der har anmodet om at blive orienteret om ansøgninger, høres.

Økonomiske konsekvenser:

Eventuelt salg af flere ejendomme og erhvervsmæssig eksponering.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Nej, men hvis der meddeles dispensation vil en sådan dispensation skabe præcedens og kommunen vil derfor skulle være indstillet på at behandle ansøgninger om dispensationer fra samtlige af erhvervslokalplanerne beliggende ud til motorvejen, herunder Lokalplan nr. 7, nr. 28, nr. 42, SK 12 og SK 14.

Denne sag har en sammenhæng med sagen: Stillingtagen til om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 42 til opstilling af flagstænger indenfor lokalplanområdet, der afgøres af TMU på deres møde den 13. august 2013.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Der tages politisk stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan SK 12 til at undlade etablering af beplantningsbælte mod motorvejen.
2. Såfremt der træffes beslutning om at give dispensation, vil der efterfølgende kunne meddeles en dispensation administrativt, såfremt der i høringsperioden ikke kommer mere end bagatelagtige indsigelser.
3. Såfremt der meddeles dispensation til en fritagelse af beplantningsbælte mod motorvejen, vil administrationen kunne behandle eventuelle øvrige dispensationer, der omfatter beplantningsbælter mellem motorvej og erhvervsområde. Det vil sige, at fagcentret indenfor Lokalplan nr. 7, nr. 28, nr. 42, SK 12 og SK 14 administrativt vil kunne behandle sådanne dispensationssager, såfremt der ikke kommer mere end bagatelagtige indsigelser i høringsperioden.
4. Administrationen udarbejder beplantnings- og plejeplan for området.

Bilag

[340-2013-103226](#) Bilag - Ejendommen firmaet ønsker at erhverve.pdf

[340-2013-103236](#) Bilag - Oversigtskort over kommunens erhvervsområde placeret ud til motorvejen.pdf

[340-2013-103237](#) Bilag - Luftfoto over erhvervsarealerne langs med motorvejen.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:
Ikke til stede: E. Bjørn Nielsen

Udsat med henblik på besigtigelse - gerne 3. september.

587. Godkendelse af ejerstrategi samt vedtægtsændringer for I/S AffaldPlus

587. GODKENDELSE AF EJERSTRATEGI SAMT VEDTÆGTSÆNDRINGER FOR I/S AFFALDPLUS

587. Godkendelse af ejerstrategi samt vedtægtsændringer for I/S AffaldPlus

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Helle Wiben Jensen	340-2013-42917	340-2013-127899

Baggrund for sagens forelæggelse:

Borgmestrene fra AffaldPlus' ejerkommuner besluttede på et møde den 15. maj 2012 at igangsætte et arbejde med at udarbejde en fælles ejerstrategi for AffaldPlus. I forbindelse med mødet blev også den videre proces for udarbejdelsen og vedtagelsen af den fælles ejerstrategi aftalt bl.a. med nedsættelse af en embedsmandsgruppe omfattende de involverede direktører fra kommunerne og AffaldPlus.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Borgmesterkredsen har efterfølgende holdt 2 møder med AffaldPlus' bestyrelse henholdsvis den 24. august 2012 samt den 4. marts 2013. Borgmesterkredsen har derudover holdt et møde den 4. december 2012.

På det fælles møde med AffaldPlus' bestyrelse den 4. marts 2013 drøftede man et forslag til ejerstrategi samt et forslag til vedtægtsændringer for AffaldPlus. Vedtægtsændringerne drejede sig om:

- en modernisering af formålsparagraffen (§3) i forhold til bl.a. begrebsmæssige ændringer i EU-retten
- en udvidelse af selskabets mulighed for at etablere energiproduktion på andet end affald samt
- etablering af mulighed for at indgå i selskaber og samarbejder for at realisere selskabets formål.

På fællesmødet den 4. marts 2013 tiltrådte borgmesterkredsen forslaget til ejerstrategi samt forslaget til vedtægtsændringer. Borgmesterkredsen ønskede dog en tilføjelse om, at der i vedtægterne blev indføjet bestemmelse om, at:

- alle investeringer i energiproducerende anlæg, der ikke er baseret på behandling af affald, skal forelægges kommunerne til godkendelse samt
- alle investeringer, der kræver 3/4 flertal i bestyrelsen, skal høres i ejerkommunerne inden vedtagelse i bestyrelsen.

Det blev aftalt, at AffaldPlus skulle tilrette ejerstrategi og vedtægter i overensstemmelse hermed, sikre Statsforvaltningens forhåndsgodkendelse og herefter fremsende vedtægtsforslag og ejerstrategi - med de af Statsforvaltningen evt. ønskede tilretninger - til kommunernes godkendelse.

Endelig blev det aftalt, at AffaldPlus udarbejder et forslag til en fælles sagsfremstilling til kommunerne.

I forbindelse med tilretningen af vedtægterne er der foretaget 2 yderligere korrektioner:

- regnskabet skal – som allerede godkendt af Indenrigsministeriet og som det har foregået i flere år – aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser (§12).
- Indkaldelse til konstituerende bestyrelsesmøde skal ske med mindst 10 dages varsel – tidligere var der ikke fastsat en frist (§7). En dobbeltformulering omkring valg af formandskab er samtidig fjernet.

Statsforvaltningen har i forbindelse med sin forhåndsgodkendelse påpeget, at de gamle vedtægter indeholdt en bestemmelse om, at formandens stemme ved stemmelighed talte dobbelt. Bestemmelsen er - efter Statsforvaltningens opfattelse - i modstrid med kommunestyrelsesloven. Dette er – sammen med Statsforvaltningens øvrige bemærkninger - indarbejdet i det endelige forslag til vedtægter for I/S AffaldPlus.

I/S AffaldPlus fremsender vedtægterne til Statsforvaltningens godkendelse, når de 6 kommuner har godkendt det fremsendte vedtægtsforslag.

Juridisk grundlag

Lov om kommunernes styrelse (LBK nr. 885 af 29/08/2012) § 8 i Vedtægter for I/S AffaldPlus (om vedtægtsændringer)

Konsekvenser andre områder

Ejerkommunerne får mulighed for, at selskabet kan løse opgaver generelt på energiområdet i det omfang, kommunerne måtte have behov herfor.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen umiddelbare. Med de foreslåede vedtægtsændringer får kommunerne en mulighed for at udtale sig i forbindelse med selskabets evt. lånoptagning.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller, at:

1. Forslag til Ejerstrategi for I/S AffaldPlus samt forslag til Vedtægter for I/S AffaldPlus godkendes.

Bilag

<u>340-2013-127853</u>	Forslag til Ejerstrategi for I/S AffaldPlus (dateret 27. februar 2013)
<u>340-2013-127854</u>	Forslag til Vedtægter for I/S AffaldPlus (dateret 16.juli 2013)
<u>340-2013-127856</u>	Statsforvaltningens forhåndsgodkendelse af vedtægter (dateret 12. juli 2013)

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. august 2013:

Ikke til stede: E. Bjørn Nielsen

Indstilles godkendt.