

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2014-2017 d. 30-09-2014

Mødedato Tirsdag d. 30. september 2014 kl. 08:00

Mødested Rådhuset

Mødedeltagere Jens Nygaard, Per Hovmand, Henrik Kjølby Pedersen, Jakob Meibom, Pia Hvid

Indholdsfortegnelse

143. Godkendelse af dagsorden.....	3
144. Meddelelser.....	4
145. Stillingtagen til revision af lokalplanerne 91 og 91A samt andre tiltag i forhold til Sorø bymidt	5
146. Konstateret forurening - Liselund - Lokesvej (2), 4 og fællesareal.....	8
Lukket.....	11
Lukket.....	12

Punkt 143: 143. Godkendelse af dagsorden

340-2009-331

143. Godkendelse af dagsorden

143. Godkendelse af dagsorden

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Pia Düring Lausen 340-2009-331 340-2014-160211

Baggrund for sagens forelæggelse:

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

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

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, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Dagsordenen godkendes.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 30. september 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Punkt 144: 144. Meddelelser

340-2010-38021

144. Meddelelser

144. Meddelelser

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Pia Düring Lausen 340-2010-38021 340-2014-160220

Baggrund for sagens forelæggelse:

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

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Meddelelser tages til efterretning.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 30. september 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Sagen drøftet.

Punkt 145: 145. Stillingtagen til revision af lokalplanerne 91 og 91A samt andre tiltag i forhold til Sorø bymidte

340-2013-55910

145. Stillingtagen til revision af lokalplanerne 91 og 91A samt andre tiltag i forhold til Sorø bymidte

145. Stillingtagen til revision af lokalplanerne 91 og 91A samt andre tiltag i forhold til Sorø bymidte

Åbent	Sagsbeh.: Lene Eriksen	Sagsid.: 340-2013-55910	KMD Dok.nr.: 340-2014-160260
-------	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

På Teknik og Miljøudvalgets møde den 4. februar 2014 blev der vedtaget en proces- og tidsplan for processen omkring debatten om, og revisionen af, lokalplanerne 91 og 91A for Sorø bymidte. Proces- og tidsplanen omfattede blandt andet afholdelse af et debatmøde den 14. maj 2014, som indledning på en debat om bymidten frem til den 27. juni.

Nu foreligger den planlagte bearbejdning af de indkomne debatindlæg med tilhørende analyse, som ifølge proces- og tidsplanen skal danne baggrund for, at Teknik og Miljøudvalget tager stilling til hvordan/i hvilket omfang anvendelsesbestemmelserne i de to bymidte-lokalplaner skal revideres.

Den pågældende stillingtagen skulle ifølge tidsplanen have fundet sted den 2. september 2014. Som det fremgår af nedenstående og vedlagte hvidbogs- og analyserapport har debatten om bymidten imidlertid været langt bredere end en diskussion om lokalplanbestemmelser. Derfor har også analysen og de anbefalinger, fagcentret fremsætter på den baggrund, bredt sig over et større felt, hvorfor sagen først er klar til politisk stillingtagen nu. Det er imidlertid forventningen, at forsinkelsen kan indhentes i den videre proces, således at det reviderede plangrundlag kan træde i kraft i juni 2015, som der er lagt op til i proces- og tidsplanen.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

I løbet af debatperioden om Sorø bymidte indkom der 13 indlæg fra borgere/privatpersoner, forretningsdrivende, råd og foreninger. Indlæggene er kommenteret i tematiseret form i vedlagte hvidbogs- og analyserapport. Herudover perspektiverer rapporten Sorø bymidtes fremtidige udvikling og debatten herom ved inddragelse af bl.a. konklusionerne fra den forundersøgelse af Kulturfirkanten/bymidten, som blev gennemført i 2012 i et samarbejde mellem Sorø Kommune og Realdania, og erfaringer fra sammenlignelige byer.

I rapporten kommer fagcentret med en række bud på, hvordan lokalplanerne 91 og 91A kan revideres. De pågældende bud er opsummeret i rapportens afsnit "Sammenfattende anbefalinger til den videre proces", ligesom de fremstår som beslutningspunkter i nedenstående indstilling.

Derudover peges der i rapporten på nogle andre tiltag, som vurderes at kunne understøtte en positiv udvikling af Sorø bymidte fremadrettet. Også disse tiltag er opsummeret i det nævnte, sammenfattende afsnit i rapporten og indgår som punkter til politisk beslutning i indstillingen herunder.

Høring:

Der har været gennemført en offentlig debat om den fremtidige udvikling af Sorø bymidte i perioden fra den 14. maj til den 27. juni 2014.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der udarbejdes ét samlet lokalplanforslag, der omfatter begge de berørte lokalplanområder samt Torvet.
2. Der i det nye lokalplanforslag åbnes for indretning af følgende anvendelser, udover detailhandelsbutikker:
 - Caféer/restauranter.
 - Frisører, skønhedssaloner og lignende forretningskoncepter inden for serviceydelser, der omfatter et væsentligt element af detailhandel.
 - Kulturelle formål.
 - Mindre, kunde-/publikumsorienterede værksteder, f.eks. skræddere, skomagere og kunsthåndværkere.
3. Lokalplanernes nuværende forbud mod boliger samt motionscentre, banker, ejendomsmæglere og lignende liberalt erhverv i stueplan fastholdes.
4. Der indarbejdes et nyt forbud mod spillehaller, da de fremstår indadvendte og ikke vurderes at bidrage positivt til bylivet.
5. § 3.6 i Lokalplan nr. 91A (der fastlægger, at kundef adgang til butikkerne kun må ske fra arkaden) lempes, så dagligvarebutikker undtages fra kravet under henvisning til deres udvidede åbningstider.
6. Lokalplanernes krav til bygningernes ydre fremtræden generelt fastholdes ud fra hensynet til de enkelte bygningers bevaringsværdier og den samlede bymidtes karakter af oprindelig købstad.
7. Der - med afsæt i hensynet til et koncentreret butiksliv i bymidten - tages stilling til, om den nordligste del af Storgade (nr. 35 og 37) skal stilles friere end resten af Storgade (dvs. mulighed for etablering af bl.a. liberalt erhverv).
8. Der igangsættes en gennemgang af ”Regulativ for brug af offentlige områder i Sorø Kommune” med henblik på at vurdere, om nogle af de påtænkte lokalplanændringer og debatten om bymidten i øvrigt, giver anledning til revision af regulativet (herunder i forhold til arealer til udeservering og udstilling).
9. Der - som led i afklaringen omkring kommunens fremtidige indsats inden for erhverv, bosætning og turisme - tages stilling til, om Sorø Kommune skal tage initiativ til at etablere et tværgående ”bymidteforum”, hvor repræsentanter for f.eks. detailhandlen, bymidtens øvrige erhvervsvirksomheder, kulturinstitutionerne, borgerne, grundejerne og kommunen kan drøfte og koordinere tiltag i relation til bymidtens liv og udvikling.

Bilag

[340-2013-184256](#) Lokalplan nr. 91 for Storgade

[340-2013-184257](#) Lokalplan nr. 91A for Holberg Arkaden

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 23. september 2014:
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt idet bemærkes at

- motionscentre, banker, ejendomsmæglere og lignende liberalt erhverv i stueplan skal tillades i hele Storgade. Det skal så vidt muligt sikres, at man udefra kan se, hvad lokalerne anvendes til,
- at etablering af et evt. bymidteforum afventer endelig organisering af et nyt Erhvervs- og Turistråd, som så evt. bør stå for dette.

Jakob Meibom stemte imod.
Sagen fortsat:

Fremsendelse af sagen overholder formelt set ikke den angivne frist. Næste møde i Teknik- og Miljøudvalget er først den 11. november 2014 og da behandlingen af sagen haster, grundet økonomiske, praktiske og fristmæssige forhold, kan den ikke afvente næste møde.

Baggrund for sagens forelæggelse:

I forlængelse af Teknik og Miljøudvalgets møde den 23. september 2014 er Fagcenter Teknik, Miljø og Drift blevet opmærksomt på, at det i referatet af mødet er uklart, om muligheden for etablering af motionscentre, banker, ejendomsmæglere og lignende liberalt erhverv i stueplan kun skal være gældende i Storgade, eller om den skal gælde for hele det fremtidige lokalplanområde (dvs. også for Holberg Arkaden og Torvet). Sagen forelægges derfor på ny, så der kan ske den nødvendige præcisering af den pågældende beslutning, og dette på et ekstraordinært udvalgs møde for at sikre, at den vedtagne tidsplan for processen kan overholdes.

Sagens gang:
Teknik og Miljøudvalget.

Indstilling:
Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalgets beslutning på mødet den 23. september 2014 om at åbne mulighed for bl.a. motionscentre præciseres, så den får følgende ordlyd:

- motionscentre, banker, ejendomsmæglere og lignende liberalt erhverv i stueplan skal tillades i hele det nye lokalplanområde, dvs. i Storgade, i Holberg Arkaden og omkring Torvet. Det skal så vidt muligt sikres, at man udefra kan se, hvad lokalerne anvendes til.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 30. september 2014:
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt. Jakob Meibom stemte imod.

Bilag

Hvidbog og analyse

Lokalplan nr. 91 for Storgade

Lokalplan nr. 91A for Holberg Arkaden

Punkt 146: 146. Konstatere forurening - Liselund - Lokesvej (2), 4 og fællesareal.

340-2009-91167

146. Konstatere forurening - Liselund - Lokesvej (2), 4 og fællesareal.

146. Konstatere forurening - Liselund - Lokesvej (2), 4 og fællesareal.

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Janus Storland Høhne	340-2009-91167	340-2014-160458

Baggrund for sagens forelæggelse:

Der har været afsat midler til fjernelse af affald fra lavningen. Nu er der konstateret forurenede jord, der vil medføre jordforureningskortlægning på grundejerforeningens areal og på Lokesvej 4 samt muligvis Lokesvej 2. En eventuel bortskaffelse vil flerdoble budgettet. Der skal træffes beslutning om valg af løsningsmodel.

Fremsendelse af sagen overholder formelt set ikke den angivne frist. Næste møde i Teknik- og Miljøudvalget er først den 11. november 2014 og da behandlingen af sagen haster, grundet økonomiske, praktiske og fristmæssige forhold, kan den ikke afvente næste møde.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

I forbindelse med overdragelse af de grønne arealer til Liselund Grundejerforening er det i 2012 besluttet, at for at eliminere grundejerforeningens usikkerhed vedrørende overtagelse af arealet, skal der ske en oprensning af lavningens indhold af byggeaffald, glas, eternit, metal og andet. Dette er aftalt med Grundejerforeningen. Dansk MiljøRådgivning (DMR) har lavet et projekt, der ville koste omkring 100.000 kr. for denne oprensning. Inden igangsætning af projektet skulle generalforsamlingen i grundejerforeningen dog godkende planen, det skulle projekteres osv. Derfor har arbejdet først kunnet igangsættes nu. Fagcentret havde møde med Liselund Grundejerforening i august 2014, hvor det blev aftalt, at arbejdet nu blev igangsat.

Som en del af projektet blev der taget lovpligtige kantprøver. Disse viste, at der var forurenede jord øst for lavningen. (Den forurenede jord er vist på bilag, felt F1 og F2 og ved en prøve i skel til Lokesvej 4).

På denne baggrund ville både grundejerforeningens jord og Lokesvej 4 blive kortlagt som værende forurenede. Efter aftale med Lokesvej 2 og 4 udtog DMR den 22. september prøver fra disse grunde for at få afgrænset forureningen endeligt. Ved disse prøver blev der dokumenteret forurenede jord over afskæringskriterierne i prøverne "B1" og i "Hul" på Lokesvej 4 (ses på kortbilag). Det kan konstateres, at der er tilført materiale på de private grunde. Den stiplede linje på kortbilaget viser omfanget på de private grunde. Linjen er derefter anslået videre ud til grundejerforeningens areal. Den tilkørte jord har en væsentlig anden karakter, idet der er en del slagger og affaldsrester i mindre størrelser, end det, der blev konstateret omkring lavningens centrum, hvor det i højere grad drejede sig om marksten og byggeaffald.

Ud fra gamle kort vurderes det, at materialet er tilkørt ca. år 1900 +/- 30 år. Fagcentret har kendskab til en lignende forurening et andet sted på Frederiksberg, hvor materiale er kørt til fra en fabrik på Frederiksberg i samme tidsrum. Materielet kan muligvis stamme fra denne fabrik.

Bliver den forurenede jord ikke fjernet, vil arealet blive kortlagt som forurenede. Hvor meget der eventuelt ville blive kortlagt er endnu uvist, da Regionen på baggrund af blandt andet slaggeindhold og omfang skal foretage en konkret vurdering. Hvis regionen vurderer, at slaggeindholdet medfører kortlægning, så vil Lokesvej 2 også blive kortlagt. Denne kortlægning ville ske uanset der er taget prøver på ejendommene eller ej, da der er dokumenteret forurening på det tilstødende areal (se kortbilag).

Fagcentret har i dialog med kommunens jurist vurderet, om kommunen er forpligtet til at rydde op på nabogrunde. Fagcentret har lavet en hurtig historisk vurdering, som skal tages med forbehold, men det ser ud til, at det opfyldt, der er fundet, stammer fra før etablering af frugtplantagen. Principielt set er kommunen ikke juridisk ansvarlig, men pga. af sagens forløb, og da det er tilkendegivet undervejs i den meget langvarige proces såvel administrativt som politisk, at

kommunen vil løse problemet, mener fagcentret, at kommunen skal oprense forureningen og fjerne tilkørt materiale på såvel fællesarealet som naboernes grunde. Dette svarer til ”scenarie 4”.

Alternativt til at rense op vil være at lægge et markeringsnet, hvor der er fundet forurenede jord (grundejerforeningens areal) og fylde op med ½ meter ren jord. Dette vil vi ikke anbefale i forhold til sagens karakter. Dette svarer til ”scenarie 1”. En følge af dette vil være, at kommunen skal beholde arealet, og at Lokevej 4, fællesarealet og muligvis Lokesvej 2 vil blive kortlagt som forurenede.

Derudover er der yderligere regnet på ”scenarie 2” og ”scenarie 3”, som begge er mellemveje med oprensning af forurenede jord på grundejerforeningens areal eller oprensning af forurenede jord på både grundejerforeningens areal og på Lokesvej 4. I disse scenarier er der ikke regnet med fjernelse af øvrigt tilkørt materiale.

Juridisk er alle scenarierne mulige, da der er tale om en jordforurening, som ikke har været kommunen bekendt, da grundene blev solgt.

Reelt vurderes det, at der enten skal vælges mellem scenarie 1 eller 4. Scenarie 4, hvis man ønsker den totale fjernelse af alt fyld, forurening og tilkørt materiale, og scenarie 1, hvis man ønsker at gøre mindst muligt og fortsat handle juridisk korrekt. Det vil dog næppe lukke sagen i forhold til grundejerforeningen og grundejere.

Inden fagcentret går videre med projektet skal der være dialog med ejerne af Lokesvej 2 og 4 om hvorvidt de vil have fjernet den forurenede jord/tilkørt materiale, hvis scenarie 4 vælges. På Lokesvej 2 er der ikke konstateret forurenede jord over afskæringskriteriet.

Høring:

De implicerede grundejere er hørt, om de ønskede forureningsundersøgelser. De implicerede parter er ikke hørt i forbindelse med de seneste analyser.

Økonomiske konsekvenser:

Vores rådgiver har opstillet 4 scenarier og lavet et budgetoverslag.

Gartner anslås af fagcentret til at koste 20.000 kr., så alt i alt bliver det 700.000 kr.

Fagcentret foreslår følgende midler til finansiering:

Konsekvenserne af den foreslåede finansiering vurderes som forsvarlig, da det ikke vil gå ud over konkret planlagte opgaver.

Væsentlige afledte konsekvenser:

På grund af sagens forløb og historik, vurderes det ikke at danne præcedens for fremtidige sager. Der er her tale om forureninger fra 2 forskellige tidspunkter, der dog støder op til hinanden og samtidig er skeloverskridende.

Indstilling:

Fagcentret Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Projektet fortsættes som beskrevet i scenarie 4.
2. Der gives en anlægsbevilling og afsættes samt frigives et rådighedsbeløb på 550.000 kr. til projektet Byggemodning Liselund (herefter samlet 700.000 kr. inkl. punkt 1).
3. Rådighedsbeløbet og anlægsbevillingen på projekterne Byggemodning Engstien, - Skelbækklund og - Slettebjerggård nedskrives samtidig med 40.000 kr. hver, i alt 120.000 kr. (se punkt 2-4).

4. En del af budgettet i 2015 fra tilsyn og opfølgning på kontrakter NCC på 170.000 kr. fremrykkes til budget 2014 (se punkt 5).

5. Der omplaceres herefter for i alt 430.000 kr. fra drift til anlæg (se punkt 5-6).

Bilag

[340-2014-161064](#) Kortbilag Liselund - Scenarier

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 30. september 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt. Teknik- og Miljøudvalget udtrykte bekymring ved at bygningsvedligeholdelsen/forligssagen skal bidrage til finansieringen. Udvalget blev oplyst om og bifaldt, at de materialer, som tilføres, er rene - (klasse 0- eller klasse 1-jord)

Bilag

Kortbilag Liselund - Scenarier

Punkt 147: Lukket

340-2014-35791

Punkt 147: Lukket

340-2014-35791