

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2018-2021 d. 23-09-2020

Mødedato Onsdag d. 23. september 2020 kl. 17:00

Mødested Sorø Stuen, Det gl. Rådhus, Torvet 2, 4180 sorø

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Synliggørelse af kulturoplevelser i naturen.....	5
Dispensation til boligprojekt på Feldskovvej 1 og 7.....	7
Landzonesag - Udvidelse af virksomheden Sandstone - Nyrupvej 47, 4180 Sorø.....	11
Underskriftsark.....	13

Punkt 391: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-136-19

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget

Administrationen indstiller, at:

1. Dagsordenen godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 392: Meddelelser

00.01.00-G01-140-19

Kort resumé

Meddelelser og informationer fra udvalgsmedlemmer og centre gives på mødet til udvalgets orientering samt orientering fra udvalgsmedlemmer om poster, som udvalgsmedlemmer bestrider i råd og nævn (Bevillingsnævnet, Handicaprådet, SEAS NVE Repræsentantskabet, Grundvandsrådet, Trafiksikkerhedsrådet).

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Meddelelser tages til efterretning.

Beslutning

Sagen drøftet.

Punkt 393: Synliggørelse af kulturoplevelser i naturen

20.00.00-P20-3-20

Kort resumé

Byråd og Kultur er i samarbejde med Destination Sjælland i færd med at skabe større synlighed omkring de mange muligheder, der er for unikke oplevelser i naturen i Sorø Kommune. Der arbejdes på, at skabe en fælles fortælling, der skal forbinde kommunens spændende kulturhistorie med oplevelser i naturen og give inspiration til borgere og turister. Arbejdstitlen er *kulturen i naturen*.

Sagens gang

Kultur og Fritidsudvalget - Teknik og Miljøudvalget - Arbejdsmarkeds og Erhvervsudvalget.

Fagcenter Byråd og Kultur indstiller, at:

1. Orienteringen tages til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Der er i den seneste tid kommet et øget fokus på de mange oplevelser, naturen har at byde på - både hvad angår den nære natur, der omgiver os i hverdagen, som den natur vi opsøger som turist. Sorø Kommune har meget at byde på med en rig og varieret natur, og mange ruter og stier, der indbyder til gå- og cykelture.

Sorø Bykontor har gennem de senere år oplevet en større efterspørgsel på gå- og cykelture i kommunen. Derfor har Bykontoret taget initiativ til at skabe en række gå- og cykelruter, der guider borgere og turister rundt i naturen, men som samtidig formidler den spændende kulturarv, man møder undervejs. De kulturelle cykel- og gåture (Stenalderruten, Holberggruten, Ingemannruten, Middelalderuten, NaTuren, ArkitekTuren, MiksTuren og SkulpTuren) er blevet en stor succes, og viser på én og samme tid det, der gør Sorø Kommune så unik - nemlig kombinationen af en rig kulturarv med en smuk natur.

Derudover er der en række andre initiativer, der også kombinerer den lokale natur og kultur, herunder Tidslommen, udviklet af Museum Vestsjælland, Danske Digterruter som bl.a. Sorø Kunstmuseum er en del af, Istidsruten m.fl.

For at synliggøre de mange initiativer og samtidig gøre opmærksom på Sorø Kommune som et sted, hvor natur- og kulturoplevelser går hånd i hånd, er Byråd og Kultur i samarbejde med Destination Sjælland i færd med at udvikle et koncept, der skal skabe en stærk fortælling om området. Målet er at samle, formidle og fremhæve natur- og kulturoplevelser af høj kvalitet, for derved at få Sorø Kommune til at skille sig ud fra mængden, som et sted, der har noget helt særligt at byde på. Arbejdstitlen er *Kulturen i naturen*.

I første omgang arbejdes der på at samle oplevelserne på en fælles platform (en hjemmeside ala De 5 Øer under Destination Sjælland), der på indbydende vis skal præsentere udvalgte ruter, stier, historier og seværdigheder. Målet er dels at tiltrække turister, der her får ideer til hvilke steder og seværdigheder, der kunne være spændende at besøge, men samtidig ligger der også et potentiale i at få de lokale borgere til at (gen)opdage deres eget lokalområde, og dykke ned i nogle af de gode historier og oplevelser, der ligger lige uden for hoveddøren.

Ved at kombinere kultur og natur er håbet, at brede målgruppen ud i forhold til hvem, der normalt bruger naturen. Det kulturelle indhold kan måske lokke nogle ud, som normalt ikke er så aktive i det fri, og eksempelvis give børnefamilierne noget at kigge på undervejs.

Siden linker videre til Sorø Bykontor, der tilbyder eksempelvis køb af cykel- og gåkort samt vejledning og inspiration til flere oplevelser.

Det forventes at hjemmesiden er færdigudviklet og klar til at gå i luften til forårssæsonen 2021. På sigt kan platformen understøttes af aktiviteter som en tilbagevendende festival, guidede gå- og cykelture eller andet, der understøtter fortællingen.

Destination Sjællands beskrivelse af konceptet *Kulturen i Naturen* er vedhæftet sagen som bilag.

Udvalget orienteres igen, når konceptet er gennemarbejdet og der er et visuelt indhold at præsentere på hjemmesiden.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Ingen. Er indeholdt i samarbejdsaftalen mellem Sorø Kommune og Destination Sjælland.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Understøtter Vision 2022, Tema 2: Levende byer og lokalsamfund med oplevelser i Kultur, natur og historie samt Kultur og Fritidspolitikens Tema 5: Natur, byrum og åbne tilbud.

Tidligere politisk behandlet

Kultur og Fritidsudvalget, 23. september 2020, pkt. 183:

Ikke til stede: Preben Lund (A)

Taget til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Destination Sjælland - beskrivelse af konceptet *Kulturen i Naturen*.docx

Punkt 394: Dispensation til boligprojekt på Feldskovvej 1 og 7

01.02.05-P19-69-19

Kort resumé

Sorø Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 103, Bolig- og Centerområde ved Feldskovvej/Banevej til blandt andet at fravige lokalplanens byggefelter, bebyggelsesprocent og maksimale højder for bygninger. Sagen har været udsendt i to ugers naboorientering til og med den 10. september 2020. Fagcentret indstiller til, at der gives dispensation til nogle af de ansøgte lokalplanfravigelser. Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, da dispensationskompetencen ligger uden for Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse i administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation fra lokalplanen som ansøgt, undtaget dispensation fra §6.1 (fjernvarme), §9.2 (fælles friarealer) og §10 (støjdæmpning) og på følgende vilkår:
 - at bygning 1, 2 og 3 holdes på 13 meter
 - at der udpeges legeområder og plantes træer andre steder på grunden end ved parkeringspladsen, og at eksisterende træbeplantning så vidt muligt bibeholdes på grunden.
 - at der foretages en beregning/vurdering af det planlagte byggeris støjmæssige betydning for eksisterende boliger syd for banelinjen (refleksionsstøj).

Beskrivelse af sagen

Ansøgning

Sorø Kommune har fra Akademiingeniør Svend Poulsen A/S på vegne af ejer af Feldskovvej 1 og 7, 4180 Sorø (matr.nr. 11az, 11be og 11qb alle af Lyngby, Lyngby) modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 103, Bolig- og Centerområde ved Feldskovvej/Banevej.

Lokalplan nr. 103 giver mulighed for at opføre fem punkthuse på hver fem etager. Projektet som ansøger ønsker at opføre, består af fem punkthuse, heraf er de tre på fire etager og de to opføres i fem etager. Se bilag 1 for situationsplan.

I forhold til gældende lokalplan, søges der om dispensation til at:

- Overskride den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent på 45 med 1,3 %, herunder at overskride det fastsatte bruttoetageareal pr. etage på 250 m² med 22 m² pr etage.
- Placere bygningerne anderledes, end de i lokalplanen fastsatte byggefelter (se bilag 1).
- Reducere bredden på fortov fra to meter til 1½ meter.
- Undlade at plante træer ved parkeringspladser og udføre parkeringspladser i betonsten eller asfalt.
- Ikke indrette vej- og parkeringsarealer som opholds- og legearealer.
- Tilslutning til fjernvarme fremfor naturgas.
- Undlade at udføre øverste etage som tilbagetrukket penthouselejlighed.
- Overskride bygningshøjde med en meter på to punkthuse.
- Tre af punkthusenes højde overstiger 4/3 gange afstanden til nærmeste punkthus.
- Overskridelse af topkote for vandtårn.
- Ændret facadefarve.
- Undlade at anvende listedækket tagpap, men blot tagpap.
- Undlade at beboere i delområde 2 skal omfattes af opholdsarealer i delområde 1.
- Undlade at opføre støjhæmmende foranstaltninger mod jernbanen.

I bilag 1 ses ansøgers begrundelser for de forskellige ønskede fravigelser fra lokalplanen.

Lokalplan nr. 103

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 103 og ligger i planens delområde I. Der søges om dispensation fra §§ 3.1, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 7.1, 8.2, 9.2 og 10.

Høringsbemærkninger

Der er i høringsperioden kommet 24 høringsbemærkninger, vedlagt som bilag 2. Disse er kommenteret af fagcentret i bilag 3. Hovedtemaerne fra høringen er:

- Bebyggelsens omfang
- Bekymringer om støj
- Fælles friarealer
- Vandtårn som landmark

Fagcentrets vurdering og anbefaling

Det er fagcenter Teknik, Miljø og Drifts vurdering, at det ansøgte projekt overordnet set holder sig inden for lokalplanens principper, da projektet består af fem punkthuse i op til fem etager og med i alt 65 boliger og derfor efter fagcentrets vurdering overholder rammerne for lokalplanen. Desuden overholdes lokalplanens bestemmelser i forhold til, at bygningerne opføres efter et ens arkitektonisk koncept og har samme orientering.

Bygningerne

En af hensigterne med lokalplanen er, at det gamle vandtårn ved stationen respekteres som landmark i området. I bilag 1 ses visualiseringer af det ansøgte projekt og bilaget indeholder desuden en visualisering af den bebyggelse, som er udarbejdet til lokalplanen i 2006. Det er fagcentrets vurdering, at de ændrede byggefelter og den øgede højde med én meter på de to bygninger længst væk fra vandtårnet, ikke vil dominere området væsentligt mere, end den bebyggelse, som er tilladt i forhold til lokalplanen. Dette også fordi de tre punkthuse tættest ved vandtårnet holdes i 13 meters højde. I forhold til ansøgers ønske om, ikke at udføre øverste etage som tilbagetrukken penthouselejlighed, mener fagcentret, at fordi tre af punkthusene holdes i en højde på 13 meter, gives det samlede projekt et lettere udtryk, som gør, at der kan meddeles dispensation til at fravige kravet om, at øverste etage bliver tilbagetrukket.

Da den samlede bebyggelsesprocent ikke overskrides med mere end 1,3 %, vurderes det øgede bruttoetageareal at være acceptabelt.

Lokalplanen tillader, at bygningerne opføres i gule, blødstrøgne teglsten eller hvidmalede betonflader. Ansøger ønsker, at dette udvides til facadesten i en dæmpet jordfarveskala, som vælges efter endelig godkendelse fra kommunen. Fagcentret mener, at der kan gives dispensation til dette, så længe farvevalget tager hensyn til og tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse, herunder vandtårnet.

Derudover søges der om dispensation til at udføre tage i tagpap, og ikke listedækket tagpap. Da listedækket tagpap mest af alt har en æstetisk funktion, og tagene ikke bliver synlige nedefra, vurderer fagcentret, at dispensationen kan gives.

Bestemmelsen om, at punkthusenes højde ikke må overstige 4/3 gange afstanden til nærmeste punkthus er lavet, for at sikre en tilstrækkelig afstand mellem bygningerne. Det er fagcentrets vurdering, at der i det ansøgte projekt stadig er nok afstand mellem bygningerne, til at sikre et gennemkig mellem bygningerne, samt at bygningerne forsat fremstår som punkthuse.

Udenomsarealer

Den ønskede indskrænkning af fortovet til en bredde på 1½ meter giver forsat mulighed for at sikre tilgængelighed og fremkommelighed i området, og det vurderes samtidig at være hensigtsmæssigt i forhold til det samlede projekts disponering af arealer.

Ansøger ønsker ikke at indrette vej- og parkeringsarealer til lege- og opholdsområde, som lokalplanen har fastsat de skal. I stedet anlægges legearealer nord for bebyggelsen (se bilag 3). Ansøger ønsker samtidig ikke at udføre parkeringspladser med græsarmering, men med fast belægning og ansøger ønsker ikke at plante træer langs med p-pladserne. Der kompenseres for dette, ved at sørge for et grønt præg andre steder på området. Det foreslås af fagcentret, at stille det som vilkår for dispensationen, at der anlægges legearealer og udføres beplantning på andre placeringer i området.

Fagcentret vurderer, at det giver mening, at placere opholdsarealer nord og vest for bebyggelsen, da bebyggelsen her er med til at skærme for støjen fra jernbanen. Da ansøgers projekt henvender sig til et bredt publikum, herunder også ældre, vurderes det hensigtsmæssigt med fast belægning på parkeringsområdet.

I lokalplanens bestemmelser fastsættes det, at der skal udlægges fælles friarealer i delområde I til fælles brug for beboere inden for delområde I og II. Dette søges der dispensation fra. Høringsbemærkningerne har givet anledning til, at fagcentret ikke anbefaler, at denne dispensation meddeles. Grundene i delområde II er afhængige af at kunne bruge friareal i delområde I, og ud fra støjberegningerne og situationsplanen, bør det være muligt at udlægge tilstrækkeligt friareal inden for område I.

Ansøger ønsker, at tilslutte sig fjernvarme fremfor naturgas. Hvorvidt dette er muligt, tages der stilling til i forbindelse med byggesagen, og det vil derfor ikke blive en del af denne dispensation. Hvis fjernvarme tillades, vil det betyde et mindre CO2 forbrug for bebyggelsen, end hvis der anvendes naturgas.

Til slut søges der om dispensation til ikke at opføre støjhæmmende foranstaltninger, da ansøger har fremsendt støjberegninger der viser, at støjgrænserne for vej og jernbane kan overholdes for de ansøgte udendørs opholdsarealer. Desuden kan de indendørs støjgrænser overholdes ved at indarbejde støjhæmmende foranstaltninger i bygningernes facader. Det er derfor fagcentrets vurdering, at det ikke kræver dispensation fra lokalplanen, da denne dokumentation er fremsendt, og lokalplanens bestemmelser om støj derfor overholdes. Støjrapporten er kvalitetssikret hos kommunens eksterne støjrådgiver, der har vurderet at den er retvisende og overskuelig. Dog anbefales det, at der foretages en beregning/vurdering af det planlagte byggeriets støjmæssige betydning for eksisterende boliger syd for banelinjen (refleksionsstøj). Dette

Samlet set, vurderes den ønskede dispensation ikke at være i strid med lokalplanens principper, hvorfor fagcentret ud fra den ovenstående vurdering anbefaler, at der jf. planlovens § 19 meddeles den ansøgte dispensation. Her er undtaget ansøgningen om dispensationen til at tilslutte sig fjernvarme og opføre støjdæmpende foranstaltninger. Derudover anbefaler fagcentret, at der ikke meddeles dispensation til at undlade at der anlægges friarealer til brug for delområde II.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Opførelsen af 65 nye boliger vil skabe mulighed for flere tilflyttere til kommunen.

Lovgrundlag

Planloven, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Sagen har jævnfør planlovens § 20 været sendt i to ugers naboorientering fra den 27. august til den 10. september 2020 hos naboer, ejere og brugere i lokalplanområdet samt relevante foreninger. Høringssvar og fagcentrets bemærkninger hertil er vedlagt som bilag.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Lokalplan nr. 103 giver mulighed for at opføre 65 boliger fordelt på fem punkthuse i fem etager. Dette projekt støtter derfor op om Vision 2022 Tema 2 om levende byer og lokalsamfund, da det er med til at skabe en mangfoldig by med forskellige tilbud inden for boliger. Boligerne opføres desuden stationsnært så der er gode muligheder for eksempel pendling, men samtidig tæt på skov, så nye beboere vil have et godt udgangspunkt for at bevæge sig ud i naturen.

Beslutning

Godkendt.

Bevaring af eksisterende træer samt godkendelse af endelig beplantningsplan anser udvalget for meget vigtigt for projektet, hvorfor eventuel fældning af træer og en endelig beplantningsplan skal godkendes af udvalget.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgningsmateriale Feldskovvej

Bilag 2 - Samlede høringssvar

Bilag 3 - Fagcentrets kommentering af høringssvar

Bilag 4 - Støjnotat, Feldskovvej Sorø

Bilag 5 - Bemærkninger til støjnotat

Punkt 395: Landzonesag - Udvidelse af virksomheden Sandstone - Nyrupvej 47, 4180 Sorø.

01.03.03-P00-57-20

Kort resumé

Virksomheden Sandstone har søgt om en udvidelse af deres udendørs oplagsareal på cirka 2600 m² til færdigpakkede ordrer (se bilag). Virksomheden har allerede et forholdsvis stort areal med udendørs oplag af sandsten, som virksomheden fik tilladelse til i 2014. En del af den ansøgte udvidelse omfatter også etablering af en intern vej, så varelevering fra de store lastbiler kan ske på egen grund, uden at de skal bakke ind ad den nuværende indkørsel. Udvidelsen kræver en landzonetilladelse efter planloven, som fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller skal gives. Fagcentret har i behandlingen af ansøgningen blandt andet lagt vægt på, at udvidelsen blandt andet skal benyttes til en forbedring af trafiksikkerheden. Både det eksisterende oplagsareal og udvidelsen er dog større end hvad der normalt kan gives landzonetilladelse til ifølge vejledningen til landzonebestemmelserne. Derfor vil der være risiko for, at Planklagenævnet ændrer en landzonetilladelse til et afslag, hvis den bliver påklaget.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives tilladelse til udvidelse af virksomheden blandt andet med vilkår om, at:

- Tilladelsen gælder kun for virksomheden Duebjerg ApS.
- De ca. 2600 m² på Frenderupvej 1 skal tilbageføres til landbrugsformål, når Duebjerg ApS ikke længere anvender arealet til oplag af sandsten.
- Jordvolde langs skel må have en højde på maks. 1 meter.
- Der skal etableres og vedligeholdes afskærmende beplantningsbælter på tre rækker på den udvendige side af jordvoldene.
- Beplantningsbælterne skal etableres senest ½ år efter ibrugtagning af det nuværende landbrugsareal til oplag af sandsten.
- Al af- og pålæsning skal ske på egen grund.
- Der skal etableres en intern vej, så lastbiler kan køre forlæns ind og ud ad ejendommen.

Bortset fra vilkåret om etablering af intern vej er vilkårene svarende til vilkårene, som der er stillet i tilladelsen til udvidelsen i 2014.

Beskrivelse af sagen

Duebjerg ApS (Sandstone) er en familieejet virksomhed med rådgivning samt import og salg af sandsten som speciale. Ejerne rådgiver arkitekter og ingeniører, tegner haveplaner og belægninger og sælger sandsten til private og offentlige bygherrer. Virksomheden er grundlagt i 1992 og har siden 2003 været etableret med kontor, udstilling og lager i det gamle Duebjerg Mejeri på Nyrupvej 70. I 2005 købte Duebjerg ApS Kirke Flinterup Forsamlingshus, som ligger overfor på Nyrupvej 47. I 2014 har fagcenter Teknik, Miljø og Drift givet tilladelse til en udvidelse af oplagsarealet med 1.100 m² og udvidelse af erhvervsarealet i eksisterende bygninger til i alt 400 m².

Sandstone udgør i dag et areal på cirka 4100 m² (Nyrupvej 47) eksklusiv en besøgs- og demohave på cirka 2200 m² (Nyrupvej 70). Oplagsarealet på Nyrupvej 47 bliver primært benyttet til oplag af sandsten, der står i paller stablet i fire lag i en højde på cirka 3 meter. Oplagspladsen er afgrænset af en jordvold med en lidt mislykket beplantning på grund af tørken i 2018.

Sandstone har søgt om udvidelse af deres virksomhed med et areal på cirka 2600 m² inkl. jordvold og afskærmende beplantning (se bilag). Oprindeligt har Sandstone forespurgt om udvidelse af virksomheden med arealer på 6 - 11.000 m². Men fagcenter Teknik, Miljø og Drift har vurderet, at udvidelser af denne størrelsesorden udløser krav om udarbejdelse af en lokalplan. Der kan ikke planlægges for så store udvidelser af virksomheden, da det er at betragte som byudvikling, der skal henvises til erhvervsområde byzone.

Den ansøgte udvidelse skal benyttes til oplag af færdigpakkeordrer, der kan stå klar til afhentning af lastbiler. Derudover skal arealet med udvidelsen anvendes til etablering af en intern vej, så varelevering fra de store lastbiler kan ske på egen grund, uden at de skal bakke ind og ud af den nuværende indkørsel. Den interne vej og pakkepladsen skal etableres ved afrøming af muldjorden og udlægning af knust beton og grus. I bunden skal lægges et metalnet (geonet), så arealet nemmere kan reetableres til landbrugsformål. Omkring oplagspladsen skal etableres en jordvold på maksimalt en meter i højden og cirka to meter i bredden. Jordvolden skal beplantes med et trerækket læhegn på ydersiden af jordvolden.

Udvidelsen sker ikke med henblik på opførelse af nye bygninger, og udvidelsen giver ikke direkte anledning til et øget aktivitetsniveau eller bemanning af virksomheden udover den vækst i ansættelser, som Sandstone i forvejen oplever i virksomheden.

Fagcenteret har i indstillingen om at give tilladelse til udvidelse af virksomheden lagt vægt på, at udvidelsen vil forbedre virksomhedens ud- og tilkørselsforhold og dermed den lokale trafikikkerhed. Derudover er lagt vægt på, at det er en aflang udvidelse, der kun er cirka 25 meter i bredden, hvorved udvidelsen ikke vil have væsentlig større påvirkning af landskabet end det eksisterende oplag.

Ifølge vejledningen til planloven bør virksomheder med stort oplag normalt henvises til eksisterende eller planlagte erhvervsområder. Derfor vil der være risiko for, at Planklagenævnet ændrer landzonetilladelsen til et afslag, hvis der gives tilladelse og denne påklages.

Lovgrundlag

Udvidelse af virksomheder i landzone kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Sagen forelægges for udvalget, fordi oplagets størrelse er udenfor administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne. Ifølge administrationsgrundlagets punkt 2.3.2.5 gives der normalt afslag til at etablere oplag, der er større i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.

Høring

Efter Teknik og Miljøudvalgets behandling vil naboerne blive orienteret om ansøgningen. Sagen vil blive forelagt for udvalget igen, hvis fagcenter Teknik, Miljø og Drift modtager væsentlige indsigelser imod udvidelsen af virksomheden, jf. retningslinjerne i administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 396: Underskriftsark

00.01.00-G01-5-19

Kort resumé

Punkt til godkendelse af referat.

Beslutning

Godkendt.