

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2014-2017 d. 04-03-2014

Mødedato Tirsdag d. 04. marts 2014 kl. 08:00

Mødested Dianalund-stuen, 1. sal, Det gl. Rådhus på Torvet i Sorø

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

Indholdsfortegnelse

34. Godkendelse af dagsorden.....	3
35. Meddelelser.....	4
36. Orientering om status på anlægsprojekter.....	5
37. Status for vandplanindsatserne.....	6
38. Busslusen mellem Krongårdstykningen og Rønvej.....	8
39. Vandråd.....	10
40. Vandoplandsindsats.....	13
41. Afgørelse om oprensning af Flæbæk til regulativmæssige dimensioner.....	15
42. Afrapportering af administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne.....	17
43. Beslutning om dispensation til betontagsten fra den bevarende Lokalplan nr. 28 for Stenlille by	19
44. Dispensation fra Lokalplan nr. 60 til nedrivning af ejendommen Borødvej 20.....	21
45. Anvendelse af midler til realisering af Helhedsplan Stenlille i 2014-2015.....	23
46. Rørstensgården - Boligudstyknig.....	26
47. Beslutning om fastlæggelse af byggesagsgebyr - og BBR bøde ved lovliggørelse af byggeri i fo	28
48. Nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og opførelse af nyt byggeri på ejendommene Storga	30
49. Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig bygning - Birkely - Alleen 14, 4180 Sorø.....	35
50. Ansøgning om bolig på Assentorpvej 84 uden for landsbyafgrænsning.....	39
51. Forslag til Lokalplan SK 29 - Boligområdet Skelbæklund i Dianalund.....	42
52. Trafikbestilling 2014 - Skolebusbefordring.....	45
53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt.....	47
53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt.....	48

Punkt 34: 34. Godkendelse af dagsorden

340-2009-331

34. Godkendelse af dagsorden

34. Godkendelse af dagsorden

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Jytte Arnel 340-2009-331 340-2014-13563

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 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Punkt 35: 35. Meddelelser

340-2010-38021

35. Meddelelser

35. Meddelelser

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Jytte Arnel 340-2010-38021 340-2014-13558

Sagsfremstilling:

Meddelelser og informationer fra udvalgsmedlemmer og center 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 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Sagen drøftet.

Punkt 36: 36. Orientering om status på anlægsprojekter

340-2010-29200

36. Orientering om status på anlægsprojekter

36. Orientering om status på anlægsprojekter

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Malene Langer Sigaard 340-2010-29200 340-2014-27123

Baggrund for sagens forelæggelse:

Det er aftalt med Teknik og Miljøudvalget, at denne status forelægges en gang i kvartalet.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

I beskrivelsen er der kort redegjort for projektets indhold, og hvis der er et økonomisk problem i forhold til den meddelte anlægsbevilling. Statusbeskrivelsen er visuelt angivet med farveangivelse ”grøn”, ”gul” og ”rød”.

”Grøn” angiver, at projektet forløber i forhold til den meddelte bevilling og inden for den fastlagte tidsramme.

”Gul” angiver en bekymring i forhold til den meddelte bevilling eller fastlagte tidsplan.

”Rød” angiver en overskridelse af den meddelte anlægsbevilling eller fastlagte tidsplan.

Alle de 7 anlægsprojekter har status som ”grøn”.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Selvstændig beslutning for det enkelte projekt.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

[340-2014-28763](#) Anlægsprojekter i Sorø Kommune marts 2014.xlsx

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Taget til efterretning

Bilag

Anlægsprojekter i Sorø Kommune marts 2014.xlsx

Punkt 37: 37. Status for vandplanindsatserne

340-2012-3101

37. Status for vandplanindsatserne

37. Status for vandplanindsatserne

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Kim Hansen 340-2012-3101 340-2014-29025

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget til orientering om status for de projekter, som kommunen udfører med baggrund i de bekendtgørelser, der blev vedtaget i sammenhæng med vedtagelsen af de (nu ophævede) statslige vandplaner for 1. vandplanperiode.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Natur- og Miljøklagenævnet ophævede den 6. december 2012 de vedtagne statslige vandplaner med den begrundelse, at den supplerende høring på 8 dage var for kort. Det betyder, at statens vandplaner og de kommunale handleplaner pt. er ugyldige. Vandplanerne har været i en ny supplerende høring, hvorefter de nu kan vedtages på ny. Det forventes at ske i 1. halvår af 2014. Herefter skal de kommunale handleplaner (gen)vedtages. Yderligere information vedrørende vandplanerne kan findes på www.vandprojekter.dk.

Det har dog været muligt at fortsætte arbejdet med at fjerne spærringer i vandløb, åbne rørlagte vandløbsstrækninger, restaurere vandløb og udføre vådområdeprojekter, hvor der i vandplanerne var krav om det, fordi disse indsatser er hjemlet i bekendtgørelser.

Fagcentret har derfor fortsat arbejdet med at udføre indsatserne for at fjerne spærringer, åbne rørlagte vandløb og fjerne spærringer i henhold til tidsplanen i den kommunale handleplan. I forbindelse med arbejdet med at forundersøge projekterne har det vist sig, at der var faktuelle fejl i vandplanerne. 6 strækninger med indsats genåbning og 1 strækning med indsats restaurering viste sig at være fejlbehæftede. For de resterende indsatser er der gennemført forundersøgelser. Det drejer sig om 10 strækninger samlet i 8 projekter. Kommunen skal nu søge midler til realisering af projekterne, når der åbnes for ansøgning, formodentlig pr. 1. marts 2014.

Som en del af opgaven med etablering af nye vådområder og ådalsprojekter forventes forundersøgelsen af fosforvådområdeprojektet ved Kongskilde Møllesø sat i gang i løbet af 2014.

Handleplanens projekter om ændring af vandløbsvedligeholdelsen udsættes, indtil der er gyldige vandplaner.

Høring:

Nej.

Økonomiske konsekvenser:

Nej.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Der er ingen væsentlige afledte konsekvenser af orienteringen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik Miljø og Drift indstiller, at:

1. Orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:
Ikke til stede: Ingen.

Taget til efterretning

Punkt 38: 38. Busslusen mellem Krongårdsudstykningsen og Rønvej

340-2014-7241

38. Busslusen mellem Krongårdsudstykningsen og Rønvej

38. Busslusen mellem Krongårdsudstykningsen og Rønvej

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Robert Meisner	340-2014-7241	340-2014-28542

Baggrund for sagens forelæggelse:

Busslusen mellem Krongårdsudstykningsen og Rønvej har gennem længere tid været udsat for hærværk og senest har hærværket medført så omfattende ødelæggelse af bommens mekaniske dele, så den ikke længere kan repareres. Bommen er derfor ude af drift med den konsekvens, at bilister dagligt kører ulovligt gennem busslusen til gene for beboerne i området.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har derfor undersøgt en række alternative løsninger, som kan tilgodese buspassagen og som samtidigt er modstandsdygtige overfor hærværk. Da der ikke er fortilfælde forelægges sagen TMU.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Historik.

Den mekaniske busbom blev etableret i 1987 med det formål at hindre gennemkørende trafik mellem Krongårdsudstykningsen og Rønvej. Løsningen var en udmøntning af bestemmelsen i lokalplan 32, § 3.4, som udlægger en delstrækning af Rønvej som busvej.

Den mekaniske busbom har i perioder været udsat for hærværk, og hærværket er blevet stadigt mere omfattende. På grund af bl.a. hærværk, samt almen slidtage, har busslusen i perioder været ude af drift. I disse perioder har det været muligt for almindelige biler at passere igennem busslusen.

Det er fagcentrets vurdering, at de store omkostninger til vedligeholdelse og udbedring af skader på busbommen, samt det forhold at busbommen i lange perioder reelt har været ude af drift, giver anledning til at genoverveje, om løsningen er den bedst mulige til sikring af trafiksikkerheden i området.

For en succesfuld trafikregulering, er det vigtigt at skabe troværdighed blandt trafikanterne om, at den mekaniske busbom fungerer korrekt. Hvis det ikke er tilfældet, mister trafikanterne tillid og respekt for reguleringen. Ud fra de seneste års erfaringer med busbommen, kan Fagcenteret ikke anbefale, at den mekaniske bussluse fortsat holdes i drift.

Forslag 1

Permanent lukning af busbommen

En permanent lukning af Rønvej ved busbommen vil fjerne al gennemkørende trafik gennem området. Der ville kunne forudses ekstra driftsomkostninger for buslinje 421 og 422 på grund af omvejskørsel, og der vil desuden være negative konsekvenser for buspassagererne, bl.a. fordi bussernes køreplan herefter ikke vil være "synkroniseret" med togafgange m.v..

Fagcenteret kan ikke anbefale denne løsning, fordi det meddelte serviceniveau på halvtimesdrift, bl.a. vil betyde serviceforringelser for pendlere.

Forslag 2

Etablering af busgrav.

Det er muligt at etablere en busgrav i stedet for den nuværende løsning. En busgrav består af en fordybning på ca. 15 cm i vejen i en bredde, som tillader, at kun busser og køretøjer med stor sporbrede kan passere. Der kan forudses vedligeholdelse som følge af forsøg på tildækning eller opfyldning af busgravene. Det vil dog ikke true funktionaliteten af løsningen på samme måde som bl.a. hærværket på den mekaniske bussluse.

Økonomi.

Anlægsoverslag ca. kr. 135.000.

Forslag 3

”Indkørsel forbudt” ved busslusen.

Den mekaniske busbom nedlægges, og der skiltes ”kun buskørsel tilladt”. For at sikre at skiltningen efterleves, er det en forudsætning at politiet øger kontrollen med gennemkørende bilister i perioder for at sikre, at færrest mulige trafikanter bryder færdselsloven. Det kan forudses, at løsningen vil medføre nogen gennemkørende trafik på Rønvej, hvis bilisterne ikke i tilstrækkelig grad er motiveret for at følge skiltningen. Endvidere er løsningen meget afhængig af, at færdselspolitiet over en længere periode kan afse ressourcer til opgaven.

Økonomi

Anlægsoverslag ca. kr. 15.000.

Sammenfatning

Fagcentret anbefaler, at trafikregulering af Rønvej sker ved etablering af en busgrav, med samme placering som den nuværende mekaniske busbom. Finansieringen findes ved at anvende 175.000 kr. af driftsbevilling 2014 under konto: ”Renovering af kantsten, fortove mm.”

Høring:

Sagen har været forelagt Frederiksberg lokalråd, som tilslutter sig løsningsforslaget.

Økonomiske konsekvenser:

Det foreslås, at kr. 175.000 prioriteres af driftsbevillingen 2014 under konto: ”Renovering af kantsten, fortove mm.” til etablering af busgrav på Rønvej.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Nedlæggelse af busbommen vil medføre en driftsbesparelse på anslået ca. 50.000 kr. årligt på Vej og Park driftsbudget.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der etableres en busgrav.
2. Administrationen bemyndiges til at arbejde videre med detailprojektering og udbudsmateriale, og indgå entrepriseaftale om udførelse af det billigste, konditionsmæssige tilbud ud fra ovennævnte medio 2014.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Punkt 39: 39. Vandråd

340-2014-3950

39. Vandråd

39. Vandråd

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Peter Dorff Hansen 340-2014-3950 340-2014-27846

Baggrund for sagens forelæggelse:

Vandplanlægningen i Danmark skal fremover foregå gennem et helt nyt koncept. Dette har Folketinget besluttet med vedtagelse af en ny lov om vandplanlægning. Loven indebærer blandt andet, at der for et hovedvandopland kan oprettes vandråd, som kan rådgive kommunerne i forbindelse med udarbejdelse af forslag til indsatsprogram for vandløbsforanstaltninger, det vil sige foranstaltninger, som ændrer vandløbsvedligeholdelse, åbning af rørlagte strækninger, fjernelse af faunaspærringer og udlægning af sten og grus. Vandråd skal for de næste vandplaner sikre større lokal inddragelse af interessenter.

En bekendtgørelse om vandråd er trådt i kraft den 11. februar 2014. Bekendtgørelsen indebærer, at forskellige organisationer og foreninger kan anmode en kommune i et hovedvandopland om at oprette et vandråd, hvorefter kommunerne skal oprette vandråd. Kommunerne træffer beslutning om, hvilken kommune, der skal varetage sekretariatsbetjeningen af vandrådet. Et vandråd består af højst 20 medlemmer.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Der er en stram tidsplan for arbejdet med oprettelse af vandråd og det efterfølgende arbejde med at udarbejde forslag til vandløbsindsats. Nedenfor følger en opstilling af udmeldte tidsfrister:

- Marts 2014: Kommunerne informerer Naturstyrelsen om, hvilke kommuner der er sekretariatskommuner.
- 15. marts 2014: Vandråd skal være etableret.
- April 2014: Naturstyrelsen udmelder, til brug for kommunernes udarbejdelse af forslag til indsatsprogrammernes vandløbsindsatser, en ramme bestående af udkast til regler om konkrete miljømål, herunder foreløbig vurdering af behovet for anvendelse af undtagelsesbestemmelser, indsatsbehov, et virkemiddelkatalog pr. hovedvandopland (foreløbig økonomisk ramme) samt en tidsfrist for arbejdet.
- Oktober 2014: Kommunerne sender forslag til indsatsprogram for vandløbsforanstaltninger til Naturstyrelsen.

Kommunerne har allerede fået anmodninger om oprettelse af vandråd fra Landbrug & Fødevarer, Sjællandske Familielandbrug, Øvre Suså Vandløbslaug, Syd-Østsjælland Landboforening, Gefion, Foreningen af Vandværker i Danmark, Danmarks Sportsfiskerforbund, Danmarks Naturfredningsforening, Bæredygtigt Landbrug, Dansk Skovforening, Landøkonomisk Selskab og Danske Kloakmestre.

Sorø Kommune indgår i to hovedvandoplande: Smålandsfarvandet og Kalundborg. Kommunerne i disse oplande har foreløbigt besluttet, at Kalundborg og Næstved bliver sekretariatskommune for henholdsvis hovedvandopland Kalundborg og Smålandsfarvandet.

I kommunerne i hovedvandoplandet for Smålandsfarvandet eksisterer allerede et velfungerende samarbejde omkring vådområdeprojekter. Der er nedsat vandoplandsstyregrupper – VOS'er – som består af natur- og miljøcheferne i kommunerne, og der er en politisk følgegruppe samt en teknikergruppe. Vådområdeindsatsen i Smålandsfarvandet sker i et tæt samarbejde med den tilsvarende indsats hovedoplandet til Østersøen. Ved etablering af Vandrådet for Smålandsfarvandet vil der blive taget udgangspunkt i denne samarbejdsmodel – se vedhæftede bilag.

I hovedoplandet til Kalundborg har der kun været få vådområdeprojekter, som Kalundborg Kommune har håndteret alene. Samarbejdet om vandrådet i Kalundborgoplandet forventes at blive på tilsvarende vis.

Foreløbig tidsplan for møder i vandråd og politisk behandling:

- Marts: Etablering af vandråd og opstartsmøde.
- April: Drøftelse i vandrådet om Naturstyrelsens udmeldte ramme, herunder hvilken kombination af foranstaltninger, der anses for mest miljø- og omkostningseffektivt.
- April, maj, juni: Udkast til forslag til indsatsprogram udarbejdes af kommunerne.
- Juni: Kommunernes udkast til forslag til indsatsprogram drøftes i vandrådet.
- August: Politisk behandling af forslag til indsatsprogram.
- September: Kommunernes forslag til indsatsprogram drøftes i vandrådet forud for fremsendelse af forslaget til Naturstyrelsen.
- Oktober: Kommunernes forslag til indsatsprogram for vandløbsforanstaltninger indsendes til Naturstyrelsen. Vandrådets eventuelle udtalelser, herunder eventuelle mindretalsudtalelser, vedlægges.

Efterfølgende fastlægger Miljøministeren bindende vandløbsindsatser i en bekendtgørelse. Ministeren er ikke bundet af kommunernes og vandrådernes forslag til indsatsprogram.

Vedrørende administration af Lov om vandplanlægning foreslås det, at Teknik og Miljøudvalget har beslutningskompetence til godkendelse af forslag til indsatsprogram, mens Fagcentret delegeres beslutningskompetence i forbindelse med øvrige opgaver og afgørelser i henhold til lov om vandplanlægning og bekendtgørelser udstedt i medfør af loven. Dette indebærer blandt andet, at Fagcentret får kompetence til at udarbejde et udkast til forslag til indsatsprogram til drøftelse i vandrådet. På baggrund heraf udarbejdes et forslag til indsatsprogram til behandling i Teknik og Miljøudvalget.

Høring:
Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen budgetmæssige konsekvenser.
Sorø Kommunes udgift til dækning af sekretariatskommunernes omkostninger afholdes inden for det eksisterende budget.

Væsentlige afledte konsekvenser:
Ingen.

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

1. Kalundborg og Næstved Kommuner bliver sekretariatskommuner.
2. Teknik og Miljøudvalget har beslutningskompetencen i forbindelse med godkendelse af forslag til indsatsprogram.
3. Fagcentret delegeres beslutningskompetence i forbindelse med øvrige opgaver og afgørelser i henhold til lov om vandplanlægning og bekendtgørelser udstedt i medfør af loven.

Bilag

[340-2014-29280](#)

Notat om etablering af Vandråd i hovedoplandene for Smålandsfarvandet og Østersøen.docx

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Bilag

Notat om etablering af Vandråd i hovedoplandene for Smålandsfarvandet og Østersøen.docx

Punkt 40: 40. Vandoplandsindsats

340-2014-7240

40. Vandoplandsindsats

40. Vandoplandsindsats

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Peter Dorff Hansen 340-2014-7240 340-2014-28428

Baggrund for sagens forelæggelse:

Miljøministeren indgik i 2009 aftale med KL om etablering af nye vådområder og ådalsprojekter i Danmark. Etablering af vådområder skal bidrage til kvælstoffjernelse. Projekter i ådalene skal føre til, at udvaskningen af fosfor til vandmiljøet reduceres. Etableringen af vådområder og ådalsprojekter indgår som virkemiddel til at nå målsætningerne i Vandplanerne.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Arbejdet med vådområder og ådalsprojekter er organiseret ved nedsættelse af en politikergruppe, en miljøchefgruppe og en teknikergruppe.

Sorø Kommune ligger i oplandet til Smålandsfarvandet og til Kalundborg vandopland, hvor formandsskabet har været løftet af henholdsvis Næstved og Kalundborg Kommuner.

Vandoplandsstyregruppen består af miljøchefer fra kommunerne i vandoplandene.

Vandoplandsstyregruppen har alene kompetence til at løse de opgaver, der fremgår af aftalen mellem Miljøministeren og KL om udmøntning af vandområde- og ådalsindsatsen jf. referat fra Teknik og Miljøudvalgets behandling i 2010 – se bilag 1.

Kommunalbestyrelsen i de deltagende kommuner udpeger 1 repræsentant fra det relevante politiske udvalg. Hver kommune kan udpege én suppleant.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Arbejdet med etablering af vådområder og ådalsprojekter for perioden 2010-2015 finansieres via midler fra det danske landdistriktsprogram. Der er pt. ikke overblik over, i hvilken udstrækning de afsatte midler står mål med de udgifter, som etableringen af de nødvendige projekter vil medføre.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalget udpeger en repræsentant samt en suppleant til følgegruppen for vandoplandsindsatsen i henholdsvis Smålandsfarvandet og Kalundborg.

Bilag

[340-2014-](#)

340_2010_15454_Vådområder__ådalsprojekter_samt_forslag_til_vand_.pdf

[28633](#)

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Jens Nygaard blev udpeget som medlem og Henrik Kjølby Pedersen som suppleant. Udpegningerne gælder begge vandoplande.

Bilag

340_2010_15454_Vådområder__ådalsprojekter_samt_forslag_til_vand__.pdf

Punkt 41: 41. Afgørelse om oprensning af Flæbæk til regulativmæssige dimensioner

340-2013-44937

41. Afgørelse om oprensning af Flæbæk til regulativmæssige dimensioner

41. Afgørelse om oprensning af Flæbæk til regulativmæssige dimensioner

Åbent	Sagsbeh.: Kim Hansen	Sagsid.: 340-2013-44937	KMD Dok.nr.: 340-2014-22576
-------	-------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen har været behandlet på udvalgets møde d. 3. december 2013. På mødet blev beslutningen udsat til 1. kvartal af 2014, fordi udvalget gerne ville have en vurdering af, hvilken betydning den igangværende sænkning af vandstanden i Gyrstinge Sø kan få for dræningsforholdene i området.

Baggrunden for sagens forelæggelse er yderligere uddybet i beskrivelsen af dagsordenspunktet til mødet d. 3. december 2013.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Under udvalgets 1. behandling af sagen ønskede udvalget en vurdering af, om tilbageføringen af Gyrstinge Sø til oprindelig vandstand kunne få betydning for afvandingen af de tilliggende arealer langs Flæbækkens nedre del.

Hovedstadsområdets Forsyningsselskab (HOFOR) og Ringsted Kommune indledte i 2010 en dialog om den fremtidige drift af Gyrstinge Sø. HOFOR ønsker at afvikle sit engagement i søen og føre vandspejlet tilbage til oprindeligt niveau. Det vil indebære en sænkning af vandspejlet på ca. 2,5 m. HOFOR har fra primo 2012 indledt processen med sænkning af vandspejlet.

Projektet kan evt. medføre ophør af driften af pumpestationen ved Flæbækkens udløb i Gyrstinge Sø. Ringsted Kommune har bedt HOFOR igangsætte en række forundersøgelser for at afdække, hvilke konsekvenser tilbageførslen og evt. stop af pumpestationen har for søen og omgivelserne, herunder for arealerne ned til Flæbækken. TMU blev orienteret om status for projektet på mødet d. 14. maj 2013.

Forundersøgelserne er endnu ikke gennemført, men Ringsted Kommune forventer, at forundersøgelserne afrapporteres i 1. halvdel af 2014. Ringsted Kommune har oplyst (28. januar 2014), at kommunens byråd endnu ikke har behandlet sagen om køb af Gyrstinge Sø. Det er derfor fortsat uafklaret, om pumpestationen vil blive videreført efter genetablering af naturlige vandstandsforhold i Gyrstinge Sø.

Udkast til henholdsvis afslag og dispensation til oprensningen er vedlagt som bilag. Gives der afslag, skal kommunen fastlægge den fremtidige vedligeholdelse af strækningen ved en opfølgende reguleringsafgørelse efter vandløbslovens bestemmelser.

Det er fagcentrets vurdering på baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets tidligere afgørelser, at nævnet næppe vil kunne stadfæste en dispensation.

Sagsfremstillingen er yderligere uddybet i beskrivelsen af dagsordenspunktet til mødet d. 3. december 2013.

Høring:

Vandløbet løber helt eller delvist i Holbæk og Ringsted kommuner nedstrøms strækningen for denne afgørelse. Afgørelsesudkastet vil jf. god forvaltningsskik blive sendt i høring til sagens parter, inden den endelige afgørelse træffes, herunder til Holbæk og Ringsted kommuner. Derefter gælder naturbeskyttelseslovens almindelige klageregler. Fagcentret forventer ikke, at høringen tilføjer afgørende nye oplysninger til sagen, da der gennem længere tid har været korrespondance med lodsejere om problemstillingen. Fagcenteret vurderer, at afgørelsen ikke påvirker omgivelserne og vandløbet væsentligt på strækningen nedstrøms for afgørelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Oprensning til regulativmæssige dimensioner forventes at ville koste ca. 12.000 kr.

Ved et evt. afslag kan der ikke gives erstatning efter naturbeskyttelsesloven for evt. tab som følge af afgørelsen. Gives der afslag, skal kommunen imidlertid ved den opfølgende reguleringsafgørelse efter vandløbslovens bestemmelser give erstatning for dokumenterede tab som følge af forringet vandafledning. Fagcenteret forventer, at der højst vil kunne opgøres begrundede erstatningskrav af meget begrænset størrelse.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Fagcenteret forventer ikke, at der vil være væsentlige afledte konsekvenser, uanset om der gives afslag eller dispensation.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der træffes afgørelse om der skal gives afslag eller dispensation til oprensning af Flæbækken til regulativmæssige dimensioner, forudsat høringen ikke tilføjer nye væsentlige oplysninger til sagen.
2. Afgørelsen forelægges for udvalget på ny, hvis høringen skulle tilføje nye oplysninger

Eller:

3. Afgørelsen udskydes, indtil resultaterne af forundersøgelserne foreligger og det er afklaret, om søens fremtidige ejer ønsker at standse driften af pumpestationen.

Bilag

[340-2014-18631](#) § 3 dispensation

[340-2013-136057](#) Afslag på § 3 dispensation

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Punkt 1 og 2 tiltrådt, idet der gives dispensation til oprensning.

Bilag

§ 3 dispensation

Afslag på § 3 dispensation

Punkt 42: 42. Afrapportering af administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne

340-2008-2713

42. Afrapportering af administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne

42. Afrapportering af administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne

Åbent	Sagsbeh.: Hans Henning Jensen	Sagsid.: 340-2008-2713	KMD Dok.nr.: 340-2014-21274
-------	----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Administrationsgrundlaget indeholder en bestemmelse om, at det som udgangspunkt skal afrapporteres for Teknik og Miljøudvalget og opdateres en gang årligt.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Sagsstatistik

Antallet af sager har i 2013 været nogenlunde det samme som de foregående år. Sammensætningen af sagstyper har også svaret til de foregående år. Der har været et fald i antallet af sager med solcelleanlæg i terræn, men til gengæld en tilsvarende stigning i sager med pilerensningsanlæg.

84 % af tilladelsessagerne blev behandlet indenfor den udmeldte sagsbehandlingstid på 12-14 uger. Målet for 2014 er en sagsbehandlingstid på 10-12 uger, hvilket fagcentret i øjeblikket skriver i kvitteringen.

Fagcentret har i 2013 kun haft en klagesag. Her blev klaget over tilladelse til en mobilmast. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede vores afgørelse.

Fem sager har været forelagt Teknik og Miljøudvalget. De har været forelagt udvalget pga. politisk fokus, væsentlig indsigelse fra nabo, eller fordi sagerne har været udenfor administrationsgrundlaget.

Administrationsgrundlaget i forhold til landskabstyper

Sorø Kommuneplan 2013-2024 blev endeligt vedtaget af det daværende byråd i udgangen af november 2013. Med den nye kommuneplan blev den tidligere ”tredeling” af det åbne land i ”Jordbrugsområder”, ”Landskabsområder” og ”Beskyttelsesområder” ophævet til fordel for en ny områdeudpegning i ”Større sammenhængende landskaber” og ”Værdifulde landskabsområder”. Sidstnævnte udgør en delmængde af de ”Større sammenhængende landskaber”. Den gamle tredeling har i administrationsgrundlaget været brugt til at opstille retningslinjer for, hvor der kan gives henholdsvis tilladelse og afslag til byggeri og anlæg i det åbne land. Eksempelvis har vi en retningslinje om, at der normalt gives afslag til at etablere jordvolde i områder, som er udpeget som beskyttelsesområde. Derudover har tredelingen været anvendt til at afgøre, om der skulle stilles krav til byggeriets tilpasning til landskabet. Udgangspunktet er, at jo mere beskyttet et område er, desto højere krav skal der stilles til den arkitektoniske udførelse og placering af byggeriet. Beskyttelsesområderne var i den tidligere udpegning den mest beskyttede områdetype.

Kommuneplanens to nye områdetyper ”Større sammenhængende landskaber” og ”Værdifulde landskabsområder” har et beskyttelsesniveau, der svarer til henholdsvis ”Landskabsområder” og ”Beskyttelsesområder” i den tidligere tredeling. Der er relativ stor overensstemmelse imellem den tidligere tredeling og den ny udpegning i Sorø Kommuneplan. Afgrænsningen af områdetyperne fra de to kommuneplaner kan ses på bilag 2 og bilag 3.

Fagcentret har derfor i administrationsgrundlaget foretaget konsekvensrettelser de steder, hvor retningslinjerne tager afsæt i den daværende tredeling. Konsekvensrettelserne er markeret med grønt i det reviderede administrationsgrundlag, hvor der i bilag 1, afsnit 2.2 er en nærmere beskrivelse af kommuneplanens to nye områdetyper. Konsekvensrettelserne medfører ikke, at retningslinjerne i administrationsgrundlaget bliver lempeligere eller mere restriktive.

Andre ændringer af administrationsgrundlaget

Vi har i 2013 ikke haft sager eller modtaget afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet, der har givet anledning til principielle ændringer af administrationsgrundlagets retningslinjer. Der er således kun tale om præciseringer af følgende retningslinjer:

Retningslinje 2.1.1.5 er præciseret, så det fremgår mere tydeligt, at der også kan gives tilladelse til at udvide eksisterende stuehuse/enfamiliehuse op til 300 m².

Retningslinje 3.1.1.1 er præciseret for at tydeliggøre, at retningslinjen er møntet på erhvervsjendomme uden boligareal. Retningslinjen, som den er formuleret i det nugældende administrationsgrundlag, kan fejlagtigt give anledning til at tro, at det kræver landzonetilladelse at ændre et mindre erhvervsareal til boligareal på en ejendom med en bolig med erhvervsareal.

Ændringerne er markeret med gult i bilag 1.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Afrapporteringen tages til efterretning.

2. De beskrevne ændringer tiltrædes.

Bilag

[340-2014-22006](#) Bilag 1 Forslag til administrationsgrundlag 2014

[340-2014-28267](#) Bilag 2 Sorø Kommuneplan 2009-2020

[340-2014-28268](#) Bilag 3 Sorø Kommuneplan 2013-2024

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Forslag til administrationsgrundlag 2014

Bilag 2 Sorø Kommuneplan 2009-2020

Bilag 3 Sorø Kommuneplan 2013-2024

Punkt 43: 43. Beslutning om dispensation til betontagsten fra den bevarende Lokalplan nr. 28 for Stenlille bymidte

340-2014-6847

43. Beslutning om dispensation til betontagsten fra den bevarende Lokalplan nr. 28 for Stenlille bymidte

43. Beslutning om dispensation til betontagsten fra den bevarende Lokalplan nr. 28 for Stenlille bymidte

Åbent	Sagsbeh.: Bente Kjeldal Jensen	Sagsid.: 340-2014-6847	KMD Dok.nr.: 340-2014-26954
-------	-----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Ejeren af Hovedgaden 43 har søgt om dispensation til at anvende betontagsten.

Lokalplan nr. 28 fastlægger i § 8.2, at der skal anvendes røde eller sorte/mørkegrå teglsten.

Sagen er principiel, da beslutningen vil danne præcedens for resten af Stenlille bymidte.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejeren af Hovedgaden 43 ønsker at søge tilskud fra Sorø Kommune til renovering af ejendommen, herunder til udskiftning af bølgeeternit med betontagsten. I dispensationsansøgningen oplyser ejer, at han har fundet rester af cementtagsten fra den oprindelige tagbeklædning ved renovering af 1. salen, at omkringliggende bygninger er beklædt med betontagsten, at prisforskellen vil være ca. 65.000 kr. ved brug af betontagsten med dobbeltprofil, og at det vil give et større rådighedsbeløb til øvrige renoveringer.

Ifølge planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens formål eller anvendelsesbestemmelser. Lokalplan nr. 28 har bl.a. til formål at fremme en forbedring af områdets visuelle miljø og at tilsigte, at bygningsfornyelser og renovering udføres med hensyntagen til den oprindelige byggeskik og med arkitektonisk kvalitet.

Tagbeklædningerne i Hovedgaden spænder fra glaserede og røde tegl over cementtagsten og sortblå skifer til grå eternitskifer. Ifølge lokalplanens redegørelse har bølgeeternitplader ofte afløst cementtagsten, hvoraf mange oprindeligt var røde.

Argumenter for en dispensation

Stenlille er en stationsby med mange tidstypiske huse fra 1880-1924 (fleste fra 1900-1910) af svingende bevaringsværdi og vedligeholdelsesstand i bymidten. Samtidig er det en forholdsvis ny by. Det kan tale for, at der ikke stilles lige så høje krav til tagmaterialerne, som f.eks. i en købstads historiske bymidte med bevaringsværdige huse, der er ældre.

Mange af husene i Stenlille har oprindeligt haft cementtagsten, jf. lokalplanens redegørelse. Ifølge en ejer i Hovedgaden blev cementtagstenene produceret lokalt i området. Produktion af betontagsten begyndte i midten af 1800-tallet på grund af mangel på teglsten. I Stenlille bymidte er der kun få af de oprindelige tage tilbage.

Med hensyn til prisforskellen på teglsten og betontagsten er der store udsving. Aktuelt kan man f.eks. finde vingetegl til ca. 100 kr./m² og betontagsten helt ned til ca. 20 kr. pr. m² for tagsten med dobbeltprofil. Betontagsten af nedenstående type f.eks. enkeltvinget falstagsten er set til ca. 45 kr. pr. m². Den lavere materialepris ved betontagsten kan eventuelt betyde, at flere vælger at skifte tagbeklædningen, hvis der gives dispensation.

For at sikre det bedst mulige visuelle miljø, foreslår fagcentret, at en eventuel dispensation til betontagsten gives på vilkår om, at der benyttes gennemfarvede betontagsten af typer, der svarer til gammel dansk vingetegl, enkeltvinget falstagsten eller en flad falstagsten i målene maks. længde x bredde på 43 x 25 cm med maks. glans 10. Det vil give et udseende, der minder om tage beklædt med teglsten.

Argumenter imod

En dispensation til Hovedgaden 43 skaber præcedens for hele lokalplanområdet i Stenlille bymidte. Den arkitektoniske kvalitet bliver ringere, da teglsten har et mere levende og naturligt udseende, bliver mindre begroede, patinerer mere naturligt og holder mindst 30 år længere. Betontagsten har et mere maskinelt udseende, mister efterhånden farven, bliver mere begroede og holder kun ca. 50 år.

Politisk råderum

Fagcentret vurderer, at der er mulighed for at give dispensation inden for planlovens krav om, at dispensation ikke må være i strid med lokalplanens formål.

Høring:

Dispensation kan først gives, når der er gennemført en 2 ugers orientering af ejere og brugere i lokalplanområdet, naboer og foreninger samt andre, som kan have interesse i sagen. Jf. planlovens § 20.

Økonomiske konsekvenser:

Landsbypuljen på 3,8 mio. kr. til Stenlille bymidte kan eventuelt række til lidt flere renoveringsarbejder.

Væsentlige afledte konsekvenser:

En beslutning om at dispensere vil danne præcedens for hele lokalplanområdet i Stenlille bymidte.

Ruds Vedby er også en stationsby. Her åbner Lokalplan 2.06.B1-1996 for ejendomme langs Kalundborgvej, Rudsgade og Sorøvej mv. imidlertid mulighed for at anvende betontagsten.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller to alternativer, at:

1. Lokalplanens krav om teglsten fastholdes for at fremme en forbedring af områdets visuelle miljø og renovering med arkitektonisk kvalitet.

eller

2. Der gives dispensation til at anvende gennemfarvede betontagsten af typer, der svarer til gammel dansk vingetegl, enkeltvinget falstagsten eller en flad falstagsten i målene maks. længde x bredde på 43 x 25 cm med maks. glans 10. Det vil give et udseende, der minder om tage beklædt med teglsten. Administrationen bemyndiges til at give dispensation fra Lokalplan nr. 28 til betontagsten på de nævnte vilkår, medmindre der kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med orientering af naboer m.fl.

Bilag

[340-2014-28366](#) Foto af Hovedgaden 43 og dobbelt-S betontagsten

[340-2014-28864](#) Eksempler på tagstenstyper

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

2. at blev godkendt.

Bilag

Foto af Hovedgaden 43 og dobbelt-S betontagsten

Eksempler på tagstenstyper

Punkt 44: 44. Dispensation fra Lokalplan nr. 60 til nedrivning af ejendommen Borødvej 20

340-2013-14167

44. Dispensation fra Lokalplan nr. 60 til nedrivning af ejendommen Borødvej 20

44. Dispensation fra Lokalplan nr. 60 til nedrivning af ejendommen Borødvej 20

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2013-14167	340-2014-24042

Baggrund for sagens forelæggelse:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har den 12. november 2013 modtaget anmeldelse om nedrivning af ejendommen Borødvej 20. Udvalget skal tage stilling til, om der skal gives dispensation fra Lokalplan nr. 60 til nedrivning af ejendommen. Ansøger har suppleret sin anmeldelse med en fældningsplan, som kommunen modtog den 6. februar 2014.

Ansøger ønsker at opføre en ny og tidssvarende bolig. I forbindelse med udarbejdelse af projekt materialet vil der blive udarbejdet en beplantningsplan.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 60, hvor samtlige landsbyhuse indenfor lokalplanområdet er registreret som bevaringsværdige, og må derfor som udgangspunkt ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ved sit ydre fremtræden ændres. En eventuel nedrivning af ejendommen kræver derfor dispensation fra Lokalplan nr. 60. Lokalplanen beskriver, at karakteristiske træer, hegn mv. bevares og at træer med en diameter på mere end 25 cm. og levende hegn, ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

Sagens gang:
Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:
Ejer af ejendommen Borødvej 20 er i dag fraflyttet og ejendommen har det sidste år stået ubeboet.

Den 12. marts 2013 modtager fagcentret en forespørgsel på ejendommen fra en potentiel køber, der er interesseret i at købe ejendommen med henblik på nedrivning for i stedet at opføre en ny og mere tidssvarende bolig på ejendommen. Fagcentret meddeler på daværende tidspunkt, at det ikke er muligt at nedrive bebyggelsen, fordi den er bevaringsværdig og derfor skal restaureres.

Den mulige køber pointerer ejendommens ringe stand og bliver derfor af fagcentret bedt om at fremsende dokumentation for ejendommens tilstand.

Købers rådgiver sender derpå en ansøgning om nedrivning og redegør for ejendommens tilstand: Ejendommen er forsømt og udgør en meget tung og – økonomisk samt tidsmæssigt – stadig voksende byrde med hensyn til vedligehold. Udvendig såvel som indvendig. Udfordringen omkring energiforbrug er ligeledes meget stor – og voksende – bl.a. grundet mangelfuld isolering og det at boligen varmes op via brændeovn. Energiforbruget vil med en ny bygning kunne reduceres betragteligt. Endelig mangler ejendommen bad og toilet.

Der er til ansøgningen om nedrivning af ejendommen vedlagt en tilstandsvurdering suppleret med billeder. Tilstandsvurdering med billeder dokumenterer ansøgningens bemærkninger til ejendommens ringe tilstand.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 60, der har til formål at sikre, at det eksisterende landsbymiljø bevares og at den eksisterende bebyggelse med de tilhørende omgivelser, samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares (bygningsskompleks og have til beboelse).

Ejendommen er med sit udtryk og i sin form bevaringsværdig, da boligen er typisk for opførelsestidspunktet. Desuden har ejendommen oprindeligt været bolig for en medhjælper til en af gårdene, hvilket kommer til udtryk i udformning af ejendommen og boligens størrelse. Boligen er derfor unik med sin placering og sin udformning (som medarbejder bolig) indenfor landsbymiljøet, og ejendommen har derfor en kulturhistorisk og miljømæssig høj bevaringsværdi.

Det fremgår af den udarbejdede tilstandsvurdering, at såfremt kommunen fastholder en restaurering af ejendommen, vil der reelt være tale om en genopførelse af eksisterende bolig, og man vil derfor restaureringsmæssigt aldrig opnå et tilfredsstillende resultat. Endvidere er boligen i dag ikke indrettet med bad og toilet, og en fastholdelse af den nuværende bolig kan derfor betyde, at den eksisterende ejendom skal tilbygges.

På baggrund af den udarbejdede tilstandsvurdering anbefaler fagcentret, at udvalget meddeler dispensation fra lokalplanen til nedrivning af ejendommen med henblik på at opføre en ny bolig med tilhørende udhuse i overensstemmelse med lokalplanen, samt at udvalget tillader fældning i henhold til ansøgers fældningsplan. I planen konkluderes, at den beplantning, der ønskes fældet, ikke kan betegnes som værende karakteristisk for området.

I forbindelse med etablering af en ny bolig på grunden, vil ansøger lade udarbejde en beplantningsplan, der udover at passe til boligens placering også ønskes tilstræbt at bidrage til det lokale særpræg, som lokalplanen søger at opretholde.

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, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Udvalget dispenserer til en nedrivning af ejendommen, såfremt der i høringen ikke kommer væsentlige bemærkninger.
2. Sagen forelægges på ny, hvis der kommer indsigelser/bemærkninger i høringsperioden.
3. Udvalget tillader fældning af eksisterende træer og hegn som anvist i fremsendte fældningsplan.
4. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse vedlægges den udarbejdede beplantningsplan.

Bilag

[340-2013-184116](#) Bilag - Anmeldelse med tilstandsvurdering.pdf

[340-2014-24041](#) Bilag - Fældning- og beplantningsplan

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Bilag

Bilag - Anmeldelse med tilstandsvurdering.pdf

Bilag - Fældning- og beplantningsplan

Punkt 45: 45. Anvendelse af midler til realisering af Helhedsplan Stenlille i 2014-2015

340-2012-14356

45. Anvendelse af midler til realisering af Helhedsplan Stenlille i 2014-2015

45. Anvendelse af midler til realisering af Helhedsplan Stenlille i 2014-2015

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Lene Eriksen	340-2012-14356	340-2014-20592

Baggrund for sagens forelæggelse:

På Byrådets møde den 18. december 2013 blev det besluttet at give Teknik og Miljøudvalget ansvaret for at udstikke de nærmere rammer for de tre ”realiserings-spor”, der er lagt op til i Helhedsplan Stenlille.

Det første spor, der omfatter et bygningsforbedringsprojekt omkring Hovedgaden i 2014-2015, udstak udvalget rammerne for på sit møde den 14. januar 2014. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har nu udarbejdet nedenstående oplæg til rammer for det andet realiseringsspor, som omhandler udmøntning af de midler, der i øvrigt er afsat på kommunens budget til at påbegynde helhedsplanens realisering.

Helhedsplanens tredje realiseringsspor, der omhandler et områdefornyelsesprojekt i perioden 2016-2021, forventer fagcentret at udarbejde et første oplæg om til Teknik og Miljøudvalget ultimo 2014.

Sagens gang:

Indstillingens punkt 1 og 2 behandles i Teknik og Miljøudvalget.

Indstillingens punkt 3 og 4 behandles i Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Sagsfremstilling:

Den lokale følgegruppe, der har indgået i udarbejdelsen af Helhedsplan Stenlille, var samlet til et møde den 23. januar 2014, hvor vedlagte forslag til et kommissorium for gruppens fremadrettede virke blev drøftet og tiltrådt.

I kommissoriet fastlægges de overordnede retningslinjer for, hvordan gruppen dels selv (inden for en ramme på 200.000 kr.) kan iværksætte tiltag, der understøtter helhedsplanens intentioner. Dels beskriver kommissoriet, hvordan følgegruppen - og evt. konkrete projektgrupper, der nedsættes i tilknytning hertil - kan indgå i et samarbejde med kommunen om planens realisering.

På den korte bane vil følgegruppen have en ret håndgribelig/projektorienteret opgave, idet ambitionen er at skabe synlige resultater til gavn for Stenlille forholdsvis hurtigt med afsæt i de i alt 1,443 mio. kr., der (udover midlerne til bygningsforbedringsprojektet) er afsat til tiltag i forhold til helhedsplanen i 2014-2015.

Herudover er det forventningen, at følgegruppen kan fungere som kommunens sparringspartner, når der skal udarbejdes en ansøgning til Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter om reservation af midler til et områdefornyelsesprojekt i Stenlille. Ligeledes kommer gruppen til at spille en vigtig rolle, når der i 2015 skal udarbejdes et program for områdefornyelsesprojektet - forudsat at ministeriet imødekommer kommunens reservationsansøgning i første omgang.

På følgegruppens møde den 23. januar blev der etableret to projektgrupper, der vil fokusere på hhv. tiltag for byens unge og Stenlille Kulturhus samt dets nærområde. Den samlede følgegruppe (ekskl. de to kommunale repræsentanter) blev på mødet enige om at sætte hinanden stævne ved Kulturhuset lørdag den 1. marts, hvor de med udgangspunkt i en fælles gåtur rundt til udvalgte lokaliteter i byen vil indkredse og beskrive deres projektidéer nærmere i de to grupper.

Hele følgegruppen (inkl. de kommunale repræsentanter) samles igen den 25. marts, hvor de to gruppers projektforslag vil blive præsenteret og drøftet med henblik på efterfølgende uddybning/kvalificering og detaljering (herunder i forhold til gennemførelse, økonomi og afledt drift), så der forhåbentlig snarest muligt kan iværksættes konkrete tiltag.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vil i dialogen med følgegruppen sikre, at de midler, der er målrettet helhedsplanens konkrete indsatsområder, anvendes i overensstemmelse hermed. De 200.000 kr., som følgegruppen med kommissoriets

vedtagelse får dispositionsret over, kan gruppen råde mere frit over, så længe midlernes anvendelse understøtter helhedsplanens intention om at styrke og løfte Stenlille.

Høring:
Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

På kommunens budget for 2013 var der afsat 1,333 mio. kr. til realisering af Helhedsplan Stenlille, svarende til en tredjedel af de 4 mio. kr., der i årene 2013-2016 var afsat til arbejdet med helhedsplaner for Stenlille, Ruds Vedby og Dianalund.

Hertil kommer et beløb på 110.000 kr., som kommunens udviklingspulje har bevilget Stenlille Handels-, Håndværker- og Borgerforening (SHHB) som tilskud til etablering af en motions(lege)plads. Tilsagnet er betinget af, at pladsen etableres i sammenhæng med helhedsplanen. Derfor udgør den samlede ramme for iværksættelse af tiltag i relation til helhedsplanen i 2014-2015 1,443 mio. kr. (udover de midler, der er afsat til bygningsforbedringsprojektet).

For at undgå unødigt forsinkelse af igangsættelse af projekter, ønskes et rammebeløb på 600.000 kr. frigivet på nuværende tidspunkt. De 110.000 kr. til SHHBs projekt er tidligere frigivet sammen med udviklingspuljens øvrige midler.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Generelt er det forventningen, at realisering af helhedsplanen vil give Stenlille by et betydeligt løft.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Vedlagte forslag til kommissorium for Helhedsplan Stenlilles Følgegruppe godkendes, hvorved gruppen får dispositionsret over de 200.000 kr., der med helhedsplanens vedtagelse er reserveret til formålet. Det forudsættes i den sammenhæng, at udbetaling af midlerne følger de retningslinjer, kommunens Stabscenter Økonomi, Personale og Udvikling udstikker herfor.
2. Ovenstående oplæg til rammer for, hvordan de øvrige 1,243 mio. kr. prioriteres og anvendes, godkendes.
3. Der frigives 600.000 kr. af den afsatte ramme i budgettet, så de første projekter, der forventes fastlagt og forberedt i løbet af foråret 2014, kan igangsættes uden unødige forsinkelser.
4. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift bemyndiges til at igangsætte projekter på op til 200.000 kr. (eksl. moms), mens større projekter skal godkendes af Teknik og Miljøudvalget inden igangsættelse.
5. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift afrapporterer projektmidlernes anvendelse overfor Teknik og Miljøudvalget, når der er gennemført større projekter, samt når den samlede projektramme er opbrugt.

Bilag

[340-2014-29163](#) Udkast til kommissorium for Helhedsplan Stenlilles følgegruppe

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:
Ikke til stede: Ingen.

Punkt 1 og 2 godkendt. Punkt 3, 4 og 5 indstilles godkendt.

Bilag

Udkast til kommissorium for Helhedsplan Stenlilles følgegruppe

Punkt 46: 46. Rørstengården - Boligudstyknig

340-2013-59270

46. Rørstengården - Boligudstyknig

46. Rørstengården - Boligudstyknig

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Janus Storland Høhne 340-2013-59270 340-2014-15967

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune har jord mellem Frederiksberg og Lynge, der i kommuneplanen er udlagt til boligudstyknig. Politisk har det været et ønske at få inddraget private investorer som alternativ til en kommunal udstyknig. Forskellige scenarier for hvordan arealet tæt på Rørstengården kan udvikles, beskrives nedenfor.

Arealet ligger tæt på Frederiksberg skole, indkøbsmuligheder og stationen, så det har andre kvaliteter end de øvrige byggegrunde, kommunen har til salg.

Sagen har ikke tidligere været fremstillet politisk.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Sagsfremstilling:

Såfremt arealet ønskes udstykket til boliggrunde, skal denne sagsfremstilling munde ud i en stillingtagen til, i hvilken retning der skal arbejdes. Fra lokalplanarbejdet begyndes og til de første boliger står færdige, går der 2 til 3 år uafhængigt af, hvilken retning der udstikkes. På arealet er der plads til mellem 60 og 115 boliger.

Der fremstilles her 4 scenarier for, hvorledes udstykningen kan finde sted:

- a) Traditionel kommunal udstyknig. Kommunal planlægning, byggemodning og salg af boliggrunde.
- b) Traditionel kommunal udstyknig. Kommunal planlægning og fordelingsvejsbyggemodning, hvorefter der frasælges storparceller til private projektmagere, der boligvejsbyggemodner og videresælger de byggemodnede grunde.
- c) Privat udstyknig. Arealet frasælges til privat investor, der udarbejder lokalplan, byggemodner og sælger grundene. Kommunen sørger fortsat for udarbejdelse af spildevandsplanstillæg og indhenter projekter til varmforsyning fra leverandører.
- d) Privat – kommunalt selskab: Sorø Kommune har ingen erfaringer med dette scenarie. Ringsted Kommune er i de samme overvejelser vedrørende et privat – kommunalt arealudviklingselskab om erhvervsjord. Der er en positiv dialog med relevante sagsbehandlere i Ringsted med mulighed for erfaringsudveksling.

Med hensyn til kapitalbehov og ressourceforbrug og balance henvises der til bilaget.

De 3 øverste scenarier har Sorø Kommune talrige erfaringer med. De kan også kombineres. Et af de afgørende punkter i forbindelse med ressourcebehov og minimering af økonomisk risiko er at have nogle store medspillere fra start. Ved at inddrage dem i lokalplanarbejdet kan der sandsynligvis opnås en bedre salgspris for jorden, hvad enten det er storparceller eller umodnet jord, der sælges.

Der er pt. ikke kendskab til nogen private investorer.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Der regnes her på en etape på 11,5 ha, der allerede er kommunalplanlagt til boligudstyknig.

De fire scenarier:

- a) Ressourcebehovet er anslået 9,165 mio. og 1280 timer fra administrationen.

- b) Ressourcebehovet er anslået 4,890 mio. og 1024 timer fra administrationen.
- c) Ressourcebehovet er anslået 0,150 mio. og 490 timer fra administrationen.
- d) Ressourcebehovet er anslået 4,657 mio. og 885 timer fra administrationen.

De nævnte tal er alle anslåede værdier. Detaljerne bag tallene kan findes i bilagets to ark. Administrationens timer går i første omgang til myndighedsbehandling i forbindelse med behandling af plantillæg. Jo større timetal jo mere går til projektering og byggemøder. Som det kan ses adskiller scenarie c) sig markant fra de øvrige. Også på det punkt at der umiddelbart vil komme en indtægt, som det også fremgår af bilaget.

Indtægter fra grundsalget er variable som følge af markedsvilkårene. Generelt kan siges, at jo større det økonomiske ressourcebehov er, jo større risiko og jo større chance for overskud er der. Hvornår indtægterne kommer, er afhængigt af markedet og/eller evnen til at tiltrække større private investorer som developere, typehusfirmaer, andelsforeninger, boligselskaber etc.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Arbejdet med boligudstykningsen igangsættes.
2. Der træffes beslutning om, hvilke(t) scenarie(r) der skal arbejdes videre med.

Bilag

[340-2013-197091](#) Tid - og ressourceoverslag

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Punkt 1 indstilles godkendt. Det indstilles, at der arbejdes videre med en kombination af scenarie b og c - men med den tilføjelse, at der skal annonceres efter private investorer med henblik på dialog om udnyttelsen af området inden igangsætning af planlægning. Det er afgørende for Teknik og Miljøudvalget, at kommunen har den overordnede styring af indholdet i området.

Bilag

Tid - og ressourceoverslag

Punkt 47: 47. Beslutning om fastlæggelse af byggesagsgebyr - og BBR bøde ved lovliggørelse af byggeri i forbindelse med projekt BBR og geokodning.

340-2013-54314

47. Beslutning om fastlæggelse af byggesagsgebyr - og BBR bøde ved lovliggørelse af byggeri i forbindelse med projekt BBR og geokodning.

47. Beslutning om fastlæggelse af byggesagsgebyr - og BBR bøde ved lovliggørelse af byggeri i forbindelse med projekt BBR og geokodning.

Åbent	Sagsbeh.: Jens Vestergaard	Sagsid.: 340-2013-54314	KMD Dok.nr.: 340-2014-27524
-------	-------------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Med Byrådets beslutning af 29-01-2014 om igangsættelsen af Projekt BBR og Geokodning kan det forventes, at der skal behandles et større antal lovliggørelsesager for byggeri uden byggetilladelse. For disse byggetilladelser vil der jf. normal praksis blive opkrævet et byggesagsgebyr. På de ejendomme, hvor der ved gennemgang findes uoverensstemmelser mellem BBR og de fysiske forhold på ejendommen, skal Byrådet beslutte, om der efter frit lejde perioden skal tilskrives en bøde for ikke at have indberettet de korrekte oplysninger til BBR.

Da det kan forventes, at der på en ejendom kan findes to eller flere bygninger, som ikke er registeret i BBR, skal der fastlægges en procedure for, hvilke gebyrsatser der skal opkræves i disse sager. Ligeledes skal det besluttes, om det skal være muligt at opkræve en BBR bøde, og om beløbsrammen skal være et fast eller variabelt beløb afhængig af byggeriets art og størrelse.

BBR bøden har lovhjemmel i § 9 i Lov om bygnings- og boligregistrering, hvor der er mulighed for at opkræve op til 5.000 kr. i bøde for ikke at have opgivet korrekte oplysninger til BBR.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Byggesagsgebyr ved lovliggørelsesager

Efter nuværende praksis sidestiller Fagcenter Teknik, Miljø og Drift lovliggørelsesager for byggeri med nye byggesager. Herved bliver de behandlet som traditionelle byggesager. I de tilfælde, hvor der på en ejendom er flere bygninger, som skal lovliggøres, kan det vælges at behandle disse i en samlet sag eller som flere særskilte sager.

Det muliggør to modeller for opkrævning af byggesagsgebyr:

A) Pr. bygning (tilbygning, udhus, driftsbygning m.m.). Herved bliver der opkrævet et gebyr pr. bygning. Hvis der er to udhuse og en driftsbygning, vil der blive opkrævet tre gebyrer.

B) Pr. ejendom, her opkræves et samlet gebyr uafhængigt af, hvor mange bygninger, der måtte være. Gebyret tages efter den største bygning.

Fastsættelse af niveau for BBR bøde efter frit lejde perioden.

Som opfordring til ejere af ejendomme, hvor der er uregisteret byggeri, vil der være "frit lejde" i perioden fra 1. april til 30. juni 2014 til at indberette det pågældende byggeri og herved slippe for at betale en BBR bøde. I tilfælde af at der bliver givet en byggetilladelse, vil der kun blive opkrævet et byggesagsgebyr afhængig af hvilket byggeri, der gives tilladelse til. Efter frit lejde perioden vil det være muligt, jævnfør Lov om bygnings- og boligregistrering, at opkræve op til 5.000 kr. i bøde for ikke at have opgivet korrekte oplysninger til BBR.

Dette muliggør to modeller for BBR bøde efter frit lejde perioden:

C) Standard bøde på 2.000 kr. uafhængigt af byggeriet art og størrelse.

D) Variabel bødestørrelse afhængig af bygningens art og størrelse.:

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Valg af gebyrsats

Ved valg af gebyr pr. bygning (model A) vil ejer allerede i ansøgningsfasen være orienteret om, hvor stort et gebyr, der vil blive opkrævet for byggetilladelsen, da gebyrerne følger de gældende takster. Hvis der ansøges i frit lejde perioden, vil den enkelte ejer hverken stilles ringere eller bedre, end hvis der blev søgt på normalt vis.

Hvis der opkræves et gebyr pr. ejendom (model B), vil det lette administrationen af lovliggørelsesprojektet, da der blot tages et gebyr for den største af bygningerne i ansøgningsmaterialet.

Valg af BBR-bøde niveau

Med valg af en standard bøde (model C) vil alle ejere, som registreres efter frit lejde perioden, blive opkrævet det samme beløb uanset art og størrelse på byggeriet. Det er derfor uden betydning, om en ejer har bygget et udhus under 50 m² eller en driftsbygning på 500 m², der bruges til erhverv. For den private borger med udhuset er eksempelvis 2.000 kr. et relativt stort beløb, mens et tilsvarende beløb for den erhvervsdrivene har en mindre effekt.

Ved at variere bødestørrelsen (model D) afhængig af byggeriet art og størrelse, kan det virke mere rimeligt, at der opkræves et større beløb jo større byggeri.

Erfaring fra Vordingborg Kommune

I Vordingborg har kommunen netop afsluttet deres frit lejde periode for indberetning af ikke registreret byggeri. Der indkom ca. 3.000 ansøgninger, hvilket var det skønnede forud for projektet.

Vordingborg Kommunes er nu gået i gang med at gennemgå alle ejendomme for ikke registreret byggeri. På de ejendomme, hvor der findes uregistrerede bygninger, vil der udover byggesagsgebyret blive opkrævet en BBR-bøde på 2.000 kr.

Vordingborg Kommune vurdering er, at informationen om frit lejde samt BBR-bøden har bevirket, at der er kommet mange ansøgninger ind i frit lejde perioden.

Væsentlige afledte konsekvenser:

-

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Byggesagsgebyr opkræves pr. bygning (model A).
2. BBR-bøde opkræves som standardbøde på 2.000 kr. (model C).

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Ingen.

Punkt 1 tiltrædes. Punkt 2 tiltrædes med den tilføjelse, at der ikke skal opkræves bøder for bygninger under 10 m². Det forudsættes, at der annonceres osv. om frit lejde perioden.

Punkt 48: 48. Nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og opførelse af nyt byggeri på ejendommene Storgade 11 og 13

340-2012-13880

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

48. 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	340-2014-26386

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 ejendommens 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 Arkiplus 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 ejendommenes 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 besluttes, 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:

Fagcentret 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 bygningsejerne 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.

Sagen fortsat:

Baggrund for sagens forelæggelse:

Der er ifølge beslutning fra Teknik og Miljøudvalgets møde den 13. august 2013 foretaget besigtigelse.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling:

Sagen forelægges på ny.

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 bygningsejerne 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 24. september 2013:
Ikke til stede: Ingen.

1. Delvis godkendt idet nye bygninger skal skabe et fælles gårdrum. Huset i gården skal tilpasses eksisterende byggeri eller evt. udelades.
2. Der skal være offentlig adgang til gårdrummet og det skal virke udadtil. Der skal forsøges fundet løsninger på parkering udenfor gårdrummet.

3. Sidehuset til nr. 13 tillades nedrevet. Linda Nielsen stemte imod.
4. Forhusene tillades ombygget som ønsket med respekt for eksisterende byggeri i området. Linda Nielsen stemte imod.
5. Når nyt projekt er udarbejdet, skal sagen forelægges påny til endelig godkendelse.

Beslutning i Økonomiudvalget, den 2. oktober 2013:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt som indstillet, idet Poul Hangler stemte imod pkt. 3 og 4.

Bilag

Bilag 1 - Forslag 1 til ny bebyggelse.pdf

Bilag 2 - 2. Forslag til ny bebyggelse.pdf

Bilag 3 - Beskrivelse af de to forslag med kommunens bemærkninger.docx.6.docx

Bilag 4 - Nationalmuseet og Sorø Amts Museums registrant..pdf

Bilag 5 - Cowi's Bygningsregistrant..pdf

Bilag 6 - Tilstandsrapport - Sidehus på Storgade 13.pdf

Bilag 7 - Økonomisk overslag for Storgade 13's sidehus.pdf

Bilag 8 - Bemærkninger fra Victoria Teatret.pdf

Bilag 9 - Oversigtsplan der viser mulighed for passage ind gennem bebyggelsen..pdf

Punkt 49: 49. Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig bygning - Birkely - Alleen 14, 4180 Sorø

340-2013-18032

49. Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig bygning - Birkely - Alleen 14, 4180 Sorø

49. Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig bygning - Birkely - Alleen 14, 4180 Sorø

Åbent	Sagsbeh.: Bente Kjeldal Jensen	Sagsid.: 340-2013-18032	KMD Dok.nr.: 340-2014-27511
-------	-----------------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Udvalget skal tage stilling til, om der skal gives tilladelse til nedrivning af Birkely. Det er en opfølgning på sagen om hovedprincipper for lokalplanforslag for Alléhusgrunden (SK 42), som blev behandlet i Teknik og Miljøudvalget den 11. juni 2013 (pkt. 566) og i Økonomiudvalget den 19. juni 2013 (pkt. 851).

Økonomiudvalget besluttede i junimødet at offentliggøre nedrivningsanmeldelsen efter bestemmelserne i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Høringssvarene skulle efterfølgende forelægges for Teknik og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på beslutning om bevaring eller nedrivning.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling:

Bevaringsværdi

Sorø Bevaringsforening har den 1. juli 2013 afleveret en færdig SAVE-registrering af Birkely. Bygningen er på baggrund af kriterierne i SAVE-metoden tildelt karakterer fra 1-9, hvor 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi. Birkely har fået en samlet karakter på 3 og har dermed en høj bevaringsværdi, jf. den vedlagte SAVE-registrering. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vurderer, at registreringen er udført i overensstemmelse med SAVE-metoden, dog kan en istandsættelse af vinduerne vise sig at omfatte mere end ny maling og rustbehandling af beslag.

Høringssvar

Høringsfristen om nedrivning af Birkely udløb den 14. august 2013. Der er kommet tre høringssvar fra: Sorø Museum, Sorø Bevaringsforening og Kulturmiljørådet for Midt- og Vestsjælland, jf. bilaget med høringssvar. Alle tre gør indsigelse mod en nedrivning af Birkely.

Der henvises blandt andet til,

- at en nedrivning vil være i strid med byrådets egne mål og retningslinjer for bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer i Kommuneplan 2013-2024,
- at Sorø vil miste et væsentligt stykke kulturhistorie til stor skade for oplevelsen af det gamle hospitalsmiljø ved Alleen,
- at bygningen arkitektonisk repræsenterer "historicismen", fremtræder med fine proportioner og originale træk og markerer sig visuelt flot mod den parkagtige have,
- at kommunen bør være et forbillede for private ejere af bevaringsværdige bygninger,
- at der er plads til både at bevare Birkely og opføre nybyggeri på Alléhusgrunden, og
- at Birkelys fremtid først bør afgøres i forbindelse med løsningen for anvendelsen af området som helhed.

Kommuneplan og bevaringsomfang

Med udgangspunkt i Udviklings- og Planstrategiens tema 5 (Kulturens kommune) og bestemmelserne om bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer i Kommuneplan 2009-2020 og Forslag til Kommuneplan 2013-2024, finder

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift, at både Alléhuset, Baghuset og Birkely bør bevares. Alléhuset kombineret med Baghuset har dog højest prioritet, da der er en fin arkitektonisk sammenhæng mellem de to bygninger, som er opført samtidig og ligger fint omkring gårdrummet. Selvom Birkely bliver revet ned, vil de to bygninger, gårdrummet og eventuelt muren langs Fægangen tilsammen kunne videreføre hovedparten af historien om Syge- og Arbejdsanstalten for Sorø Amt.

Lokalplanlægning for Alléhusgrunden

Teknik og Miljøudvalget og Økonomiudvalget vedtog i juni 2013 en række hovedprincipper for et kommende lokalplanforslag for blandt andet et nyt sundhedscenter på Alléhusgrunden.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har vurderet, at et fuldt udbygget sundhedscenter med plads til et bæredygtigt antal private funktioner og kommunens funktioner på sundhedsområdet, skal have en størrelse på ca. 6.500 m².

Sundhedscentret ønskes etableret i nybyggeri med mulighed for optimering af indretningen og synergi mellem funktionerne.

Hvis Birkely bliver revet ned, vil det give større mulighed for at indpasse et nybyggeri på 6.500 m² med tilhørende parkeringspladser på Alléhusgrunden.

Hvis Birkely skal bevares med et etageareal på ca. 1.000 m², bør det overvejes at reducere nybyggeriet på Alléhusgrunden, så parkeringsbehovet også bliver mindre eller alternativt etablere kælderparkering.

Høring:

Nedrivningsanmeldelsen blev offentliggjort den 10. juli 2013 og sendt til ejer og brugere af Birkely, Sorø Byråd, Museumsrådet i Kulturregion Midt- og Vestsjælland, Museum Vestsjælland, Kulturmiljørådet for Midt- og Vestsjælland, Sorø Bevaringsforening, Danmarks Naturfredningsforening (Afdeling Sorø) og Friluftsrådet. Antal høringssvar og indhold er beskrevet ovenfor.

Økonomiske konsekvenser:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har vurderet på den fremtidige driftsøkonomi for et renoveret Birkely sammenholdt med nybyggeri, jf. vedhæftede notat. Konklusionen er, at der ikke på det aktuelle grundlag kan gives et konkret svar på, hvor stor den driftsmæssige forskel på en renovering kontra et nybyggeri vil være. Det vil kræve, at der bliver udarbejdet skitseprojekter. Der er dog ikke tvivl om, at der efter en renovering vil være større afledte driftsudgifter end ved et nybyggeri.

Væsentlige afledte konsekvenser:

En nedrivning af Birkely vil reducere de bevaringsværdige bygninger på Alléhusgrunden fra tre til to. Det vil reducere kulturmiljøet, men samtidig vil det spare udgifter til vedligeholdelse og give større mulighed for placering af et fuldt udbygget sundhedscenter på 6.500 m² i nybyggeri med det nødvendige antal parkeringspladser på Alléhusgrunden. En bevaring af Birkely vil opretholde hele kulturmiljøet, men samtidig vil det være nødvendigt at overveje at reducere nybyggeriet på Alléhusgrunden, så parkeringsbehovet også bliver mindre eller alternativt etablere kælderparkering.

Indstilling:

Fagcenter Teknik og Miljø indstiller to alternativer, at:

1. Birkely kan nedrives, og at afgørelsen offentliggøres med 4 ugers klagefrist, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.
2. Beslutning om bevaring eller nedrivning af Birkely udskydes, hvis tilvejebringelsen af en lokalplan for Alléhusgrunden udskydes.

Bilag

[340-2013-132113](#) SAVE-registrering - Birkely - Alleen 14

[340-2013-132110](#) Høringssvar om nedrivning af Birkely

[340-2013-132117](#) Notat om driftsøkonomi - Birkely kontra nybyggeri

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 3. september 2013:
Ikke til stede: Ingen.

Sagen udsættes.

Supplerende bemærkninger februar 2014:

Teknik og Miljøudvalget besluttede den 3. september 2013 at udsætte sagen (pkt. 598) og dermed beslutningen om nedrivning af Birkely.

Nu forelægges sagen igen i forbindelse med igangsætning af lokalplanarbejdet for Alléhusgrunden.

Et lokalplanforslag forventes politisk behandlet i juni 2014. Det giver mulighed for at vedtage lokalplanen endeligt i november og for opstart af et eventuelt nybyggeri i foråret 2015.

En stillingtagen til, om Birkely skal bevares eller nedrives, er en væsentlig forudsætning for at kunne udarbejde lokalplanforslaget.

Hvis lokalplanen skal give mulighed for et fuldt udbygget sundhedscenter på ca. 6.500 m² i nybyggeri og en bevaring af Birkely, skal ca. 80-100 parkeringspladser etableres i kælderen.

Hvis Birkely bliver revet ned, er der større mulighed for at etablere hovedparten af parkeringspladserne på terræn og resten ved indbetaling til den kommunale parkeringsfond.

Hvis det bliver besluttet, at Birkely skal rives ned, foreslår Fagcenter Teknik, Miljø og Drift, at selve nedrivningen først sker, når der er udarbejdet en samlet plan for nedrivninger på grunden i forbindelse med et konkret nybyggeri.

Ny indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Birkely kan nedrives for at give plads til et fuldt udbygget sundhedshus på ca. 6.500 m² i nybyggeri, og at afgørelsen offentliggøres med 4 ugers klagefrist, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Eller:

2. Selve nedrivningen af Birkely først sker, når der er udarbejdet en samlet plan for nedrivninger på grunden i forbindelse med et konkret nybyggeri.

Bilag

[340-2014-27632](#) Skitse med nybyggeri uden bevaring af Birkely

[340-2014-27631](#) Skitse med nybyggeri og bevaring af Birkely samt kælderparkering

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:
Ikke til stede: Ingen.

Det indstilles, at Birkely kan nedrives for at give plads til et fuldt udbygget sundhedshus på ca. 6.500 m² i nybyggeri, og at afgørelsen offentliggøres med 4 ugers klagefrist, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Og at

Selve nedrivningen af Birkely først sker, når der er udarbejdet en samlet plan for nedrivninger på grunden i forbindelse med et konkret nybyggeri.

Bilag

SAVE-registrering - Birkely - Alleen 14

Høringssvar om nedrivning af Birkely

Notat om driftsøkonomi - Birkely kontra nybyggeri

Skitse med nybyggeri uden bevaring af Birkely

Skitse med nybyggeri og bevaring af Birkely samt kælderparkering

Punkt 50: 50. Ansøgning om bolig på Assentorpvej 84 uden for landsbyafgrænsning

340-2013-14334

50. Ansøgning om bolig på Assentorpvej 84 uden for landsbyafgrænsning

50. Ansøgning om bolig på Assentorpvej 84 uden for landsbyafgrænsning

Åbent	Sagsbeh.: Lene Eriksen	Sagsid.: 340-2013-14334	KMD Dok.nr.: 340-2014-23850
-------	---------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Nærværende sag er som udgangspunkt afgjort tidligere. Den forelægges imidlertid Teknik og Miljøudvalget og Økonomiudvalget på baggrund af drøftelserne på Økonomiudvalgets møde den 13. november 2013.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling:

Sidst i 2012 blev Fagcentret kontaktet af ejeren af Assentorpvej 84, der ønskede at dele ejendommen op i to grunde med henblik på at frasælge den mindste af grundene med den eksisterende bolig på og opføre et nyt enfamilieshus til sig selv og sin familie på den anden grund.

Størstedelen af ejendommen ligger uden for kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Assentorp, og normalt gives der ikke landzonetilladelse til opførelse af boliger uden for afgrænsede landsbyer, da det strider mod intentionerne bag planloven om, at spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås. Ejendommens ejer fik derfor at vide, at en ny bolig på en frastykket del af ejendommen ville skulle opføres inden for landsbyafgrænsningen.

På denne baggrund fremsendte ejerens rådgiver i høringsperioden for Forslag til Sorø Kommuneplan 2013-2024 en ansøgning om at udvide afgrænsningen af Assentorp med et areal på ca. 6.000 m². Med en sådan udvidelse ville størstedelen af ejendommen komme til at ligge inden for landsbyafgrænsningen.

Ca. 2.500 af ejendommens godt 9.800 m² lå på daværende tidspunkt inden for landsbyafgrænsningen, og et så stort areal burde som udgangspunkt være rigeligt stort til, at det skulle kunne opdeles i to grunde som ønsket. Derfor var fagcentrets anbefaling i forbindelse med kommuneplanens endelige vedtagelse, at den ønskede udvidelse af landsbyafgrænsningen ikke skulle imødekommes. Fagcentret henviste i den sammenhæng til, at den stramme afgrænsning af Assentorp blev fastlagt i Sorø Kommuneplan 2009-2020, hvor kommunen – uden held – forsøgte at få en mere rummelig landsbyafgrænsning igennem hos staten (det daværende Miljøcenter Roskilde).

Efter ansøgers rådgivers vurdering ville arealet på ca. 2.500 m² inden for landsbyafgrænsningen imidlertid vanskeligt kunne opdeles i to hensigtsmæssige grunde, blandt andet på grund af arealets form og nærheden til landsbyens gadekær, hvor jorden er blød. På den baggrund pegede fagcentret på, at det kunne overvejes at udvide landsbyafgrænsningen med et areal på ca. 1.000 m², som ville give ejendommens areal inden for landsbyafgrænsningen en mere regulær form, så den bedre ville kunne opdeles i to grunde. En sådan udvidelse besluttede Byrådet at indarbejde i kommuneplanen ved dennes endelige vedtagelse i november 2013.

Udvidelsen med de 1.000 m² muliggør, at ansøger vil kunne placere sin nye bolig ca. 24 meter vest-sydvest for den ønskede placering (vist i vedlagte ansøgningsmateriale, der blev fremsendt i forbindelse med kommuneplanforslagets høringsperiode). Til sammenligning er ejendommen knapt 100 x godt 80 meter det pågældende sted. Samtidig vil der fortsat kunne udstykkes og frasælges en stor grund med den nuværende bolig på. Endvidere vil der udmærket kunne etableres have på ejendommens areal uden for landsbyafgrænsningen, idet det kun er byggeri, der skal holdes inden for afgrænsningen.

Hvis den ønskede placering af den nye bolig ønskes imødekommet, er der som udgangspunkt to veje at gå: Enten skal området omkring Assentorp kunne kategoriseres som ”et vanskeligt stillet landdistrikt”, da der i sådanne områder kan meddeles landzonetilladelse til boliger op til en afgrænset landsby. En sådan landzonetilladelse forudsætter en beslutning

herom i Teknik og Miljøudvalget. Alternativt skal landsbyafgrænsningen (med et kommuneplantillæg) udvides yderligere - hvilket forudsætter, at Økonomiudvalget træffer beslutning om at igangsætte den fornødne planproces.

Assentorp-området som ”vanskeligt stillet landdistrikt”

I april 2013 blev planlovens § 35, der omhandler meddelelse af landzonetilladelser, udvidet med en mulighed for, at kommunerne i deres administration af bestemmelsen kan lægge særlig vægt på udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt. I bemærkningerne, der ledsagede det pågældende lovforslag ved fremsættelsen, er det nye landdistriktsbegreb forklaret på følgende måde:

”Ved vanskeligt stillede landdistrikter forstås landdistrikter, hvor der er et særligt behov for tiltag med henblik på at vende en negativ udvikling præget af begrænset pres på arealressourcen og faldende beskæftigelse og/eller fraflytning. Ved begrænset pres på arealressourcen forstås, at arealerne ikke er udsat for nævneværdigt pres for ændret anvendelse eller byggeaktivitet, som det typisk er tilfældet i yderområderne til forskel fra oplandet til de større byer. Kriterierne "faldende beskæftigelse" og "faldende antal husstande" vil enkeltvis sammen med kriteriet "begrænset pres på arealressourcen" kunne begrunde anvendelsen af landdistriktsbestemmelsen.”

Den nye landdistriktsbestemmelse gør det bl.a. muligt at give tilladelse til at opføre nye helårsboliger i umiddelbar tilknytning til eksisterende landsbyer. Dog kan den ikke anvendes umiddelbart op til en større by på mere end ca. 1.000 indbyggere.

Fagcentret har ikke undersøgt, om beskæftigelsen er faldende i området omkring Assentorp, men efter fagcentrets vurdering er området ikke præget af fraflytning/fald i antallet af husstande. Tværtimod har fagcentret adskillige gange over de senere år modtaget forespørgsler om udstykning og konvertering af sommerhuse til helårsbeboelse i området. Vurderingen er derfor, at der er et vist pres på arealressourcen i området, som formentlig hænger sammen med den naturskønne placering tæt ved Åmosen og kun knapt to kilometer fra Stenlille med bl.a. skole, daginstitution og indkøbsmuligheder. Derfor er det fagcentrets umiddelbare vurdering, at området omkring Assentorp ikke vil kunne karakteriseres som et vanskeligt stillet landdistrikt, hvor der vil kunne meddeles landzonetilladelse til helårsboliger i umiddelbar tilknytning til eksisterende landsbyer.

Samtidig vil fagcentret påpege præcedens-risikoen ved en sådan landzonetilladelse. Lukkes der op ét sted, kan kommunen således hurtigt blive udfordret af ansøgninger om nye boliger uden for flere landsbyer. Hvis den nye landdistriktsbestemmelse ønskes anvendt, bør det derfor ske på baggrund af en relevant opdeling og analyse af kommunens landdistrikter, der afklarer, om der er nogen områder, der kan betegnes som vanskeligt stillede i planlovens forstand.

Yderligere udvidelse af landsbyafgrænsningen

Fagcentret kan ikke anbefale, at der igangsættes en planproces med henblik på at udvide landsbyafgrænsningen af Assentorp yderligere. Udvidelsen på de ca. 1.000 m², der blev indarbejdet i kommuneplanen i 2013, kan med god vilje karakteriseres som en afrunding af landsbyen og dermed i overensstemmelse med planlovens principper.

Skal afgrænsningen af landsbyen derimod udvides, så ansøger får mulighed for at placere sin nye bolig på den ønskede placering inden for denne, vil afgrænsningen skulle udvides med yderligere ca. 1.800 m² - og uanset hvordan udvidelsen formes, vil den komme til at fremstå påfaldende og ikke som en naturlig afrunding. En sådan udvidelse vurderes derfor at få karakter af byspredning i det åbne land og vil dermed være i strid med principperne bag planloven.

Efter fagcentrets vurdering vil der på denne baggrund være en betydelig risiko for, at Naturstyrelsen (som i dag varetager de statslige interesser i kommuneplanlægningen) vil nedlægge veto mod yderligere udvidelse af Assentorp, hvis der igangsættes en planproces med en sådan udvidelse som formål.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Det meddeles ansøger, at den ønskede placering af en ny bolig ikke kan imødekommes. Der vil kunne meddeles landzonetilladelse til en ny bolig på en frastykket del af ejendommen inden for den gældende kommuneplans landsbyafgrænsning af Assentorp.

Bilag

[340-2014-29589](#) Høringssvar til kommuneplanforslaget om Assentorpvej 84

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:
Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt.

Bilag

Høringssvar til kommuneplanforslaget om Assentorpvej 84

Punkt 51: 51. Forslag til Lokalplan SK 29 - Boligområdet Skelbæklund i Dianalund

340-2009-21654

51. Forslag til Lokalplan SK 29 - Boligområdet Skelbæklund i Dianalund

51. Forslag til Lokalplan SK 29 - Boligområdet Skelbæklund i Dianalund

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2009-21654	340-2014-24148

Baggrund for sagens forelæggelse:

Den 8. oktober 2008 blev det politisk besluttet at ændre Lokalplan nr. 1.02.B1-2003 gældende for Skelbæklundudstykningsen. I forbindelse med sagen blev der givet dispensation til at rækkehuse indenfor lokalplanens Område C kan opføres i én eller to etager.

Politisk besluttede man, at bebyggelsesplanen for carporte mv. for området langs Herrestrupvej godkendes med en opbygning af murværk, træ og med tagbeklædning af teglklinter i sintergrå (dispensationen). Man besluttede at åbne den gældende lokalplan, og at den ny lokalplan skal udarbejdes i et samarbejde med ejeren af de fleste grunde i området således, at den ny lokalplan bliver tilpasset de faktiske forhold, så det sikres, at intentionerne i lokalplanen kan gennemføres uden at der skal meddeles dispensationer.

Udstykningen er dels privat og dels kommunalt ejet. Indenfor den kommunale del, der ligger i den vestlige halvdel, ligger også den privatejede Kunstnergård, mens den østlige del er privatejet af Aubrønco ApS.

Revisionen af lokalplanen er sket i samarbejde med Aubrønco ApS og House Arkitekter. Derudover har Grundejerforening Skelbæklund bidraget til processen. I den forbindelse har der været gennemført en række drøftelser om indholdet i lokalplanen.

På den baggrund er den gældende lokalplan for området blevet gennemgået, og der er sket en præcisering af de enkelte bestemmelser. Der er således sket ændringer (småjusteringer) i stort set alle afsnit, og en del af redegørelsesteksten er blevet præciseret samt opdateret i forhold til nugældende lov.

Blandt andet er de bebyggelsesregulerende bestemmelser blevet skærpet, fordi den eksisterende lokalplan ikke i høj nok grad forhindrer boligtyper, der ikke er forenelige med udstykningens overordnede greb. Der sker ændring i forhold til den gældende lokalplans krav til parkering, til farvesætningen (boligernes farve på facaderne) og landskabsplanen. Herudover er der i det store hele tale om mindre justeringer (rettelser) og præcisering af lokalplanteksten.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Grundejerforeningen og Aubrønco ApS har oplyst, at der er et aktuelt behov for mere parkering i området, især for områdets gæster. Forslag til lokalplanen skaber mere plads ved at nedlægge en byggegrund i dels den private og dels kommunale del. Derudover er der mulighed for udlæg til parkering i tilknytning til de øvrige delområder.

Fra Aubrønco ApS har der været et stort ønske om at få reduceret i farveskalaen, så den oprindelige idé med en anderledes og utraditionel udstykning, hvor boligerne i deres udformning og med deres placering, uanset om man bevæger sig inde eller udenfor boligen, vil det enkelte individ have oplevelsen af at opholde sig i landskabet (Et af hovedgrebene i udstykningen). Den gældende lokalplan muliggør gråtoner, sandfarver og teglfarver. Disse farver angives blot i et kortbilag og er i øvrigt ikke nærmere defineret (ingen farvekoder). Det har derfor ikke været muligt at administrere hvilke farver, der må opføres huse i og hvilke der ikke må findes i lokalplanområdet. Farverne er derfor i den kommunale del af en lidt blandet karakter, men de er fuldt ud lovlige, fordi gældende lokalplan regulerer, som den gør. Forslag til Lokalplan SK 29 strammer op på dette, så det sikres, at områdets boliger fremstår som det oprindeligt er tænkt. Lokalplanen redegør dels for dette og i bestemmelserne er der angivet farvekoder.

Lokalplanområdet er på trods af, at området skal udbygges under hensyntagen til den fastlagte bebyggelsesplan, der er tilpasset landskabet og på trods af, at man har tænkt området som én udstykning blevet byggemodnet med hver sin landskabs- og beplantningsplan. Det betyder, at der er forskellige beplantningsarter. F. eks. er der frugttræer i den kommunale del, mens der er egetræer i den private. Desuden er de plantebede, der skal danne overgang mellem den private boligparcel og fællesarealerne placeret forskelligt i de to udstykninger. Men der er tale om små ting og i og med, at området i dag kun er påbegyndt udbygget, vil man sagtens kunne rette op på disse forhold. Derfor er der nu blevet udarbejdet én landskabs- og beplantningsplan for den samlede udstykning, og denne plan er nu integreret i Forslag til lokalplan. Lokalplanen regulerer beplantningstyper, og en del af driften af arealerne er lagt ind i bestemmelserne på en måde, så området i takt med sin udbygning også fremadrettet kan fastholde lokalplanens formålsbestemmelse om, at området udbygges under hensyntagen til den fastlagte bebyggelsesplan, der er tilpasset landskabet.

Der har i processen været fælles fodslag om det meste. Dog er boligejerne delte i forhold til vedlagte forslag til lokalplanens krav til reducere af farver, så det fremadrettet kun vil være muligt at benytte jordfarver i en variation fra grå til sort, for at få bebyggelsen til at blive nedtonet i forhold til landskabet.

Lokalplanen åbner mulighed for boligtyper, der repræsenterer en fornyelse og et alternativ til de traditionelle og kendte boligudstykningsformer. Det er faktisk den eneste af sin slags i Danmark. God arkitektur i et spændende formsprog ses gerne realiseret i kvalitetsbyggerier inden for de rammer, der er fastlagt i denne lokalplan. Boligtyperne inden for lokalplanområdet består af parcelhuse i én og to etager, rækkehuse i én og to etager, villaer i én etager, der kan udstykkes ned til en mindste grundstørrelse, der svarer til villaernes bebyggede areal inklusive udvendige terrasser. Eller mulighed for udstykning i storparcel med en grundstørrelse på mellem 1.500 og 2.000 m².

Lokalplanområdet kan bebygges med ca. 120 boliger fordelt på ca. 18 ha. Området er afgrænset af jernbanen mod nord, Karsholtevej og Herrestrupvej mod syd, vandløbet Skelbækken mod vest samt bebyggelsen langs Bakkevej mod øst.

Arealet er i dag bebygget med Kunstnergården og ca. 20 boligejendomme, mens resten af området er under udbygning til boligområde.

Lokalplanens formål og indhold:

- At området skal udbygges til et attraktivt og levende boligområde med parcelhuse og rækkehuse.
- At området skal udbygges under hensyntagen til den fastlagte bebyggelsesplan der er tilpasset landskabet.
- At Kunstnergården med den eksisterende bebyggelse skal bevares og anvendes til kulturelle formål.
- At der i bebyggelsen skal sikres gode muligheder for udfoldelse og oplevelser samt uformel kontakt mellem beboerne.
- At området udbygges til et åbent, grønt boligområde, hvor bebyggelsen ligger langs læhegn. De enkelte boligparceller kan opdeles indbyrdes med hække. Det åbne land med skov og dyrkede arealer trækkes ind i bebyggelsen i form af grønne kiler. Alle boliger kommer således til at ligge ud til store fælles friarealer. De grønne kiler udformes, så de byder på varierede oplevelser med en vekselvirkning mellem smalle grønne rum og større, mere åbne grønninger med spredte bevoksninger. De naturlige søer i området bevares og plejes. Det er målet, at de grønne områder giver beboerne muligheder for fælles aktiviteter samt skaber mulighed for et varieret dyre- og planteliv.
- At området udbygges med bygninger i høj arkitektonisk kvalitet.
- At veje og stier tilgodeser en sikker og tryk færdsel.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der i forbindelse med bl.a. lokalplanlægning gennemføres en miljøvurdering, hvis planen indbefatter særlige anlæg, eller en miljø-screening taler for det. Der er derfor gennemført en screening af de miljøpåvirkninger, lokalplanens gennemførelse vil kunne medføre. Miljøscreeningen er sendt i høring hos relevante myndigheder og organisationer, hvis områder berøres af lokalplanforslaget. Det er Fagcenterets vurdering, at lokalplanforslaget ikke giver anledning til at gennemføre en egentlig miljøvurdering.

Høring:

En miljøscreening af lokalplanforslaget er sendt i høring hos relevante myndigheder og organisationer i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer med svarfrist den 11.03.2014.

Økonomiske konsekvenser:

Sorø Kommune er grundejer og lokalplan skal derfor bidrage til salg af kommunale ejendomme.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der ikke gennemføres miljøvurdering af Forslag til Lokalplan SK 29, medmindre høringen om miljøscreeningen giver anledning til væsentlige bemærkninger.
2. Forslag til Lokalplan SK 29 Boligområdet Skelbæklund i Dianalund offentliggøres og udsendes i 8 ugers høring.
3. Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

[340-2014-30150](#) Bilag - Forslag til Lokalplan SK 29.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:
Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag - Forslag til Lokalplan SK 29.pdf

Punkt 52: 52. Trafikbestilling 2014 - Skolebusbefordring

340-2014-5921

52. Trafikbestilling 2014 - Skolebusbefordring

52. Trafikbestilling 2014 - Skolebusbefordring

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Malene Langer Sigaard 340-2014-5921 340-2014-23408

Baggrund for sagens forelæggelse:

Hvert år skal Sorø Kommune give en ny trafikbestilling til Movia, der står for busdriften i Sorø Kommune. I budgettet for 2014 er der afsat ca. 15,58 mio. kr. til busdriften. I dette beløb er indregnet en besparelse på 300.000 kr. I overslagsårene er indregnet en besparelse på 600.000 kr.

Den 1. april 2014 skal trafikbestillingen for skolebusserne være Movia i hænde.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Med skolebusser menes i denne sagsfremstilling de lokale busser, der primært benyttes af skoleelever og planlægges efter folkeskolernes ringetider. Det drejer sig om linjerne: 481, 482, 483, 485, 486, 487, 488 og 499.

Som opstart på trafikbestillingen holdt Sorø Kommune i november 2013 møder med Movia og de 6 kommuneskoler samt Sorø Privatskole.

Når heldagsskolen træder i kræft, ønsker alle skolerne at starte skoledagen kl. 8 for alle elever. Alle skoler vil slutte skoledagen fra kl. 14 og frem - dog vil Pedersborg Skole fastholde, at en enkelt dag om ugen skal skoledagen slutte kl. 11:40. Denne ringetid vil fortsat blive betjent ved afgangene på lokal linje 425.

Med udgangspunkt i skolernes skemaer findes befordringsbehovet, som sammenholdes med kendskabet til øvrige lokale behov, passagertællinger og de enkelte busruters økonomier. Herved kan Fagcenter Teknik, Miljø og Drift og Movia vurdere, hvilke ankomst- og afgangstider der skal ændres og hvilke afgang, der kan udgå.

For at opnå besparelsen på 300.000 kr. skal tre afgang udgå.

Trafikbestilling

For at alle skoleeleverne kan være ved deres skole lidt i 8 og blive hentet, når skoledagen slutter, vil en række skolebusser få ændrede afangs- og ankomsttider. Det drejer sig om linjerne: 482, 483, 485, 486, 488 og 489. Afgangstiderne ændres i omegnen af 10-20 min.

Idet skoledagen bliver længere, vil skoleeleverne ikke have behov for skolebussernes nuværende afgang omkring kl. 12 og 13. Derfor udgår følgende afgang i trafikbestillingen:

- Linje 486 kl. 12:50 fra Stenlille Skole
- Linje 487 kl. 13:10 fra Frederiksberg Skole
- Linje 488 kl. 12:48 fra Stenlille Skole

Derudover ændres linje 482, så middagsafgangene fra henholdsvis Stenlille Skole og Pedersborg Skole rykkes til eftermiddagstider: Kl. 16:10 fra Stenlille Skole og 17:10 fra Pedersborg Skole.

Flextrafik

Sorø Kommune har et alternativ til de passagerer, hvis mobilitet forringes ved trafikbestillingen. Med Flextrafik til kommunetakst kan passagererne køre op til 10 km for 24 kr.

Høring:

I november 2013 blev der afholdt møder med repræsentanter fra skolerne. På baggrund af møderne har Fagcenter Skole og Daginstitution i januar 2014 sendt forslag til skoleskemaernes møde- og sluttider ud til skolerne. Skolerne har ikke tilkendegivet ønsker til ændringer i det fremsendte materiale.

I midten af februar 2014 er en grov skitsering af bussernes afgang- og ankomsttider samt beskrivelse af de tre afgang, der udgår, sendt til kommentering hos kommunens skoler. Skolerne har ikke fremført spørgsmål eller bemærkninger, der har betydning for de planlagte justeringer og den forestående trafikbestilling.

Økonomiske konsekvenser:

Tre afgang udgår, hvilket giver en forventet besparelse på 300.000 kr., som planlagt i budgettet for 2014.

I overslagsårene er der indregnet en besparelse på 600.000 kr. I bilag 1 beskrives de risici, der er forbundet med de forestående besparelser.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at

1. Følgende 3 afgang udgår: kl. 12:50 på linje 486, kl. 13:10 på linje 487 og kl. 12:48 på linje 488.
2. Afgang- og ankomsttider for linje 482, 483, 485, 486, 488 og 489 ændres, så busserne kommer til at passe med skolernes ringetider.
3. Middagsafgangene på linje 482 fra henholdsvis Stenlille Skole og Pedersborg Skole rykkes til eftermiddagstider.
4. Sagen videresendes til behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

[340-2014-27582](#) Bilag 1 - Trafikbestilling 2015 - Besparelser

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Trafikbestilling 2015 - Besparelser

Punkt 53: 53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt

340-2014-7373

53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt

53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Louise Beck Feldborg 340-2014-7373 340-2014-29243

Baggrund for sagens forelæggelse:

Med baggrund i Den kommunale Styrelseslov, herunder styrelsesvedtægter og med hensyntagen til kravene i henholdsvis Budget og Regnskabssystem for Kommuner samt Sorø Kommunes kasse- og regnskabsregulativ, skal der aflægges særskilte anlægsregnskaber, hvis et anlægsprojekt har en samlet værdi på over 2 mio. kr.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalg – Byråd.

Sagsfremstilling:

Byrådet besluttede den 24. august 2011 at indføre husstandsindsamling af glas og papir. Til dette formål blev der afsat 6,4 mio. kr. Pengene var afsat til en informationskampagne og til opsætning af affaldscontainere. Den 19. marts 2013 besluttede Byrådet at frigive 4, 2 mio. kr. til indkøb, montering og levering af affaldscontainere. Udgifter til informationskampagne er blevet afholdt af affaldsområdets generelle driftsmidler til information, og derfor er der aldrig blevet anmodet om frigivelse af midler til dette formål.

Høring:

Nej.

Økonomiske konsekvenser:

Der er et mindreforbrug på projektet på 452.137,55 kr. som svarer til 7 % af den samlede anlægsbevilling på 4,2 mio. kr. Forbruget vil påvirke mellemregningen med forsyningen på 3.747.862,45 kr. Se vedlagte bilag for den detaljerede opstilling af anlægsregnskabet.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Anlægsregnskabet indstilles til godkendelse med et mindreforbrug på 452.137,55 kr.

Bilag

[340-2014-30074](#) Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt.xls

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt.

Bilag

Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt.xls

Punkt 53: 53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt

340-2014-7373

53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt

53. Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Louise Beck Feldborg 340-2014-7373 340-2014-29243

Baggrund for sagens forelæggelse:

Med baggrund i Den kommunale Styrelseslov, herunder styrelsesvedtægter og med hensyntagen til kravene i henholdsvis Budget og Regnskabssystem for Kommuner samt Sorø Kommunes kasse- og regnskabsregulativ, skal der aflægges særskilte anlægsregnskaber, hvis et anlægsprojekt har en samlet værdi på over 2 mio. kr.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalg – Byråd.

Sagsfremstilling:

Byrådet besluttede den 24. august 2011 at indføre husstandsindsamling af glas og papir. Til dette formål blev der afsat 6,4 mio. kr. Pengene var afsat til en informationskampagne og til opsætning af affaldscontainere. Den 19. marts 2013 besluttede Byrådet at frigive 4, 2 mio. kr. til indkøb, montering og levering af affaldscontainere. Udgifter til informationskampagne er blevet afholdt af affaldsområdets generelle driftsmidler til information, og derfor er der aldrig blevet anmodet om frigivelse af midler til dette formål.

Høring:

Nej.

Økonomiske konsekvenser:

Der er et mindreforbrug på projektet på 452.137,55 kr. som svarer til 7 % af den samlede anlægsbevilling på 4,2 mio. kr. Forbruget vil påvirke mellemregningen med forsyningen på 3.747.862,45 kr. Se vedlagte bilag for den detaljerede opstilling af anlægsregnskabet.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Anlægsregnskabet indstilles til godkendelse med et mindreforbrug på 452.137,55 kr.

Bilag

[340-2014-30074](#) Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt.xls

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 4. marts 2014:

Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt.

Møde hævet kl. 10:40

Underskriftsark

Bilag

Anlægsregnskab - Opstart nyt affaldsprojekt.xls