

# REFERAT Økonomiudvalget 2010-2013 d. 30-06-2011

**Mødedato** Torsdag d. 30. juni 2011 kl. 16:30

**Mødested** Mødelokale 271

**Mødedeltagere** Ivan Hansen, Carl Andersen, Poul Hangler, Gert Jørgensen, Rolf Clausen

## Indholdsfortegnelse

431. Godkendelse af dagsorden.....	3
432. Ansøgning om etablering af autoophug på det tidligere Orebo Teglværk.....	4
433. Orientering om påbegyndelse af registrering af bevaringsværdige bygninger i Sorø by.....	9
434. Brommeparken - Godkendelse af Skema B.....	11
435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade.....	13
435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade.....	15

## **Punkt 431: 431. Godkendelse af dagsorden**

340-2008-20697

### **431. Godkendelse af dagsorden**

#### **431. Godkendelse af dagsorden**

Åbent Sagsbeh.: KMD Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Karin Heilesen 340-2008-20697 340-2011-120762

Juridisk regelgrundlag:

Forretningsorden for Økonomiudvalget. Godkendt på Økonomiudvalgets møde den 12. juni 2007.

Sagsfremstilling:

Ifølge Forretningsorden for Økonomiudvalget § 3, skal udvalgsmødet indledes med godkendelse af dagsorden, herunder godkendelse af optagelsen af de enkelte punkter på den endelige dagsorden.

Har sagen været behandlet tidligere:

Nej.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

Ingen.

Indstilling:

Det indstilles,

at dagsorden godkendes.

Beslutning i Økonomiudvalget, den 30. juni 2011:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

# Punkt 432: 432. Ansøgning om etablering af autoophug på det tidligere Orebo Teglværk

340-2011-31558

## 432. Ansøgning om etablering af autoophug på det tidligere Orebo Teglværk

### 432. Ansøgning om etablering af autoophug på det tidligere Orebo Teglværk

Åbent	Sagsbeh.:	KMD Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Lene Eriksen	340-2011-31558	340-2011-118838

Juridisk regelgrundlag:

Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009).

Bekendtgørelse nr. 1640 af 13. december 2006 om godkendelse af listevirksomhed.

Sagsfremstilling:

Den modtagne ansøgning

Sorø Kommune har modtaget vedlagte ansøgning med tilhørende notat fra det rådgivende ingeniørfirma Lyngkilde A/S, som har fremsendt materialet på vegne af AB Projektudvikling Aps, der ejer det tidligere Orebo Teglværk.

Med ansøgningen søges der dispensation fra den gældende lokalplan for ejendommen med henblik på at muliggøre etablering af autoophug/miljøbehandling af biler på ejendommen. Alternativt ønskes en midlertidig tilladelse (tidsbegrænset dispensation) til at etablere samme type virksomhed i en periode på f.eks. 2-3 år, således at denne kan drives, sideløbende med at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen (med tilhørende kommuneplantillæg), der åbner mulighed for den pågældende virksomhedstype.

Det oplyses i ansøgningen, at ejendommen ønskes afhændet til en interesseret køber, som i første omgang ønsker at etablere autoophug på denne. På sigt ønsker den mulige køber desuden at udvikle ejendommen til etablering af flere aktiviteter - dels i tilknytning til autogenbrugsvirksomheden og dels andre genbrugsaktiviteter.

Af notatet, der ledsager ansøgningen, fremgår det, at der i tilknytning til autogenbrugsvirksomheden ønskes salg af biler med dertil hørende indretning af klargøringsværksted samt evt. afholdelse af bilauktioner. Genbrugsaktiviteterne ønskes udvidet med f.eks. et shredder anlæg for neddeling/granulering af dæk og adskillelse af termoruder.

Det fremsendte notat udgør en form for screening i henhold til de til planloven knyttede regler om VVM (vurdering af virkninger på miljøet). Ansøgers konklusion i såvel notatet som selve ansøgningen er, at ejendommens bygninger og udenomsarealer vil være velegnede til de ansøgte aktiviteter, der vurderes at kunne drives på ejendommen uden gener for omgivelserne. Den samlede vurdering er således, at det påtænkte projekt ikke vil medføre forøgede miljømæssige påvirkninger af omgivelserne set i forhold til teglværksvirksomhed eller i forhold til den træpilleproduktion, der i dag drives på ejendommen.

I ansøgningen lægges der vægt på, at størstedelen af ejendommens bygninger har ligget ubenyttede hen siden teglværkets lukning i 2005, med store omkostninger for ejeren til følge, og at ingen kan være interesseret i, at bygningerne skal stå og forfalde eller alternativt må udlejes til eventuelle ikke erhvervmæssige formål, som kan medføre en anvendelse, der ikke kan anses for attraktiv i forhold til omgivelserne.

Det oplyses desuden, at den potentielle køber har stor erfaring fra drift af flere autoophug rundt om i landet, og at han derigennem er bekendt med de miljømæssige krav, der stilles til den type genbrugsvirksomheder, som ejendommen ønskes anvendt til. Hvis den fremsendte ansøgning i forhold til plangrundlaget imødekommes, vil der således blive indsendt den fornødne ansøgning om miljøgodkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens regler herom.

Fagcenter Teknik og Miljøes vurdering

Muligheder for dispensation fra lokalplanen

Lokalplan nr. 3.1. Jo. I2-2004, som i dag er gældende for ejendommen, blev udarbejdet med henblik på en udbygning af det daværende teglværk. Selvom teglværket i dag er lukket, er lokalplanen fortsat gældende.

Lokalplanområdets anvendelse er fastlagt i planens § 3.1, der lyder:

”Planområdet udlægges til erhvervsformål for anvendelse til teglværksvirksomhed med produktion, administration mv.”

Kommunen kan, jf. planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En lokalplans principper fastsættes blandt andet igennem anvendelsesbestemmelserne. Som udgangspunkt kan kommunen derfor ikke dispensere fra ovenstående bestemmelse.

Ligesom ejeren har kommunen imidlertid siden teglværkets lukning være interesseret i, at der blev fundet en ny anvendelse af bygningerne på ejendommen, så de bliver vedligeholdt og ikke ligger øde hen. På baggrund heraf har Fagcenter Teknik og Miljø gentagne gange været i dialog med ejeren og potentielle købere/lejere om muligheden for at nyttiggøre ejendommen til forskellige former for virksomhed eller fritidsformål.

I februar 2009 resulterede denne dialog i, at teknik- og miljøudvalget meddelte dispensation til indretning af træpilleproduktion i nogle af de eksisterende bygninger, og virksomheden er efterfølgende blevet etableret på baggrund af den nødvendige miljøgodkendelse. Der blev samtidig åbnet mulighed for, at de øvrige bygninger kan anvendes til langtidsopbevaring af f.eks. møbler.

Ved behandlingen af dispensationsansøgningen dengang vurderede det daværende Fagcenter Plan og Miljø, at det i forhold til planloven kunne forsvares at dispensere til etablering af den pågældende virksomhed, fordi den vurderedes at være væsentligt mindre miljøbelastende end den tidligere teglværksproduktion. Der blev desuden stillet vilkår om, at der ikke må etableres udendørs oplag på ejendommen, og at lokalplanens muligheder for bygningsmæssige udvidelser ikke kan udnyttes.

Efter Fagcenter Teknik og Miljø's opfattelse er det ikke muligt at meddele en tilsvarende dispensation til etablering af autoophug/miljøbehandling af biler, fordi denne type virksomhed vurderes at være mindst lige så miljøbelastende som teglværksdrift.

I Miljøministeriets ”Håndbog om miljø og planlægning” (2004), som er udarbejdet som et redskab til kommunernes sagsbehandling på miljø- og planområdet, er en lang række virksomhedstyper klassificeret i forhold til en ”belastningsskala” på 7 klasser, som indebærer en anbefalet mindste afstand til boliger. Klasse 1-virksomheder er virksomheder som f.eks. kontorer og liberale erhverv, der uden problemer kan ligge side om side med boliger, mens Klasse 7-virksomheder er de mest miljøbelastende, som anbefales lokaliseret mindst 500 meter fra boliger. Håndbogens oversigt over de syv miljø-/afstandsklasser er vedlagt som bilag.

Håndbogen kategoriserer autoophugvirksomheder i Klasse 7 og teglværker i Klasse 6-7. Til sammenligning vurderes træpilleproduktion at høre under håndbogens kategori ”affaldsbehandlingsanlæg”, som er kategoriseret som Klasse 4 og dermed kan placeres 100 meter fra boliger.

I det af ansøger fremsendte notat er der oplyst afstande til de boliger, der ligger tættest ved teglværksejendommen. Ved opmåling på luftfoto kommer Fagcenter Teknik og Miljø frem til nogle lidt kortere afstande mellem teglværksbygningerne og de omkringliggende boliger - f.eks. ca. 130 meter til Orebovej 33 og knapt 100 meter til Orebovej 27, som ligger inden for kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Orebo.

Såvel fagcentrets som ansøgers opmålinger kan imidlertid kun betragtes som vejledende, og det er i ansøgers notat heller ikke angivet, hvorfra på teglværksejendommen der er målt. Der er dog ingen tvivl om, at de nærmeste boliger ligger alt for tæt på teglværkets bygninger til, at fagcentret kan anbefale etablering af en ny Klasse 7-virksomhed på ejendommen – uanset om det sker på baggrund af en dispensation eller ny planlægning.

Forskellen mellem det gamle teglværk og et nyt autoophug

Som anført i ansøgningsmaterialet, muliggjorde den daværende Dianalund Kommune i 2004 en udbygning af det daværende teglværk med den lokalplan, der fortsat gælder. Teglværket blev imidlertid etableret tilbage i 1907, og ifølge den tidligere regionplan og nuværende kommuneplan har virksomheder etableret før 1985 nogle muligheder for udbygning, som nyetablerede virksomheder ikke har. I Sorø Kommuneplan fremgår dette af følgende retningslinje:

4.2.7 Virksomheder beliggende i det åbne land kan normalt ikke udvides bygningsmæssigt, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Eksisterende virksomheder, som inden den 1. januar 1985 havde investeret væsentligt i anlæg og/eller bygninger, som vil gå tabt ved en eventuel flytning af virksomheden, kan dog tillades udvidet i takt med behovet, såfremt det kan ske, uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der bør endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen, herunder især den kollektive transport.

Hertil kommer, at Miljøstyrelsen lægger op til en lempeligere støjmæssig regulering af virksomheder, det er - eller har været - naturligt at placere i det åbne land. Dette gælder således bl.a. teglværker, der historisk er blevet etableret tæt ved de lergrave, hvor leret til produktionen blev indvundet.

I Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder" (nr. 5/1984) er dette særlige hensyn, og reguleringen af virksomhedsstøj i det åbne land i øvrigt, omtalt på følgende måde:

"Det er ud fra miljømæssige synspunkter ønskeligt, at niveauet af støjen fra virksomheder er meget lavt i det åbne land, ikke mindst på grund af det normalt lave baggrundsstøjniveau. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i et vist omfang at acceptere et støjniveau, der kan påføre omboende støjulemper."

Der er således flere forklaringer på, at en miljøbelastende virksomhed som teglværket blev sikret udvidelsesmuligheder med den gældende lokalplan. Efter Fagcenter Teknik og Miljø's vurdering er der ikke tilsvarende "åbninger" i lovgivningen, der berettiger lokalisering af en så miljøbelastende ny virksomhed på ejendommen som et autoophug. En sådan virksomhed bør i stedet etableres i et industriområde i byzone.

#### Autoophugvirksomhedens miljøforhold

I ansøgningsmaterialet oplyses det godt nok, at langt de fleste aktiviteter (og herunder de støjende) vil komme til at foregå inde i bygningerne på betongulv uden afløb, men eksempelvis vil dæk og miljøbehandlede biler blive opbevaret udendørs indtil afhentning. Desuden har ejeren i forlængelse af ansøgningen oplyst, at sammenpresningen af de miljøbehandlede biler, inden de transporteres væk, vil komme til at foregå udendørs. Efter Fagcenter Teknik og Miljø's vurdering vil det derfor – uanset jordvolde og skærmende beplantning - ikke kunne undgås, at de udendørs aktiviteter vil virke skæmmende og støjende i forhold til omgivelserne.

Derudover vil der ligge en væsentlig udfordring i at undgå forurening af jord og grundvand. Herunder fordi der i dag ikke i nævneværdigt omfang er befæstede/impermeable arealer uden for bygningerne, og ud fra en æstetisk/landskabelig betragtning er det ikke ønskeligt, at der f.eks. asfalteres på store dele af ejendommens udenomsarealer. Desuden er spildevandsforholdene på ejendommen af ældre/utidssvarende karakter, hvorfor de ikke på forsvarlig vis vil kunne håndtere bortledning af regnvand fra befæstede arealer, hvorpå der med stor sandsynlighed vil kunne ske spild af olie og andre forurenende væsker.

Uanset, at der måske ville kunne etableres en olieudskiller på ejendommen, vurderes dette ikke at gøre spildevandsforholdene forsvarlige til den pågældende type virksomhed, idet spildevandet fra ejendommen via dræn udledes til et nærliggende vandløb (Teglværksgrøften) efter at have passeret ejendommens bundfældningstank. Også spildevandsforholdene gør således, at virksomheder af denne type bør placeres i industriområder i byer, hvor regn- og spildevand fra forurenende virksomheder bortledes via offentlig kloak.

#### Fremtidig anvendelse af ejendommen

Kommunen har som tidligere nævnt forståelse for de problemer, ejendommens ejer har med at finde en relevant anvendelse til denne. Samtidig er det forståeligt, hvis den gældende lokalplan i denne sammenhæng opleves som en hæmsko, fordi alt andet end teglværksproduktion og den træpillevirksomhed samt opbevaring, der i øjeblikket foregår på ejendommen, forudsætter ny dispensation fra lokalplanen eller udarbejdelse af helt ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Fagcenter Teknik og Miljø vil på denne baggrund foreslå, at ejendommens ejer meddeles, at kommunen er indstillet på en nærmere dialog om et salg af ejendommen med henblik på nedrivning af de nuværende bygninger og opførelse af en bolig. Dette vil kunne forsvares i henhold til planloven, da den gældende lokalplan åbner mulighed for opførelse af en medarbejderbolig, og med ejendommens areal på ca. 3,6 ha. i et naturskønt område kunne den potentielt være interessant for nogen, der ønsker at nyetablere f.eks. en hesteejendom eller et hobbydyrhold.

Alternativt kan Fagcenter Teknik og Miljø vurdere mulighederne for at igangsætte en ny planlægning for ejendommen, der muliggør etablering af flere mindre virksomheder inden for miljøklasserne 1-4 i det eksisterende bygningsanlæg. Efter fagcentrets opfattelse vil det således være en relevant mulighed at udnytte de overflødiggjorte bygninger på ejendommen til etablering af flere mindre virksomheder i de pågældende miljøklasser. Virksomheder, der måske kunne have nogle fælles faciliteter på ejendommen og på anden måde have glæde af "bofællesskabet".

En sådan løsning/udnyttelse af ejendommens bygningsanlæg vil svare til den mulighed for virksomhedsetablering i overflødiggjorte driftsbygninger på landbrugsejendomme, som planlovens § 37 åbner. Endvidere vil anvendelsen være i overensstemmelse med følgende retningslinje fra Sorø Kommuneplan 2009-2020:

4.2.5 Der skal være mulighed for at inddrage eksisterende ledige bygninger som f.eks. industribygninger, mejerier og landbrugsbygninger til erhvervsvirksomhed, såfremt bebyggelsen ikke skal gennemgå en større udvidelse, og såfremt det ikke indebærer skæmmende oplag.

Har sagen været behandlet tidligere:

Nej.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

Den tidligere teglværksejendom udgør rammeområdet A.E 4 i Sorø Kommuneplan 2009-2020. Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan nr. 3.1.Jo.I2-2004. Såvel kommuneplanens rammebestemmelser som lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af teglværksvirksomhed.

Indstilling:

Det indstilles,

at Teknik- og Miljøudvalget meddeler afslag på ansøgningen under henvisning til, at en dispensation til etablering af autoophug på ejendommen vil være i strid med den gældende lokalplans principper og i øvrigt ikke vurderes at være planlægnings- og miljømæssigt forsvarlig,

at sagen videresendes til Økonomiudvalget med henblik på stillingtagen til eventuel igangsættelse af planlægning for ny anvendelse af ejendommen,

at Økonomiudvalget træffer beslutning om, at der ikke igangsættes ny planlægning for fremtidig anvendelse af ejendommen til autoophug/miljøbehandling af biler, da det ikke vurderes at være planlægnings- og miljømæssigt forsvarligt, og

at ejendommens ejer meddeles, at kommunen er indstillet på en nærmere dialog om mulighederne for at etablere en ny boligejendom efter nedrivning af de nuværende bygninger eller igangsættelse af ny planlægning, der muliggør etablering af flere mindre virksomheder inden for miljøklasserne 1-4 i det eksisterende bygningsanlæg.

Bilag

[340-2011-120156](#) Dispensationsansøgning

[340-2011-120157](#) Uddybende notat fra ansøger

[340-2011-119965](#) Miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 23. juni 2011:

Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt. Jens Nygård tog forbehold.

Beslutning i Økonomiudvalget, den 30. juni 2011:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning

Uddybende notat fra ansøger

Miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation

## **Punkt 433: 433. Orientering om påbegyndelse af registrering af bevaringsværdige bygninger i Sorø by**

340-2011-30261

### **433. Orientering om påbegyndelse af registrering af bevaringsværdige bygninger i Sorø by**

#### **433. Orientering om påbegyndelse af registrering af bevaringsværdige bygninger i Sorø by**

Åbent	Sagsbeh.:	KMD Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2011-30261	340-2011-117363

Juridisk regelgrundlag:

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (Lovbekendtgørelse nr. 1088 af 29. august 2007)  
Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009).

Kommunerne kan udpege bevaringsværdige bygninger for efterfølgende at registrere disse i kommuneplanen eller i lokalplaner. Først på dette tidspunkt er en bygning bevaringsværdig i bygningsfredningslovens forstand. Kulturarvsstyrelsen kan også udpege bevaringsværdige bygninger, men det er altid kommunen, der har ansvaret for beskyttelsen af bevaringsværdige bygninger, uanset om de er udpeget af kommunen selv eller af Kulturarvsstyrelsen.

Sagsfremstilling:

Sorø Kommunes Fagcenter Teknik og Miljø har indledt et samarbejde med Sorø Bevaringsforening om en registrering af de bevaringsværdige ejendomme i kommunen, der bør bevares for eftertiden.

Til at begynde med er det kun en del af kommunens bevaringsværdige bygninger der registreres, men det er tanken, at alle kommunens bevaringsværdige ejendomme registreres på sigt.

Registreringen af bevaringsværdige bygninger påbegyndes afgrænset af Slagelsevej mod nord, Alléen mod øst, Trautnersvej mod syd og Sorø sø mod vest, jf. vedlagte bilag.

De bygninger der skal registreres, er de ejendomme, der rummer så store arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, at bygningen skønnes at have regional eller lokal betydning for eftertiden. Derudover vil alle de ejendomme, der er opført i 1949 eller tidligere som udgangspunkt potentielt være bevaringsværdige.

Bevaringsværdige bygninger bedømmes inspireret af registreringsmetoden SAVE-metoden (Survey og Architectural Values i the Enviroment), med en værdi fra 1-9, hvor 1 er det højeste. Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede. Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse, er fremtrædende eksempler inden for deres bygningstype.

Registreringen omfatter en fotografering og en kortlægning af de bevaringsværdige ejendomme indenfor områdeafgrænsningen, og Sorø Bevaringsforening har påtaget sig opgaven med at fotografere og kortlægge/bedømme bygningerne.

De ejendomme, der vil blive fotograferet og kortlagt, er markeret på vedlagte bilag. Det er dog kun bygninger opført i 1949 eller tidligere, der er markerede. Derudover kan der være nyere bygninger i området, der rummer så store arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, at de bør registreres som værende bevaringsværdige.

Sorø Bevaringsforenings bestyrelsesmedlemmer påbegynder fotografering i området 1. juli 2011, og arbejdet forventes afsluttet ved udgangen af oktober 2011. Bevaringsforeningen vil under fotograferings- og kortlægningsarbejdet i området være iført ens veste med Sorø Kommunes logo og derudover være udstyret med Id-kort og et brev om, at de arbejder på vegne af kommunen/udføre opgaven for kommunen.

Det er målet med kortlægningen, at en del af Sorøs kulturarv i form af de bevaringsværdige bygninger så vidt muligt bevares for eftertiden. Når registreringsarbejdet er afsluttet vil registreringen med et kommuneplantillæg blive løftet ind i kommuneplanen, således at bygninger med høj bevaringsværdi (1- 4) herefter ikke må nedrives eller ændres uden kommunens særlige godkendelse.

Samtlige ejere og lejere indenfor det afgrænsede område vil blive informeret om det forestående registreringsarbejde. De vil således blive informeret via brev inden den 1. juli 2011. Herudover udsender bevaringsforeningen og kommunen i samarbejde en pressemeddelelse til de lokale aviser med henblik på at orientere de borgere, der kunne have en interesse i sagen.

Registreringsarbejdet vil kunne sammenlignes med flere af vores nabokommuners udarbejdede kommuneplanatlas, hvorigennem de enkelte kommuner har udpeget kommunernes bevaringsværdige ejendomme. Der er udarbejdet kommuneplanatlas for Gl. Skælskør, Gl. Holbæk, Gl. Næstved, Gl. Suså og Ringsted Kommune.

Har sagen været behandlet tidligere:

Nej.

Høring:

Lokalrådet for Gl. Sorø er blevet orienteret om det påtænkte registreringsarbejde.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen. Sorø Kommune har pt. ingen pulje for tilskud til ombygning og restaureringer i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

-

Indstilling:

Det indstilles,

at sagen tages til efterretning,

at det indstilles til Økonomiudvalget, at der kan igangsættes et kommuneplantillæg, og

at sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 7. juni 2011:

Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget, den 15. juni 2011:

Ikke til stede: Ingen.

Sagen udsættes. Sendes tilbage til udvalget som afholder et møde med Sorø Bevaringsforening med henblik på at afklare ambitionsniveauet.

## **Punkt 434: 434. Brommeparken - Godkendelse af Skema B**

340-2010-41877

### **434. Brommeparken - Godkendelse af Skema B**

#### **434. Brommeparken - Godkendelse af Skema B**

Åbent    Sagsbeh.:    KMD Sagsid.:    KMD Dok.nr.:  
          Jytte Arnel    340-2010-41877    340-2011-118932

Juridisk regelgrundlag:  
Almenboligloven  
Lov om social service

Sagsfremstilling:

På Økonomiudvalgets møde den 9. december 2009 vedrørende opførelsen af almene boliger ved Brommeparken, tiltrådte udvalget indstillingen vedrørende indgåelse af et gavebrev mellem Sorø Kommune og Filadelfia, dvs. Filadelfia som led i processen forærer Sorø Kommune et gavebrev på et beløb svarende til den kommunale grundkapital, hvorefter Sorø Kommune indbetaler dette beløb til Landsbyggefonden.

Sorø Boligselskab lejer grunden i Brommeparken i 30 år fra ibrugtagningsdatoen for 1 kr. i årlig leje.

Boligselskabet opfører og driver et bofællesskab, som Kolonien Filadelfia / Sorø Kommune har fuld anvisningsret til. Driften af afdelingen sker sammen med Filadelfia.

Projektet er godkendt af boligselskabets bestyrelse den 8. november 2010, samt godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 8. januar 2011.

Byrådet besluttede på møde den 15. december 2010 at give tilsagn til ovennævnte projekt til opførelse af 16 boliger til en anskaffelsessum på 23,551 mio. kr., heraf kommunalt grundkapital lån på 1,649 mio. kr.

Bygherren har nu fremsendt ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen før påbegyndelsen af byggeriet

Der kan maksimalt godkendes 24,366 mio. kr. i anskaffelsessum.

Bygherren ansøger dog kun om godkendelse af 20,869 mio. kr., hvilket er en reduktion på 2,682 mio.kr. i forhold til det godkendte Skema A, hermed reduceres det kommunale grundkapital lån med 0,188 mio. kr.

Det er denne anskaffelsessum, som bygherren ansøger om godkendelse af, og denne finansieres således:

Realkreditlån, 91% for tilsagn fra før den 1.1.2011 18,991 mio.kr.

Kommunal grundkapital for tilsagn fra før den 1.1.2011 1,461 mio.kr.

Beboerindskud 0,417 mio.kr.

Den foreløbige leje godkendes med 418 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Forvaltningen bemyndiges til at godkende skema C (byggeregnskabet), hvis der ikke forekommer overskridelser i forhold til det godkendte skema B.

Har sagen været behandlet tidligere:

Social og Sundhedsudvalget den 1. februar 2010

Økonomiudvalget den 10. februar 2010

Byrådet den 24. februar 2010

Økonomiudvalget den 9. december 2010

Byrådet den 15. december 2010

Høring:  
Nej

Økonomiske konsekvenser:  
Som anført i sagsfremstillingen

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

-

Indstilling:  
Direktøren indstiller,

at Økonomiudvalget og Byrådet godkender Skema B, og

at forvaltningen bemyndiges til at godkende Skema C, hvis der ikke forekommer overskridelse i forhold til det godkendte Skema B, og Forvaltningen bemyndiges til at godkende den endelige leje ved Skema C.

Bilag

[340-2011-118901](#) Skema B - Brommeparken

[340-2011-118900](#) Sorø Boligselskab - Anmodning om godkendelse af skema B

Beslutning i Økonomiudvalget, den 30. juni 2011:  
Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt med den tilføjelse at der meddeles en negativ tillægsbevilling på kr. 188.000.- på kontoen for indskud i landsbyggefonden og at der meddeles tillægsbevilling på kr. 188.000 i forbindelse med tilbagebetaling til Filadelfia jf. gavebrev.

## **Bilag**

Skema B - Brommeparken

Sorø Boligselskab - Anmodning om godkendelse af skema B

# Punkt 435: 435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade

340-2011-8792

## 435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade

### 435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade

Åbent Sagsbeh.: KMD Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Else-Marie Hedegaard Jensen 340-2011-8792 340-2011-108961

Juridisk regelgrundlag:  
Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007).

Sagsfremstilling:  
Byrådet besluttede den 30. marts 2011 at udsende "Forslag til Lokalplan SK 34" for boliger i Vedelsgade i 8 ugers høring.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er, at Sorø Boligselskab indenfor området ønsker at opføre 8 nye lejligheder i Vedelsgade samt sikre, at der kan etableres en lejlighed i tagetagen på Alleén 4 (Aldersly). Projektet bevirker, at villaen på Vedelsgade 17 nedrives for at give plads til de nye boliger. Derfor er et formål med lokalplanen at sikre, at en eventuel ny facade mod Vedelsgade respekterer typiske træk i bymidtens facadeopdeling. Endvidere er der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget udarbejdet et projektforslag, der beskriver omfang og udseende af de nye boliger beliggende ud til Vedelsgade. Projektforslaget er udarbejdet af Sorø Boligselskabs rådgiver Arkiplus A/S.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet tre breve/e-mails med bemærkninger til lokalplanforslaget, hvoraf en af bemærkningerne kommer fra lejerne af ejendommen Alleén 4 (4 personer). De indkomne bemærkninger er gennemgået og kommenteret i vedlagte notat. Fagcenter Teknik og Miljø finder, at der på baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger bør foretages nedenstående ændringer i lokalplanen.

I bestemmelserne:

§ 6.4 reduceres til:

Pladser til affaldscontainere skal være omsluttet af fast hegn suppleret med hæk, som skal holdes mindst i en højde svarende til affaldscontainerne.

§ 7.2 strammes op til:

Bygningen Alleén 4 (Aldersly) skal bevares.

§ 9.4 udbygges, så den kommer til at lyde som følger:

Taget i byggefelt A skal være symmetrisk sadeltag med hældning på ca. 45o og dækket med sortblå naturskifer. I forbindelse med indretning af bolig i tagetagen på Alleén 4 skal der opsættes smalle kviste. Kviste i tagfladen skal følge vindueshuller i underetagerne. Kvistene skal udføres med lukkede, zinkklædte sider og tag og fremstå med beskeden vindueshøjde (f.eks. i dimensioner som underdelen af husets dannebrogsvinduer). Endvidere skal de nordlige gavlvinduer (under hensyn til nabo) tilmures, eller isættes matte ruder, hvis vinduet betjener et toilet/baderum. Ved restaurering og generel vedligeholdelse af husets ydre skal den oprindelige byggestil respekteres.

I kortbilag:

Kortbilag 2 ændres så "portbygning" udføres med en lodret gavl.

Har sagen været behandlet tidligere:

Byrådet besluttede på mødet den 30. marts 2011, at sende "Forslag til Lokalplan SK 34" ud i en 8 ugers høring.

Høring:

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 5. april 2011 til den 01. juni 2011.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor eksisterende Lokalplan nr. 38. Når Lokalplan SK 34 vedtages, aflyses lokalplan nr. 38 på de ejendomme, der ligger indenfor Lokalplan SK 34.

Indstilling:

Det indstilles at,

at Lokalplan SK 34 anbefales vedtaget med de anførte ændringer, og

at sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet til en endelig vedtagelse.

Bilag

[340-2011-107118](#) Bilag - Bemærkningsark

[340-2011-119729](#) Bilag - Revideret Kortbilag 2 - Lokalplan SK 34.pdf

[340-2011-119759](#) Bilag - Forslag til Lokalplan SK 34.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 23. juni 2011:

Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget, den 30. juni 2011:

Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

Bilag - Bemærkningsark

Bilag - Revideret Kortbilag 2 - Lokalplan SK 34.pdf

Bilag - Forslag til Lokalplan SK 34.pdf

# Punkt 435: 435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade

340-2011-8792

## 435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade

### 435. Endelig vedtagelse af Lokalplan SK 34, boliger i Vedelsgade

Åbent Sagsbeh.: KMD Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Else-Marie Hedegaard Jensen 340-2011-8792 340-2011-108961

Juridisk regelgrundlag:  
Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007).

Sagsfremstilling:  
Byrådet besluttede den 30. marts 2011 at udsende "Forslag til Lokalplan SK 34" for boliger i Vedelsgade i 8 ugers høring.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er, at Sorø Boligselskab indenfor området ønsker at opføre 8 nye lejligheder i Vedelsgade samt sikre, at der kan etableres en lejlighed i tagetagen på Alleén 4 (Aldersly). Projektet bevirker, at villaen på Vedelsgade 17 nedrives for at give plads til de nye boliger. Derfor er et formål med lokalplanen at sikre, at en eventuel ny facade mod Vedelsgade respekterer typiske træk i bymidtens facadeopdeling. Endvidere er der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget udarbejdet et projektforslag, der beskriver omfang og udseende af de nye boliger beliggende ud til Vedelsgade. Projektforslaget er udarbejdet af Sorø Boligselskabs rådgiver Arkiplus A/S.

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet tre breve/e-mails med bemærkninger til lokalplanforslaget, hvoraf en af bemærkningerne kommer fra lejerne af ejendommen Alleén 4 (4 personer). De indkomne bemærkninger er gennemgået og kommenteret i vedlagte notat. Fagcenter Teknik og Miljø finder, at der på baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger bør foretages nedenstående ændringer i lokalplanen.

I bestemmelserne:

§ 6.4 reduceres til:

Pladser til affaldscontainere skal være omsluttet af fast hegn suppleret med hæk, som skal holdes mindst i en højde svarende til affaldscontainerne.

§ 7.2 strammes op til:

Bygningen Alleén 4 (Aldersly) skal bevares.

§ 9.4 udbygges, så den kommer til at lyde som følger:

Taget i byggefelt A skal være symmetrisk sadeltag med hældning på ca. 45o og dækket med sortblå naturskifer. I forbindelse med indretning af bolig i tagetagen på Alleén 4 skal der opsættes smalle kviste. Kviste i tagfladen skal følge vindueshuller i underetagerne. Kvistene skal udføres med lukkede, zinkklædte sider og tag og fremstå med beskeden vindueshøjde (f.eks. i dimensioner som underdelen af husets dannebrogsvinduer). Endvidere skal de nordlige gavlvinduer (under hensyn til nabo) tilmures, eller isættes matte ruder, hvis vinduet betjener et toilet/baderum. Ved restaurering og generel vedligeholdelse af husets ydre skal den oprindelige byggestil respekteres.

I kortbilag:

Kortbilag 2 ændres så "portbygning" udføres med en lodret gavl.

Har sagen været behandlet tidligere:

Byrådet besluttede på mødet den 30. marts 2011, at sende "Forslag til Lokalplan SK 34" ud i en 8 ugers høring.

Høring:

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 5. april 2011 til den 01. juni 2011.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor eksisterende Lokalplan nr. 38. Når Lokalplan SK 34 vedtages, aflyses lokalplan nr. 38 på de ejendomme, der ligger indenfor Lokalplan SK 34.

Indstilling:

Det indstilles at,

at Lokalplan SK 34 anbefales vedtaget med de anførte ændringer, og

at sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet til en endelig vedtagelse.

Bilag

[340-2011-107118](#) Bilag - Bemærkningsark

[340-2011-119729](#) Bilag - Revideret Kortbilag 2 - Lokalplan SK 34.pdf

[340-2011-119759](#) Bilag - Forslag til Lokalplan SK 34.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 23. juni 2011:

Ikke til stede: Per Hovmand

Indstilles godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget, den 30. juni 2011:

Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

Møde hævet kl.

**Underskriftsark**

**Bilag**

Bilag - Bemærkningsark

Bilag - Revideret Kortbilag 2 - Lokalplan SK 34.pdf

Bilag - Forslag til Lokalplan SK 34.pdf