

# **REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2014-2017 d. 16-05-2017**

**Mødedato**           Tirsdag d. 16. maj 2017 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

622. Bemærkninger til dagsordenen.....	3
623. Meddelelser.....	4
624. Sorø Kommunes indsats på miljøområdet 2016.....	5
625. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag for listevirksomheder.....	7
626. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag vedrørende Lov om miljøgodkendelse af	9
627. Afrapportering af administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse 2016.....	11
628. Dispensation fra deklaration til taghældning på garage - Ahornvej 24, 4180 sorø.....	13
629. Dispensation fra deklaration til udstykning af Søstrædet 26.....	15
630. Dispensation fra Lokalplan nr. 12 til placering af udestue på Møllegårdsvej 109B.....	17
631. Dispensation fra Lokalplan nr. 18 til flytning/udvidelse af to dagligvarebutikker i Dianalund C	19
632. Dispensation fra Lokalplan SK 7 til indretning af dyrebutik på Industrivej 4.....	21
633. Dispensation fra Lokalplan SK 33 til indretning af lejligheder på 1. og 2. sal på Storgade 31B.	23
634. Landzonesag - Anvendelse af Louisestiftelsen - Feldskovvej 30, 4180 Sorø.....	25
635. Udvidelse af større husdyrbrug.....	28
636. Vejadgang i Åmosen.....	30
637. Udkast til struktur for "Strategi for kommunens infrastrukturmæssige ambitioner på kort og m	33
638. Evaluering af opgaveoverdragelse til AffaldPlus.....	35
639. Økonomisk Redegørelse 31-03-2017 Teknik og Miljøudvalget.....	37
640. Anlæg igangværende XA-324 Forbedring af eksisterende broer.....	39
641. Anlægsregnskab XA-337 Pedersborg skole AT-påbud 2016.....	41
642. Inventar til haller.....	43
644. Takstblad 2017 Munke Bjergby Vandværk.....	44
645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.....	46
645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.....	50

## **Punkt 622: 622. Bemærkninger til dagsordenen**

340-2009-331

### **622. Bemærkninger til dagsordenen**

#### **622. Bemærkninger til dagsordenen**

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Pia Düring Lausen 340-2009-331 340-2016-164764

Baggrund for sagens forelæggelse:  
Forretningsorden for Økonomiudvalget og de stående udvalg.

Sagens gang:  
Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:  
Ifølge Forretningsordenens § 3, stk. 4, kan ethvert medlem ved mødets begyndelse begære ordet til dagsordenen.

Høring:  
Ingen.

Økonomiske konsekvenser:  
Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:  
Ingen.

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

1. Dagsordenen drøftes.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Punkt 623: 623. Meddelelser**

340-2010-38021

### **623. Meddelelser**

### **623. Meddelelser**

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Pia Düring Lausen 340-2010-38021 340-2016-164787

Baggrund for sagens forelæggelse:

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

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Meddelelser tages til efterretning.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Sagen drøftet.

# Punkt 624: 624. Sorø Kommunes indsats på miljøområdet 2016

340-2017-8053

## 624. Sorø Kommunes indsats på miljøområdet 2016

### 624. Sorø Kommunes indsats på miljøområdet 2016

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Anne Kirkhoff Samsø 340-2017-8053 340-2017-49961

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune skal i henhold til bekendtgørelse om miljøtilsyn offentliggøre sin godkendelses- og tilsynsindsats hvert år.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Sorø Kommune fører et aktivt tilsyn med virksomheder og landbrug efter miljøbeskyttelses- og husdyrgodkendelseslovens bestemmelser. Bekendtgørelsen om miljøtilsyn fastlægger, hvordan de udførte tilsyn skal afrapporteres.

Beretningen for Sorø Kommune (vedlagt) blev offentliggjort på kommunens hjemmeside den 31. marts 2017, samtidig med, at den blev afrapporteret i Miljøstyrelsens systemer.

Tilsynsfrekvenser

I miljøtilsynsbekendtgørelsen er det fastsat, dels hvor stor procentdel af de forskellige virksomhedskategorier, der skal føres et fysisk tilsyn med, dels med hvilken hyppighed de forskellige typer virksomheder og landbrug skal besøges. De mest forurenende virksomheder og landbrug, omfattet af Industriel Emissions Direktivet (IED-virksomhederne), skal have beregnet individuelle frekvenser på baggrund af en risikovurdering af den enkelte virksomhed.

Landbrug og pelsdyrfarme

I Sorø Kommune er der med udgangen af 2015 registreret 7 husdyrbrug omfattet af IED reglerne, det vil sige slagtesvineproduktioner med mere end 2.000 stipladser, soproproduktioner over 270 dyre-enheder og fjerkræproduktioner med mere end 40.000 stipladser. Udover IED-husdyrbrug fører fagcenteret også tilsyn med øvrige husdyrbrug med mere end 3 dyreenheder.

På husdyrbrugsområdet er der opgjort en brugerbetaling på 54.714 kr. for tilsyn (2015: 67.586 kr.) og 34.768 kr. for godkendelser og revurderinger i perioden (2015: 54.577 kr.).

Virksomheder

I Sorø Kommune er der med udgangen af 2016 registreret 1 virksomhed omfattet af IED-reglerne.

Udover IED-virksomheder fører kommunen også tilsyn med en række andre erhvervsvirksomheder, autoværksteder og vaskehaller.

På virksomhedsområdet er der opgjort en brugerbetaling på 36.339 kr. for tilsyn (2015: 35.808 kr.) og 18.868 kr. for godkendelser (2015: 617 kr.).

Tilsynskampanjer

Sorø Kommune har gennemført 2 tilsynskampanjer i 2016.

På landbrugsområdet havde tilsynskampagnen fokus på godkendte landbrug med vilkår til driften af udbringningsarealerne, hvor Fagcenteret kontrollerede samtlige miljøgodkendte landbrug med vilkår til driften af deres udbringningsarealer. Det overordnede formål med kampagnen var, at alle landbrug med godkendelse efter husdyrgodkendelsesloven §§ 11, 12 eller 16 ved kampagnen og eventuelt opfølgende tilsyn konstateres at overholde eventuelle vilkår om virkemidler i arealdriften.

På virksomhedsområdet var tilsynskampagnen ”Hjælp Fisken”, der satte fokus på afledning til regnvandsledninger.

Tilsynsplan

Teknik og Miljøudvalget godkendte i august 2013 en miljøtilsynsplan for perioden 2013-17. Planen er offentliggjort på kommunens hjemmeside. Fagcenteret planlægger og udfører tilsynene efter denne plan. Der skal udarbejdes en opdatering af tilsynsplanen i 2017. Fagcenteret afventer dog miljøstyrelsens udkast til revideret tilsynsbekendtgørelsen (affødt af ny husdyrregulering) inden opdatering.

Høring:  
Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:  
Indtægterne for miljøgodkendelser og tilsyn har udgjort 144.099 kr. (2015: 158.588 kr.)

Væsentlige afledte konsekvenser:  
Ingen.

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

1. Beretningen tages til efterretning.

Bilag

[340-2017-48816](#) Tilsynsberetning 2016 - samlet

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Tilsynsberetning 2016 - samlet

# **Punkt 625: 625. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag for listevirksomheder**

340-2017-9579

## **625. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag for listevirksomheder**

### **625. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag for listevirksomheder**

Åbent	Sagsbeh.: Line Madsen	Sagsid.: 340-2017-9579	Dok.nr.: 340-2017-58024
-------	--------------------------	---------------------------	----------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:  
Årlig afrapportering af administrationsgrundlag for listevirksomheder.

Sagens gang:  
Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:  
Administrationsgrundlag for listevirksomheder blev senest vedtaget på mødet i Teknik og Miljøudvalget den 7. juni 2016. Administrationsgrundlaget afrapporteres som udgangspunkt en gang årligt.

I 2016 blev der meddelt 1 ny miljøgodkendelse:

? Omkørselsvejen 1 - oplag og nedknusning af beton (ny godkendelse)

Herudover er der 2 verserende sager:

? NCC, Lange Løng 9 - oplag og nedknusning af asfalt og beton (ny godkendelse)

? Sydvestsjælland Kloakservice, Stenstrupvej 3 (revurdering og udvidelse)

Flere af kommunens miljøgodkendte virksomheder har ældre miljøgodkendelser og det skønnes derfor, at der er behov for revurdering af flere eksisterende miljøgodkendelser.

I tilsynsberetningen for 2016 er der redegjort for antal gennemførte miljøtilsyn i 2016.

Der er udelukkende foretaget redaktionelle ændringer i administrationsgrundlaget.

Høring:  
Nej.

Økonomiske konsekvenser:  
Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:  
Ikke relevant.

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

1. Afrapporteringen tages til efterretning
2. Det opdaterede administrationsgrundlag vedtages.

Bilag

[340-2017-58297](#) Administrationsgrundlag for listevirksomheder 2017

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

**Bilag**

Administrationsgrundlag for listevirksomheder 2017

# Punkt 626: 626. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag vedrørende Lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug 2016

340-2017-9380

## 626. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag vedrørende Lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug 2016

### 626. Afrapportering og revision af administrationsgrundlag vedrørende Lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug 2016

Åbent	Sagsbeh.: Anne Kirkhoff Samsøe	Sagsid.: 340-2017-9380	KMD Dok.nr.: 340-2017-51605
-------	-----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Årlig afrapportering om sager efter husdyrgodkendelsesloven i henhold til administrationsgrundlaget.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Afrapportering om antallet af sager i 2016

I 2016 er der givet 1 miljøgodkendelse til udvidelse af husdyrhold mellem 15 og 75 dyreenheder (§ 10), ingen godkendelser til husdyrbrug mellem 75 og 250 dyreenheder (§ 11), 1 tillæg til en miljøgodkendelse til udvidelse af husdyrholdet over 250 dyreenheder (§ 12) og 1 miljøgodkendelse af arealer til modtagelse af husdyrgødning (§ 16). Derudover er givet 1 afslag til udvidelse af dyreholdet over 250 dyreenheder (§ 12).

Ved årets udgang er 1 § 10 sag, 1 § 16 sag og 1 § 11 sag samt en forespørgsel vedrørende en § 12 sag under behandling. § 10 sagen og § 11 sagen er afgjort på nuværende tidspunkt, § 16 sagen er bortfaldet grundet ændringer i husdyrgodkendelsesloven, der trådte i kraft 2. marts 2017. Forespørgslen er besvaret, og der er indsendt en konkret ansøgning om udvidelse efter § 12. Denne er under behandling.

Der er behandlet 5 sager efter anmeldeordningerne, hvor fagcentret har afgjort, at ændringer i husdyrproduktionen ikke krævede miljøgodkendelse.

Fagcentret har desuden haft 1 miljøgodkendelse i høring fra anden kommune, hvor udspretningsarealer lå i Sorø Kommune.

Herudover er 3 ældre miljøgodkendelser revurderet.

Fagcentret har behandlet hovedparten af ansøgningerne administrativt. Teknik og Miljøudvalget har fået forelagt 1 § 12 sag og 1 sag i kommunehøring fra Næstved (hvor der er udspretningsarealer beliggende i Sorø Kommune).

Administrationsgrundlaget

Administrationsgrundlaget for lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrgodkendelse er vedlagt. Administrationsgrundlaget er opdateret efter ændring i lov om miljøgodkendelse der blev vedtaget i februar 2017. Administrationsgrundlaget er opdateret i forhold til de punkter, der er trådt i kraft. De øvrige ændringer træder først i kraft 1. august 2017. Når Miljøstyrelsen offentliggør opdaterede bekendtgørelser, der implementerer sidste del af lovændringen, vil Fagcentret opdatere administrationsgrundlaget endeligt og forelægge det Udvalget på ny.

Høring:

Ikke relevant

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Afrapporteringen tages til efterretning.
2. Administrationsgrundlaget godkendes med de opdaterede ændringer.

Bilag

[340-2017-51595](#) Administrationsgrundlag for husdyrbrug

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

**Bilag**

Administrationsgrundlag for husdyrbrug

# Punkt 627: 627. Afrapportering af administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse 2016

340-2017-9391

## 627. Afrapportering af administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse 2016

### 627. Afrapportering af administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse 2016

Åbent	Sagsbeh.: Anne Kirkhoff Samsøe	Sagsid.: 340-2017-9391	KMD Dok.nr.: 340-2017-51788
-------	-----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Kommunens håndhævelse af love inden for Fagcentrets område sker efter administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse. Senest blev administrationsgrundlaget afrapporteret og godkendt uden ændringer på møde i Teknik og Miljøudvalget den 12. april 2016.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Administrationsgrundlaget vedrører de tilsyn, som fagcentret udfører kontrol af, at bestemmelser i lovgivningen og vilkår i kommunens afgørelser overholdes. I administrationsgrundlaget er beskrevet de håndhævelsesmidler, som kommunen kan anvende, og der er anført principper for tilsyn og håndhævelse.

I forbindelse med afrapportering af kommunens indsats på miljøområdet i 2016 vil der særskilt blive redegjort nærmere for håndhævelse efter miljøbeskyttelsesloven, for så vidt angår jordforurening samt virksomheder og husdyrgodkendelsesloven. Håndhævelser på naturområdet blev afrapporteret på Teknik og Miljøudvalgsmøde den 7. februar 2017 (punkt 566). Desuden bliver Teknik og Miljøudvalget ved dette møde ligeledes orienteret om kommunens tilsynsberetning vedrørende miljøtilsyn, der blev offentliggjort den 1. april. Håndhævelser på ovennævnte områder indgår dog i den samlede oversigt nedenfor og i vedlagte bilag.

Der ses en stigning i antallet af indskærpelser igen i 2016. Dette hovedsageligt, fordi Fagcentret har indskærpet påbud vedrørende spildevandsforhold og indskærpet flere forhold vedrørende oplag af affald og rotter i det forgangne år. 33 af de 65 indskærpelser er givet til husdyrbrug, dette tal har ikke ændret sig markant fra 2015 til 2016.

På spildevandsområdet har man været nødsaget til at genfremsende en del varsler om påbud på grund af forældelse i håndhævelse. Det har betydet, at der i 2016 er genfremsendt nye varsler om påbud. Fremadrettet ønsker man i administrationen at fastholde kontinuiteten i påbudssagerne.

I vedlagte bilag er opført de håndhævelsesskridt, der er taget inden for de forskellige lovområder i 2016. Fagcenteret kvalitetssikrer håndhævelserne i henhold til procedure herom i fagcenterets kvalitetssikringssystem, herunder løbende forbedring og opdatering af skabeloner til hjælp i sagsbehandlingen.

Administrationsgrundlaget fremlægges med ganske få redaktionelle ændringer. Siden seneste godkendelse er kommunens rolle i forbindelse med bekendtgørelse om krydsoverensstemmelse udfaset, hvorfor dette er slettet fra administrationsgrundlaget, og administrationsgrundlaget er tilrettet i forhold til indholdet i tilsynsplanen. Det opdaterede administrationsgrundlag er vedlagt sagen som bilag.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Afrapporteringen tages til efterretning.
2. Administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse godkendes med de opdaterede ændringer.

Bilag

[340-2017-60947](#)

Håndhævelse 2016

[340-2017-59503](#)

Administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse 2013 revideret 2017

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Bilag**

Håndhævelse 2016

Administrationsgrundlag for tilsyn og håndhævelse 2013 revideret 2017

## **Punkt 628: 628. Dispensation fra deklaration til taghældning på garage - Ahornvej 24, 4180 sorø**

340-2017-2622

### **628. Dispensation fra deklaration til taghældning på garage - Ahornvej 24, 4180 sorø**

#### **628. Dispensation fra deklaration til taghældning på garage - Ahornvej 24, 4180 sorø**

Åbent	Sagsbeh.: Jeanette Albertsen	Sagsid.: 340-2017-2622	KMD Dok.nr.: 340-2017-52153
-------	---------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Udvalget skal tage beslutning om dispensation til højde i skel og taghældning jf. bygningsreglement 2015 og deklaration af 27. april 1964, da det ligger udenfor fagcentrets bemyndigelse jf. administrationsgrundlaget for byggesagsbehandling.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejer af Ahornvej 24, 4180 Sorø søgte den 31. oktober 2011 om tilladelse til at ændre taghældningen på eksisterende garage fra fladt tag til taghældning med 45 grader. Der blev den 21. december 2011 givet afslag til det ansøgte. Sorø Kommune gav lov til en tagkonstruktion med 15 graders hældning.

Efter korrespondance med ejeren endte sagen den 30. august 2012 med, at ejeren ville lade taget være på eksisterende garage.

På baggrund af en anonym henvendelse den 23. januar 2017, blev Sorø Kommune gjort opmærksom på, at ejer af Ahornvej 24 har opført taghældning på eksisterende garage. Efter henvendelse til ejer, viser det sig, at ejeren har ændret tagkonstruktionen så hældningen er 34 grader. Ændringen er foretaget efter kommunens afslag.

Den anonyme borger nævnte også Ahornvej 20, hvor der er lavet taghældning på deres eksisterende garage til trods for, at de har fået afslag på dette fra fagcentret den 29. november 2007. Det har ikke været muligt at komme i kontakt med ejerne af Ahornvej 20.

Ejer af Ahornvej 24 har indleveret tegninger der viser at ca. 0,5 m fra naboskel er højden 2,5 m og ca. 2,5 m inde på grunden er højden 3,5 m høj.

Ejendommen er omfattet af en deklaration fra 27. april 1964 der foreskriver i afsnit c, nr. 4 at: ”dog må garager og mindre udhuse opføres i naboskel eller nærmere naboskel end 2,5 m, når bygningens grundflade ikke overstiger 35 m<sup>2</sup>, bygningens største højde inden for en afstand af 2,5 m ikke overstiger 2,4 m, den mod skellet vendende side af bygningen ikke har større længde end 8 m og tagvandet holdes inde på egen grund.”(Se skitse)

Denne deklaration er tinglyst på 207 ejendomme i dette område, og der er givet forskellige tilladelser igennem årene. Der er omtrent 5 ejendomme, der har fået dispensation til højden efter deklarationen og nogle fra bygningsreglementet. Enkelte har fået afslag til højde på carporten/garagen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift mener derfor, at der skal tages en beslutning om hvorvidt, der skal kunne meddeles dispensation fra både deklarationen og bygningsreglementet til at kunne lave taghældning på småbygningerne i naboskel. Bygningsreglementets krav er, at bygninger nærmere naboskel end 2,5 m kun må opføres med en højde på max. 2,5 m fra naboskel og 2,5 m inde.

Det skal besluttes om, ejer af Ahornvej 24 kan bibeholde sin garage med taghældning, til trods for tidligere afslag.

Det er fagcentrets vurdering, at deklarationens bestemmelse om højden på småbygningerne skal overholdes for at bygningens højde ikke medfører skyggegener på nabogrunden og for at borgerens forventning til højden på bygningerne i skel ikke overskrides. Dette vil medføre, at Ahornvej 24 og 20 vil skulle ændre deres taghældning på garagerne.

Høring:

Hvis der tages beslutning om bibeholdelse kræver sagen naboorientering jf. planloven og partshøring jf. byggeloven. Kommer der bemærkninger til sagen, vil den blive forelagt Teknik og Miljøudvalget igen.

Økonomiske konsekvenser:  
Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:  
Det vil skabe præcedens, hvis der blive givet dispensation til taghældning efter deklARATIONEN.

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

1. Teknik og Miljøudvalget træffer beslutning om at ejer skal ændre taghældningen på garagetaget, så det enten bliver fladt eller med max. 15 graders hældning (denne beslutning vil også gælde for Ahornvej 20), eller
2. Ejer får dispensation til at bibeholde taghældningen på garagen og administrationen bemyndiges fremadrettet til at give lignende dispensationer for hele deklARATIONENSOMRÅDET.

Bilag

- [340-2017-62128](#) Oversigtskort
- [340-2017-62133](#) Snittegning af garage
- [340-2017-61977](#) Højde og afstande jf. deklARATIONEN
- [340-2017-62031](#) Billed af den ulovlige taghældning på Ahornvej 24
- [340-2017-58249](#) afsalg til ændret tagkonstruktion

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

1. "at" tiltrådt.

## **Bilag**

Oversigtskort

Snittegning af garage

Højde og afstande jf. deklARATIONEN

Billed af den ulovlige taghældning på Ahornvej 24

afsalg til ændret tagkonstruktion

# Punkt 629: 629. Dispensation fra deklaration til udstykning af Søstrædet 26

340-2016-32451

## 629. Dispensation fra deklaration til udstykning af Søstrædet 26

### 629. Dispensation fra deklaration til udstykning af Søstrædet 26

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Lærke Isabel Norup Nielsen	340-2016-32451	340-2017-54541

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen genoptages jf. beslutning på Teknik og Miljøudvalgets møde den 7. marts 2017, pkt. 589.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejeren af ejendommen Søstrædet 26 i Sorø ansøger om en dispensation fra en deklaration for området, der siger, at grundene ikke må udstykkes yderligere. Ansøger ønsker at udstykke sin grund i to, da hun ikke længere ønsker at have en have af den størrelse (ansøgning vedlagt som bilag). Grunden er på 1.477 m<sup>2</sup> og kan derfor deles i to grunde på ca. 700 m<sup>2</sup> hver, hvilket er en størrelse der passer med de øvrige grunde i området. Sagen blev indstillet godkendt hos Teknik og Miljøudvalget og har efterfølgende været i to ugers nabohearing, hvor der kom bemærkninger fra to naboer (vedlagt som bilag).

En bemærkning er kommet fra Søstrædet 24, der er positiv over for udstykningen i det fald, at et nyt hus bliver bygget i ét plan. Det fremgår af deklarationen gældende for området, at der må bygges i ét plan med udnyttelig tagetage på grunden. Så dette ønske imødekommes, da en ny bebyggelse skal overholde gældende servitutter for ejendommen.

Et andet høringssvar fra Søbakken 26 udtrykker ønske om, at vejoverkørslen bliver mellem Søstrædet og Søbakken og ikke på den strækning af grunden, der vender ud mod Søbakken. Sagen har været hos kommunens vejmyndighed, der vurderer, at en ny vejoverkørsel på den nuværende grund kan være både ud mod Søstrædet og ud mod Søbakken. Dog skal den være placeret i enten det nordøstlige eller sydvestlige hjørne af matriklen, for at undgå en udkørsel tæt på et sving. En ny ejer af den udstykkede grund, vil således kunne vælge begge mulige vejoverkørsler.

Desuden er der i høringssvaret, en bemærkning om, at haven gerne holdes i samme stand, som den nuværende ejer har holdt den. Hvordan en ny ejer vælger at passe sin have inden for egen matrikel, er ikke noget kommunen kan regulere.

På den baggrund vurderer Fagcenter for Teknik, Miljø og Drift, at dispensationen fra deklarationen forsat kan meddeles.

Høring:

Ansøgningen har efter planlovens § 20 været i nabohearing fra den 20. marts til den 7. april 2017. Der kom i perioden to høringssvar.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Den indstillede dispensation meddeles.

Bilag

[340-2017-30640](#) Bilag - Ansøgning om dispensation til udstykning

[340-2017-61313](#) Bilag - Høringssvar fra Anne-Lise Bakstad, Søbakken 26

[340-2017-65128](#) Bilag - Finn Brogaard, Søstrædet 24

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag - Ansøgning om dispensation til udstykning

Bilag - Høringssvar fra Anne-Lise Bakstad, Søbakken 26

Bilag - Finn Brogaard, Søstrædet 24

# **Punkt 630: 630. Dispensation fra Lokalplan nr. 12 til placering af udestue på Møllegårdsvej 109B**

340-2017-8469

## **630. Dispensation fra Lokalplan nr. 12 til placering af udestue på Møllegårdsvej 109B**

### **630. Dispensation fra Lokalplan nr. 12 til placering af udestue på Møllegårdsvej 109B**

Åbent	Sagsbeh.: Jeanette Albertsen	Sagsid.: 340-2017-8469	KMD Dok.nr.: 340-2017-58357
-------	---------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Fagcentret Teknik, Miljø og Drift har modtaget en ansøgning om en udestue. Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, da ansøgningen kræver en dispensation fra Lokalplanen, og dette ligger udenfor fagcentrets bemyndigelse jf. administrationsgrundlaget.

§ 7.7 i lokalplan 12 foreskriver, at bygninger i form af dobbelthuse skal placeres i overensstemmelse med de på kortbilaget i mål 1:1.000 viste principper. Principperne viser, at bygninger skal placeres 10 m fra skel. Ejer ønsker at lave en udestue som vil ligge 8 m fra skel.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejer af Møllegårdsvej 109B, 4295 Stenlille, har søgt om at bygge en udestue. Udestuen bliver placeret hvor de i dag har en lille overdækket terrasse i naboskel. Udestuens dybde gør, at den vil ligge 8 m fra skel, hvor Lokalplan 12 foreskriver at det skal være 10 m. Samlet areal af udestuen bliver på 24,51 m<sup>2</sup>.

Der er i området ikke givet dispensation til overskridelse af byggefeltet og vil derfor være den første for dobbelthusene.

Det er fagcentrets vurdering, at områdets karakter ikke vil ændres, ved at der bygges en udestue 2 m tættere på skel. Afstanden til nærmeste nabo er 8,0 meter, hvor de generelle regler for den slags byggeri normalt er helt ned til 2,5 meter, hvorfor byggeriet fortsat vil opleves åbent og med større afstand end de generelle regler.

Høring:

Hvis sagen godkendes, skal den sendes videre i naboorientering jf. planloven og partshøring jf. byggeloven. Kommer der bemærkninger til sagen, vil den blive forelagt Teknik og Miljøudvalget igen.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Det kan skabe præcedens, hvis der bliver givet lov til placering af bygning tættere på skel end 10 m.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation til opførelse af en udestue, som vil ligge 8 m fra skel.

Bilag

[340-2017-59878](#)

Situationsplan

[340-2017-59876](#)

Principkort fra Lokalplan nr. 12

[340-2017-61535](#)

Møllegårdsvej 109B, 4295 Stenlille - overflyvningskort med markering af udestue

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Bilag**

Situationsplan

Principkort fra Lokalplan nr. 12

Møllegårdsvej 109B, 4295 Stenlille - overflyvningskort med markering af udestue

# **Punkt 631: 631. Dispensation fra Lokalplan nr. 18 til flytning/udvidelse af to dagligvarebutikker i Dianalund Centret**

340-2017-1371

## **631. Dispensation fra Lokalplan nr. 18 til flytning/udvidelse af to dagligvarebutikker i Dianalund Centret**

### **631. Dispensation fra Lokalplan nr. 18 til flytning/udvidelse af to dagligvarebutikker i Dianalund Centret**

Åbent	Sagsbeh.: Lene Eriksen	Sagsid.: 340-2017-1371	KMD Dok.nr.: 340-2017-57600
-------	---------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune har fra Innovater A/S modtaget vedlagte ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 18 for Dianalund Centret. Baggrunden for ansøgningen er, at Innovater er ved at forberede etablering af en ny SuperBrugsen i centret (som en om- og udbygning af den tidligere Fakta-butik på adressen Torvet 4) og en udvidelse af den nuværende Netto, som udbygges ind i den nuværende SuperBrugsen, når denne butik er flyttet ud af bygningen.

Det skitserede projekt vil kræve dispensation fra lokalplanen, fordi det overskrider lokalplanens byggefelter to steder. Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, fordi den ansøgte dispensation ligger uden for fagcentrets bemyndigelse i administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Sagens gang:  
Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

På den tredje side i vedlagte dispensationsansøgning er de ønskede overskridelser af lokalplanens byggefelter skravet ind på planens Kort 1. Den ene overskridelse vil omfatte et areal på ca. 55 m<sup>2</sup> i den tidligere Faktas varegård. Denne overskridelse vurderes - set i forhold til det samlede center - at have et omfang og en placering, som gør det uproblematisk at dispensere fra lokalplanen. Herunder fordi lokalplanens § 7.2, der formelt udlægger områdets byggefelter ved at henvise til planens Kort 1, rummer udtrykket "som hovedregel", der signalerer, at der "er lidt elastik" i byggefelterne. § 7.2 indledes således med følgende formulering: "Bebyggelsen skal som hovedregel holdes inden for de på Kort 1 viste byggefelter."

Den anden overskridelse af lokalplanens byggefelter er i udgangspunktet ikke helt så enkel, da den (jf. den gule markering på udsnittet af lokalplanens Kort 1 i vedlagte bilag med fotos fra området) vil betyde bebyggelse af et areal, der i lokalplanens § 6.9 er udlagt til en stiforbindelse. Så vidt vides, har det pågældende areal imidlertid aldrig - eller i hvert fald ikke i de sidste mange år - fungeret som en sti, til trods for at arealet faktisk er anlagt med belægningssten (se luftfotoet sidst i vedhæftede bilag). På de andre fotos i det samme bilag kan man se, hvordan "stien" ender blindt mod nord/grænser op til den bræddebeklædte "indramning" af Dianalund Centret.

I praksis vil der derfor ikke blive tale om at nedlægge en eksisterende stiforbindelse, og efter Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts opfattelse vil en stipassage det pågældende sted - mellem centret og "forsyningsvejen" syd for centret - slet ikke være en god idé, sådan som forholdene er på stedet i dag. Lokalplanen er jo også fra 1990 og udarbejdet længe inden, man fandt på at overdække butikstorvet og gøre det til et mere "rigtigt"/lukket butikscenter.

Det er på denne baggrund fagcentrets vurdering, at det vil være rimeligt og forsvarligt at imødekomme den modtagne ansøgning med en dispensation fra henholdsvis § 6.9 og § 7.2 i Lokalplan nr. 18 som oven for beskrevet.

Høring:

Dispensationsansøgningen blev den 4. april 2017 udsendt i to ugers naboorientering i henhold til bestemmelserne herom i planlovens § 20. Naboorienteringen har ikke medført nogen bemærkninger/indsigelser.

Økonomiske konsekvenser:  
Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Ansøgningen imødekommes med en dispensation fra § 6.9 og § 7.2 i Lokalplan nr. 18.

Bilag

[340-2017-59663](#) Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 18 for Dianalund Centret

[340-2017-59668](#) Bilag med fotos fra området

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Per Hovmand

Godkendt.

Per Hovmand (C) deltog ikke i behandlingen af sagen.

**Bilag**

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 18 for Dianalund Centret

Bilag med fotos fra området

## **Punkt 632: 632. Dispensation fra Lokalplan SK 7 til indretning af dyrebutik på Industrivej 4**

340-2017-8593

### **632. Dispensation fra Lokalplan SK 7 til indretning af dyrebutik på Industrivej 4**

#### **632. Dispensation fra Lokalplan SK 7 til indretning af dyrebutik på Industrivej 4**

Åbent	Sagsbeh.: Lene Eriksen	Sagsid.: 340-2017-8593	KMD Dok.nr.: 340-2017-59674
-------	---------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune har fra Scandinavian Property Development, der ejer Industrivej 4 i Sorø, modtaget vedlagte ansøgning om dispensation fra Lokalplan SK 7 for det pågældende område. Etablering af den ønskede dyrebutik vil kræve dispensation fra lokalplanen, fordi der i området kun må etableres butikker, som alene forhandler dét, der i planloven betegnes som ”pladskrævende varegrupper” (blandt andet biler, lystbåde, campingvogne og andre, meget store varer).

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, fordi den ansøgte dispensation ligger uden for fagcentrets bemyndigelse i administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Selvom den ansøgte dyrebutik har et stort pladsbehov og sælger mange, ret store varer, der typisk kræver biltransport, forhandler den ikke pladskrævende varegrupper i planlovens forstand. De nævnte forhold gør imidlertid, at butikken vanskeligt vil kunne indpasses i for eksempel Sorø bymidte. Derfor er det fagcentrets vurdering, at den pågældende butik med fordel kan etableres på Industrivej 4 på baggrund af en dispensation fra lokalplanens § 3.1 om lokalplanområdets mulige anvendelse. Herunder fordi der har været ledige butiksljemål i området i en årrække. Etablering af ”almindelige” udvalgswarebutikker i området vurderes derfor ikke at beslaglægge butiksareal, der er behov for til pladskrævende detailhandel.

Med den nuværende planlov er det dog ikke muligt dispensere fra en lokalplans bestemmelser om anvendelse af planområdets bygninger. Disse bestemmelser betragtes nemlig som principper i lokalplanen, og i henhold til planlovens § 19 kan kommunen ikke dispensere i strid med en lokalplans principper. Planloven er imidlertid under revision, og i det fremsatte lovforslag åbnes der for, at der fremover kan meddeles dispensation i op til tre år til ”midlertidige aktiviteter” – det vil sige aktiviteter, der ellers ikke tillades i en konkret lokalplans bestemmelser om anvendelse. Den reviderede planlov er berammet til vedtagelse den 1. juni 2017 og forventes at træde i kraft den 1. juli. Efter lovens ikrafttræden vil Sorø Kommune derfor kunne meddele en treårig dispensation til indretning af den ansøgte dyrehandel - selvfølgelig under forudsætning af, at den refererede del af planlovsforslaget vedtages som fremsat.

En treårig dispensation er jo ikke det mest stabile fundament for etablering af en butik, men det er som nævnt dét, den reviderede planlov forventes at give mulighed for. Lovændringen åbner imidlertid også for, at der uden for bymidterne - hvis det tilstrækkelige kundegrundlag er til stede - kan planlægges for ”aflastningsområder” til store detailhandelsbutikker, som vanskeligt kan indpasses i bymidterne. Hvis Teknik og Miljøudvalget beslutter at meddele en tidsbegrænset dispensation til den ansøgte dyrehandel, finder fagcentret det derfor relevant, at det - i forlængelse af den reviderede planlovs vedtagelse - afklares, om butiksområdet på Industrivej 2-4 efterfølgende kan og skal ændre status til aflastningsområde. Dette vil i givet fald kræve en ændring af kommuneplanen, ligesom lokalplanen for området vil skulle revideres - alt i alt en planproces af omkring ét års varighed. Hvis en sådan planlægning gennemføres i løbet af de tre år, den meddelte dispensation gælder, vil det nye plangrundlags ikrafttræden til gengæld gøre dispensationen overflødig, således at butikken kan blive på stedet også efter tre år.

Når det på nuværende tidspunkt ikke med sikkerhed kan afgøres, om Sorø Kommune vil kunne ændre butiksområdet ved Industrivej til et aflastningsområde, skyldes det, at kravene til den redegørelse, der skal ligge til grund for en sådan planlægning, endnu ikke er blevet udfoldet i detaljer. Dette kommer til at ske i en vejledning om tolkning og administration af de nye regler på detailhandelsområdet, som Erhvervsstyrelsen er i gang med at udarbejde. Ifølge styrelsen skulle den pågældende vejledning foreligge i udkast inden sommerferien. Kommer dette til at holde stik, vil

fagcentret til efteråret kunne afklare, om den nævnte planlægning kan gennemføres. Vurderes dette at være tilfældet, vil planlægningens igangsættelse kræve behandling i Teknik og Miljøudvalget og Økonomiudvalget, jf. bestemmelserne herom i administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Høring:

Dispensationsansøgningen blev den 6. april 2017 udsendt i to ugers naboorientering i henhold til bestemmelserne herom i planlovens § 20. Naboorienteringen har ikke medført nogen bemærkninger/indsigelser.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Ansøgningen imødekommes med en treårig dispensation fra § 3.1 i Lokalplan SK 7, når den reviderede planlov er trådt i kraft - forudsat at hjemlen til at meddele dispensation til midlertidige aktiviteter indgår i den vedtagne planlov.
2. Fagcentret afklarer, om butiksområdet på Industrivej 2-4 (med den fornødne planlægning) kan konverteres til et aflastningsområde, når Erhvervsstyrelsens nye detailhandelsvejledning foreligger.

Bilag

[340-2017-60764](#) Ansøgning om etablering af dyrebutik på Industrivej 4 inkl. bilag

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Jakob Meibom (A) stemte imod, idet han er bekymret for, at det kan være med til at skabe en øget grad af butiksdød i centrum af Sorø bymidte.

**Bilag**

Ansøgning om etablering af dyrebutik på Industrivej 4 inkl. bilag

# Punkt 633: 633. Dispensation fra Lokalplan SK 33 til indretning af lejligheder på 1. og 2. sal på Storgade 31B

340-2015-38608

## 633. Dispensation fra Lokalplan SK 33 til indretning af lejligheder på 1. og 2. sal på Storgade 31B

### 633. Dispensation fra Lokalplan SK 33 til indretning af lejligheder på 1. og 2. sal på Storgade 31B

Åbent	Sagsbeh.: Else-Marie Hedegaard Jensen	Sagsid.: 340-2015-38608	KMD Dok.nr.: 340-2017-59057
-------	------------------------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Ejerne af ejendommen Storgade 31 har indsendt en ansøgning om dispensation fra Lokalplan SK 33 for at kunne indrette 3 lejligheder på 1. og 2. sal i eksisterende baghusbygning, der er en del af Storgade 31B. I stueetagen er der i dag indrettet boghandel og postcentral. De to overliggende etager står i dag uudnyttet.

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, fordi de ansøgte dispensationer fra lokalplanen og dette ligger uden for Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse, jf. administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Sagens gang:  
Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:  
Baghusbygningen er opført som et pakhuis i 3 etager, jf. vedlagte ansøgningsmateriale – eksisterende forhold.

Pakhuset er jf. lokalplanen af høj bevaringsværdi og underlagt Lokalplan SK 33. I henhold til lokalplanens § 7.1, kræver ændringer på bygninger kommunens tilladelse. Endvidere kræver en udnyttelse til beboelse, en ombygning af pakhuset, der blandt andet medfører, at facaden på bygningen forhøjes.

Beskrivelse af bygningens bevaringsværdi er vedlagt og er desuden et bilag i lokalplanen (Bygningsregistrant). Endvidere er ansøgning og ansøgningsmateriale vedlagt for oplysning om, hvilke ændringer bygningen vil gennemgå, såfremt der meddeles tilladelse til projektet. Ansøgningsmaterialet består derfor af tegninger over de eksisterende forhold og de fremtidige forhold.

Projektet kræver meddelt dispensation fra lokalplanens § 8.10, fordi pakhuset jf. lokalplanens Kortbilag 2 højst må indrettes med to etager. Da der er tale om en eksisterende bygning, der andre steder i lokalplanen omtales bestående i 3 etager, anbefaler fagcentret, at der meddeles dispensation til en udnyttelse af både 1. og 2. sal til boligindretningen.

Fordi de eksisterende rumhøjder i bygningen ikke overholder bygningsreglementets krav til boligindretning, kræver ombygningen, at bygningernes facader forhøjes med ca. 1,3 meter. Bygningens facadehøjde er 7 meter, men vil efter ombygningen være ca. 8,3 meter, hvilket udløser et behov for dispensation fra lokalplanens § 8.12.

Derudover kræver ombygningen dispensation fra lokalplanens § 9.3, hvor krav til taghældning er på mellem 40 og 50 grader og tegltag. Pakhuset er opført med under 20 graders taghældning. Taghældningen ønskes fastholdt og fagcentrets vurdering er, at det vil være korrekt, at hældningen bevares, da dette vil bevirke, at lokalplanens maksimale bygningshøjde på 11,5 meter kan overholdes. Dog er tegltag er ikke byggeteknisk muligt med 20 graders hældning, så i stedet har ejerne ansøgt om at lægge et sort tagpap.

Ejerne har erhvervet jord hos kommunen fordi ejerne ønsker at udnytte etagerne fuldt ud, indrette boligerne med altaner, og fordi ombygningen udløser krav om parkeringspladser. Endvidere er bygningen placeret i skel, og da ejerne dels ønsker at udnytte etagerne fuldt ud med gode opholdsarealer (beboelse) har ejerne igangsat en udarbejdelse af en servitut, der indeholder et byggeretsligt skel mod naboejendommen mod nord (noget de to grundejere indbyrdes aftaler).

Fagcenteret anbefaler en ombygning som beskrevet i ansøgningsmaterialet, da en indretning med boliger, indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer, vil medvirke til, at sikre en fastholdelse af bygningen i bymidten. Fagcentrets

mener desuden, at ændringen vil medføre et løft af området/bymidten, særligt ud mod det offentlige parkeringsareal.

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. Der meddeles dispensation fra lokalplanens § 8.10, § 8.12 og § 9.3 til en ombygning, der medfører indretning af 3 lejligheder på pakhusesets 1 og 2. sal, udført som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

2. Sagen skal forelægges udvalget igen, såfremt der kommer bemærkninger mod projektet i høringsperioden.

Bilag

[340-2017-60260](#) Bilag - Ansøgning

[340-2017-60251](#) Bilag - Eksisterende forhold

[340-2017-60303](#) Bilag - Fremtidige forhold

[340-2017-60314](#) Bilag - Bygningens bevaringsværdi

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag - Ansøgning

Bilag - Eksisterende forhold

Bilag - Fremtidige forhold

Bilag - Bygningens bevaringsværdi

# **Punkt 634: 634. Landzonesag - Anvendelse af Louisestiftelsen - Feldskovvej 30, 4180 Sorø**

340-2016-21700

## **634. Landzonesag - Anvendelse af Louisestiftelsen - Feldskovvej 30, 4180 Sorø**

### **634. Landzonesag - Anvendelse af Louisestiftelsen - Feldskovvej 30, 4180 Sorø**

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Bente Kjeldal Jensen	340-2016-21700	340-2017-46250

Baggrund for sagens forelæggelse:

Beboerne på Feldskovvej 28 i Sorø har klaget over en udvidet benyttelse af Louisestiftelsen med deraf følgende støj. Sagen har tidligere været behandlet på Teknik og Miljøudvalgets møde den 7. februar 2017 (punkt 570), hvor udvalget besluttede at udsætte sagen. Derfor forelægges sagen igen. Samtidig er der kommet supplerende oplysninger fra Kofoeds Skole, der ejer Louisestiftelsen.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Louisestiftelsen ligger ca. 150 meter fra Sorø Sø og grænser direkte op til boligen på Feldskovvej 28, jf. bilag 1.

Beboerne på Feldskovvej 28 har henvendt sig til både Kofoeds Skole og Sorø Kommune og gjort opmærksom på, at de oplevede en stigende benyttelse af Louisestiftelsen til skoleklasser og til udlejning til private fester med deraf følgende støj, jf. bilag 4.

Sorø Kommune påbegyndte herefter en håndhævelsessag efter planloven og modtog en ansøgning om landzonetilladelse til en udvidet anvendelse af Louisestiftelsen til skoler/institutioner, foreninger, organisationer og andre personer og grupper. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift opfattede denne ansøgning som et ønske om at kunne udleje til alle typer af skoler/institutioner, foreninger, organisationer med videre inklusiv ansattes private arrangementer.

Fagcentret indstillede på grund af beliggenheden i værdifuldt landskabsområde, naturområde og besøgsområde samt støjhensyn til nabobeboelse, at der blev givet afslag til en udvidet anvendelse, herunder afslag til ansattes private arrangementer.

Efterfølgende har Kofoeds Skole på et møde den 2. marts 2017 oplyst, at skolen kun ønsker at bruge Louisestiftelsen til det, som den er blevet brugt til i årevis:

- 1) Uddannelse og rekreation for Kofoeds Skoles elever (socialt udsatte mennesker)
- 2) Seminarer og kurser for Kofoeds Skoles ansatte
- 3) Udlejning til institutioner, der har samme målgruppe som Kofoeds Skole (socialt udsatte mennesker)
- 4) I det omfang Louisestiftelsen ikke er optaget af ovennævnte formål, da til udlejning til skolens ansatte til private arrangementer.

Kofoeds Skole har fremsendt dokumentation for, at Louisestiftelsen gennem en længere årrække har været anvendt til ovenstående fire formål, jf. bilag 2. Kofoeds Skole betragter punkterne 1-4 som eksisterende lovlig anvendelse af Louisestiftelsen og vil opleve det som en kraftig indskrænkning af skolens ejendomsret, hvis der bliver lagt begrænsninger på denne anvendelse.

Statistikken for 2013-2016 viser dog, at udlejningen til eksterne og til ansattes private arrangementer er forøget i denne periode, hvilket også er klagers oplevelse. Kofoeds Skole har, jf. ovenfor, oplyst, at skolen fremover vil begrænse udlejningen til kun at omfatte de fire ovennævnte målgrupper og har derfor trukket sin ansøgning om en bredere anvendelse tilbage.

På mødet oplyste Kofoeds Skole, at de samtidig vil tage en række initiativer med henblik på at imødekomme naboklagen, jf. bilag 4.

#### Eksisterende lovlig anvendelse

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vurderer, at ovenstående anvendelse i henhold til punkterne 1-3 må betragtes som eksisterende lovlig anvendelse af Louisestiftelsen.

Punkt 4 – Udlejning til skolens ansatte til private arrangementer har Sorø Kommune først fået kendskab til i forbindelse med naboklagen. Udlejning til ansattes private arrangementer er efter Fagcentrets vurdering ikke omfattet af BBR-registreringen ”boligbygning til døgninstitution – ferie- og aflastningshjem”. Kofoeds Skoles målgruppe er socialt udsatte. Det er der lagt vægt på i de tidligere ansøgninger til kommunen og Skov- og Naturstyrelsen vedrørende annekset, jf. bilag 4.

Private arrangementer er efter Fagcentrets vurdering en anvendelse, der ligger ud over socialt arbejde og som i højere grad kan sidestilles med en anvendelse som festlokale med mulighed for overnatning. At aktiviteterne har fundet sted gennem en længere årrække betyder ikke, at de dermed er lovlige. Fagcentret vurderer således, at det vil kræve en landzonetilladelse at benytte Louisestiftelsen til de ansattes private arrangementer.

#### Eventuel landzonetilladelse til ansattes private arrangementer

Kofoeds Skole har fremsendt en række kopier fra personalehåndbøger, årsberetninger, fondsansøgninger med videre, jf. bilag 2. I personalehåndbogen fra 2001 er der retningslinjer for udlejning af Louisestiftelsen til ansatte til private arrangementer. Kofoeds Skole opfatter de ansattes private arrangementer som rekreation og vil gerne kunne tilbyde private ophold som et personalegode.

Med hensyn til omfanget af ansattes private arrangementer har Sorø Kommune kun modtaget oplysninger om antal dage i 2009 og i perioden 2013-2016. I 2009 var antallet 22 dage (11 weekender). I 2013-2016 var antallet henholdsvis 20, 34, 38 og 55 dage. Hvis 20-30 dage om året repræsenterer et hidtidigt niveau, så er der efterfølgende sket en stigning med henholdsvis ca. 13, 26 og 83 % i 2014-2016.

På baggrund af Kofoeds Skoles initiativer med henblik på at begrænse nabogenerne vurderer Fagcentret, at der kan gives landzonetilladelse til udlejning til ansattes private arrangementer i et meget begrænset antal dage om året (f.eks. 25 dage), hvis de vejledende grænseværdier kan overholdes, og hvis dagene fordeles over året. Kommuneplanen giver mulighed for at give afslag til indretning af vandrehjem i sårbare områder. Et antal overnatninger i forbindelse med ansattes private arrangementer på maksimalt 25 dage om året vil imidlertid have et væsentlig mindre omfang end indretning af et egentlig vandrehjem.

Fagcentret vurderer dog samtidig, at der bør gives afslag til udlejning til private arrangementer i et større antal dage med henvisning til kommuneplanens retningslinjer om vandrehjem, værdifulde landskabsområder, besøgsområder, naturområder og støjenssyn.

Både Kofoeds Skole og naboerne har mulighed for at klage over en landzonetilladelse.

Fagcentret vurderer dog også, at planloven giver mulighed for at give afslag til ansattes private arrangementer og anden udvidet anvendelse med henvisning til kommuneplanens retningslinjer, herunder støjenssyn til nabobeboelse.

#### Støj

Naboklager over støj skal Sorø Kommune behandle efter miljøbeskyttelseslovens § 42, stk. 2. Det sker typisk ved, at vi beder klager føre logbog i en periode, og derefter beder institutionen eller virksomheden om at dokumentere ved tiltag og støjberegninger fra en rådgiver, at grænseværdierne kan overholdes. De vejledende grænseværdier for støj i området er beskrevet i bilag 4.

#### Høring:

Et udkast til denne sagsfremstilling har været sendt i partshøring hos Kofoeds Skole og beboerne på Feldskovvej 28.

Beboerne på Feldskovvej 28 vil påklage afgørelser om både udlejning til institutioner med en tilsvarende målgruppe og udlejning til ansattes private arrangementer, da forventningen er, at de vejledende grænseværdier ikke kan overholdes, jf. høringssvaret i bilag 5.

Kofoeds Skole ønsker at benytte Louisestiftelsen som hidtil, jf. bilag 6. Skolen undrer sig over, at kommunen har fortsat sagsbehandlingen på trods af, at skolen har reduceret støj og gener i forbindelse med medarbejdernes arrangementer på Louisestiftelsen. Kofoeds Skole har ikke modtaget klager siden kommunens henvendelse i august 2016 og heller ikke tidligere i de 45 år, skolen har benyttet Louisestiftelsen.

#### Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Sorø Kommune.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Eksisterende lovlig anvendelse af Louisestiftelsen omfatter:

- Uddannelse og rekreation for Kofoeds Skoles elever (socialt udsatte mennesker)
- Seminarer og kurser for Kofoeds Skoles ansatte
- Udlejning til institutioner for samme målgruppe (socialt udsatte mennesker)

2. Der gives landzonetilladelse til udlejning til ansattes private arrangementer i et omfang på maksimalt 25 dage om året, heraf maks. 10 dage i sommerperioden 1/5-1/9, hvis Kofoeds Skole med en rapport fra et akkrediteret støjlaboratorium kan dokumentere, at de vejledende grænseværdier for støj ved nabobeboelse kan overholdes.

Bilag

[340-2017-55504](#) Bilag 1 - Luftfoto med Louisestiftelsens beliggenhed

[340-2017-55505](#) Bilag 2 - Louisestiftelsen - Supplerende oplysninger fra Kofoeds Skole

[340-2017-55506](#) Bilag 3 - Notat fra Kofoeds Skole

[340-2017-55507](#) Bilag 4 - Louisestiftelsen - Uddybet redegørelse

[340-2017-62565](#) Bilag 5 - Høringssvar fra Feldskovvej 28

[340-2017-62566](#) Bilag 6 - Høringssvar fra Kofoeds Skole

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 - Luftfoto med Louisestiftelsens beliggenhed

Bilag 2 - Louisestiftelsen - Supplerende oplysninger fra Kofoeds Skole

Bilag 3 - Notat fra Kofoeds Skole

Bilag 4 - Louisestiftelsen - Uddybet redegørelse

Bilag 5 - Høringssvar fra Feldskovvej 28

Bilag 6 - Høringssvar fra Kofoeds Skole

## Punkt 635: 635. Udvidelse af større husdyrbrug

340-2017-5945

### 635. Udvidelse af større husdyrbrug

#### 635. Udvidelse af større husdyrbrug

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Anne Kirkhoff Samsøe 340-2017-5945 340-2017-59161

##### Baggrund for sagens forelæggelse:

Ejeren af slagtesvinebruget på Nyrupvej 40, Nyrup har ansøgt om en miljøgodkendelse efter husdyrbrugloven til en udvidelse af slagtesvineproduktionen. Teknik og Miljøudvalget har tidligere behandlet en forespørgsel om udvidelse på ejendommen og ønsket at se sagen, hvis der kom høringssvar i høringsprocessen. Dette er tilfældet, hvorfor sagen fremlægges.

##### Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

##### Sagsfremstilling:

Ejeren af slagtesvineproduktionen på Nyrupvej 40 har ansøgt om en miljøgodkendelse af en udvidelse fra 8.480 slagtesvin (32 – 110 kg) svarende til 228 dyreenheder (DE) til 9.950 slagtesvin (32 – 110 kg) svarende til 268 DE. Udvidelsen sker i eksisterende bygninger, men i forbindelse med udvidelsen tages et udleveringsrum ind som permanent staldareal.

Staldene på Nyrupvej 40 er bygget før 2007 i overensstemmelse med dagældende regler for afstand i forhold til lugt. Med nugældende regler overholder produktionen ikke lugtgenekriterierne i forhold til tre enkeltboliger mod øst, hvorfor der skal gives dispensation til en eventuel udvidelse. Teknik og Miljøudvalget behandlede på deres møde i februar 2017 en forespørgsel om mulighed for en sådan dispensation (punkt 568). Udvalget besluttede dengang, at se positivt på dispensationen, og at sagen skulle forelægges igen, hvis der kom høringssvar i høringsprocessen, og vedlagt fremstillingen skulle lægges en beregning på, hvad der skal til for at leve op til nugældende lugtkrav (bilag A).

##### Høring:

Sagen har været i høring i seks uger fra den 24. marts 2017 til den 5. maj 2017 hos ansøger selv og dennes konsulent samt naboer og omboende på 15 ejendomme indenfor en konsekvenszone for lugt.

Der indkom høringssvar fra ansøger gennem dennes konsulent. Derudover er der indkommet to høringssvar.

Høringssvarene er vedlagt som en hvidbog (bilag B), hvor også fagcentrets bemærkninger fremgår. Høringssvarene fra de omboende findes i deres fulde ordlyd bagerst i hvidbogen.

Det ene høringssvar fra omboende omhandler ønske om at produktionen skulle være økologisk i stedet for konventionel. Det andet blot en orientering om, at pågældende omboende ikke har indsigelser til sagen.

Det er - i lighed med i fremstillingen fra februar 2017 - fagcentrets vurdering, at den pågældende produktion kan foregå i overensstemmelse med lovgivningen på de vilkår, der er opstillet i udkastet til miljøgodkendelsen (bilag C).

##### Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

##### Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

##### Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles miljøgodkendelse til slagtesvinebruget på Nyrupvej 40, 4296 Nyrup, på de vilkår, der er meddelt i vedlagte udkast til miljøgodkendelse.

## Bilag

[340-2017-59304](#) Bilag A - Beregning til udvalget

[340-2017-59301](#) Bilag B - Hvidbog over høringssvar

[340-2017-40514](#) Bilag C - Udkast til MGK Nyrupvej 40, Nyrup

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag A - Beregning til udvalget

Bilag B - Hvidbog over høringssvar

Bilag C - Udkast til MGK Nyrupvej 40, Nyrup

# Punkt 636: 636. Vejadgang i Åmosen

340-2012-12167

## 636. Vejadgang i Åmosen

### 636. Vejadgang i Åmosen

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Line Strandholm Magnussen 340-2012-12167 340-2017-56194

#### Baggrund for sagens forelæggelse:

I forbindelse med Life-projektet i Verup Mose er de vejberettigede langs Øgårdsvej og Magleøvej blevet hørt om spærring af Magleøvej for motorkøretøjer ind gennem mosen (bilag 1). Det resulterede i en klage fra beboere på den tilstødende private fællesvej Øgårdsvej (bilag 2) og en avisartikel i Sjællandske Tidende henover påsken. Klagen vedrører primært de fremtidige adgangsforhold og færdsel til Life-projektet og ud i Naturpark Åmose. Der har været afholdt dialogmøde med klagerne. På den baggrund er der behov for politisk stillingtagen til sagen.

#### Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

#### Sagsfremstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift arbejder med et Life-projekt til højmosegenopretning i Verup Mose. I forbindelse med projektet har ejerne af den private fællesvej Magleøvej opfordret til at vejen ind gennem mosen blev lukket for biltrafik. Bekymringen har været vejens vedligehold ind gennem mosen, hvor den består af to befæstede kørespor ovenpå ren tørv, så der jævnligt opstår udskridningsskader.

Fra offentlig vej syd for Verup Mose går to private fællesveje ind til området: mod øst går Magleøvej stik nord ind gennem mosen, og Øgårdsvej går vest og nord om for at støde til Magleøvej nordøst for mosen.

Fagcentret kontaktede derfor de ejere på Øgårdsvej, som har tinglyst vejen ad Magleøvej, som kunne bekræfte, at de sjældent benytter Magleøvej som udkørselsvej på grund af vejens ofte ringe tilstand. På den baggrund gik vi videre med en høring af de vejberettigede langs Øgårdsvej og Magleøvej om ændret anvendelse af Magleøvej.

Fagcenteret modtog herefter en klage fra beboerne langs den private fællesvej Øgårdsvej, som peger på, at kommunen ved at spærre Magleøvej for kørende trafik, samtidig afskærer sig fremtidig mulighed for at benytte Magleøvej som offentlig kørevej ud i Store Åmose/ Naturpark Åmosen. Beboerne på Øgårdsvej ønsker ikke mere uvedkommende bilkørsel, ej heller stigende udgifter til vedligehold af grusvejen.

Projektets rådgiver har i mellemtiden afvist, at Magleøvej bliver mere sårbar efter projektets udførsel. Han mener, at vejen måske ligefrem bliver stabiliseret, da en vejgrøft kastes til, så vandtrykket på begge sider af vejdæmningen bliver mere konstant.

#### Færdselsregulering

I klagen er bekymring for aktuelle planer om at anlægge faciliteter ud i området til formidling af Life-projektet og Naturpark Åmosen, som vil tiltrække publikum og føre til øget trafik ad Øgårdsvej.

Det er der ingen aktuelle planer om. Men skulle der med tiden blive indgået frivillige aftaler om rekreative formidlingstiltag ude i Åmosen, så er adgangsreglerne ganske klare:

Magleøvej og Øgårdsvej er private fællesveje. I det åbne land har offentligheden ret til at færdes på private fællesveje til fods, på cykel og til hest. Det er kun de vejberettigede, der må køre bil på de private fællesveje jf. vejlovens bestemmelser.

Beboerne påpeger, at vejene i området allerede i dag bruges til søndags køreture. Fagcentret har oplyst om, at de vejberettigede på en privat fællesvej kan beslutte, at opsætte skilte om adgangsbegrænsning for eksempel forbudsskilt med "motorkøretøj forbudt" (C 22.1) med undertavle "ærindekørsel tilladt" (UC 20.2). Beboerne påtænker at opsætte en bum efter Øgårdsvej 37 (inden Magleøvej), så de kan skilte med "lukket vej". Vi gør opmærksom på, at "lukket vej" skiltet er en oplysningstavle (E 18/E 18.1), som måske ikke afholder søndagsbilister i at køre ud ad vejen og kigge.

Fagcentret kan oplyse, at alle beslutninger vedrørende private fællesveje skal tages af de vejberettigede selv. Opsætning af skilte kræver samtykke fra ejeren af det areal, hvor skiltet sættes. Enhver beboer kan søge færdselspolitiet om tilladelse til opsætning af skilt og lukning af vej ([mvsj@politi.dk](mailto:mvsj@politi.dk)), men det kræver enighed mellem de vejberettigede.

## Life-projekt i Verup Mose

Naturprojektet Østdanske Højmoser er finansieret af EU Life og statslige midler til højmosegenopretning i Natura 2000-områder. Life-projektet løber i perioden 2013-18. Sorø og Guldborgsund kommuner samarbejder om højmosegenopretning i henholdsvis Verup Mose og Sandlyng Mose i Store Åmose og Horreby Lyng på Falster. Projektet i Horreby Lyng blev udført sidste sommer. I Store Åmose er lodsejeraftalerne kommet på plads, og der er udarbejdet detaljerede planer for tiltag til vandtilbageholdelse og naturforbedringer i de to moser, uden at det på nogen måde vil påvirke arealer udenfor de to projektområder.

## Orientering om inddragelse i Life-projektet

Life-projektet i Åmosen blev offentliggjort i maj 2013, og alle lodsejere indenfor projektområdet blev kontaktet. I september og oktober blev der afholdt offentlige arrangementer henholdsvis en guidet tur ud i Verup mose og et orienteringsmøde på Holbergskolen om Life-projektet og Naturpark Åmose.

Den 20. februar 2014 blev der inviteret til møde i Stenlille Kulturhus for lodsejere indenfor projektområdet med valg af lodsejerepræsentanter til en følgegruppe (se [www.lifecast.dk](http://www.lifecast.dk)). De seneste tre år har der været afholdt to runder med lodsejermøder, halvårlige følgegruppemøder og en lang række individuelle forhandlingsmøder med de private lodsejere i området.

Med lodsejeraftaler og detailplanlægningen på plads, er det nu muligt at afholde en ny runde af offentlige arrangementer om det endelige projekts udførelse.

Fredningsnævn, Museum Vestsjælland og Sorø Kommune som myndighed er i gang med at få alle tilladelser på plads, så projektet kan udføres i sensommeren 2017.

## Høring:

Spærring af Magleøvej var i høring hos de vejberettigede langs Øgårdsvej og Magleøvej i perioden den 14. marts til 1. april, om hvorvidt der var nogen indsigelser eller kommunen kunne gå videre med afspærringen og en ny vejfordeling på Øgårdsvej (bilag 1).

## Økonomiske konsekvenser:

Life-projektet udbedret i fornødent omfang de private fællesveje i Åmosen efter endt anlægsarbejde.

## Væsentlige afledte konsekvenser:

På baggrund af klagen går Life-projektet ikke videre med lukning af Magleøvej.

## Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der ikke ændres (lukkes) for biltrafik ad Magleøvej.
2. Kommunen bistår med vejledning om opsætning af skilte i Åmosen. Da det er ejerne af de private fællesveje, der skal ansøge færdselspolitiet om tilladelse til skiltning og eventuel spærring for gennemkørsel.

## Bilag

[340-2017-41794](#) Bilag 1 Fælles brev - Ændret benyttelse af Magleøvej

[340-2017-52416](#) Bilag 2 Til Sorø Kommune vedr. LIFE projekt omkring Magleøvej

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt, idet det præciseres, at punkt 1 indebærer, at der ikke ændres for biltrafik ad Magleøvej.

## Bilag

Bilag 1 Fælles brev - Ændret benyttelse af Magleøvej

Bilag 2 Til Sorø Kommune vedr. LIFE projekt omkring Magleøvej

## **Punkt 637: 637. Udkast til struktur for "Strategi for kommunens infrastrukturmæssige ambitioner på kort og mellemlang sigt"**

340-2017-1692

### **637. Udkast til struktur for "Strategi for kommunens infrastrukturmæssige ambitioner på kort og mellemlang sigt"**

#### **637. Udkast til struktur for "Strategi for kommunens infrastrukturmæssige ambitioner på kort og mellemlang sigt"**

Åbent	Sagsbeh.: Ulrik Kolbjørn Seehusen	Sagsid.: 340-2017-1692	KMD Dok.nr.: 340-2017-51315
-------	--------------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

I forbindelse med Budget 2017 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en "Strategi for kommunens infrastrukturmæssige ambitioner på kort og mellem lang sigt". Fagcenter Teknik, Miljø og Drift er i gang med arbejdet.

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, så udvalget har mulighed for at kommentere på det foreløbige arbejde, samt justere retningen for det videre arbejde.

Sagens gang:  
Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

I budget 2017 fremgår det, at der skal være fokus på udviklingen af infrastruktur i forhold til bosætning og erhverv. Strategien vil blive delt i to. En del om den kollektive trafik og den anden om den fysiske infrastruktur.

Generel opbygning:

Det er tænkt, at strategien vil blive opbygget med forord og introduktion efterfulgt af forskellige nedslagspunkter (delt i kollektiv trafik og fysisk infrastruktur) og afrundet af en kort opsamling.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har lavet et skema, som vurderer enkelte nedslag i forhold til Sorø Kommunes mål:

- God for børnefamilier
- Øget bosætning
- Godt erhvervsklima

Kollektiv trafik:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vil efterbehandle resultaterne fra Byrådets temamøde om mobilitet i juni måned med henblik på at indarbejde relevante overvejelser i strategien, særligt omkring den kollektive trafik i Sorø Kommune.

Fysisk infrastruktur:

I budget 2017 står der blandt andet, at strategien skal indeholde planerne om omfartsvejen ved Tersløse. Derudover har fagcenter Teknik, Miljø og Drift lavet følgende liste med nedslagspunkter, som vurderes relevante i denne strategi.

- Omfartsvej ved Tersløse
- Forbindelse ved Katrinelystvej
- Cykelsti fra Kalundborgvej til Tersløse
- Trængsel på Smedevej
- Udvidelse af parkeringskapaciteten ved Sorø Station

- Manglende lastbilparkering i Sorø Kommune
- Tilkørsel til motorvej
- Rundkørsel ved Kalundborgvej
- Udfordringer i Stenlille
- Albertikrydset

Bilag 1 viser Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts foreløbige arbejde med ”Strategi for kommunens infrastruktur-mæssige ambitioner på kort og mellem lang sigt”.

Høring:

I forbindelse med den politiske behandling i efteråret 2017, så vil ”Strategi for kommunens infrastruktur-mæssige ambitioner på kort og mellem lang sigt” komme i offentlig høring.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalget godkender Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts tilgang til udarbejdelsen af strategien og de opstillede nedslagspunkter.

Bilag

[340-2017-59671](#) Bilag 1

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Godkendt.

Det bør tydeliggøres, hvad der menes med de tre mål om børnefamilier, bosætning og erhvervs-klima i denne sammenhæng. Cykelstier/-cykeladgange omkring skoler samt cykeltrafik i Storgade bør vurderes og om nødvendigt indarbejdes i strategien. Desuden bør det i indledningen nævnes, at der tages højde for trafik-sikkerhedsplan, cykelstistrategi, stiplan mv. i arbejdet med infrastrukturstrategien.

**Bilag**

Bilag 1

## **Punkt 638: 638. Evaluering af opgaveoverdragelse til AffaldPlus**

340-2017-11873

### **638. Evaluering af opgaveoverdragelse til AffaldPlus**

#### **638. Evaluering af opgaveoverdragelse til AffaldPlus**

Åbent    Sagsbeh.:                      Sagsid.:                      KMD Dok.nr.:  
          Peter Dorff Hansen    340-2017-11873    340-2017-62986

Baggrund for sagens forelæggelse:

Byrådet besluttede den 24. juni 2015, at driftsopgaver på affaldsområdet overdrages til affaldsselskabet I/S AffaldPlus jf. punkt nr. 359. På baggrund af erfaringerne fra 2016 er der foretaget en evaluering af 2016.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

AffaldPlus og Sorø Kommune har gennemført en evaluering af, hvordan 2016 er forløbet siden overdragelsen af driftsopgaver på affaldsområdet. Driftsopgaver omfatter samarbejdet med vognmand samt betjening af borgerhenvendelser. Udover reelle driftsopgaver har AffaldPlus i 2016 bistået Sorø Kommune med opgaver med udarbejdelse af udkast til regulativ, en ydelse der udspringer af det fælleskommunale samarbejde. Evalueringsrapport er vedhæftet som bilag.

Konklusionen på evalueringen for 2016 viser, at overdragelsen af driftsopgaverne fra kommunen er lykkedes. Den nye organisering opleves desuden at have skabt øget ro og plads til kommunens øvrige myndighedsopgaver omkring opfølgning på eksempelvis ulovlige oplag af affald.

Vedrørende borgerbetjening omfatter AffaldPlus' servicering en øget telefontid og statistikken viser flere håndterede sager samt kortere responstider i forhold til 2015, hvor opgaven lå i Sorø Kommune.

Overordnet viser den vellykkede overdragelse, at det tættere samspil mellem kommune og affaldsselskab fungerer godt og blandt andet har fordele i form af øget indsigt i de kommunale ønsker og vilkår.

Erfaringerne fra 2016 viser, at der især i første halvdel af året blev brugt tid til koordinering af overdragelsen. I den forbindelse har opgaven med at kvalitetssikre og overdraget data for husholdningens materiel fyldt en del. Bortset fra opgaven med at få overdragelsen på plads har 2016 været et driftsår uden større forandringer. Situationen i 2017 og 2018 vil blive præget af forberedelse af nye ordninger, udbud af ydelser, indkøb af materiel, udrulning af ordninger og servicering af borgere med vejledning med videre.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ved overdragelsen blev normeringen på affaldsområdet fordelt med 1,6 årsværk til AffaldPlus og 1,4 årsværk til Sorø Kommune. Resultatet for 2016 viser at AffaldPlus har tilbageført 100.000 kr., hvorimod Sorø Kommune har haft en merudgift grundet øgede udgifter i forbindelse med vikardækning som følge af barsel. Med henvisning til opgaven med at forberede nye ordning med videre er forventning til resultat for 2017, at der ikke vil blive tilbageført midler.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Evalueringen tages til efterretning.

## Bilag

[340-2017-64425](#) Endelig\_Evalueringsrapport\_SoroeKom\_AffaldPlus

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Endelig\_Evalueringsrapport\_SoroeKom\_AffaldPlus

# Punkt 639: 639. Økonomisk Redegørelse 31-03-2017 Teknik og Miljøudvalget

340-2017-7641

## 639. Økonomisk Redegørelse 31-03-2017 Teknik og Miljøudvalget

### 639. Økonomisk Redegørelse 31-03-2017 Teknik og Miljøudvalget

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Jan Urban Drachmann	340-2017-7641	340-2017-40697

Baggrund for sagens forelæggelse:

I de godkendte principper for økonomistyring for Sorø Kommune fremgår, at der 3 gange årligt skal forelægges en økonomisk redegørelse for fagudvalgene, Økonomiudvalget og Byrådet.

I den forbindelse forelægges den økonomiske redegørelse pr. 31. marts 2017 til udvalgets orientering samt med eventuelt tilhørende enkeltsager til belysning af de økonomiske udfordringer der måtte være, herunder med anvisning af korrigerende handlinger i forhold til at skabe budgetbalance.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Administrationen har foretaget en økonomisk gennemgang af samtlige budgetområder under udvalgets bevillingsområde. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Høring:

Sagen har ikke været forelagt til høring.

Økonomiske konsekvenser:

De økonomiske udfordringer for udvalgets område fremgår af nedenstående oversigt:

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Den økonomiske redegørelse pr. 31. marts 2017 tages til efterretning.

Bilag

[340-2017-40705](#) Økonomisk Redegørelse 31. marts 2017 Notat Teknik og Miljøudvalget

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

**Bilag**



# Punkt 640: 640. Anlæg igangværende XA-324 Forbedring af eksisterende broer

340-2016-8275

## 640. Anlæg igangværende XA-324 Forbedring af eksisterende broer

### 640. Anlæg igangværende XA-324 Forbedring af eksisterende broer

Åbent	Sagsbeh.: Morten Wendelboe	Sagsid.: 340-2016-8275	KMD Dok.nr.: 340-2017-62299
-------	-------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Med baggrund i Den kommunale Styrelseslov, herunder styrelsesvedtægten 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 – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

I investeringsoversigten 2016 i forbindelse med Budget 2016 var der afsat en anlægsramme til renovering af broer.

Anlægsrammen for 2016 er nu brugt, hvorfor anlægsregnskabet indstilles godkendt.

Høring:

Nej.

Økonomiske konsekvenser:

Der er et samlet mindreforbrug på købet på 2.455 kr. ud af den samlede anlægsbevilling på 2 mio. kr., som foreslås lagt i kassen.

Se vedlagte bilag, hvor den detaljerede opstilling af anlægsregnskabet fremgår, herunder opgørelse over, hvordan vi kommer frem til mindreforbruget.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Økonomi og Personale indstiller, at:

1. Anlægsregnskabet indstilles til godkendelse med et mindreforbrug på 2.455 kr.
2. Mindreforbruget lægges i kassen.

Bilag

[340-2017-62298](#) Anlægsregnskab XA-324 Forbedring af eksisterende broer

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

Anlægsregnskab XA-324 Forbedring af eksisterende broer

# Punkt 641: 641. Anlægsregnskab XA-337 Pedersborg skole AT-påbud 2016

340-2016-8323

## 641. Anlægsregnskab XA-337 Pedersborg skole AT-påbud 2016

### 641. Anlægsregnskab XA-337 Pedersborg skole AT-påbud 2016

Åbent	Sagsbeh.: Morten Wendelboe	Sagsid.: 340-2016-8323	KMD Dok.nr.: 340-2017-62301
-------	-------------------------------	---------------------------	--------------------------------

#### Baggrund for sagens forelæggelse:

Med baggrund i Den kommunale Styrelseslov, herunder styrelsesvedtægten 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 – Økonomiudvalget – Byrådet.

#### Sagsfremstilling:

Autoriseret rådgiver v/Orbicon har i notat af september 2015 påvist, at luftkvaliteten i de undersøgte lokaler ikke var acceptable, idet CO<sub>2</sub>-koncentrationen væsentligt oversteg den anbefalede værdi på 1.000 ppm., og indetemperaturen lå i den høje ende og i flere lokaler over 23 grader.

Undersøgelsen viste, at der vil være et behov for luftskifte på ca. 3 til 4 gange i timen for at kunne have et acceptabelt indeklima. En fortsat naturlig ventilation eller passiv udluftning med riste i vægge / udluftning via vinduer etc. ville ikke kunne opretholde en tilfredsstillende luftkvalitet, specielt ikke i den kolde del af året, hvor der ville opstå trækgener i forbindelse med udluftning.

På baggrund af undersøgelsen gav Arbejdstilsynet påbud om at sikre et tilfredsstillende indeklima. Byrådet besluttede derfor 22. juni 2016 at etablere en mekanisk ventilation for at efterkomme påbuddet.

#### Høring:

Nej.

#### Økonomiske konsekvenser:

Der er et samlet mindreforbrug på 117.749 kr., som svarer til 5,37 % af den samlede anlægsbevilling, som er på 2.191.000 kr. Mindreforbruget foreslås lagt i kassen.

Se vedlagte bilag, hvor den detaljerede opstilling af anlægsregnskabet fremgår, herunder opgørelse over, hvordan vi kommer frem til merforbruget.

#### Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

#### Indstilling:

Fagcenter Økonomi og Personale indstiller, at:

1. Anlægsregnskabet indstilles til godkendelse med et mindreforbrug på 117.749 kr.
2. Mindreforbruget lægges i kassen.

Bilag

[340-2017-62300](#) Anlægsregnskab XA-337 Pedersborg skole, AT-påbud 2016

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

Anlægsregnskab XA-337 Pedersborg skole, AT-påbud 2016

## Punkt 642: 642. Inventar til haller

340-2016-12606

### 642. Inventar til haller

#### 642. Inventar til haller

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Hanne Tidemand 340-2016-12606 340-2017-61376

Baggrund for sagens forelæggelse:

Der er i B2017 afsat 200.000 kr. til inventarkøb på Teknik og Miljøudvalgets budget. Teknik og Miljøudvalget har ønsket Kultur og Fritidsudvalgets besyv på sagen, da sidstnævnte har kontakten til brugerne.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Administrationen har afsøgt, hvordan bevillingen bedst kan udnyttes og herunder vurderet ønsker fra foreninger samt muligheden for at øge fleksibiliteten i haller og sale med det formål at sikre optimal udnyttelse af træningstider.

På den baggrund foreslår administrationen følgende anskaffelser:

1. Mobilspejle til gymnastiksale. 4 stk.: Anslået pris: 36.000 kr.
2. Sorø Hallen, Hal 1. Spærrenet/dug: Anslået pris: 22.000 kr.
3. Pedersborg Hallen. Måltavle: Anslået pris: 25.000 kr.
4. Lydanlæg. Anslået pris: 65.000 kr.
5. Basketball. Etablering af bane, kurve og opstregning: Anslået pris: 100.000 kr.+

På den baggrund indstiller administrationen, at punkt 1, 2, 3 og 4 indkøbes, og at restbeløbet kan ydes som tilskud til SOR IF målrettet etablering af basketball i Hal 1, forudsat foreningen selv vil medfinansiere resten.

Høring:

Kultur og Fritidsudvalget har haft administrationens forslag til behandling og bakker op om administrationens forslag om anvendelse af det afsatte beløb.

Udvalget pointerer, at det er væsentligt, at der findes en solid løsning om lydanlæg, så de ikke tilbagevendende går i stykker.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Nye muligheder for brugerne og øget fleksibilitet i hallerne.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalget bakker op om administrationens forslag og tilslutter sig Kultur og Fritidsudvalgets indstilling om, at de økonomiske midler til udmøntning af indstilling frigives.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:

Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

# Punkt 644: 644. Takstblad 2017 Munke Bjergby Vandværk

340-2017-10221

## 644. Takstblad 2017 Munke Bjergby Vandværk

### 644. Takstblad 2017 Munke Bjergby Vandværk

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Christian Holt 340-2017-10221 340-2017-60960

Baggrund for sagens forelæggelse:

Almene vandværker skal hvert år have takstbladet godkendt af kommunalbestyrelsen efter vandforsyningslovens § 53.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Munke Bjergby Vandværk har fremsendt Takstblad 2017 til godkendelse hos Sorø Kommune. Takstbladet er vedlagt senest afsluttede årsrapport for 2016 og vandværkets budget.

Vandværket har reguleret anlægsbidraget med gældende indeksregulering.

Administrationen har gennemset takstbladet, årsrapporten og budgettet for Munke Bjergby Vandværk. Administrationen vurderer, at taksten for vandet dækker vandværkets udgifter til produktion, distribution og administration af vandproduktionen og at takstbladet i øvrigt følger ”hvile i sig selv princippet” som gælder for almene vandforsyninger. Munke Bjergby Vandværk har en årlig udpumpet vandmængde på mindre end 200.000 m<sup>3</sup> og er derfor ikke omfattet af vandsektorloven.

Administrationen har gjort Munke Bjergby Vandværk opmærksom på at det ikke fremgår af Årsrapporten, at den er lavet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, men har bedt dem om at sørge for at det sker fremover. Bestemmelserne om, at også de mindre vandværker skal lave årsrapporter efter årsregnskabslovens bestemmelser er først kommet ud til vandværkerne i 2016, og det tager desværre tid at ændre rutinerne, især hos de mindre vandværker, hvor arbejdet udføres af bestyrelsesmedlemmer.

Takstbladene for de forbrugerejede vandværker har ikke tidligere været forelagt Byrådet, fordi det i administrationsgrundlaget for vandforsyningsloven har været anført, at takstbladene kunne behandles administrativt. Administrationen er dog blevet opmærksom på, at det i § 15 stk. 3 i Sorø Kommunes Styrelsesvedtægt er angivet, at forsyningsselskabers takster skal godkendes i Byrådet, og har vurderet, at dette ikke kun omfatter de kommunalt ejede forsyningsselskaber men også omfatter de forbrugerejede vandforsyninger.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Takstbladet for 2017 for Munke Bjergby Vandværk godkendes med bemærkning om at årsrapporten for 2017 skal laves i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bilag

[340-2017-54811](#) Takstblad 2017

[340-2017-54818](#) Årsrapport 2016

[340-2017-54814](#) Budget 2017

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

Takstblad 2017

Årsrapport 2016

Budget 2017

# Punkt 645: 645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.

340-2010-34245

## 645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.

### 645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.

Åbent	Sagsbeh.: Mads Nielsen	Sagsid.: 340-2010-34245	KMD Dok.nr.: 340-2017-41780
-------	---------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Byrådet vedtog i 2010 en Ejendoms- og investeringsstrategi som en strategisk tilgang til arbejdet med kommunens bygningsmasse. Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi (2014-2016) blev revideret i april 2015, og en opdatering af strategien, Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020, er senest blevet forelagt og tiltrådt af Teknik og Miljøudvalget på møde den 4. april 2017 (punkt 606).

På nærværende møderække, hvor sagen går til Byrådet, fremlægges strategien og dennes bilag, samt en opdateret udviklingsaftale om Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien. Bilagene til strategien omfatter følgende dokumenter:

- BILAG A1 – Indsatsområde 1, Ejendomsdata
- BILAG A2 – Indsatsområde 2, Arealanvendelse
- BILAG A3 – Indsatsområde 3, Vedligeholdelse
- BILAG B – Status på strategien
- BILAG C – Ide- og mulighedskatalog

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Med Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020 ønskes en optimeret anvendelse og udnyttelse af Sorø kommunes arealer og ejendomme. Der arbejdes med at skabe gode fysiske rammer ved at have de rigtige bygninger, og ved at anvende de bygninger vi har, rigtigt. Der indgår tre indsatsområder i strategien:

Indsatsområde 1, Ejendomsdata

- At der via dataindsamling for ejendomsporteføljen skabes et beslutningsgrundlag for effektiv drift og vedligehold.

Indsatsområde 2, Arealanvendelse

- At Sorø Kommune placerer sig tæt på landsgennemsnittet i forhold til benchmark på anvendte bygnings m<sup>2</sup> i forhold til anvendelsestype.
- At der skabes et overblik over kommunens lokaler og allokering heraf i forhold til en eventuel merudnyttelse.
- At overflødiggjorte bygninger og arealer sælges.

Indsatsområde 3, Vedligeholdelse

- At ejendommenes brugsmæssige og økonomiske værdi sikres igennem prioriteret vedligehold.

Ved en opdatering af strategien, herunder udarbejdelse af en proces for registrering af bygningsvedligeholdelsesopgaver og integration af dette i et Facility Management system, opnås blandt andet følgende:

- Et bedre og mere detaljeret beslutningsgrundlag for opgaveprioriteringen, herunder frasalg af uudnyttede ejendomme/lokaler og arealer.
- At nybyggede- og ny renoverede ejendommers driftsdata struktureres i forhold til effektiv drift.
- Indførelse af fælles standarder, der understøtter, forenkler og tydeliggør beslutninger om m<sup>2</sup>-anvendelse og sikrer brugerne fælles kvalitets- og serviceniveauer på tværs af kommunen.
- Kvalitetskategorier med en vurdering af de enkelte ejendommers kvalitet i forhold til stand og anvendelse.
- Imødegåelse af store udgifter til istandsættelse af udtjente bygninger.
- Sikrer en højere udnyttelsesgrad af bygningerne.
- Strukturelle effekter ved samling i færre bygninger.

Høring:  
Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

1. Siden 2013 er der afhændet ca. 17.000m<sup>2</sup>, og sammenholdt med, at BBR-data er opdateret, er kommunen gået fra ca. 185.000m<sup>2</sup> til 156.000m<sup>2</sup> BDA (bygningdriftsareal). Differencen på arealreduceringen, udover de afhændede 17.000m<sup>2</sup>, henføres til ændret opgørelse af BDA. I denne strategi er der således kun medtaget arealer til brugerudnyttelse. For eksempel er kælderarealer beliggende mere end 1.25 m. under terræn ikke medtaget, da disse ikke vil kunne anvendes til brugerrelaterede formål i henhold til byggemyndighedernes forskrifter.
2. Med de aktuelle indbyggertal placerer Sorø Kommune sig tæt på landsgennemsnittet med hensyn til antal m<sup>2</sup> BDA pr. borger. Landsgennemsnittet er 5,35m<sup>2</sup> BDA pr. borger, og Sorø har 5,3m<sup>2</sup> BDA pr. borger.

Politisk er der en anerkendelse af, at det er vigtigt at arbejde med en motivationsfaktor, og qua tidligere politisk beslutning arbejdes der derfor fortsat med en 3-delning af gevinsten/besparselsen på driften når ejendomme sælges - henholdsvis:

- 1/3 til kassen.
- 1/3 til bygningernes drift.
- 1/3 til de berørte parter.

Væsentlige afledte konsekvenser:

I henhold til tilgangen ”Mindre – men bedre plads” skal det sikres, at Sorø Kommune har en ejendoms- og arealportefølje, der understøtter Sorø Kommunes vision og planstrategi om at være en attraktiv bosætningskommune. Det betyder, at kommunen skal tilbyde de faciliteter brugerne af ejendommene efterspørger, og i en sådan vedligeholdelsesmæssig kvalitet, at ejendommens kerneydelser og aktiviteter understøttes.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at følgende tiltrædes:

1. Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020.
2. At det tilstræbes, at alle eksisterende kommunale bygninger gradvist forøges og fastholdes på et kvalitetsniveau mellem 2,5 – 3,5 (som beskrevet side 7 i strategien).

3. At det tilstræbes, at kommunens nuværende vedligeholdelsefterslæb reduceres med 20 % inden 2020 svarende til ca. 12 mio. kr. (som beskrevet s. 7 i strategien).
4. At det tilstræbes, at budgettet til vedligeholdelsesaktiviteter (indvendigt og udvendigt) øges gradvis fra de nuværende ca. 70 kr./m<sup>2</sup> til vedligeholdelse pr år, til 150 kr./m<sup>2</sup> pr. år gennem øgede driftsbevillinger, effektiviseringer og øget konkurrenceudsættelse, svarende til at budgettet øges fra nuværende ca. 12 mio. kr. årligt, til ca. 22,5 mio. kr. årligt (som beskrevet side 7 i strategien).
5. At der arbejdes med fælles standarder for bygningsanvendelsestyper (fx skoler), der understøtter, forenkler og tydeliggør beslutninger omkring m<sup>2</sup> anvendelse og sikrer brugerne fælles kvalitets- og serviceniveauer på tværs af kommunen (som beskrevet side 6 i strategien).
6. At princippet med en 3-deling af gevinsten/besparselsen på driften, når ejendomme sælges, med henholdsvis 1/3 til kassen, 1/3 til bygningernes drift og 1/3 til institutionen fastholdes.
7. Revideret udviklingsaftale for Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020.

## Bilag

<a href="#">340-2017-62603</a>	20170504_Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020 (Hoveddokument)
<a href="#">340-2017-64617</a>	20170504_BILAG A1_INDSATSOMRÅDE 1_BASISDATA
<a href="#">340-2017-64618</a>	20170507_BILAG A2_INDSATSOMRÅDE 2_AREALFORBRUG
<a href="#">340-2017-64619</a>	20170505_BILAG A3_INDSATSOMRÅDE 3_VEDLIGEHOOLD
<a href="#">340-2017-64620</a>	20170501_BILAG B_STATUS PÅ STRATEGIEN
<a href="#">340-2017-64621</a>	20170504_BILAG C_IDE- OG MULIGHEDSKATALOG
<a href="#">340-2017-62413</a>	Bilag - Revideret udviklingsaftale for Areal-, Ejendoms og Anvendelsesstrategien

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt, idet bemærkes, at niveauet af økonomi til vedligeholdelse af bygningerne fastlægges i budgetprocessen.

Møde hævet kl. 11:30

**Underskriftsark**

## **Bilag**

20170504\_Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020 (Hoveddokument)

20170504\_BILAG A1\_INDSATSOMRÅDE 1\_BASISDATA

20170507\_BILAG A2\_INDSATSOMRÅDE 2\_AREALFORBRUG

20170505\_BILAG A3\_INDSATSOMRÅDE 3\_VEDLIGEHOOLD

20170501\_BILAG B\_STATUS PÅ STRATEGIEN

20170504\_BILAG C\_IDE- OG MULIGHEDSKATALOG

Bilag - Revideret udviklingsaftale for Areal-, Ejendoms og Anvendelsesstrategien

# Punkt 645: 645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.

340-2010-34245

## 645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.

### 645. Opdatering af Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien - Del 2.

Åbent	Sagsbeh.: Mads Nielsen	Sagsid.: 340-2010-34245	KMD Dok.nr.: 340-2017-41780
-------	---------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Byrådet vedtog i 2010 en Ejendoms- og investeringsstrategi som en strategisk tilgang til arbejdet med kommunens bygningsmasse. Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi (2014-2016) blev revideret i april 2015, og en opdatering af strategien, Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020, er senest blevet forelagt og tiltrådt af Teknik og Miljøudvalget på møde den 4. april 2017 (punkt 606).

På nærværende møderække, hvor sagen går til Byrådet, fremlægges strategien og dennes bilag, samt en opdateret udviklingsaftale om Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategien. Bilagene til strategien omfatter følgende dokumenter:

- BILAG A1 – Indsatsområde 1, Ejendomsdata
- BILAG A2 – Indsatsområde 2, Arealanvendelse
- BILAG A3 – Indsatsområde 3, Vedligeholdelse
- BILAG B – Status på strategien
- BILAG C – Ide- og mulighedskatalog

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Med Areal-, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020 ønskes en optimeret anvendelse og udnyttelse af Sorø kommunes arealer og ejendomme. Der arbejdes med at skabe gode fysiske rammer ved at have de rigtige bygninger, og ved at anvende de bygninger vi har, rigtigt. Der indgår tre indsatsområder i strategien:

Indsatsområde 1, Ejendomsdata

- At der via dataindsamling for ejendomsporteføljen skabes et beslutningsgrundlag for effektiv drift og vedligehold.

Indsatsområde 2, Arealanvendelse

- At Sorø Kommune placerer sig tæt på landsgennemsnittet i forhold til benchmark på anvendte bygnings m<sup>2</sup> i forhold til anvendelsestype.
- At der skabes et overblik over kommunens lokaler og allokering heraf i forhold til en eventuel merudnyttelse.
- At overflødiggjorte bygninger og arealer sælges.

Indsatsområde 3, Vedligeholdelse

- At ejendommenes brugsmæssige og økonomiske værdi sikres igennem prioriteret vedligehold.

Ved en opdatering af strategien, herunder udarbejdelse af en proces for registrering af bygningsvedligeholdelsesopgaver og integration af dette i et Facility Management system, opnås blandt andet følgende:

- Et bedre og mere detaljeret beslutningsgrundlag for opgaveprioriteringen, herunder frasalg af uudnyttede ejendomme/lokaler og arealer.
- At nybyggede- og ny renoverede ejendommers driftsdata struktureres i forhold til effektiv drift.
- Indførelse af fælles standarder, der understøtter, forenkler og tydeliggør beslutninger om m<sup>2</sup>-anvendelse og sikrer brugerne fælles kvalitets- og serviceniveauer på tværs af kommunen.
- Kvalitetskategorier med en vurdering af de enkelte ejendommers kvalitet i forhold til stand og anvendelse.
- Imødegåelse af store udgifter til istandsættelse af udtjente bygninger.
- Sikrer en højere udnyttelsesgrad af bygningerne.
- Strukturelle effekter ved samling i færre bygninger.

Høring:  
Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

1. Siden 2013 er der afhændet ca. 17.000m<sup>2</sup>, og sammenholdt med, at BBR-data er opdateret, er kommunen gået fra ca. 185.000m<sup>2</sup> til 156.000m<sup>2</sup> BDA (bygningdriftsareal). Differencen på arealreduceringen, udover de afhændede 17.000m<sup>2</sup>, henføres til ændret opgørelse af BDA. I denne strategi er der således kun medtaget arealer til brugerudnyttelse. For eksempel er kælderarealer beliggende mere end 1.25 m. under terræn ikke medtaget, da disse ikke vil kunne anvendes til brugerrelaterede formål i henhold til byggemyndighedernes forskrifter.
2. Med de aktuelle indbyggertal placerer Sorø Kommune sig tæt på landsgennemsnittet med hensyn til antal m<sup>2</sup> BDA pr. borger. Landsgennemsnittet er 5,35m<sup>2</sup> BDA pr. borger, og Sorø har 5,3m<sup>2</sup> BDA pr. borger.

Politisk er der en anerkendelse af, at det er vigtigt at arbejde med en motivationsfaktor, og qua tidligere politisk beslutning arbejdes der derfor fortsat med en 3-delning af gevinsten/besparselsen på driften når ejendomme sælges - henholdsvis:

- 1/3 til kassen.
- 1/3 til bygningernes drift.
- 1/3 til de berørte parter.

Væsentlige afledte konsekvenser:

I henhold til tilgangen ”Mindre – men bedre plads” skal det sikres, at Sorø Kommune har en ejendoms- og arealportefølje, der understøtter Sorø Kommunes vision og planstrategi om at være en attraktiv bosætningskommune. Det betyder, at kommunen skal tilbyde de faciliteter brugerne af ejendommene efterspørger, og i en sådan vedligeholdelsesmæssig kvalitet, at ejendommens kerneydelser og aktiviteter understøttes.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at følgende tiltrædes:

1. Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020.
2. At det tilstræbes, at alle eksisterende kommunale bygninger gradvist forøges og fastholdes på et kvalitetsniveau mellem 2,5 – 3,5 (som beskrevet side 7 i strategien).

3. At det tilstræbes, at kommunens nuværende vedligeholdelsefterslæb reduceres med 20 % inden 2020 svarende til ca. 12 mio. kr. (som beskrevet s. 7 i strategien).
4. At det tilstræbes, at budgettet til vedligeholdelsesaktiviteter (indvendigt og udvendigt) øges gradvis fra de nuværende ca. 70 kr./m<sup>2</sup> til vedligeholdelse pr år, til 150 kr./m<sup>2</sup> pr. år gennem øgede driftsbevillinger, effektiviseringer og øget konkurrenceudsættelse, svarende til at budgettet øges fra nuværende ca. 12 mio. kr. årligt, til ca. 22,5 mio. kr. årligt (som beskrevet side 7 i strategien).
5. At der arbejdes med fælles standarder for bygningsanvendelsestyper (fx skoler), der understøtter, forenkler og tydeliggør beslutninger omkring m<sup>2</sup> anvendelse og sikrer brugerne fælles kvalitets- og serviceniveauer på tværs af kommunen (som beskrevet side 6 i strategien).
6. At princippet med en 3-deling af gevinsten/besparselsen på driften, når ejendomme sælges, med henholdsvis 1/3 til kassen, 1/3 til bygningernes drift og 1/3 til institutionen fastholdes.
7. Revideret udviklingsaftale for Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020.

## Bilag

<a href="#">340-2017-62603</a>	20170504_Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020 (Hoveddokument)
<a href="#">340-2017-64617</a>	20170504_BILAG A1_INDSATSOMRÅDE 1_BASISDATA
<a href="#">340-2017-64618</a>	20170507_BILAG A2_INDSATSOMRÅDE 2_AREALFORBRUG
<a href="#">340-2017-64619</a>	20170505_BILAG A3_INDSATSOMRÅDE 3_VEDLIGEHOLD
<a href="#">340-2017-64620</a>	20170501_BILAG B_STATUS PÅ STRATEGIEN
<a href="#">340-2017-64621</a>	20170504_BILAG C_IDE- OG MULIGHEDSKATALOG
<a href="#">340-2017-62413</a>	Bilag - Revideret udviklingsaftale for Areal-, Ejendoms og Anvendelsesstrategien

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 16. maj 2017:  
Ikke til stede: Ingen.

Indstilles godkendt, idet bemærkes, at niveauet af økonomi til vedligeholdelse af bygningerne fastlægges i budgetprocessen.

## Bilag

20170504\_Areal, Ejendoms- og Anvendelsesstrategi 2017-2020 (Hoveddokument)

20170504\_BILAG A1\_INDSATSOMRÅDE 1\_BASISDATA

20170507\_BILAG A2\_INDSATSOMRÅDE 2\_AREALFORBRUG

20170505\_BILAG A3\_INDSATSOMRÅDE 3\_VEDLIGEHOOLD

20170501\_BILAG B\_STATUS PÅ STRATEGIEN

20170504\_BILAG C\_IDE- OG MULIGHEDSKATALOG

Bilag - Revideret udviklingsaftale for Areal-, Ejendoms og Anvendelsesstrategien