

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2010-2013 d. 30-03-2011

Mødedato	Onsdag d. 30. marts 2011 kl. 18:15
Mødested	Sorø Rådhus - mødelokale 182
Mødedeltagere	Linda Nielsen, Jens Nygaard, E. Bjørn Nielsen, Preben Lund (Fravær), Per Hovmand

Indholdsfortegnelse

222. Godkendelse af dagsorden.....	3
223. Forslag til lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø.....	4
223. Forslag til lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø.....	7

222. Godkendelse af dagsorden

222. GODKENDELSE AF DAGSORDEN

222. Godkendelse af dagsorden

Åbent	Sagsbeh.: Karin Heilesen	KMD Sagsid.: 340-2009-331	KMD Dok.nr.: 340-2011-61515
-------	-----------------------------	------------------------------	--------------------------------

Juridisk regelgrundlag:

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

Sagsfremstilling:

Ifølge Forretningsorden for Teknik og Miljøudvalget § 3, skal udvalgsmødet indledes med at godkende dagsordenen, herunder godkendelse af optagelsen af de enkelte punkter på den endelige dagsorden.

Har sagen været behandlet tidligere:

Nej.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

Ingen.

Indstilling:

Direktøren indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 30. marts 2011:

Ikke til stede: Preben Lund

Godkendt.

223. Forslag til lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø

223. FORSLAG TIL LOKALPLAN SK 34 FOR BOLIGER I VEDELSGADE I SORØ

223. Forslag til lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø

Åbent	Sagsbeh.:	KMD Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2011-8792	340-2011-55257

Juridisk regelgrundlag:

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Sagsfremstilling:

Byplankonsulent Claus Lorange Christensen ApS har i samarbejde med Arkiplus A/S og Sorø Kommunes Fagcenter Teknik og Miljø udarbejdet Forslag til Lokalplan SK 34.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 52, Sorø Markjorder, beliggende Vedelsgade 17 og matr. nr. 125a Sorø Bygrunde, beliggende Alléen 4. Lokalplanområdet har et samlet grundareal på ca. 3500m². Der er adgang for fodgængere og biler fra Alléen og Vedelsgade.

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet består af etageejendommen Alléen 4, der rummer fire boliger. Bygningen er fra 1885 og har en klassisk opdelt facade i blank rød mur og ens, hvide dannebrogsvinduer. Taget er skiferdækket. Ejendommen fremstår intakt og er et pænt eksempel på opførelsesperiodens byggeskik og skal derfor med lokalplanen sikres bevaret.

Tilbagetrukket i karréen ligger der et altangangshus med 14 boliger, der er opført i 1991. Huset har røde mure, bred lys gesims og et hvidmalet bånd over den nedre del af facaden. Der er vinduer i forskellige størrelser og et rødt tegltag med ca. 30 graders hældning og valme. De fleste boliger har en lille velbeliggende have eller altan mod syd, og bebyggelsen har et solrigt fælles grønt areal.

I området ligger herudover villaen, Vedelsgade 17, der senere blev indrettet til medborgerhus. Huset er opført i 1904 og har facader i rød blank mur, lyse pudsgesimser og sadeltag med røde tegl. Huset fremstår med mange arkitektoniske detaljer. Ejendommen ligger markant i bybilledet og fremstår som et pænt eksempel på opførelsesperiodens byggeskik. Dog er der foretaget en utilpasset tilbygning i form af en nyere terrasseoverdækning på den sydvendte gavl.

Ejendommen har aldrig været klassificeret som bevaringsværdig, hverken i kommuneplanen eller i eksisterende Lokalplan nr. 38. Endvidere fremstår huset i dag i en meget dårlig tilstand og kommunens administration vurderede tilbage i 2008 (i forbindelse med at kommunen solgte ejendommen til Sorø Boligselskab), at bygningen ikke er at betragte som bevaringsværdig.

Formålet med lokalplanforslaget er at åbne mulighed for opførelse af 8 nye familieboliger samt at indrette én taglejlighed i den eksisterende etageejendom på Alléen 4. Projektet bevirker, at Vedelsgade 17 skal nedrives, og at der i stedet skal opføres en ny bygning ud til Vedelsgade.

Da en ny bygning skal erstatte det tidligere medborgerhus, har det været vigtigt for Fagcenter Teknik og Miljø, at den nye bygnings facade ud mod Vedelsgade tager hensyn til bymiljøet i Vedelsgade, herunder den eksisterende randbebyggelse overfor. Desuden har det været vigtigt at sikre, at en ny facade mod Vedelsgade respekterer typiske træk i bymidtens facadeopdeling. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget udarbejdet et projektforslag, der beskriver omfang og udseende af de nye boliger ud til Vedelsgade. Projektforslaget er udarbejdet af Sorø Boligselskabs rådgiver Arkipus A/S.

Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets anvendelse til centerformål med mulighed for indpasning af flere boliger, idet det ikke skal hindre anden anvendelse inden for formål, som vil kunne indgå naturligt i området.
- At opnå fornyelser, der følger sig godt til den eksisterende bebyggelse og bymiljøet.
- At sikre, at en eventuel ny facade mod Vedelsgade respekterer typiske træk i bymidtens facadeopdeling.
- At fremme, at renovering af ældre bevaringsværdig bebyggelse sker med respekt for den oprindelige byggestil.

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

Har sagen været behandlet tidligere:

Nej.

Høring:

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

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

Sorø Kommuneplan 2009-2020 ramme nr. So.C 5 udlægger området til centerformål med mulighed for, at indrette butikker, liberale erhverv, hotel- og restaurationsvirksomhed samt mindre, ikke generende håndværks- og serviceprægede virksomheder i tilknytning til butikkerne samt boliger og offentlige formål.

For området gælder i dag Lokalplan nr. 38. I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan SK 34 aflyses Lokalplan nr. 38 for det område, den nye lokalplan regulerer. Lokalplan SK 34 fastlægger områdets anvendelse til centerformål med mulighed for anvendelse til boliger, liberale erhverv og offentlige formål.

Indstilling:

Direktøren indstiller,

at der ikke gennemføres miljøvurdering af lokalplanforslaget, medmindre høringen om miljøscreeningen giver anledning til væsentlige bemærkninger,

at forslag til Lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø offentliggøres og udsendes i 8 ugers høring, og

at sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

340-2011-59298

Forslag til Lokalplan SK 34 Boliger i Vedelsgade i Sorø.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 30. marts 2011:

Ikke til stede: Preben Lund

Indstilles godkendt.

Møde hævet kl.

Underskriftsark

223. Forslag til lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø

223. FORSLAG TIL LOKALPLAN SK 34 FOR BOLIGER I VEDELSGADE I SORØ

223. Forslag til lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø

Åbent	Sagsbeh.:	KMD Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2011-8792	340-2011-55257

Juridisk regelgrundlag:

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Sagsfremstilling:

Byplankonsulent Claus Lorange Christensen ApS har i samarbejde med Arkipus A/S og Sorø Kommunes Fagcenter Teknik og Miljø udarbejdet Forslag til Lokalplan SK 34.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 52, Sorø Markjorder, beliggende Vedelsgade 17 og matr. nr. 125a Sorø Bygrunde, beliggende Alléen 4. Lokalplanområdet har et samlet grundareal på ca. 3500m². Der er adgang for fodgængere og biler fra Alléen og Vedelsgade.

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet består af etageejendommen Alléen 4, der rummer fire boliger. Bygningen er fra 1885 og har en klassisk opdelt facade i blank rød mur og ens, hvide dannebrogsvinduer. Taget er skiferdækket. Ejendommen fremstår intakt og er et pænt eksempel på opførelsesperiodens byggeskik og skal derfor med lokalplanen sikres bevaret.

Tilbagetrukket i karréen ligger der et altangangshus med 14 boliger, der er opført i 1991. Huset har røde mure, bred lys gesims og et hvidmalet bånd over den nedre del af facaden. Der er vinduer i forskellige størrelser og et rødt tegltag med ca. 30 graders hældning og valme. De fleste boliger har en lille velbeliggende have eller altan mod syd, og bebyggelsen har et solrigt fælles grønt areal.

I området ligger herudover villaen, Vedelsgade 17, der senere blev indrettet til medborgerhus. Huset er opført i 1904 og har facader i rød blank mur, lyse pudsgesimser og sadeltag med røde tegl. Huset fremstår med mange arkitektoniske detaljer. Ejendommen ligger markant i bybilledet og fremstår som et pænt eksempel på opførelsesperiodens byggeskik. Dog er der foretaget en utilpasset tilbygning i form af en nyere terrasseoverdækning på den sydvendte gavl.

Ejendommen har aldrig været klassificeret som bevaringsværdig, hverken i kommuneplanen eller i eksisterende Lokalplan nr. 38. Endvidere fremstår huset i dag i en meget dårlig tilstand og kommunens administration vurderede tilbage i 2008 (i forbindelse med at kommunen solgte ejendommen til Sorø Boligselskab), at bygningen ikke er at betragte som bevaringsværdig.

Formålet med lokalplanforslaget er at åbne mulighed for opførelse af 8 nye familieboliger samt at indrette én taglejlighed i den eksisterende etageejendom på Alléen 4. Projektet bevirker, at Vedelsgade 17 skal nedrives, og at der i stedet skal opføres en ny bygning ud til Vedelsgade.

Da en ny bygning skal erstatte det tidligere medborgerhus, har det været vigtigt for Fagcenter Teknik og Miljø, at den nye bygnings facade ud mod Vedelsgade tager hensyn til bymiljøet i Vedelsgade, herunder den eksisterende randbebyggelse overfor. Desuden har det været vigtigt at sikre, at en ny facade mod Vedelsgade respekterer typiske træk i bymidtens facadeopdeling. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget udarbejdet et projektforslag, der beskriver omfang og udseende af de nye boliger ud til Vedelsgade. Projektforslaget er udarbejdet af Sorø Boligselskabs rådgiver Arkipus A/S.

Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets anvendelse til centerformål med mulighed for indpasning af flere boliger, idet det ikke skal hindre anden anvendelse inden for formål, som vil kunne indgå naturligt i området.
- At opnå fornyelser, der følger sig godt til den eksisterende bebyggelse og bymiljøet.
- At sikre, at en eventuel ny facade mod Vedelsgade respekterer typiske træk i bymidtens facadeopdeling.
- At fremme, at renovering af ældre bevaringsværdig bebyggelse sker med respekt for den oprindelige byggestil.

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

Har sagen været behandlet tidligere:

Nej.

Høring:

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

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Beskrivelse af forhold til planer/politikker/strategier:

Sorø Kommuneplan 2009-2020 ramme nr. So.C 5 udlægger området til centerformål med mulighed for, at indrette butikker, liberale erhverv, hotel- og restaurationsvirksomhed samt mindre, ikke generende håndværks- og serviceprægede virksomheder i tilknytning til butikkerne samt boliger og offentlige formål.

For området gælder i dag Lokalplan nr. 38. I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan SK 34 aflyses Lokalplan nr. 38 for det område, den nye lokalplan regulerer. Lokalplan SK 34 fastlægger områdets anvendelse til centerformål med mulighed for anvendelse til boliger, liberale erhverv og offentlige formål.

Indstilling:

Direktøren indstiller,

at der ikke gennemføres miljøvurdering af lokalplanforslaget, medmindre høringen om miljøscreeningen giver anledning til væsentlige bemærkninger,

at forslag til Lokalplan SK 34 for boliger i Vedelsgade i Sorø offentliggøres og udsendes i 8 ugers høring, og

at sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

340-2011-59298

Forslag til Lokalplan SK 34 Boliger i Vedelsgade i Sorø.pdf

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 30. marts 2011:

Ikke til stede: Preben Lund

Indstilles godkendt.