

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2018-2021 d. 09-01-2019

Mødedato Onsdag d. 09. januar 2019 kl. 17:00

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

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering om brug af energipulje for energibesparende foranstaltninger i kommunale ejendomme	5
Dispensation fra Lokalplan nr. 28 til anvendelse til bolig på Hovedgaden 69 i Stenlille.....	7
Dispensation til opsætning af container ved parkourbane.....	9
Landzonesag - Teglfarve på enfamiliehuse - Stenstrupvej 2, 4180 Sorø.....	11
Landzonesag - Tilladelse til fritliggende udhus - Gl. Smedevej 10 og 11.....	13
Forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj.....	15
Frigivelse af anlægsmidler for renovering af broer.....	17
Frigivelse af anlægsmidler for trafikikkerhedsmæssige tiltag i 2019.....	18
Lukket:	19

Punkt 162: Bemærkninger til dagsorden

00.01.00-A14-1-09

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.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Dagsordenen drøftes.

Beslutning

Godkendt.

Møde slut kl.18:15.

Punkt 163: Meddelelser

00.01.00-I08-5-10

Baggrund for sagens forelæggelse

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

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Meddelelser tages til efterretning.

Beslutning

Næste udvalgsmøde bliver tirsdag 5. februar 15.30.

Punkt 164: Orientering om brug af energipulje for energibesparende foranstaltninger i kommunale ejendomme i 2018

82.09.00-G01-1-18

Baggrund for sagens forelæggelse

I januar 2018 bevilgede Byrådet en energipulje på 2,5 mio. kr. årligt i årene 2018-2021 til energibesparende foranstaltninger i kommunale ejendomme. Det er aftalt, at der skal afrapporteres en gang om året. Ved årets udgang skal der samtidig gøres rede for den opnåede energibesparelse.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling

Energipuljen for 2018 er blevet brugt til mindre og større energibesparende projekter inden for belysning, ventilation og isolering, så der sikres et forbedret indeklima i de berørte ejendomme. Samtidig er en del af midlerne i energipuljen brugt til at yde tilskud til de drift og vedligeholdelsesprojekter i kommunen, hvor der er blevet skiftet vinduer og døre. Der er ydet tilskud til vedligeholdelses- og renoveringsprojekter for eksempel ved udskiftning af vinduespartier i Krongårdens Børnehaves fælles område, og ved ombygningen af Stenlilles gamle tandpleje til supercenter, så det sikres, at de mest energivenlige foranstaltninger er blevet brugt.

Belysning

Der er blevet lavet ny belysning i Naturbørnehuset i Munke Bjergby, Dianalund Bibliotek, tumlesalen på Stenlille skole, og gymnastiksalen ved Ung Sorø.

Ventilation

Ventilationen i Krongårdens Børnehave er blevet optimeret. Det samme er ventilationen i lokale 273 og kantinen på rådhuset, som ikke er blevet renoveret siden det blev installeret i 1982, hvor luftmængden blive justeret ved at tænde en eller to elmotorer. Samtidig er varmegenvindingen hævet fra 65 % til 85 %. Styringen er desuden blevet opdateret til at justere luftmængden løbende, med en stigning i CO₂ niveauet.

Isolering

Det nye Sundhedscenter er blevet efterisoleret i hulmuren og på det sidste loft, som ikke blev isoleret under ESCO-projektet i 2014.

Resultat

Det er blevet til i alt 17 projekter fordelt over hele kommunen, fra børnehaver, skoler og til administrations bygninger. De teoretiske beregninger viser, at kommunen har sparet 299.946 kWh årligt som svarer til, at vi har minsket CO₂ belastningen med 48 ton CO₂. Projektet har en samlet tilbagebetalingstid på 8 år i forhold til de teoretiske beregninger.

Se Bilag

Grundet større udfordringer og arbejdsmængde end forventet på forskellige anlægsprojekter, herunder etablering af eltavle og ny belysning på Frederiksberg kunstgræs, er vi ikke nået helt i mål med at bruge det fulde beløb på de 2,5 mio. kr. De præcise tal fremlægges ved regnskabsaflæggelsen.

Høring

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Citat, pkt. 58 på møde i Byrådet den 24. januar 2018: "Finansieringen til de 2,5 mio. kr. sker via lånoptagelse, idet der er automatisk låneadgang til udgiften ved energibesparende foranstaltninger, jf. bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. § 2, stk. 6.

Udgiften til lånydelsen (renter og afdrag) betales af Fagcenter Teknik, Miljø og Drift via de sparede energiudgifter. Den resterende energibesparelse (forskellen mellem den faktiske energibesparelse og lånydelsen) bliver i Fagcenter Teknik, Miljø og Drift. På den måde skabes der samtidig mere råderum i budgettet, som kan anvendes til at reducere vedligeholdelseefterslæbet på de kommunale ejendomme. Dette helt i tråd med praksis fra ESCO-projektet besluttet i byrådet d. 26. august 2009."

Væsentlige afledte konsekvenser

Ingen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Opsummering af besparelse i kWh, CO2 og TBT

Punkt 165: Dispensation fra Lokalplan nr. 28 til anvendelse til bolig på Hovedgaden 69 i Stenlille

01.02.05-P25-76-18

Baggrund for sagens forelæggelse

Sorø Kommune har fra Advokatgården, på vegne af ejer af Hovedgaden 69 i Stenlille, modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 28 for Stenlille bymidte. Ansøger ønsker at indrette to beboelsesheder i stueetagen. Dispensationsansøgning er vedlagt i bilag 1.

Indretning af beboelse i stueetagen på Hovedgaden 69 forudsætter en dispensation fra lokalplanen. Sagen forlægges Teknik og Miljøudvalget, da den ansøgte dispensation ligger udenfor fagcenter Teknik, Miljø og Drifts administrationsgrundlag for lokalplaner.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Ejendommens nuværende ejer overtog ejendommen i 1997 og har siden selv drevet erhverv i ejendommens stueetage. I 2009 og 2013 forsøgte ejer at sælge / udleje ejendommen med henblik på at lukke sin virksomhed. I 2013 havde erhvervsejendomsmægleren især fokus på at finde en lejer til erhvervsdelen. Da hverken salg eller udlejning lykkedes, fortsatte ejer selv med at drive erhverv i ejendommen.

I 2016 / 2017 talte ejer med to af sine ansatte om overtagelse af ejendommen / erhvervslokalerne. Forhandlingerne resulterede ikke i et salg, da de potentielle køberes pengeinstitut oplyste, at det ikke ønskede at finansiere køb af blandet bolig og erhverv, eller drift af erhverv i øvrigt i ovennævnte lokalområde.

Ejer må nu erkende, at han ikke længere kan videreføre den erhvervsdrift, han har på ejendommen. Butiksdriften stopper ved udgangen af 2018, og ejer tog derfor primo 2018 på ny kontakt til en erhvervsejendomsmægler med henblik på salg af ejendommen. Igen er hverken salg eller udlejning af erhvervslokalerne lykkedes. Ejer har ligeledes uden held annonceret efter erhvervslejere til lejemålet, senest ugerne 40/47 2018. Ejer oplyser, at der er fem trin fra gadeniveau til erhvervslejemålet, hvilket betyder, at det ikke er ideelt for erhverv med eksempelvis tunge eller store varer.

I dispensationsansøgningen bemærkes det desuden, at der aktuelt findes en række tomme butikslokaler langs Hovedgaden i Stenlille.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 28 (bilag 2). Lokalplanen fastsætter i § 3.3 følgende:

”For ejendomme omfattet af Hovedgadens numre mellem 40 og 71, samt for Stationsvej 2 og 4, skal eksisterende erhvervsareal i randbebyggelsens stueetage også fremover anvendes til erhverv eller anden center- og kundeorienterede formål som butik og servicefunktion eller lignende.

Note:

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra dette krav, hvis det vurderes, at lokalerne på langt sigt ikke vil kunne udlejes til nyt erhverv eller lignende”.

Fagcenteret anerkender, at det kan være vanskeligt at finde interesserede købere og / eller lejere, til erhvervsmaalene i Hovedgaden. Det vurderes ligeledes, at ejer af Hovedgaden 69 igennem længere tid har forsøgt at få ejendommen solgt eller udlejet. Ejendommen indeholder aktuelt det nordligste eksisterende erhvervslokale, hvorfor en dispensation til indretning af bolig, ikke vil resultere i en markant ændring i oplevelsen af et sammenhængende butiksliv i bybilledet i Stenlille. Fagcenteret anbefaler derfor, at der meddeles dispensation til indretning af to boligenheder i stueetagen i Hovedgaden 69.

Fagcentret oplever, at flere ejere af ejendomme med erhvervsmaal i stueetagen langs Hovedgaden i Stenlille forespørger om mulighed for at ændre anvendelsen til boligformål. I langt de fleste tilfælde, har fagcentret fastholdt, at der ikke må indrettes bolig i stueetagen. Fagcentret har desuden i andre sammenhænge erfaret, at flere borgere i byen bemærker, at der er mange tomme butikslokaler i Stenlille. Et større antal tomme butikslokaler kan betyde, at en by opleves som værende i forfald, hvorfor det bliver vanskeligere at tiltrække nye erhvervsdrivende til byen. Det er en kendt problematik, at byer, af samme størrelse som Stenlille, mange steder i landet, har haft svært ved at opretholde antallet af erhvervsdrivende i de senere år. Denne problematik kan på sigt resultere i et bygningsmæssigt vedligeholdelseseftersløb.

Ovenstående kan give anledning til, at fagcentrets praksis for dispensationssager fra lokalplanens § 3.3 revurderes. Fagcenteret anbefaler i forlængelse heraf, at fagcenteret bemyndiges til administrativt at meddeles dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse (§ 3.3) til boliganvendelse til ejendommene Hovedgaden 61-71 (ulige numre) samt 52-70 (lige numre). Se kortbilag 3.

Såfremt der indkommer relevante høringssvar imod de enkelte dispensationssager, vil disse blive forelagt Teknik og Miljøudvalget. Ved at dispensere til boliganvendelse i stueetagen i den nordliste del af Hovedgaden, vil anvendelsen "erhverv eller anden center- og kundeorienterede formål, som butik og servicefunktion eller lignende" blive koncentreret i området omkring banen og op til Hovedgadens skæring med Assentorpvej, hvilket kan betyde, at bymidten ikke fremadrettet virker tømt for butikker.

Der vil dog stadig kunne indrettes erhverv i stueetagen på den strækning af Hovedgaden, som Lokalplan nr. 28 tillader.

Høring

Ansøgningen har efter planlovens § 20 været i nabohøring fra den 6. december til den 20. december kl. 13:00. Sorø Kommune har i perioden modtaget to høringssvar, som findes vedhæftet i bilag 4.

I det ene høringssvar bemærkes, at byen har brug for flere butikker, og at der ikke ønskes en butikslukning. Fagcenteret gør opmærksom på, at kommunen ikke har hjemmel til at forlange, at butikkens drift opretholdes. I det andet høringssvar oplyser en ejendomsejer i Hovedgaden, at han ikke har indvendinger imod, at der i ejendommens stueetage indrettes to boligenheder.

Synspunkterne i de indkomne høringssvar har indgået i fagcentrets vurdering af dispensationssagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser

Ingen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalget imødekommer ansøgningen med en dispensation fra lokalplanens § 3.3.
2. Fagcenteret fremadrettet gives mandat til administrativt at meddele dispensation fra lokalplanens § 3.3 til anvendelsesændringer fra erhverv til bolig langs randbebyggelsens stueetage i ejendommene Hovedgaden 61-71 (ulige numre) samt 52-70 (lige numre).

Beslutning

Punkt 1 godkendt.

Vedrørende punkt 2 - ikke godkendt - fremtidige sager skal ses i udvalget inden afgørelse.

Bilag

Bilag 1 - Dispensationsansøgning

Bilag 2 - Lokalplan nr. 28 for Stenlille bymidte

Bilag 3 - Kort med forslag til administrativ dispensationsafgrænsning

Bilag 4 - Indkomne høringssvar

Punkt 166: Dispensation til opsætning af container ved parkourbane

01.02.05-P19-30-18

Baggrund for sagens forelæggelse

Planmyndigheden i Sorø Kommune har fra Sorø Kommunes grundejer modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 97. Der søges om lov til at placere en container i forbindelse med en ny parkour- og skaterbane ved Fægangen 5, 4180 Sorø.

Det ansøgte forudsætter en dispensation, da der i følge lokalplanen ikke må opføres ny bebyggelse i området.

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

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Sorø Kommunes fagcenter Teknik, Miljø og Drift modtog den 13. november 2018 en ansøgning om dispensation til opsætning af en container til opbevaring af redskaber og som fundament for en startrampe, i forbindelse med en ny parkourbane ved den nuværende multibane, etableret på Fægangen 5. Ansøgningsmateriale er vedlagt som bilag. Containeren er på kortbilag angivet som "beholder". Af ansøgningsmaterialet fremgår ligeledes containerens dimensioner og udformning. Blandt andet bliver tre sider beklædt med klatreplader.

Opsætning af en ny bebyggelse i området er ikke i overensstemmelse med Lokalplan nr. 97, der gælder for det område, containeren ønskes placeret i. Derfor kræver det en dispensation fra lokalplanens § 7.3, der siger følgende:

"Inden for område 2 kan der ikke opføres ny bebyggelse bortset fra mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse og udover en tribune til opvisningsbanen efter kommunens nærmere godkendelse"

Ansøger ønsker dispensation, da der er brug for et opbevaringsskur i forbindelse med vedligehold af det nye anlæg, eksempelvis i form af koste til rengøring af skaterbowlen.

Containeren placeres i lokalplanens delområde 2, der ifølge lokalplanen kan anvendes til udendørsanlæg og -aktiviteter. Da containeren udover sin funktion som opbevaring, vil blive en del af et udendørsanlæg, vurderer fagcenteret, at det er hensigtsmæssigt, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til placeringen af containeren i delområde 2.

Fagcenteret anbefaler ud fra ovenstående, at Teknik og Miljøudvalget meddeler dispensation til den ansøgte lokalplanfravigelse. Hvis der meddeles dispensation til containeren, anbefales det, at der i dispensationen stilles vilkår om, at containeren opsættes med en sortmalet bræddebeklædning, på de sider, hvor der ikke opsættes klatreplader, så den indpasses bedre i omgivelserne.

Derudover anbefales det, at der stilles vilkår om, at containeren holdes aflåst, hvor kun udvalgte personer med tilknytning til anlægget, får nøgle og adgang til containeren.

Høring

Ansøgningen er i henhold til planlovens § 20 sendt ud i mindst to ugers nabohearing. Fristen for indsigelser udløber 18. januar 2019. Såfremt der i høringsperioden indkommer væsentlige bemærkninger imod dispensationen, vil sagen igen blive forelagt Teknik og Miljøudvalget, til en endelig stillingtagen. Kommer der ingen bemærkninger i perioden meddeles dispensationen umiddelbart efter høringsfristens udløb.

Økonomiske konsekvenser

Ansøger har søgt om fondsmidler til indkøb af containeren. Disse midler bliver kun frigivet til projektet, såfremt dispensationen meddeles.

Væsentlige afledte konsekvenser

Ingen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalget imødekommer ansøgningen med en dispensation fra lokalplanens §7.3.

2. Der stilles vilkår om sortmalet bræddebeklædning.

3. Der stilles vilkår om, at containeren holdes aflåst, hvor kun udvalgte personer med tilknytning til anlægget, får adgang til containeren.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag - Ansøgningsmateriale

Punkt 167: Landzonesag - Teglfarve på enfamiliehuse - Stenstrupvej 2, 4180 Sorø.

01.03.03-P00-15-18

Baggrund for sagens forelæggelse

Sagen forelægges udvalget, da den ansøgte teglfarve sort ligger udenfor administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne. Derudover foreslår fagcentret en ændring af retningslinjen i administrationsgrundlaget om teglfarven.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Ejerne af ejendommen Stenstrupvej 2, 4180 Sorø har søgt om, at opføre et 1½-plans hus med sorte tegl. Ejendommen ligger i et område, der i Sorø Kommuneplan er udpeget til værdifuldt landskabsområde. Ifølge administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne gives der normalt afslag til at anvende andre teglfarver end rød indenfor de værdifulde landskabsområder, kulturmiljøer og kirkeomgivelser. Som retningslinjen er formuleret kan der ikke gives tilladelse til andre teglfarver end rød uden, at sagen forelægges for udvalget. Retningslinjen har været en del af administrationsgrundlaget siden revisionen i december 2009. Retningslinjen blev skærpet i februar 2011 til også at omfatte kirkeomgivelser.

Hensigten med retningslinjen har været, at der indenfor de i kommuneplanen udpegede områder kun blev givet tilladelse til traditionelt byggeri med god byggeskik i tråd med daværende Naturklagenævns betragtninger om, at hvis der undtagelsesvis gives tilladelse til byggeri i beskyttet område, anses det for rimeligt, at bygherren som modydelse præsterer et byggeri, der i vidt omfang tager hensyn til natur- og landskabsinteresserne i området.

Med den nye planlov er der åbnet op for boliger på 500 m². Derudover er kommunernes praksis med hensyn til de arkitektoniske krav blevet mere lempelig efter at klagenævnet er kommet med afgørelser, der åbner op for at tillade en byggeskik, der afviger fra traditionel bedre byggeskik.

Fagcentret har indenfor de seneste par år modtaget sager, hvor ansøgere har søgt om sorte tegl indenfor de værdifulde landskabsområder eller kulturmiljøerne. Eksempelvis indenfor landskabsfredningen ved Tystrup Sø, hvor Fredningsnævnet for Vestsjælland har tilladt opførelse af et enfamiliehus med sorte facader og sorte tegl, da deres vurdering var, at et sort hus ville syne mindre fra søsiden. Fagcentret har efterfølgende givet landzonetilladelse til boligen. Derudover har fagcentret modtaget en forespørgsel på et enfamiliehus med sorte tegl indenfor et kulturmiljø i tilknytning til Tersløsegård, hvor fagcentret har vurderet, at en bolig med sorte tegl vil sikre, at huset adskiller og underordner sig Tersløsegård. I den konkrete sag på Stenstrupvej 2 vurderer fagcentret ikke, at der er særlige forhold, der gør, at der ikke kan gives tilladelse til et hus med sorte tegl.

Som retningslinjen er formuleret, skal der normalt gives afslag på alle ansøgninger om andre teglfarver end rød indenfor de værdifulde landskabsområder, kulturmiljøer og kirkeomgivelser. På baggrund af ovenstående vurderinger finder fagcentret, at retningslinjen bør blødes op, så der kan gives tilladelse til andre teglfarver end rød indenfor de førnævnte områdetyper. Fagcentret finder fortsat, at der bør meddeles afslag til andre teglfarver end røde tegl i særlige tilfælde, hvor der skal varetages landskabelige eller kulturhistoriske hensyn. Eksempelvis hvis en bolig skal opføres i et kulturmiljø, hvor nabobebyggelse har røde tage. Ligeledes bør der meddeles afslag til sorte tegl til en bolig med en placering tæt på en kirke med røde tegl. Endelig bør der meddeles afslag til andre farver end rød, hvis boligen skal opføres i et værdifuldt landskab af særlig høj værdi. Dette understøttes af, at der i kommuneplanens retningslinje 4.1.5 om boligbyggeri i det åbne land står: I områder, der er udpeget som kulturmiljøer eller kirkeomgivelser, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen. Endelig står der i retningslinjen om byggeri i værdifulde landskabsområder, at hvor byggeri eller anlæg tillades til ikke-jordbrugsmæssige formål, skal byggeriet underordne sig landskabet samt være af høj arkitektonisk kvalitet og tilpasset lokal byggeskik.

Til udvalgets orientering er fagcentrets praksis med hensyn til glanstallet for tagmaterialer, at der normalt stilles vilkår om, at glanstallet ikke må overstige 30.

Høring

Naboerne skal orienteres om ansøgningen, inden der kan gives en landzonetilladelse til enfamiliehuset.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser

Ikke relevant.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives landzonetilladelse til enfamiliehuset med sorte tegl på Stenstrupvej 2 under forudsætning af, at fagcentret ikke modtager nogen indsigelser fra naboerne i forbindelse med naboorienteringen.
2. Retningslinje 2.1.2.8 i administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne ændres til: Der gives normalt tilladelse til, at anvende andre teglfarver end rød indenfor de værdifulde landskabsområder, kulturmiljøer og kirkeomgivelser medmindre, at der skal varetages særlige landskabelige eller kulturhistoriske hensyn.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 168: Landzonesag - Tilladelse til fritliggende udhus - Gl. Smedevej 10 og 11

01.03.03-G01-33-18

Baggrund for sagens forelæggelse

Sagen forelægges for udvalget, da der er ansøgt om et fritliggende udhus med karakter af sommerhus på en selvstændig ejendom uden bolig.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommene Gl. Smedevej 10 og 11 har købt en nedrevet sommerhusbygning på 45 m², som er søgt etableret på nr. 11 (kortbilag). Sommerhusbygningen skal anvendes som udhus til opbevaring af foder og diverse hestestyr dækkener/sadler, trenser, seletøj med videre. Facaderne skal opføres i vandret træbeklædning med vinduer. Taget har lav taghældning, og det skal beklædes med tagpap og perlesten eller sukulenter (se bilag). Udhusbygningen er ansøgt placeret på matriklen til nr. 11. Matriklen er en lang og forholdsvis smal matrikel, der ligger i forlængelse af matriklen til nr. 10 med boligen. Udhuset er søgt opført i tilknytning til en overdækning med hestebokse med en placering cirka 180 m fra boligen.

Ejendommene benyttes idag som en samlet ejendom. Det vil sige boligens jordvarmeanlæg ligger på begge matrikler. En udhusbygning til boligen ligger delvis indover skellet mellem de to ejendomme. Derudover ligger P-pladsen til boligen og ejers dyrelægepraksis på naboejendommen (nr. 11).

Sagen er således atypisk ved, at:

- Udhuset er et tidligere sommerhus.
- Udhuset er søgt opført på en selvstændig ejendom uden en bolig.
- Udhuset er søgt placeret med en fritliggende placering.
- Ejendommen ligger i et område med landskabsinteresser (større sammehængende landskab).

Oprindeligt er bygningen ansøgt opført med en karnap. Men ejer har indvilget i at fjerne bygningens karnap for at nedtone dets udseende som sommerhus. Når karnappen er fjernet vil udhuset være på cirka 30 m². Derudover har ejer oplyst, at bygningen vil blive opført uden køkken, bad og toiletforhold. Fagcentret har været betænkelige ved at give tilladelse til en sommerhuslignende bygning på en selvstændig ejendom, da der efter et eventuelt salg af ejendommen kunne opstå et pres for at få tilladelse til at anvende bygningen som sommerhus. Fagcentret har derfor foreslået et vilkår om, at ejendommene skulle sammenlægges til en samlet ejendom. Dette vil medføre en udgift for ansøger til en landinspektør på cirka 11-12.000 kr. Istedet har ansøger foreslået, at lade et vilkår tinglyse på ejendommene om, at de kun sælges som én samlet ejendom.

Ejendommen ligger i et område ned til Sorø Sø, der i kommuneplanen er udpeget som større sammenhængende landskab. Udhusbygningen er ansøgt placeret 2,5 m fra skellet, hvor der er levende hegn. Ved placeringen er der et hul i det levende hegn, som ejer har indvilget i at lukke med noget supplerende beplantning.

Fagcentrets vurdering er, at der kan gives en tilladelse til den ansøgte placering med tinglyste vilkår om salg som samlet ejendom, beplantning og nedtoning af det sommerhuslignende udseende og funktion.

Fagcentret har i vurderingen lagt vægt på, at:

- Ejendommene benyttes som en samlet ejendom,
- Udhuset skal opføres i tilknytning til en anden bygning.
- Den nye bygnings anvendelse er relateret til den anden bygnings brug som hestestald.
- Der er tale om et mindre udhus på cirka 30 m², når karnappen er fjernet.
- Udhuset skal opføres i et materialevalg, så det sammen med den supplerende beplantning indpasses i landskabet.
- Udhuset opføres uden køkken, bad og toiletforhold.
- Det sommerhuslignende udtryk nedtones.

Høring

Fagcentrets vurdering er, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Sagen vil derfor ikke blive sendt i naboorientering.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser

Ikke relevant.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Udhuset tillades opført i tilnytning til det eksisterende hestehus med tinglyste vilkår om samlet salg af ejendommene, beplantning og nedtoning af det sommerhuslignende udseende og funktion.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Facadetegning

Kortbilag

Punkt 169: Forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj

01.02.00-P16-3-17

Baggrund for sagens forelæggelse

På Økonomiudvalgets møde den 18. april 2018 blev det besluttet at igangsætte planlægningen for Sorø Gymnastikefterskole, beliggende Topshøjvej 50, 4180 Sorø.

Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området, som derfor forelægges til politisk behandling.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling

Vedlagte Forslag til Lokalplan SK 62, Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj (inklusive Forslag til Tillæg 1-2019 til Sorø Kommuneplan 2013-2024) er udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 (for Sorø Gymnastikefterskole) i samarbejde med Sorø Kommunes fagcenter Teknik, Miljø og Drift.

Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til kommuneplantillæg ændrer afgrænsningen af kommuneplanramme A.O 2 til fremover at omfatte tilstødende arealer mod nord og nordøst (med undtagelse af del af matr. nr. 5a) og vil dermed dække hele det nye lokalplanområde, der efter udvidelsen omfatter matriklerne 5g, 5æ, 5s, 5u og del af 5a, alle af Topshøj By, Lyngø. Rammeområdet udvides fra 6 ha. til ca. 18 ha.

Med kommuneplantillægget justeres rammebestemmelserne til, at det ved lokalplanlægning skal sikres, at der etableres afskærmende beplantning ved byggefelter udlagt i lokalplanen. Rammebestemmelserne justeres ligeledes således, at der kan udlægges byggefelter til bebyggelse i op til 12 meters højde, forudsat at det ved lokalplanlægning sikres, at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må maksimalt være 20.

Forslag til lokalplan

Formålet med denne lokalplan er, at sikre erhvervelsen af de af Sorø Gymnastikefterskole købte arealer samt at fastsætte områdets overordnede disponering og rammer, under hensyn til de landskabelige forhold.

Lokalplanen er en landzonelokalplan med bonusvirkning til udstykning og ændret anvendelse. Der gives ikke bonusvirkning til opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, hvorfor der jf. planlovens § 35 stk. 1 skal søges landzonetilladelse hertil. I forbindelse med landzonetilladelsen er der i planloven hjemmel til at stille yderligere krav til bebyggelse eller afskærmende foranstaltninger.

Inden for lokalplanområdet findes to søer og en mose, der er beskyttede i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen sikrer, at der ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre ændringer i disse områders tilstand.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen. Nyt byggeri kræver landzonetilladelse, hvori hensynet til skovbrynet indgår i vurderingen.

Gennem lokalplanens disponering af området søges de landskabelige kvaliteter i området fastholdt. Det er hensigten at sikre, at ny bebyggelse ikke vil fremstå tydeligt i landskabet. Der er således fastsat bestemmelser for bevaring af eksisterende afskærmende beplantning, kombineret med krav om etablering af nyt beplantningsbælte. Ligeledes fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at friarealer uden for den afskærmende beplantning skal fastholdes med et naturligt udtryk. Det vil sige, at der alene kan etableres udendørs faciliteter, som naturligt kan indpasses i området, hvad angår materialer og omfang.

Skolen er i årenes løb blevet udvidet med nye bygninger, ligesom den er ombygget og moderniseret adskillige gange. Den fremstår nu med bygninger i forskellige stilarter og bygningsudtryk. Den eksisterende bygningsmasse har et etageareal på ca. 8.300 m² og arkitekturen afspejler de funktioner, som de enkelte bygninger rummer, samt den tid de er opført i.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af institutioner og efterskole, med de for driften nødvendige bygninger, samt idræts- og friluftsfaciliteter og lignende funktioner.

Planlægningen for området afspejler et ønske om en fleksibel udbygning over tid. Samtidig er lokalplanens formål blandt andet at sikre, at bebyggelsen fremstår harmonisk og som en samlet helhed. Det er hensigten, at bebyggelsens funktion fremadrettet også skal kunne aflæses i arkitekturen, hvorfor der i lokalplanen fastsættes overordnede bestemmelser for omfang og ydre fremtræden af bebyggelsen.

Miljøscreening af planforslaget

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der i forbindelse med blandt andet 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, og miljøscreeningen er sendt i høring hos berørte myndigheder. Det er fagcentrets vurdering, at planforslaget ikke giver anledning til at gennemføre en egentlig miljøvurdering.

Høring

Der er fra den 1. til den 31. maj 2018 gennemført en forhøring i henhold til planlovens § 23 c. Der indkom ingen høringssvar. Desuden er en miljøscreening af planforslagene sendt i høring hos relevante myndigheder i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Såfremt planforslagene godkendes af Byrådet, skal forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg fremlægges i offentlig høring i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser

Ingen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der ikke gennemføres miljøvurdering af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg, medmindre høringen om miljøscreeningen giver anledning til væsentlige bemærkninger.
2. Forslag til Lokalplan SK 62 Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj samt Forslag til Tillæg 1-2019 til Sorø Kommuneplan 2013-2024 godkendes og efterfølgende offentliggøres og udsendes i høring i mindst 8 uger.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Forslag til Lokalplanudkast SK 62 og forslag til Kommuneplantillæg 1-2019

Punkt 170: Frigivelse af anlægsmidler for renovering af broer

05.01.08-G01-48-18

Baggrund for sagens forelæggelse

I budget 2019 er der afsat 709.200 kr. til renovering af broer. Disse midler ønskes frigivet.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling

I investeringsoversigten 2019 er der afsat en anlægsramme til renovering af broer og bygværker og slidlag til broer.

I den forbindelse ansøges om frigivelse af anlægsmidler, til afholdelse af udgift til rådgivning, projektering, udbud og renovering af broer.

Sorø Kommune har over 120 broer og bygværker bestående af alt fra små rørunderføringer, stibroer i træ og metal til de store beton- og jernbanebroer. Hertil kommer også dæmningen mellem Sorø Sø og Pedersborg Sø.

Der gennemføres hvert 5. - 6. år generaleftersyn af de enkelte broer og bygværker. Formålet er, at opretholde trafikikkerheden og bevare de investerede værdier samt holde driftsudgifterne på et minimum. På baggrund af registreringerne af bygningsdelenes tilstand og skader, fås et overblik over de kommende reparationsomkostninger.

Generaleftersynene fra de sidste 5 år har inddelt alle broer i 6 karaktergrupper fra 0 til 5, hvor 0 er i perfekt stand, mens 5 betyder fuldstændigt nedbrudt. Gennemsnitskarakteren for alle broerne er 1,99, hvor landsgennemsnittet er 1,4.

I samarbejde med rådgiver udpeges de broer, hvor midlerne vil have bedst effekt. Ud fra denne prioritering sendes arbejderne i udbud, og der laves en arbejdsliste ud fra hvad der er muligt indenfor de tilrådeværende midler.

Høring

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser

I investeringsoversigten i B2019 er afsat en anlægsramme til Renovering af broer og bygværker på 709.200 kr.

Væsentlige afledte konsekvenser

Ingen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives en anlægsbevilling på 709.200 kr.
2. Det afsatte rådighedsbeløb på 709.200 kr. i budget 2019 frigives til finansiering af anlægsbevillingen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Punkt 171: Frigivelse af anlægsmidler for trafikikkerhedsmæssige tiltag i 2019

05.13.00-P20-3-18

Baggrund for sagens forelæggelse

Der anmodes om frigivelse af den årlige bevilling for trafikikkerhedsmæssige tiltag.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling

I budgettet for 2019 er der afsat 417.100 kr. til udførelse af diverse trafikikkerhedsmæssige tiltag. Disse midler anmodes frigivet til brug for udførsel af trafikikkerhedsmæssige tiltag, i henhold til handlingsplanen i Sorø Kommunes Trafikkerhedsplan. I vedlagte bilag gives der en redegørelse for, hvorledes trafikikkerhedsmidlerne tænkes anvendt i 2019.

Fagcenteret har i samarbejde med en trafikikkerhedsrådgiver gennemgået prioriteringen for 2018 og er kommet frem til, at det forslåede helleanlæg på Slagelsevej ved Abildvej formodentlig ville blive meget lidt brugt, da helleanlægget ikke kan placeres ud for cykelstien på Abildvej, og derfor ikke vil blive brugt af cyklister (se evt. kortbilag). Derfor vil projektet ikke blive udført.

Høring

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser

I budget 2019 er der afsat følgende rådighedsbeløb, 417.100 kr. under XA-56 "Div. trafikikkerhedsmæssige tiltag".

Væsentlige afledte konsekvenser

Forbedret trafikikkerhed.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives en anlægsbevilling på 417.100 kr.
2. Det afsatte rådighedsbeløb på 417.100 kr. i budget 2019 frigives til finansiering af anlægsbevillingen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Trafikkerhedstiltag fra 2019 til 2021

Punkt 172: Lukket:

85.02.02-A26-1-10