

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2014-2017 d. 31-10-2017

Mødedato Tirsdag d. 31. oktober 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
(Fravær), Pia Hvid

Indholdsfortegnelse

696. Bemærkninger til dagsordenen.....	3
697. Meddelelser.....	4
698. Kontrol med vandkvaliteten hos enkeltindvindere og almene vandforsyninger.....	5
699. Afrapportering af administrationen efter administrationsgrundlaget for landzonebestemmelseri	7
700. Landzonesag - jordvold i Alsted landsby - Alstedvej 26.....	10
701. Indretning af boliger i det tidligere psykiatrihospital i Dianalund.....	13
702. Dispensation fra Lokalplan nr. 59 til udstykning af Absalonsgade 12 i Sorø.....	16
703. Dispensation fra Lokalplan SK 12 til ændring af et vejprofil ved Tangagervej.....	18
704. Dispensation fra Lokalplan SK 46 til et udhængsskilt på Storgade 19A.....	21
705. Forslag til regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.....	24
706. Frigivelse af midler til legeplads i henhold til Områdefornyelse Stenlille.....	26
707. Hvidbog til Tillæg nr. 1 til Spildevandsplan 2016-2019.....	28
708. Planlægning for udvidelse af Køreteknisk Anlæg i Pedersborg.....	30
709. Igangsættelse af planlægning for Rørstensgården på Frederiksberg.....	32
709. Igangsættelse af planlægning for Rørstensgården på Frederiksberg.....	35

Punkt 696: 696. Bemærkninger til dagsordenen

340-2009-331

696. Bemærkninger til dagsordenen

696. Bemærkninger til dagsordenen

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Pia Düring Lausen 340-2009-331 340-2016-164770

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 31. oktober 2017:
Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

Punkt 697: 697. Meddelelser

340-2010-38021

697. Meddelelser

697. Meddelelser

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:
Pia Düring Lausen 340-2010-38021 340-2016-164797

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 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Sagen drøftet.

Orientering givet om at finansiering af mål til ny kunstgræsbane i Dianalund går direkte i ØKU/BYR til afgørelse.

Punkt 698: 698. Kontrol med vandkvaliteten hos enkeltindvindere og almene vandforsyninger

340-2017-24075

698. Kontrol med vandkvaliteten hos enkeltindvindere og almene vandforsyninger

698. Kontrol med vandkvaliteten hos enkeltindvindere og almene vandforsyninger

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Christian Holt	340-2017-24075	340-2017-126962

Baggrund for sagens forelæggelse:

Teknik og Miljøudvalget bad på mødet den 7. marts 2017 administrationen om at prioritere, at der følges op på enkeltindvinders egenkontrol af vandkvaliteten.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

På baggrund af Teknik og Miljøudvalgets beslutning den 7. marts 2017 har administrationen skrevet ud til alle enkeltindvindere, som ikke har fået udtaget en vandprøve inden for de seneste 5 år. Der er i Sorø Kommune 153 enkeltindvindere, det vil sige ejendomme, der har egen vandforsyning (brønd eller boring), som forsyner 1-2 husstande med drikkevand. 115 af disse enkeltindvindere havde ikke fået undersøgt vandkvaliteten inden for de sidste 5 år.

59 af disse ejendomme har indtil nu fået udtaget en vandprøve, eller indsendt en kopi af en prøve, som tidligere er blevet udtaget. Af disse 59 analyser er de 23 (38 %) helt tilfredsstillende, 5 (8 %) er næsten tilfredsstillende, mens 33 (54 %) er dårlige.

Opgjort for alle 153 enkeltindvindere over de sidste 5 år:

Ejendomme med dårlig vandkvalitet og ejendomme, hvor der ikke er udtaget prøve, er eller vil blive registreret i Jupiter Danmarks Grundvandsdatabase, med et påbud om kontrol eller forbedring af vandkvaliteten.

Miljø og Fødevareministeriet har varslet, at der kommer en ny drikkevandsbekendtgørelse, som træder i kraft den 27. oktober 2017. Efter høringsudkastet betyder det, at kommunen ikke længere kan stille krav om udtagning af vandprøve fra enkeltindvindere, med mindre vandet leveres som led i en kommerciel eller offentlig aktivitet. Dette gælder ikke kun enkeltindvindere, men for alle små vandforsyningsanlæg, som leverer mindre end 10 m³ vand pr. dag. I stedet skal kommunen oplyse forbrugerne, som får vand fra disse små vandforsyninger om, at vandet de drikker ikke er omfattet af den offentlige kontrol, og at der derfor ikke foretages regelmæssig kontrol af deres drikkevand. Ligeledes skal kommunen oplyse disse forbrugere om god vandkvalitet og om enhver foranstaltning, der kan træffes for at beskytte deres sundhed mod skadelige virkninger forårsaget af forurening af drikkevand.

Mindst hvert 5. år skal kommunen orientere ejeren af vandforsyningsanlæggene om, at ejeren med fordel kan foretage en kontrol af vandet. Hvis ejeren ved en sådan kontrol konstaterer, at vandet kan indebære en potentiel fare for sundheden, skal han straks underrette de berørte forbrugere om faren, og henvise dem til at få en passende vejledning hos kommunen om at sikre sig sundt og rent drikkevand.

Konsekvenserne af den nye bekendtgørelse er, at kommunen fra at håndhæve med påbud, indskærpsler og i sidste ende politianmeldelser, fremover alene skal vejlede forbrugerne om, hvordan de kan sikre sig tilfredsstillende vandkvalitet. Der vil blive et arbejde med at identificere de vandforsyninger, som er led i en kommerciel eller offentlig aktivitet. Formentligt vil blandt andet ejendomme som lejes ud, være omfattet af begrebet kommerciel aktivitet.

For de almene vandværker sker der også nogle ændringer. Dels skal de fremover selv lave kontrolprogram og sende det til godkendelse hos kommunen mindst hvert 5. år, dels skal prøvetagningen fremover ske på forbrugerens tappesteder. Dette medfører uklarhed om ansvaret for påviste overskridelser af vandkvaliteten, idet det så bliver op til vandværket at

dokumentere, at det vand vandværket har leveret til stophanen var i orden. Hvis vandet fra vandværket er i orden, mens det er dårligt ved taphanen, skal kommunen påbyde ejeren at bringe vandkvaliteten i orden.

Administrationen har planlagt at indskrive administrationsgrundlaget for vandindvinding i udkastet til vandforsyningsplan, sammen med de ændringer den nye bekendtgørelse medfører i administrationen.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Sagen tages til efterretning, og administrationen sender information ud til berørte ejere og forbrugere i løbet af foråret 2018.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Taget til efterretning.

Punkt 699: 699. Afrapportering af administrationen efter administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne

340-2008-2713

699. Afrapportering af administrationen efter administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne

699. Afrapportering af administrationen efter administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne

Åbent	Sagsbeh.: Hans Henning Jensen	Sagsid.: 340-2008-2713	KMD Dok.nr.: 340-2017-127542
-------	----------------------------------	---------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Administrationsgrundlaget indeholder en bestemmelse om, at det som udgangspunkt skal afrapporteres for Teknik og Miljøudvalget og opdateres en gang årligt. Senest er det blevet afrapporteret i maj 2015. Den manglende afrapportering i 2016 skyldes, at fagcentret har afventet revisionen af den nye planlov, der først er trådt i kraft i juni 2017.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Sags statistik

I tabellen ses antallet af tilladelser, udtalelser og afslag i årene 2009-2016.

Tallene for 2015 og 2016 har ikke tidligere været afrapporteret. I disse to år har sagsmængden været omtrent den samme som niveauet for de foregående år. Cirka 70 % af tilladelserne er i 2015 og 2016 blevet behandlet indenfor den udmeldte sagsbehandlingstid på 16-18 uger inkl. den lovbestemte klagefrist. Vi vil aldrig kunne nå op på 100 %, da der altid vil være mere komplicerede sager, der eksempelvis kræver politisk behandling eller vurdering af andre fagområder i fagcentret.

I 2015 og 2016 har henholdsvis 5 og 10 sager været forelagt Teknik og Miljøudvalget, da sagerne har været udenfor administrationsgrundlaget eller på grund af indsigelser fra naboer.

Siden sidste afrapportering er 6 afgørelser blevet påklaget, hvoraf 2 af dem er blevet stadfæstet og en af dem var klager ikke klageberettiget. De tre resterende sager om henholdsvis pavillon i Åmosen, malervirksomhed på Elmevænget 3 og terrænregulering på Katrinelystvej 28 afventer nævnets behandling.

Ændringer til administrationsgrundlaget

Den reviderede planlov har givet anledning til nogle ændringer i administrationsgrundlaget, der er beskrevet nedenfor. Afsnittet om jordvolde og placering af jord er opdateret på baggrund af et udspil til fælles administrationsgrundlag fra Roskilde Kommune. Derudover er foretaget enkelte mindre redaktionelle ændringer, der ikke er beskrevet eksempelvis har Natur- og Miljøklagenævnet ændret navn til Planklagenævnet.

I afsnittet ”Politisk behandling” er en redaktionel ændring af formuleringen for, hvornår sager forelægges udvalget. Ordet ”bagateller” er udskiftet, da naboerne kan opfatte det negativt, at deres indsigelser kaldes for bagateller. Ændringen har ikke til hensigt, at ændre på fagcentrets praksis for, hvornår vi forelægger sagerne for Teknik og Miljøudvalget.

2.1.1.5. Med den nye planlov er det muligt, at til- og ombygge en bolig op til 500 m² uden landzonetilladelse. Fagcentret har indstillet, at sager med enfamiliehuse/stuehuse over 500 m² skal forelægges udvalget. Således har vi ikke lagt os fast på en praksis for, hvor store stuehuse at fagcentret vil give tilladelse til. Se også punkt 2.1.2.2.

2.1.1.7. I planloven er tilføjet en bestemmelse om, at kommunen kan give tilladelse til at placere stuehuse op til 50 m fra den eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra en konkret vurdering, hvor det blandt andet skal vurderes, om afstanden har en passende proportionalitet i forhold til bebyggelsens størrelse. Derudover skal det vurderes, om placeringen er forenelig med de landskabelige værdier.

2.1.1.8. I den nye planlov er tilføjet en bestemmelse om, at kommunen kan give tilladelse til at indrette flere boligenheder i eksisterende bygninger, som er egnede til formålet under forudsætning af at boligenhederne indrettes uden væsentlige om- eller tilbygninger. Bestemmelsen har allerede været i anvendelse i sagen om etablering af fire boliger på Moltkesvej 2-4, som blev forelagt Teknik og Miljøudvalget. Lovændringen fritager dog ikke fagcentret fra at vurdere, om etablering af nye boliger kræver, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg og en lokalplan.

2.1.2.2. Fagcentrets vurdering er, at der bør gives afslag til stuehuse over 500 m² medmindre, at de kan indpasses i landskabet uden, at tilsidesætte landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske beskyttelsesinteresser. I afsnittet ”Politisk behandling” er lagt op til, at sager med boliger over 500 m² forelægges Teknik og Miljøudvalget.

2.1.2.5. Der tilføjet en ny retningslinje om, at der gives afslag til at opføre nye boliger på ubebyggede ejendomme eller, hvor der ikke har været en bolig i mere end 3 år. Retningslinjen er helt i overensstemmelse med fagcentrets og klagenævnets hidtidige praksis.

3.1.2.1. Retningslinjen om at der gives afslag til indretning af flere boligenheder i driftsbygninger udgår på grund af den ny bestemmelse i planloven om, at der kan indrettes flere boliger i egnede bygninger.

4. Etablering af jordvolde og placering

Roskilde Kommune har i samarbejde med andre kommuner i landzonenetværket for Region Sjælland udarbejdet et udkast til et fælles administrationsgrundlag for terrænændringer i landzone. I store træk er retningslinjerne indeholdt i Sorø Kommunes administrationsgrundlag og svarende til fagcentrets praksis. Men Roskilde Kommunes administrationsgrundlag har givet anledning til at præcisere et par retningslinjer samt forbedre beskrivelsen af retningslinjerne, for hvornår terrænændringer ikke kræver landzonetilladelse eller tilladelse efter anden lovgivning. Ændringerne er i afsnit 4 markeret med gult.

4.2.1.3. Der er tilføjet en ny retningslinje for hvornår, der kan gives landzonetilladelse til udspredding af jord på landbrugsarealer. Vi har kun haft ganske få sager, hvor vi har vurderet, at terrænændringer på landbrugsjord kræver landzonetilladelse.

4.2.2.3. Retningslinjen er justeret, for at præcisere at der hverken gives tilladelse til varig eller midlertidig placering af jord i områder med beskyttelsesinteresser.

4.2.2.4. Retningslinjen er tilføjet for at præcisere, at terrænændringer skal have et dyrkningsforbedrende formål.

Hidtil har det været en tommelfingerregel, at der kunne udspreddes et lag på 50 cm jord uden, at det krævede landzonetilladelse. I tilfælde, hvor overjorden (mulden) afrømmes, vil det fremover være en konkret landbrugsfaglig vurdering, hvor tykt et jordlag, der vil være dyrkningsforbedrende.

I tilfælde, hvor mulden tilføres direkte ovenpå landbrugsjorden, skal mulden ifølge rapporten ”Helhedsorienteret Bæredygtig Jordhåndtering – Overskudmuld på landbrugjord” tilføres i et tyndt lag på 30 cm og blandes med markens muldrag, for at man opnår et godt resultat. Ved tilførsel af mere jord vil der være risiko for at ødelægge jordens porestruktur og skabe iltfattige forhold (se uddrag af rapporten i bilag 2).

4.3 Afsnittet udgår til fordel for indledning under afsnit 4.0.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Afrapporteringen tages til efterretning.

2. De beskrevne og i administrationsgrundlaget markerede ændringer tiltrædes.

Bilag

[340-2016-6284](#) Bilag 1 - Udkast til administrationsgrundlag 2017

[340-2017-132099](#) Bilag 2 - Uddrag af Helhedsorienteret og bæredygtig jordhåndtering

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til administrationsgrundlag 2017

Bilag 2 - Uddrag af Helhedsorienteret og bæredygtig jordhåndtering

Punkt 700: 700. Landzonesag - jordvold i Alsted landsby - Alstedvej 26

340-2016-16509

700. Landzonesag - jordvold i Alsted landsby - Alstedvej 26

700. Landzonesag - jordvold i Alsted landsby - Alstedvej 26

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Hans Henning Jensen	340-2016-16509	340-2017-131157

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen genoptages jf. beslutningen på Teknik og Miljøudvalgets møde den 9. august 2016, pkt. 485, (se bilag 1). Sagen blev dengang forelagt udvalget, da den lå udenfor administrationsgrundlaget. Nu forelægges sagen igen, da der under nabohøringen kom en indsigelse fra naboerne på Alstedvej 22 (se bilag 2). Sagen bliver først lagt for udvalget nu, da fagcentret har afventet supplerende oplysninger fra ansøger. Derudover er der tale om en type af lovliggørelsessag, der ikke prioriteres lige så højt som almindelige sager.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Udvalget godkendte den 9. august 2016 fagcentrets indstilling om, at give tilladelse til jordvolden under forudsætning af, at der ikke ville komme indsigelser fra naboerne ved naboorienteringen. Beboerne på Alstedvej 22 har sendt en skrivelse med 9 punkter (se bilag 2). På bilag 3 fremgår beliggenheden af naboejendommen ift. jordvolden, der vist med gul signatur på kortbilaget.

- 1) Naboerne mener ikke, som hævdet i ansøgningen, at der i forvejen var volde på ejendommen, da ansøger overtog ejendommen. Ifølge ansøger fremgår voldene af fotos fra ansøgningen. På disse fotos er det dog vanskeligt, at se nogen volde på grund af høj vegetation. På kommunens højdemodel fra 2007 fremgår ingen volde, men det er ikke en garanti for, at der ikke har været volde på ejendommen ved overtagelsen.
- 2) Naboerne skriver, at højden på den del af jordvolden, der går vinkelret på Alstedvej, er ukorrekt angivet til 75-90 cm i referatet fra Teknik og Miljøudvalgets møde den 9. august 2016. Det er korrekt, at højden burde have været angivet til 75-170 cm. Jordvolden falder meget i højden fra Alstedvej langs med den private vej (se foto, bilag 4)
- 3) I indsigelsen henvises til formuleringer i redegørelsen til Lokalplan 73 for Alsted Landsby som argument for et afslag til jordvoldene. Her står blandt andet, at ved terrænændringer skal der vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge. Ligeledes står at netop strækningen mellem Alstedvej 34 og 26 opleves som et særdeles bevaringsværdigt landsbymiljø. De forhold, der ikke fremgår af en lokalplans bestemmelser, men kun er omtalt i en lokalplans redegørelse, har ikke retsvirkning, så de kan derfor ikke håndhæves.
- 4) Naboerne finder det forkert at sammenligne jordvolden med de skrående arealer andre steder i landsbyen, der er opstået ved etablering af vejen. Fagcentret er enig, Alstedvej ligger nogle steder i landsbyen i et lavere niveau end det omgivende terræn, der er således ikke tale om jordvolde, men de skrående arealer langs vejen kan godt give et voldlignende udtryk.
- 5) I Sorø Kommuneplan er Alsted udpeget til kulturmiljø. I planens retningslinje 8.1.2 står, at Byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg o.l., samt skovrejsning må ikke ske på arealer udpeget som kulturmiljøer, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet. Fagcentret har i sagsfremstillingen til Teknik og Miljøudvalget skrevet, at jordvolden vil forringe oplevelsen af kulturmiljøet, men at den ikke vurderes at reducere selve forståelsen af kulturmiljøet. Naboerne mener, at det vil være mere rimeligt, at vægte oplevelsen af kulturmiljøet højere end forståelsen af kulturmiljøet. Fagcentrets formulering i sagsfremstillingen er ikke et udtryk for, at det ene vægtes højere end det andet. Den skal mere ses som bemærkning til, om jordvolden er i overensstemmelse med retningslinjerne i Sorø Kommuneplan.
- 6) Fagcentret har vurderet samlet set, at oplevelsen af landsbymiljøet er forbedret set i forhold til udtrykket inden, at ansøger havde fået ryddet op. Naboerne bemærker, at forbedringen af oplevelsen af landsbymiljøet ikke skyldes jordvolden, men at der er blevet ryddet op på ejendommen. Fagcentret er enig, det er ikke jordvolden, der forbedrer

oplevelsen af landsbymiljøet. Men jordvolden består af nogle af de overskydende materialer, der er blevet ryddet op i på ejendommen. Fagcentret er derfor af den opfattelse, at jordvolden skal ses som del af det omfattende oprydningsprojekt.

7) Naboerne finder ikke begrundelsen om, at det er en relativ lav vold, som værende rimelig, når den ud mod Alstedvej er 175 cm høj. Voldens højde er ikke fagcentrets eneste begrundelse for at lovliggøre jordvolden. Volden ligger bag eksisterende beplantning, og så langt inde på egen matrikel, at der kan skærmes yderligere med beplantning. Endelig ligger den inde i en landsby, hvor den ikke skæmmer landskabet.

8) Ansøgers arbejde med at rydde op på ejendommen påskønnes af naboerne, men de mener ikke, at det er rimeligt, at bruge dette som argument for lovliggørelse af volden. Fagcentrets bemærkninger til dette fremgår af punkt 6.

9) Naboerne oplyser, at da ansøger overtog ejendommen lå der bunker med byggeaffald (jord, beton, sten) gamle biler og andet skrammel på pladsen, ligesom der lå en relativt stor bunke sten (marksten samlet over mange år) helt bagude på pladsen mod syd. I bemærkningerne indikerer de, at der er kommet mere affald til efter, at ansøger har overtaget ejendommen. Naboerne udtrykker tilfredshed med, ansøger har fået ryddet op. Men de finder det ikke rimeligt, at ansøger er "kommet af med" affaldet ved at placere det i en stor vold rundt om ejendommen. Derfor har de forslået, at jordvoldene udjævnes på arealet bag jordvolden.

Ansøger har anslået, at der i jordvolden maksimalt er 200 rene mursten i et forhold 1:1000 i forhold til marksten.

Fagcentrets vurdering er at der er et politisk råderum til enten at lovliggøre jordvolden med vilkår om beplantning eller give afslag og påbyde den fjernet.

Jordvolden vil også kræve en byggetilladelse, da der er tale om en terrænændring i skelbræmmen. Byggetilladelsen vil kunne gives administrativt. Ifølge ansøgningen er foden af jordvolden placeret i varierende afstande fra skel. Afstanden varierer fra 40 – 160 cm fra skel. I landzonetilladelsen og byggetilladelsen vil blive stillet vilkår om, at der skal etableres en faskine langs foden af jordvolden, så overfladevand fra jordvolden nedsives på egen grund.

Høring:

Sagen har været sendt i naboorientering den 25. august 2016.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives tilladelse til jordvolden med vilkår om etablering af beplantning og faskine.

Bilag

[340-2017-134439](#) Bilag 1 Referat af udvalgetsmøde den 9. august 2016

[340-2017-134440](#) Bilag 2 Indsigelse fra naboer - Alstedvej 22

[340-2017-134441](#) Bilag 3 - Foto af jordvold med en højde på cirka 75-90 cm

[340-2017-134442](#) Bilag 4 - Placering af jordvold ift. naboerne

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Referat af udvalgets møde den 9. august 2016

Bilag 2 Indsigelse fra naboer - Alstedvej 22

Bilag 3 - Foto af jordvold med en højde på cirka 75-90 cm

Bilag 4 - Placering af jordvold ift. naboerne

Punkt 701: 701. Indretning af boliger i det tidligere psykiatrihospital i Dianalund

340-2017-13843

701. Indretning af boliger i det tidligere psykiatrihospital i Dianalund

701. Indretning af boliger i det tidligere psykiatrihospital i Dianalund

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2017-13843	340-2017-133532

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen genoptages jf. beslutning på Teknik og Miljøudvalgets møde den 26. september 2017, pkt. 694.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Rådgivningsfirma Focus2, der er ansøger for den ny ejer, Herbo Administration, har i vedlagte ansøgning skitseret og redegjort for et ønske om, at eksisterende institutionsbyggeri ombygges til boliger.

Vedlagte ansøgning beskriver, hvordan boligerne indpasses indenfor de eksisterende bygningsmæssige rammer. Ansøger har oplyst, at de på nuværende tidspunkt forventer at kunne indrette ca. 70 boliger, men at dette tal kan blive op- eller nedjusteret afhængig af ansøgers videre arbejde (detailprojektering og materiale for ansøgning om byggetilladelse).

Da Lokalplan nr. 1.13/1.19.s1/b1-2005 anvendelsesbestemmelse for det pågældende område (Område S1) fastlægger, at institutionsrelateret aktivitet skal fastholdes som hovedanvendelse, kræver indretning af boliger indenfor den samlede ejendom, dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Ansøgning om en midlertidig dispensation har siden udvalgsbehandlingen, været sendt i høring. Fagcentret har modtaget bemærkninger fra 6, hvoraf 2 har indvendinger til projektet (de 2 høringssvar der har indvendinger er vedlagt som bilag).

Fra en af ejendommene, har ejerne bemærkning til trafikken til og fra ejendommen, parkeringsforhold og til skovstien. Ejerne påpeger, at der i ansøgningsmaterialets situationsplan er vist, at ind- og udkørsel skal foregå fra Brandstrupvej og ikke fra Dr Sells Vej. Udover den støj en ind- og udkørsel fra Brandstrupvej vil medføre for de omkringboende, vil også de landskabelige og bevaringsmæssige forhold blive forringet, da bilerne i så fald vil skulle fordeles ud fra ejendommen via skovstien langs Brandstrupvej, da porten i bygning 18 er lukket og kørsel igennem denne derfor ikke kan foretages. Ejerne påpeger endvidere, at 70 nye boliger vil have behov for parkering og at en udvidelse af den eksisterende parkeringsplads placeret mod Brandstrupvej vil betyde gener for dem som genboer. Ejerne bemærker, at der bør indtegnes parkeringsarealer på situationsplanen for de fremtidige forhold.

Ejerne slutter deres høringssvar med, at det ser ud som om, at skovstien er sløjfet bag ved bygning 7 til 10. De påpeger, at stierne altid har været offentlige.

Fra en anden ejendom, udtrykker ejerne også bekymring for ind- og udkørsel til Brandstrupvej. De påpeger, at udkørslen har dårlige oversigtsforhold.

Udover trafik til og fra området, er ejendommen omgivet af naboer på tre sider. Ejerne påpeger at kommunen bør tilse, at eventuel byggepladsstøj sikres ved, at byggearbejde ikke foregår udenfor normal arbejdstid. Begge høringssvar er vedhæftet.

Fagcentrets vurdering er, at indretning af de enkelte boliger kan påbegyndes på baggrund af en meddelt dispensation fra den gældende lokalplan, og en meddelt byggetilladelse, da det "kun" er anvendelsen der ændres på, herunder dispensation fra lokalplankravet om, at ejendommen skal indeholde kombineret institutions- og boligformål, hvor hovedvægten skal være institutionsformål. Udover fravigelsen vedrørende anvendelsen, overholdes Lokalplan nr. 1.13/1.19.s1/b1-2005 øvrige bestemmelser.

Fagcentret mener derfor også, at trafikale forhold vil kunne forsvares. Kommunens vejmyndighed har vurderet, at eksisterende ind- og udkørsler til området fastholdes i forbindelse med en meddelt dispensation. Sker der en væsentlig ændring af benyttelsen af overkørslerne, kan der stilles krav om, at overkørslerne tilpasses den ændrede trafik, såsom oversigtskrav med mere. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse vil der blive stillet krav til parkering, herunder antal og placering (kommunens parkeringsnorm er gældende). Samtidig stiller gældende lokalplan krav til parkering og krav om, at områdets landskabelige værdier skal sikres fastholdt.

Alle hensyn vil gælde for den meddelte dispensation og vil blive indarbejdet i en ny lokalplan. Endelig vil det offentligt tilgængelige stiforløb blive undersøgt nærmere ved udarbejdelsen af lokalplanen, og om der er en ret til at færdes her for offentligheden.

I forbindelse med en meddelt byggetilladelse vil der desuden kunne stilles krav til, hvornår byggearbejder på ejendommen må foregå. Kommunens bygningsmyndighed vil træffe afgørelse i forbindelse med modtagelse af en ansøgning om byggetilladelse.

I forlængelse af indgået høringssvar har ansøger Focus2 kommenteret på boligernes bemærkninger, jf. vedlagte bilag: Fokus2 kommenterer på fremsendte bemærkninger.

Høring:

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 20 været i to ugers nabohøring, hvor fristen for indsigelser udløb 11. oktober 2017.

Kommunen har modtaget 6 høringssvar. Alle bemærker de, at de er positivt indstillet for planerne om at indrette boliger i eksisterende bygninger. 2 af de 6 høringssvar har fremsendt bemærkninger. De to høringssvar er vedlagt som bilag.

Økonomiske konsekvenser:

Øget bosætning i Dianalund og i overensstemmelse med Sorø Kommunes Vision og Planstrategi 2018.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation til, at ejendommen kan indrettes med boliger.

Bilag

[340-2017-133605](#) Bilag - Ansøgning om dispensation

[340-2017-134520](#) Bilag - Høringssvar med indvendinger mod projektet

[340-2017-134238](#) Bilag - Focus2 kommentare på fremsendte bemærkninger

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

Bilag

Bilag - Ansøgning om dispensation

Bilag - Høringssvar med indvendinger mod projektet

Bilag - Focus2 kommentare på fremsendte bemærkninger

Punkt 702: 702. Dispensation fra Lokalplan nr. 59 til udstykning af Absalonsgade 12 i Sorø

340-2017-12056

702. Dispensation fra Lokalplan nr. 59 til udstykning af Absalonsgade 12 i Sorø

702. Dispensation fra Lokalplan nr. 59 til udstykning af Absalonsgade 12 i Sorø

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Line Folsted Kallehauge	340-2017-12056	340-2017-137086

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 59 for Saxogadeområdet. Lejer af butikken på Absalonsgade 12 har et ønske om at foretage en bygningsmæssig investering i form af en renovering. Dette forudsat, at han kan erhverve den del af ejendommen, som han i dag er lejer af.

Den ønskede udstykning forudsætter en dispensation fra lokalplanen. Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, fordi den ansøgte dispensation ligger uden for Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse i administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

I forbindelse med en eventuel overtagelse af bygningen indeholdende butikken, ønskes ejendommen udstykket i to matrikler, som vist med delnr. 1 og delnr. 2 i bilag 2. Den nuværende grundejer ønsker fortsat at være ejer af matriklen delnr. 2, mens matriklen delnr. 1, påtænkes overtaget af butikkens nuværende lejer.

Lokalplan nr. 59 foreskriver i § 4 Udstykning, følgende:

”4.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag A viste områdeplan.
4.2 Udstykning skal godkendes af Sorø kommune i hvert enkelt tilfælde”.

Ovennævnte kortbilag A i Lokalplan nr. 59 kan findes vedlagt, som bilag 1.

Ansøger oplyser, at der ikke vil ske ændringer i forhold til ejendommens anvendelse, og der vil fortsat være et parkeringsareal længst mod syd på matriklen med delnr. 1 (syd for delnr. 2) – på samme vis som i bilag 2.

Såfremt der meddeles dispensation til den ønskede udstykning, vil der, efter aftale med ansøger, blive tinglyst en deklaration, hvori der stilles krav om et byggeretligt skel ved et tagudhæng samt, at der fortsat vil være plads til kundeparkering, som vist med delnr. 1 i bilag 2.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vurderer, at den ønskede udstykning kan godkendes, idet der ikke sker anvendelsesændringer, og fordi den private fællesvej forbliver i sin nuværende form. Den ønskede matrikel delnr. 2 bliver en forholdsvis lille grund (ca. 234 m², oplyst af ansøger), men eftersom flere af de omkringliggende grunde er af tilsvarende størrelser, vurderer fagcentret, at den ikke vil virke fremmed i nabolaget. Eksempelvis har matriklen nordfor (matrikel 142n) et areal på ca. 240 m², hvoraf 68 m² er vejareal.

Høring:

Dispensationsansøgningen blev den 20. september 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 § 4.1 og § 4.2 i Lokalplan nr. 59 – forudsat, at fagcentret kan godkende deklARATIONEN vedrørende parkering og et byggeretligt skel.

Bilag

[340-2017-137535](#) Bilag 1

[340-2017-137536](#) Bilag 2

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Punkt 703: 703. Dispensation fra Lokalplan SK 12 til ændring af et vejprofil ved Tangagervej

340-2017-22198

703. Dispensation fra Lokalplan SK 12 til ændring af et vejprofil ved Tangagervej

703. Dispensation fra Lokalplan SK 12 til ændring af et vejprofil ved Tangagervej

Åbent	Sagsbeh.: Else-Marie Hedegaard Jensen	Sagsid.: 340-2017-22198	KMD Dok.nr.: 340-2017-127458
-------	--	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune har solgt jord indenfor Lokalplan SK 12s område. Virksomheden Hørkram skal købe ca. 40.000 m². En anden virksomhed (et forsyningselskab) ønsker at erhverve ca. 15.000 m² af den nordlige del.

I forbindelse med arealfordelingen, herunder salg af arealer, bliver det nødvendigt at ændre i lokalplanens vejprofilering, fordi begge virksomheder køber en stor del af jorden i lokalplanområdet.

En eventuel tilladelse kræver dispensation fra lokalplanen. Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, fordi den ansøgte dispensation fra Lokalplan SK 12 ligger uden for Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse i administrationsgrundlaget for lokalplaner.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Handlerne er betinget af flere teknikaliteter, blandt andet har Hørkram meddelt, at de ikke ønsker en intern vej på det areal, de erhverver. Endvidere er det en betingelse, at en del af den eksisterende Tangagervej bliver nedlagt.

På den baggrund har kommunens jordforsyning ansøgt om dispensation fra Lokalplan SK 12, således at der kan ske en anden vejføring, der tilpasses de ændrede matrikler.

Vedlagte Kortbilag 1 beskriver, hvor og hvordan vejbjølen placeres i stedet for den vejbjøle, der oprindeligt var planlagt (rød linje på vedlagte Kortbilag 1). Vedlagte Kortbilag 2 viser, hvordan og hvor vejbjølen var planlagt placeret i henhold til Lokalplan SK 12.

Nedlæggelse af en del af den eksisterende vej (Tangagervej) kan ikke foregå med en dispensation, da dette er en del af den eksisterende lokalplans principper. En ændring vil derfor kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Forinden vil brugere, der har adgang via Tangagervej blive partshørt i forhold til vejloven, inden der kan ske en nedlæggelse af vejarealet.

På Kortbilag 1 fremgår, hvilken del af Tangagervej der på sigt nedlægges (vejstrækningen indenfor de to blå stiplede linjer).

Kommunens vejmyndighed har vurderet på det samlede trafikændringsforslag, herunder den foreslåede ændrede vejprofilering og nedlæggelsen på en del af Tangagervej. I den forbindelse er vurderingen, at den ændrede vejføring fortsat vil kunne aflede trafikken fra de tilknyttede matrikler. Den ændrede vejføring vil forlænge vejbjølen med ca. 400 m, som ikke vurderes at være til væsentlig gene for de eksisterende brugere af vejen. Endvidere er der lys på hele stækningen, da der ikke er nat slukket. Trafikmængden vil være lavt på den ændrede vejføring i den nordlige ende, da der er få virksomheder tilknyttet her og generelt lavere i forhold til de eksisterende veje nærmere Elmebjergvej. Der kan alternativt på privat initiativ anlægges en mindre sti til Kirkebjergvej nord om Multiline for de bløde trafikanter. Vejføring udføres, så den kan afvikle modulvogntog.

Fordi en ændring af det planlagte vejprofil kræver dispensation fra lokalplanen, har fagcentret foretaget en naboorientering i henhold til planlovens § 20.

I den forbindelse har fagcentret modtaget to høringsvar. Fagcentret har modtaget høringsvar fra en boligejer, der er nabo til lokalplanområdet og som i dag har adgang via Tangagervej. Grundejeren gør opmærksom på, at de ønsker et bedre forslag for deres adgang til og fra ejendommen. Ejeren ønsker ikke at sende deres børn på cykel på en endnu længere industrivej end tilfældet er i dag. Ejerne foreslår, at der anlægges en ny udkørsel til Elmebjergvej for de tre private ejendomme på Tangagervej. Høringsvaret er vedlagt som bilag. Bemærkninger hertil er anført ovenfor.

Fagcentret har ligeledes modtaget høringsvar fra erhvervsvirksomheden Multiline. Virksomheden har forberedt en fremtidig udbygning af sine bygninger mod syd og har der til hensigt at skulle benytte Tangagervej til både tung og let trafik. Særlig de tunge modulvognstog gør de opmærksomme på i forbindelse med den ændrede vejprofilering. Multiline har udarbejdet en alternativ vejføring, hvor der ikke vil være så mange knæk, som det er tilfældet for på kommunens forslag. Høringsvaret er vedlagt.

Kommunens vejmyndigheds vurdering er, at det ændrede vejforløb vil tilgodese dens formål, som er at håndtere trafikken i et erhvervsområde. Det er kendt, at der vil være tung trafik til diverse virksomheder, som en ændret vejføring ikke vil ændre på. I den endelige vejføring kan en mere optimeret løsning udarbejdes, når der er den helt detaljerede viden om, hvorledes de enkelte matrikler skal vej forsynes. Det vil blive vurderet, om vejføringen kan ligge nord for diget, således at der er en mere direkte adgang til Multilines nye overkørsel, da forslaget syd for ligger på et areal der er solgt. Dette vil blive undersøgt i detailprojekteringen af vejen.

Høring:

Ansøgningen har været i 2 ugers naboorientering, og i den forbindelse har kommunen modtaget to høringsvar fra henholdsvis virksomheden Multiline og en naboejendomsejer beliggende på Tangagervej 6.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation fra Lokalplan SK 12 til en ændret vejprofilering indenfor området. Dimensioner på vejanlæg og den præcise placering og profilering af det interne vejudlæg vil blive fastlagt i det endelige anlægsprojekt.

Bilag

[340-2017-134665](#) Bilag - Kortbilag 1 Principskitse for ansøgte vejprofil

[340-2017-127444](#) Bilag - Lokalplan SK 12 Kortbilag 2

[340-2017-134688](#) Bilag - Høringsvar fra Multiline

[340-2017-134689](#) Bilag - Høringsvar fra Tangagervej 6

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

Bilag

Bilag - Kortbilag 1 Principskitse for ansøgte vejprofil

Bilag - Lokalplan SK 12 Kortbilag 2

Bilag - Høringsvar fra Multiline

Punkt 704: 704. Dispensation fra Lokalplan SK 46 til et udhængsskilt på Storgade 19A

340-2017-13027

704. Dispensation fra Lokalplan SK 46 til et udhængsskilt på Storgade 19A

704. Dispensation fra Lokalplan SK 46 til et udhængsskilt på Storgade 19A

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Else-Marie Hedegaard Jensen	340-2017-13027	340-2017-133734

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen genoptages jf. beslutning på Teknik og Miljøudvalgets møde den 26. september 2017, pkt. 693, idet der er kommet 8 indsigelser mod dispensationen.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Sorø Apotek skal have fornyet deres skiltning, da Dansk Apotekerforening har udmeldt et samlet skiltekoncept for de danske apoteker, der er koblet op på foreningens samlede visuelle identitet.

Sorø Apotek har derfor søgt om en ny skiltning på ejendommen. Det ansøgte udhængsskilt overholder ikke den gældende Lokalplan SK 46 i forhold til størrelsen på skiltet. Øvrige ansøgte skilte kan opsættes i henhold til lokalplanbestemmelsen.

På baggrund af sidste udvalgsbehandling besluttede man at godkende skilteproducentens mindste udgave af et udhængsskilt (logo 330) forudsat, at kommunen ikke modtog bemærkninger mod den ansøgte dispensation i høringsperioden.

I høringsperioden har kommunen modtaget 8 indsigelser mod, at apoteket får tilladelse til det ansøgte skilt. Flere bemærker, at apoteket bør fastholde sit nuværende udhængsskilt. Fremsendte bemærkninger mod en dispensation er vedlagt som bilag. Det fremgår blandt andet fra flere, at kommunen bør give afslag på dispensationen og at apoteket bør bevare deres eksisterende skiltning på bygningen, da ingen er i tvivl om, hvor apoteket er beliggende. Mange hørings svar går desuden på, at den ansøgte skiltning er dårligt tilpasset både bygningen, nabobygningen (den gamle museumsbygning) og Sorø bymidte.

Enkelte påpeger, at placeringen af skiltet er forkert og anbefaler, at såfremt kommunen vælger at dispensere, skal kommunen kræve, at udhængsskiltet placeres på samme sted som svane-skiltet. En enkelt foreslår desuden, at Sorø Apotek fastholder deres nuværende skiltning og i stedet får sat et grønt kors til højre for indgangsdøren (som det ses i ulandet). Da de mener, det vil give en god og retningsgivende skiltning for apotekerne her i landet.

Flere påpeger, at ansøgte skiltning ikke kan begrundes med en handelsmæssig betydning. Flere, blandt andet Sorø Bevaringsforening, bemærker at såfremt kommunen meddeler tilladelse til det ansøgte skilt, vil kommunen samtidig åbne op for, at andre forretningsdrivende på Storgade vil kunne få samme tanker. Bevaringsforeningen spørger, om det er meningen?

Museum Vestsjælland bemærker blandt mange andre, frygten for, at en tilladelse vil skabe præcedens og opfordrer til, at dispensationen rulles tilbage. Museet supplerer med, at både skiltets udformning og belysning gør, at der er tale om et skilt, der ikke er tilpasset bygningen og henviser til Lokalplan SK 46 § 5.7,

- Skiltning skal i udformning, størrelse og farveholdning tilpasses bygningens dimensioner og arkitektur. Skilte må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer.

Belysning, herunder belysning af skilte, må ikke virke skæmmende eller dominerende. Sorø Kommune skal godkende skiltning og belysning i hvert enkelt tilfælde.

Hertil bemærker museet, at både skiltets udformning og belysning gør, at der er tale om et skilt, der ikke er tilpasset bygningens dimensioner og arkitektur. Desuden bør ansøgningen ikke kun omhandle det nye skilt, men også fjernelsen af det eksisterende skilt (svane-skiltet). Museet oplyser desuden, at kommunen kun kan meddele dispensation fra en lokalplan, når det ansøgte er omfattet af Bekendtgørelse: BEK nr. 159 af 05/02/2013 § 1, pkt. 5.

Apoteket (ansøger) er orienteret om høringssvarene og har på den baggrund fremsendt apotekets begrundelse for deres ansøgte skiltning. Apotekerens bemærkninger er vedhæftet som bilag.

Fagcentret medgiver, at skiltet er meget synligt i bygaden. Skiltets design, er som mange andre forretningers konceptskiltninger, dårligt tilpasset Sorøs fine gamle bygninger. Det vedrørende både farvevalg, udformning, materialevalg, typografi, belysning med videre.

Fagcentrets kan også argumentere for, at det nuværende grønne svaneskilt passer til bygningen og byrummet generelt, men fagcentret mener ikke, at man på baggrund af lokalplanens § 5.7, kan meddele afslag på det ansøgte, da forretningers skiltninger næsten aldrig passer til bygningerne, herunder særligt farvevalg og belysning. Endvidere må hver forretning, jf. lokalplanen, have ét udhængsskilt. Det er vigtigt at fastholde en variation i forretningsudvalgene herunder blandt andet, at Sorø by har et apotek. Endvidere behøver et apotek en synlighed, der sikrer, at indkøb af for eksempel livsvigtig medicin er nemt at finde i en bymidte. Og at folk med nedsatte funktionsevner også nemt kan finde apoteket. På den baggrund mener fagcentret ikke, at en tilladelse til skiltet nødvendigvis skaber præcedens.

Flere har påpeget det ansøgte skilts placering og her er fagcentret enige i, at en eventuel tilladelse til udhængsskiltet bør betinges af, at nyt udhængsskilt sættes op samme sted som det tidligere svane-skilt.

Generel praksis for udhængsskilte placeret i gamle købstadsmiljøer er, at et udhængsskilt ikke må overstige 0,5 m². Udhængsskiltet af typen logo 330, som kommunen har i sinde at godkende, måler ifølge ansøgningsmaterialet 0,38 m². Det vil sige det holder sig indenfor målene.

Fagcentret har sammen med ansøgningen modtaget en slags overdragelse af sagen fra Slots- og Kulturstyrelsen, med en henvisning til bekendtgørelse nr. 159. På baggrund af Museums Vestsjællands høringssvar, har fagcentret rettet en henvendelse til Slots- og Kulturstyrelsen for at få afklaret, hvorvidt kommunen må meddele dispensation fra lokalplanen til opsætning af udhængsskiltet, eller om det vil vise sig, at museet har ret i, at tilladelse til/afslag på det ansøgte udhængsskilt, kun må meddeles af Slots- og Kulturstyrelsen.

Høring:

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 20 været i to ugers nabohøring, hvor fristen for indsigelser udløb 11. oktober 2017.

Naboorienteringen er sendt ud til 387 personer, foreninger, forretninger og lignende. Desuden er Museum Vestsjælland og Slots- og Kulturstyrelsen blevet hørt. Kommunen har modtaget 14 høringssvar, hvoraf 8 har fremsendt bemærkninger mod en eventuel dispensation.

De 8 høringssvar mod en dispensation er vedlagt som bilag.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation til udhængsskilt (logobrik 330) såfremt kommunen er bemyndiget til det (afventer svar fra Slots- og Kulturstyrelsen). Dispensationen meddeles, fordi synlighed af et apotek kan være livsnødvendigt.
2. Dispensationen meddeles på betingelse af, at udhængsskiltet placeres der, hvor det tidligere svaneskilt hænger.

Bilag

[340-2017-118606](#) Bilag - Ansøgning om dispensation

[340-2017-134543](#) Bilag - Apotekerens begrundelse for deres ansøgte skiltning

[340-2017-134885](#) Bilag - De 8 der er kommet med bemærkninger mod en dispensation

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

Pia Hvid (B) stemte imod.

Bilag

Bilag - Ansøgning om dispensation

Bilag - Apotekerens begrundelse for deres ansøgte skiltning

Bilag De 8 der er kommet med bemærkninger mod en dispensation

Punkt 705: 705. Forslag til regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald

340-2017-25527

705. Forslag til regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald

705. Forslag til regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald

Åbent	Sagsbeh.: Frida Kastrup	Sagsid.: 340-2017-25527	KMD Dok.nr.: 340-2017-133891
-------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune har i 2014 vedtaget en affaldsplan, som blandt andet skal sikre, at statens mål om at genanvende 50 % af husholdningsaffaldet kan opnås. Grundlæggende for opfyldelse af målene er vedtagelse og implementering af nye affaldsordninger. Sorø Kommune har derfor den 1. marts 2017 vedtaget et nyt Regulativ for husholdningsaffald. For at sikre at reglerne beskrevet i regulativerne for husholdningsaffald og erhvervsaffald harmonerer, er en revision af Regulativ for erhvervsaffald nu nødvendig.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har revideret Sorø Kommunes nugældende Regulativ for erhvervsaffald. Generelt er regulativet blevet ført ajour med gældende lovgivning. Desuden er der foretaget opdateringer for at bringe det samlede regelsæt i form af regulativerne for erhvervsaffald og husholdningsaffald i gensidig overensstemmelse, og dermed skabe mulighed for at erhvervet kan benytte visse kommunale indsamlingsordninger beskrevet i Regulativ for husholdningsaffald. Endelig er der tilføjet en bestemmelse, som giver visse virksomheder mulighed for at afbrænde haveaffaldslignede affald.

I bilaget ”Notat om Regulativ for erhvervsaffald” fremhæves de væsentlige ændringer i forslaget til Regulativ for erhvervsaffald i forhold til det gældende regulativ, og i den sammenhæng redegøres for det politiske råderum for at påvirke ordningernes udformning.

Det reviderede Regulativ for erhvervsaffald skal senest træde i kraft 1. maj 2018, for at sikre sammenhæng med reglerne i Regulativ for husholdningsaffald.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har som konsekvens af revisionen af Regulativ for erhvervsaffald måtte foretage nogle tekniske ændringer i det Regulativ for husholdningsaffald, som blev vedtaget 1. marts 2017 og som skal træde i kraft 1. maj 2018. I henhold til affaldsbekendtgørelsen skal regulativet genfremsættes til trods for at ændringerne kun er af teknisk karakter. Rettelser er markeret med gul tekstfremhævning.

Høring:

I henhold til affaldsbekendtgørelsen skal affaldsregulativer i offentlig høring i minimum 4 uger forud for en endelig vedtagelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der tages stilling til om visse virksomheder skal have lov til at afbrænde haveaffaldslignende affald jf. bilaget "Notat om Regulativ for erhvervsaffald".
2. Forslag til Regulativ for erhvervsaffald sendes i 4 ugers offentlig høring.
3. Forslag til Regulativ for husholdningsaffald sendes i 4 ugers offentlig høring.

Bilag

[340-2017-134692](#) Notat om Regulativ for erhvervsaffald

[340-2017-137234](#) Forslag til Regulativ for husholdningsaffald oktober 2017

[340-2017-137233](#) Forslag til Regulativ for erhvervsaffald oktober 2017

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

Det indstilles, at visse virksomheder får lov til at afbrænde haveaffaldslignende affald i overensstemmelse med bilaget "Notat om Regulativ for erhvervsaffald".

Bilag

Notat om Regulativ for erhvervsaffald

Forslag til Regulativ for husholdningsaffald oktober 2017

Forslag til Regulativ for erhvervsaffald oktober 2017

Punkt 706: 706. Frigivelse af midler til legeplads i henhold til Områdefornyelse Stenlille

340-2014-37404

706. Frigivelse af midler til legeplads i henhold til Områdefornyelse Stenlille

706. Frigivelse af midler til legeplads i henhold til Områdefornyelse Stenlille

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Søren Borup Jensen	340-2014-37404	340-2017-124183

Baggrund for sagens forelæggelse:

Byrådet besluttede på mødet 7. juni 2016 at godkende program for Byfornyelse i Stenlille, hvor der i punkt 6 er afsat midler til legeplads.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Sagsfremstilling:

Den lokale borgergruppe har haft udbud på legepladsen og der er fundet en udførende til projektet, som ønskes opført på matriklen 4gh, Hvidtjørnevej 8, 4295, Stenlille som erstatning for den eksisterende udtjente legeplads.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Der gives en anlægsbevilling på 425.000 kr. til opførelse af legeplads. Der gives en årlig driftsbevilling på 35.000 kr. til afledt drift.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Der er i forbindelse med legepladsen behov for en årlig afledt drift på 35.000 kr.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives en anlægsbevilling på 425.000 kr.
2. Det afsatte rådighedsbeløb på 425.000 kr., i budget 2014 frigives til finansiering af anlægsbevillingen.
3. Der gives en årlig driftsbevilling fra og med 2018 på 35.000 kr.

Bilag

[340-2016-86334](#) Program for områdefornyelse i Stenlille

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

Bilag

Program for områdefornyelse i Stenlille

Punkt 707: 707. Hvidbog til Tillæg nr. 1 til Spildevandsplan 2016-2019

340-2017-12571

707. Hvidbog til Tillæg nr. 1 til Spildevandsplan 2016-2019

707. Hvidbog til Tillæg nr. 1 til Spildevandsplan 2016-2019

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Louise Jessen Schack	340-2017-12571	340-2017-125915

Baggrund for sagens forelæggelse:

Tillæg nr. 1 til Sorø Kommunes spildevandsplan 2016-19 har været udsendt i offentlig høring i perioden den 1. august 2017 til den 29. september 2017 efter behandling på Teknik og Miljøudvalgsmøde den 13. juni 2017 (punkt nr. 662). Tillægget skal nu endelig godkendes.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Høringen af tillægget til spildevandsplanen har ikke resulteret i indkomne høringssvar.

Baggrunden for tillægget er den ændrede økonomiske ramme for Sorø Forsyning A/S udførelse af anlægsaktiviteter, samt opdateret viden omkring enkeltejendomme. Tillægget omhandler ændringer i antallet af ejendomme, som berøres i planperioden, ændring i tidspunktet, hvor ejendomme berøres i planperioden, samt ændring af status på ejendomme, som berøres i henholdsvis planperioden samt i planperioden 2010-2015.

Der er foretaget mindre rettelser i teksten efter korrekturlæsning.

De tilhørende kort til spildevandsplanen, som vises på hjemmesiden, vil blive opdateret i overensstemmelse med den nye tidsplan.

Høring:

Høring af tillægget er gennemført i perioden 1. august til 29. september 2017.

Afgørelse jf. § 4 i Miljøvurderingsloven, om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering af tillæg til spildevandsplan 2016-2019, har været offentliggjort i 4 uger, sammen med høring af udkast til tillægget, fra den 1. august - 29. august 2017. Der indkom ikke bemærkninger eller klager i høringsperioden.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Tillæg nr. 1 til Spildevandsplan 2016-2019 godkendes.

Bilag

[340-2017-126322](#) Tillæg til spildevandsplan 2016-2019

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:
Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

Bilag

Tillæg til spildevandsplan 2016-2019

Punkt 708: 708. Planlægning for udvidelse af Køreteknisk Anlæg i Pedersborg

340-2016-35387

708. Planlægning for udvidelse af Køreteknisk Anlæg i Pedersborg

708. Planlægning for udvidelse af Køreteknisk Anlæg i Pedersborg

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Lærke Isabel Norup Nielsen	340-2016-35387	340-2017-130365

Baggrund for sagens forelæggelse:

Kørelærernes Køretekniske Anlæg i Pedersborg har nogle udbygningsønsker, der ikke kan imødekommes inden for rammerne af det nuværende plangrundlag. De har derfor ansøgt kommunen om en ny planlægning for området, der inddrager naboarealer og dermed øger anlæggets kapacitet.

Sagen forelægges, da det ligger uden for fagcenterets bemyndigelse i administrationsgrundlaget for lokalplaner at igangsætte kommuneplanlægning. Dette falder således inden for Økonomiudvalgets kompetenceområde.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling:

Kørelærernes Køretekniske Anlæg oplever en øget tilgang af nye kunder og har nu ikke længere faciliteter i en tilstrækkelig størrelse, til at kunne imødekomme alle nye kunder. De har derfor indsendt en ansøgning om ny planlægning til Sorø Kommune (vedlagt som bilag).

Køreteknisk Anlæg blev etableret i 1989 og har siden da udbygget deres kundekreds, der dækker over bilister fra det meste af Sjælland. Anlægget lægger desuden baner til uddannelse af politielever, forsvarets køreskole samt uddannelse af lastvogn- og buschauffører. Derudover har de en forventning om, at den igangværende revision af kørekortbekendtgørelsen vil medføre, at der på sigt vil blive indført et obligatorisk efteruddannelseskursus, der vil øge efterspørgslen på køretekniske anlæg yderligere. Anlægget er løbende over årene blevet udbygget, men i dag er der ikke længere plads nok indenfor lokalplanområdet. Derfor har de købt den vestlige del af matr. nr. 7c, med matr.nr. 13bb samt matr.nr. 21, alle tre af Pedersborg By, Pedersborg, så de i alt har købt ca. 56.600 m² af de tilstødende arealer mod nord og øst. Det samlede areal kan ses på vedlagte kortudsnit, hvor det er indtegnet med rødt.

For at imødekomme efterspørgslen vil man udvide Køreteknisk Anlæg med en komplet køreteknisk bane på arealet mod nord. På det østlige areal vil man etablere en ny indkørsel fra Kalundborgvej, en administrations/undervisningsbygning samt flere parkeringspladser. Derudover ønsker man at udlægge et byggefelt i det nordøstlige hjørne, hvor der kan etableres en garage og depoter til den nye nordlige køretekniske bane. Dette er ikke indtegnet på den situationsplan, der findes i det vedlagte ansøgningsmateriale, hvor de andre ønsker for området kan ses.

De nyligt tilkøbte arealer er ikke omfattet af kommuneplanrammer. For at det samlede område kan blive omfattet af en ny lokalplan, skal der derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, der udvider de gældende rammer til også at omfatte den nye geografiske afgrænsning af Køreteknisk Anlægs ejendom.

Udover kommuneplantillægget vil planlægningen omfatte en revision af den nuværende Lokalplan nr. 31, gældende for det nuværende køretekniske anlæg, der samtidig inddrager de nye arealer.

Det er fagcenterets vurdering, at det giver god mening at understøtte udvidelsen af det køretekniske anlæg, så det også fremover kan fungere som et moderne og konkurrencedygtigt anlæg på Sjælland.

Høring:

Der er tale om en ændring af kommuneplanen og derfor skal planprocessen i henhold til planloven § 23c indledes med en indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der med udgangspunkt i en indledende høring i henhold til planlovens § 23c igangsættes en planlægning omfattende et forslag til et kommuneplantillæg og en lokalplan som oven for beskrevet.
2. Kørelærernes Køretekniske Anlæg som ansøger/bygherre yder kommunen kvalificeret bistand til planforslagets udarbejdelse efter nærmere aftale med fagcentret.

Bilag

[340-2017-131841](#) Bilag - Ansøgning igangsætning af lokalplan

[340-2017-131842](#) Bilag - Ny lokalplansafgrænsning Køreteknisk Anlæg

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag - Ansøgning igangsætning af lokalplan

Bilag - Ny lokalplansafgrænsning Køreteknisk Anlæg

Punkt 709: 709. Igangsættelse af planlægning for Rørstengården på Frederiksberg

340-2017-24582

709. Igangsættelse af planlægning for Rørstengården på Frederiksberg

709. Igangsættelse af planlægning for Rørstengården på Frederiksberg

Åbent	Sagsbeh.: Lene Eriksen	Sagsid.: 340-2017-24582	KMD Dok.nr.: 340-2017-130034
-------	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Udbygningen af Klokkergårdsudstykningsen på Frederiksberg går over forventning, og hvis kommunen kontinuerligt skal kunne tilbyde byggegrunde i området, bør planlægningen af Rørstengårdens arealer, beliggende nordvest for Klokkergården, igangsættes nu. Fra planlægningen igangsættes, til de første huse kan opføres i området, går der således ca. to år. På denne baggrund er der i kommunens Budget 2018(19-21) afsat midler i 2018 og 2019 til at gennemføre den nødvendige kommune- og lokalplanlægning samt byggemodning af arealet.

Sagen forelægges politisk, fordi det i henhold til styrelsesvedtægten er Økonomiudvalget, der har kompetencen i forhold til kommuneplanlægning. Det fremgår desuden af administrationsgrundlaget for lokalplaner, at Økonomiudvalgets beslutning skal træffes efter indstilling fra Teknik og Miljøudvalget, når der er tale om et kommuneplantillæg, der ledsager en ny lokalplan. Sagen fortsætter til Byrådet, fordi der anmodes om anlægsbevilling og frigivelse af budgetmidler.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Rørstengården har adresse på Smedevej 51A, og som det fremgår af vedlagte kortbilag, består ejendommen af fire matrikler - to på hver sin side af Smedevej. Det er de to matrikler syd for Smedevej (med et samlet areal på ca. 12,5 ha), der nu foreslås udlagt til byudvikling i form af boliger.

Sorø Kommune har ejet Rørstengården siden 1976, og de 12,5 ha syd for Smedevej har i en lang årrække været udlagt til boligudbygning sammen med Klokkergården og flere private arealer (se det ældre rammekort nederst på vedlagte Bilag 1). Ved kommuneplanrevisionen i 2009 blev den vestlige del af rammeområdet Fr.B 6 imidlertid taget ud af byområde, fordi det i en periode med stilstand i boligbyggeriet ikke kunne forsvares at have så store boligudlæg. I henhold til planloven må kommuneplanen således kun udlægge arealer til byudvikling, der forventes at dække behovet i en periode på 12 år.

Med den aktuelle boligtilvækst på Frederiksberg vurderes det imidlertid muligt igen at udlægge en del af det areal, der blev taget ud af byområde i 2009. Udover Rørstengårdens 12,5 ha foreslås tre mindre private arealer omfattet af kommuneplantillægget, således at hele den nordlige del af det tidligere udlæg til boliger igen udlægges til formålet (se afgrænsningen på luftfotoet i vedlagte Bilag 1). Om lokalplanen for boliger på Rørstengården så også skal omfatte de private arealer i området, vil der - i dialog med de berørte lodsejere - blive taget stilling til i forbindelse med planlægningen.

I planlægningens indledende fase vil der desuden skulle tages stilling til, om Rørstengårdens eksisterende bygninger skal nedrives, eller om de skal indgå i planlægningen (f.eks. som fælleshus og andre fælles faciliteter for de kommende borgere i området). Umiddelbart er det forventningen, at bygningerne står til nedrivning, men uanset hvad, vil de ikke på sigt komme til at danne rammen om forskellige foreningsaktiviteter, som de gør i dag. Derfor har Fagcenter Byråd og Kultur udsendt en orientering om fremtidig brug af Rørstengården til de foreninger, der i dag holder til i gårdens lokaler, med henblik på senere at finde andre placeringer af deres aktiviteter (orienteringen er vedhæftet som Bilag 2).

Det lokalplanforslag, der udarbejdes i forlængelse af en indledende høring om kommuneplantillægget, forventes baseret på nogle af de samme principper som lokalplanen for Klokkergårdsområdet - herunder fleksibilitet i forhold til bebyggelsestype (dvs. mulighed for både parcelhuse/villaer og tæt-lav bebyggelse som rækkehuse, dobbelthuse og lignende samt etageboliger i to etager). Også i forhold til bygningernes ydre fremtræden forventes der givet muligheder på

niveau med i Klokkergårdsområdet. Desuden vil der blive indtænkt fællesarealer og -anlæg, herunder til regnvandshåndtering, idet området (ligesom Klokkergården) vil skulle håndtere regnvand lokalt.

Områdets vej- og stistruktur vil også blive fastlagt i lokalplanlægningen. Her er det tanken, at området skal vejbetjenes fra sydøst, via Klokkergårdsvej, fordi Smedevej er så smal og trafikbelastet allerede i dag, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt, at denne vej yderligere skal give adgang til et nyt, stort boligområde.

Det samlede forløb indledes med, at fagcentret igangsætter den lovpligtige forhøring i relation til kommuneplandelen, ligesom der (på baggrund af indhentning af flere tilbud på opgaven) findes en ekstern planrådgiver, der kan bistå fagcentret med udarbejdelsen af kommuneplantillægget og lokalplanen. Sideløbende igangsættes en række forundersøgelser af arealet (bl.a. fladenivellement/terrænkortlægning, nedsivningstest/hydraulik, geoteknik/bæreevne og forurening samt arkæologiske forundersøgelser).

Resultatet af disse undersøgelser skal både bidrage til at kvalificere lokalplanlægningen og danne grundlag for den efterfølgende byggemodning. Da midlerne til forundersøgelser og planlægning først er afsat på kommunens budget for 2018, er tidsplanen for forløbet lagt sådan, at de (forberedende) aktiviteter, der gennemføres i resten af 2017, er i fagcentrets eget regi, dvs. uden udgifter til ekstern bistand. Til gengæld vil der skulle afholdes udgifter til eksterne rådgivere umiddelbart efter nytår. Derfor giver det god mening at bede om at få midlerne til dette formål frigivet allerede nu.

Høring:

Da planlægningen indebærer en ændring af kommuneplanen, skal planprocessen i henhold til planlovens § 23c indledes med en forhøring/indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen.

Økonomiske konsekvenser:

Kommune- og lokalplanlægningen samt de ovenfor beskrevne forundersøgelser vurderes samlet set at beløbe sig til en udgift til ekstern rådgivning på ca. 1,5 mio. kr., hvilket holder sig inden for den ramme på 1,7 mio. kr., der er afsat til projektet i kommunens budget for 2018.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der med udgangspunkt i en indledende høring i henhold til planlovens § 23c igangsættes en planlægning omfattende et forslag til et kommuneplantillæg og en lokalplan som ovenfor beskrevet.
2. De ovenfor nævnte forundersøgelser, der skal bidrage til både lokalplanlægning og den senere byggemodning, igangsættes.
3. Der gives anlægsbevilling på 1.500.000 kr.
4. 1.500.000 kr. af det afsatte rådighedsbeløb i budget 2018 frigives, til finansiering af anlægsbevillingen.

w

Bilag

[340-2017-132402](#) Bilag 1 til sag om planlægning for Rørstensgården

[340-2017-134418](#) Bilag 2 Orientering til foreninger

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:
Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag 1 til sag om planlægning for Rørstensgården

Bilag 2 Orientering til foreninger

Punkt 709: 709. Igangsættelse af planlægning for Rørstengården på Frederiksberg

340-2017-24582

709. Igangsættelse af planlægning for Rørstengården på Frederiksberg

709. Igangsættelse af planlægning for Rørstengården på Frederiksberg

Åbent	Sagsbeh.: Lene Eriksen	Sagsid.: 340-2017-24582	KMD Dok.nr.: 340-2017-130034
-------	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Udbygningen af Klokkergårdsudstykningsen på Frederiksberg går over forventning, og hvis kommunen kontinuerligt skal kunne tilbyde byggegrunde i området, bør planlægningen af Rørstengårdens arealer, beliggende nordvest for Klokkergården, igangsættes nu. Fra planlægningen igangsættes, til de første huse kan opføres i området, går der således ca. to år. På denne baggrund er der i kommunens Budget 2018(19-21) afsat midler i 2018 og 2019 til at gennemføre den nødvendige kommune- og lokalplanlægning samt byggemodning af arealet.

Sagen forelægges politisk, fordi det i henhold til styrelsesvedtægten er Økonomiudvalget, der har kompetencen i forhold til kommuneplanlægning. Det fremgår desuden af administrationsgrundlaget for lokalplaner, at Økonomiudvalgets beslutning skal træffes efter indstilling fra Teknik og Miljøudvalget, når der er tale om et kommuneplantillæg, der ledsager en ny lokalplan. Sagen fortsætter til Byrådet, fordi der anmodes om anlægsbevilling og frigivelse af budgetmidler.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Rørstengården har adresse på Smedevej 51A, og som det fremgår af vedlagte kortbilag, består ejendommen af fire matrikler - to på hver sin side af Smedevej. Det er de to matrikler syd for Smedevej (med et samlet areal på ca. 12,5 ha), der nu foreslås udlagt til byudvikling i form af boliger.

Sorø Kommune har ejet Rørstengården siden 1976, og de 12,5 ha syd for Smedevej har i en lang årrække været udlagt til boligudbygning sammen med Klokkergården og flere private arealer (se det ældre rammekort nederst på vedlagte Bilag 1). Ved kommuneplanrevisionen i 2009 blev den vestlige del af rammeområdet Fr.B 6 imidlertid taget ud af byområde, fordi det i en periode med stilstand i boligbyggeriet ikke kunne forsvares at have så store boligudlæg. I henhold til planloven må kommuneplanen således kun udlægge arealer til byudvikling, der forventes at dække behovet i en periode på 12 år.

Med den aktuelle boligtilvækst på Frederiksberg vurderes det imidlertid muligt igen at udlægge en del af det areal, der blev taget ud af byområde i 2009. Udover Rørstengårdens 12,5 ha foreslås tre mindre private arealer omfattet af kommuneplantillægget, således at hele den nordlige del af det tidligere udlæg til boliger igen udlægges til formålet (se afgrænsningen på luftfotoet i vedlagte Bilag 1). Om lokalplanen for boliger på Rørstengården så også skal omfatte de private arealer i området, vil der - i dialog med de berørte lodsejere - blive taget stilling til i forbindelse med planlægningen.

I planlægningens indledende fase vil der desuden skulle tages stilling til, om Rørstengårdens eksisterende bygninger skal nedrives, eller om de skal indgå i planlægningen (f.eks. som fælleshus og andre fælles faciliteter for de kommende borgere i området). Umiddelbart er det forventningen, at bygningerne står til nedrivning, men uanset hvad, vil de ikke på sigt komme til at danne rammen om forskellige foreningsaktiviteter, som de gør i dag. Derfor har Fagcenter Byråd og Kultur udsendt en orientering om fremtidig brug af Rørstengården til de foreninger, der i dag holder til i gårdens lokaler, med henblik på senere at finde andre placeringer af deres aktiviteter (orienteringen er vedhæftet som Bilag 2).

Det lokalplanforslag, der udarbejdes i forlængelse af en indledende høring om kommuneplantillægget, forventes baseret på nogle af de samme principper som lokalplanen for Klokkergårdsområdet - herunder fleksibilitet i forhold til bebyggelsestype (dvs. mulighed for både parcelhuse/villaer og tæt-lav bebyggelse som rækkehuse, dobbelthuse og lignende samt etageboliger i to etager). Også i forhold til bygningernes ydre fremtræden forventes der givet muligheder på

niveau med i Klokkergårdsområdet. Desuden vil der blive indtænkt fællesarealer og -anlæg, herunder til regnvandshåndtering, idet området (ligesom Klokkergården) vil skulle håndtere regnvand lokalt.

Områdets vej- og stistruktur vil også blive fastlagt i lokalplanlægningen. Her er det tanken, at området skal vejbetjenes fra sydøst, via Klokkergårdsvej, fordi Smedevej er så smal og trafikbelastet allerede i dag, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt, at denne vej yderligere skal give adgang til et nyt, stort boligområde.

Det samlede forløb indledes med, at fagcentret igangsætter den lovpligtige forhøring i relation til kommuneplandelen, ligesom der (på baggrund af indhentning af flere tilbud på opgaven) findes en ekstern planrådgiver, der kan bistå fagcentret med udarbejdelsen af kommuneplantillægget og lokalplanen. Sideløbende igangsættes en række forundersøgelser af arealet (bl.a. fladenivellement/terrænkortlægning, nedsivningstest/hydraulik, geoteknik/bæreevne og forurening samt arkæologiske forundersøgelser).

Resultatet af disse undersøgelser skal både bidrage til at kvalificere lokalplanlægningen og danne grundlag for den efterfølgende byggemodning. Da midlerne til forundersøgelser og planlægning først er afsat på kommunens budget for 2018, er tidsplanen for forløbet lagt sådan, at de (forberedende) aktiviteter, der gennemføres i resten af 2017, er i fagcentrets eget regi, dvs. uden udgifter til ekstern bistand. Til gengæld vil der skulle afholdes udgifter til eksterne rådgivere umiddelbart efter nytår. Derfor giver det god mening at bede om at få midlerne til dette formål frigivet allerede nu.

Høring:

Da planlægningen indebærer en ændring af kommuneplanen, skal planprocessen i henhold til planlovens § 23c indledes med en forhøring/indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen.

Økonomiske konsekvenser:

Kommune- og lokalplanlægningen samt de ovenfor beskrevne forundersøgelser vurderes samlet set at beløbe sig til en udgift til ekstern rådgivning på ca. 1,5 mio. kr., hvilket holder sig inden for den ramme på 1,7 mio. kr., der er afsat til projektet i kommunens budget for 2018.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der med udgangspunkt i en indledende høring i henhold til planlovens § 23c igangsættes en planlægning omfattende et forslag til et kommuneplantillæg og en lokalplan som ovenfor beskrevet.
2. De ovenfor nævnte forundersøgelser, der skal bidrage til både lokalplanlægning og den senere byggemodning, igangsættes.
3. Der gives anlægsbevilling på 1.500.000 kr.
4. 1.500.000 kr. af det afsatte rådighedsbeløb i budget 2018 frigives, til finansiering af anlægsbevillingen.

w

Bilag

[340-2017-132402](#) Bilag 1 til sag om planlægning for Rørstensgården

[340-2017-134418](#) Bilag 2 Orientering til foreninger

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 31. oktober 2017:
Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

Møde hævet kl. 09:00

Underskriftsark

Bilag

Bilag 1 til sag om planlægning for Rørstensgården

Bilag 2 Orientering til foreninger