

# REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2014-2017 d. 08-08-2017

**Mødedato**           Tirsdag d. 08. august 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

666. Bemærkninger til dagsordenen.....	3
667. Meddelelser.....	4
668. Finlandsvej 15, 4293 Dianalund - dispensation til garage/udhus størrelse.....	5
669. Landzonetilladelse til boliger i eksisterende bebyggelse - Moltkesvej 2, 4291 Ruds Vedby.....	7
670. Landzonesag - Bibeholdelse af bygning til rekreative formål - Lange Løng 10, 4180 Sorø.....	9
671. Vandløbsregulativproces for Åmose Å.....	12
672. Udsættelse af tilslutningspligt til offentlig kloak - samt betaling af tilslutningsbidrag.....	14
673. Projekt Geokodning - ændring i timetakst for byggesagsbehandlingen.....	17
674. Møde med borgergruppe fra Pedersborg Gruppen Trygt Trafikmiljø på Apotekervej, Holbækve	19
675. Gadekærindsats - Overdragelse af gadekær.....	21
676. Ny planlægning for arealer ved Haverup/Katrinelyst i Sorø.....	23
677. Indsigelser mod projekt på Faktagrunden.....	26
678. Takstblad 2017 - Nyrup Vandværk.....	29
679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser.....	31
679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser.....	32

# Punkt 666: 666. Bemærkninger til dagsordenen

340-2009-331

## 666. Bemærkninger til dagsordenen

### 666. Bemærkninger til dagsordenen

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Pia Düring Lausen 340-2009-331 340-2016-164767

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 8. august 2017:  
Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

## **Punkt 667: 667. Meddelelser**

340-2010-38021

### **667. Meddelelser**

#### **667. Meddelelser**

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Pia Düring Lausen 340-2010-38021 340-2016-164792

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 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Sagen drøftet.

## **Punkt 668: 668. Finlandsvej 15, 4293 Dianalund - dispensation til garage/udhus størrelse**

340-2017-15769

### **668. Finlandsvej 15, 4293 Dianalund - dispensation til garage/udhus størrelse**

#### **668. Finlandsvej 15, 4293 Dianalund - dispensation til garage/udhus størrelse**

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Thomas Rostgaard Henriksen	340-2017-15769	340-2017-99955

#### Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen forelægges udvalget, fordi ejer søger om dispensation til at bygge en dobbeltgarage på 63 m<sup>2</sup> i et lokalplanområde, hvor det samlede udhus / garage areal maksimalt må være 35 m<sup>2</sup>, som angivet i lokalplan 1. Ejer søger også om dispensation for højden, men det er ikke en del af dispensationen i forhold til lokalplanen, men alene en administrativ helhedsvurdering.

#### Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

#### Sagsfremstilling:

Ejer har søgt om tilladelse til at opføre en garage med redskabsrum på 63 m<sup>2</sup> og et udhus på 3,75 m<sup>2</sup> (i alt 66,75 m<sup>2</sup>) på Finlandsvej 15, 4293 Dianalund. Garagen og udhuset sammenbygges, men bygges ikke sammen med beboelseshuset. Lokalplan 1 for området foreskriver, at garager, udhuse og lignende der ikke sammenbygges med beboelseshuset, ikke må gives et større bebygget areal end 35 m<sup>2</sup>. Byggeriet overskrider således lokalplanens bestemmelser med 31,75 m<sup>2</sup>. Det skal bemærkes, at der ikke er yderligere garage / udhus byggeri på grunden. Indenfor lokalplanområdet er der tidligere givet tilladelse til fritstående garage / udhus byggeri over 35 m<sup>2</sup>, og desuden har flere ejendomme en kombination af fritstående og sammenbygget garage / udhus byggeri, der er større end det aktuelle byggeri.

#### Høring:

Høring er foretaget indenfor hele lokalplanområdet, og der er ikke kommet indsigelser til projektet.

#### Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

#### Væsentlige afledte konsekvenser:

Byggeriet kan give præcedensvirkning i området.

#### Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation til den ønskede størrelse på 66,75 m<sup>2</sup>.

#### Bilag

[340-2017-89956](#) Finlandsvej 15, 4293 Dianalund - tegninger

[340-2017-89955](#) Finlandsvej 15, 4180 Sorø - partshøring

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

## **Bilag**

Finlandsvej 15, 4293 Dianalund - tegninger

Finlandsvej 15, 4180 Sorø - partshøring

# **Punkt 669: 669. Landzonetilladelse til boliger i eksisterende bebyggelse - Moltkesvej 2, 4291 Ruds Vedby**

340-2017-8719

## **669. Landzonetilladelse til boliger i eksisterende bebyggelse - Moltkesvej 2, 4291 Ruds Vedby**

### **669. Landzonetilladelse til boliger i eksisterende bebyggelse - Moltkesvej 2, 4291 Ruds Vedby**

Åbent	Sagsbeh.: Hans Henning Jensen	Sagsid.: 340-2017-8719	KMD Dok.nr.: 340-2017-78925
-------	----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har modtaget en ansøgning om indretning af fire nye boliger i eksisterende bebyggelse på Moltkesvej 2-4. Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, da det kan diskuteres, om etablering af fire nye boligenheder i det åbne land kræver, at der tilvejebringes kommuneplantillæg og en lokalplan.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejer af ejendommen har søgt om at etablere 4 boliger på ejendommen Moltkesvej 2. Boligerne skal etableres i to bygningslænger, der tidligere har været benyttet som plejehjem. Hver af længerne har allerede én godkendt bolig, der vil i alt blive 6 boliger på ejendommen. De nye boliger skal have en størrelse på 133 m<sup>2</sup>, 161 m<sup>2</sup>, 111 m<sup>2</sup> og 212 m<sup>2</sup>. Derudover skal der etableres indendørs fælles opholdsarealer og pulterkamre. Parkering skal ske på egen grund i en carportbygning bestående af 7 sammenbyggede carporte og to selvstændige carporte. Udnyttelsen af de tidligere institutionsbygninger til boliger vurderes at være en fornuftig udnyttelse af bygningerne.

Den nye planlov giver mulighed for etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligerne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Den nye lovgivning fritager dog ikke fagcentret fra at vurdere om etablering af de fire boliger i de eksisterende bygninger kræver, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg og en lokalplan. Fagcentret finder, at det er en fornuftig nyttiggørelse af eksisterende bebyggelse. Derudover har de ansøgte boliger en fornuftig størrelse. Fagcentret vurderer derfor ikke, at der er behov for regulerende bestemmelser i et omfang, der retfærdiggør udarbejdelse af en lokalplan. Desuden vurderes de fire nye boliger ikke at medføre en væsentlig ændring af det bestående miljø sammenlignet med ejendommens tidligere anvendelse som døgninstitution. Spørgsmålet om eventuel lokalplanpligt er imidlertid et retligt spørgsmål, som vil kunne indbringes for Planklagenævnet.

Høring:

Fagcentret har sendt ansøgningen i 2 ugers naboorientering. Vi har ikke modtaget indsigelser fra naboerne.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke relevant.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ikke relevant.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives landzonetilladelse til etablering af de fire boliger i den eksisterende bebyggelse.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

# **Punkt 670: 670. Landzonesag - Bibeholdelse af bygning til rekreative formål - Lange Løng 10, 4180 Sorø**

340-2011-16538

## **670. Landzonesag - Bibeholdelse af bygning til rekreative formål - Lange Løng 10, 4180 Sorø**

### **670. Landzonesag - Bibeholdelse af bygning til rekreative formål - Lange Løng 10, 4180 Sorø**

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Bente Kjeldal Jensen	340-2011-16538	340-2017-81915

Baggrund for sagens forelæggelse:

På ejendommen Lange Løng 10 ligger en bygning, der tidligere har været benyttet til kontor i forbindelse med råstofindvinding. Ejer ønsker tilladelse til at bevare bygningen, at udlåne den til en bredere kreds af brugere til hundetræning og lystfiskeri, og at benytte den til egne rekreative formål.

Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, da den ønskede anvendelse ligger uden for administrationsgrundlagets retningslinjer.

Sagens gang:  
Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

På ejendommen Lange Løng 10 ligger en bygning på 39 m<sup>2</sup>, jf. bilag 1. Bygningen blev frem til 2011 benyttet til kontor i forbindelse med råstofindvinding. Ifølge vilkår i landzonetilladelsen fra 1999, skal bygningen rives ned senest ½ år efter ophør af råstofindvindingen. Dette vilkår har Sorø Kommune endnu ikke håndhævet. Ejer ønsker tilladelse til at bevare bygningen til ovennævnte formål.

Bygningen fremstår i god stand. Vedligeholdelsesmæssigt anser ejer det imidlertid for mest hensigtsmæssigt at renovere bygningen med nyt rødt tegltag og svenskrød lodret træbeklædning i én på to. Indvendigt fremstår bygningen i god stand med køkken, toilet og opholdsrum med borde og stole. Bygningen er forsynet med vand fra Sorø Vand A/S. Afløb sker til samletank, og ejer skal sikre tømning med nødvendig hyppighed.

Ejer oplyser, at alle hundeejere i princippet har mulighed for at få en godkendelse til at træne på området. Godkendelsen udstedes af ejer ud fra en vurdering af områdets kapacitet. P.t. har flere hundefolk mulighed for at træne. Hundetræning vil foregå søndage i januar, februar og marts kl. 10-14. I resten af sæsonen vil træning foregå mandag og onsdag kl. 18-21. Torsdag vil der være senioraften for ældre hundefolk kl. 18-21. Der vil være ca. 25 biler ved træningstidene. Parkering sker på et 400 m<sup>2</sup> stort funderet areal ved bygningen.

Ejer oplyser, at alle i princippet har mulighed for at få en godkendelse til at fiske i søen ved bygningen. Godkendelsen udstedes af ejer ud fra en vurdering af områdets kapacitet.

Generelt er der ikke tale om en bestemt målgruppe. De gæster, der kommer, kan være medlem af en forening, men andre, som ikke er medlem af en specifik forening, kan tillige få tilladelse af ejeren til at benytte området. Det er ifølge ejer en bred skare, der vil kunne få adgang.

I den tidligere indvindingstilladelse var det fastlagt, at området skulle efterbehandles til naturformål og til rekreative interesser. Råstofindvindingen på ejendommen er som nævnt afsluttet, efterbehandlingen er godkendt, og der er ikke længere tinglyst nogen deklaration om vilkår i forbindelse med efterbehandlingen.

I Råstofplan 2016 er ejendommen (matr.nr. 4t) taget ud af graveområde. Ejendommen er således alene omfattet af Sorø Kommuneplan 2013-2024. Her er hele ejendommen udpeget som økologisk forbindelse og den nordlige halvdel som naturområde og potentielt naturområde. I de økologiske forbindelser skal eksisterende naturområder i videst muligt omfang beskyttes mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. I naturområder skal den eksisterende natur beskyttes, og i potentielle naturområder skal der tages særlige hensyn til

muligheden for at skabe ny natur. Søen på ejendommen er beskyttet mod tilstandsændringer efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må ske udsætning og fodring af fisk i søen.

Ejendommen henligger som et kuperet landskab omkring den store sø og med spredt beplantning, der dog er tættere på syd- og vestsiden af søen, jf. luftfoto og foto i bilag 1.

Fagcenteret har ved en besigtigelse i juni 2017 konstateret, at der ikke er natur af særlig interesse på ejendommen.

For en landzonetilladelse til at bibeholde bygningen taler, at området er efterbehandlet til naturformål og rekreative interesser i overensstemmelse med den tidligere indvindingstilladelse, at bygningen ligger lavt og skjult i terrænet, at bygningen er i god stand indvendig og rimelig god stand udvendig, og at bygningen stilles til rådighed for en bred kreds af brugere.

Hvis der havde været tale om en overflødig bygning uden vilkår om nedrivning i en tidligere landzonetilladelse, kunne bygningen tages i brug til forenings- og fritidsformål uden landzonetilladelse efter den nye planlovs § 37, stk. 2.

Imod en landzonetilladelse taler, at der i den tidligere landzonetilladelse er stillet vilkår om, at den skal nedrives, når råstofindvindingen ophører, og at der med en tilladelse vil være en risiko for præcedens for tilsvarende fritliggende bygninger i det åbne land.

#### Høring:

Ejere af og beboere på de tilgrænsende ejendomme vil blive orienteret med en frist på 14 dage til at komme med bemærkninger, hvis udvalget beslutter, at der kan meddeles landzonetilladelse.

#### Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

#### Væsentlige afledte konsekvenser:

For at undgå præcedens for fritliggende bygninger i det åbne land er det væsentligt, at en tilladelse indeholder vilkår om, at bygningen skal anvendes til rekreative formål for en bred kreds af brugere og nedrives, når dette ikke længere er tilfældet.

#### Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles landzonetilladelse til at bevare bygningen til rekreative formål på vilkår om,
  - a. at der ikke må overnattes i bygningen,
  - b. at bygningen skal være fjernet senest ½ år efter ophør af anvendelsen til rekreative formål for en bred kreds af brugere.
2. Sagen forelægges for Teknik og Miljøudvalget igen, hvis der kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

#### Bilag

[340-2017-85163](#) Bilag 1 - Lange Løng 10 - Luftfoto og foto

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:  
Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

#### **Bilag**

Bilag 1 - Lange Løng 10 - Luftfoto og foto

# Punkt 671: 671. Vandløbsregulativproces for Åmose Å

340-2017-12043

## 671. Vandløbsregulativproces for Åmose Å

### 671. Vandløbsregulativproces for Åmose Å

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Per Brandt Hansen 340-2017-12043 340-2017-85151

Baggrund for sagens forelæggelse:

Natur- og Miljøklagenævnet har i kendelse af 3. juni 2015 truffet afgørelse overfor Holbæk Kommune om, at vandløbsregulativet for Åmose Å er i strid med vandløbsloven. De har henstillet til at regulativet ændres og bringes i overensstemmelse med loven. Det nuværende regulativ er vedtaget i 1998.

Åmose Å er et grænsevandløb mellem Sorø, Kalundborg og Holbæk Kommune, hvorfor revisionen skal ske i samarbejde mellem de tre vandløbsmyndigheder, og nærværende indstilling forelægges de politiske udvalg i alle tre kommuner.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Et vandløbsregulativ udgør rets- og administrationsgrundlaget for det enkelte vandløb, og skal ses som en overenskomst mellem kommunen og bredejerne om, hvordan vandløbet skal forvaltes. Indholdskravet til et regulativ er beskrevet i vandløbsloven samt bekendtgørelse om regulativer for offentlige vandløb.

Ved en revision af et vandløbsregulativ skal der tages udgangspunkt i det eksisterende regulativ, og de oprindeligt fastsatte afvandingsmæssige forhold må som hovedregel ikke ændres. Ved administrationen af det nuværende regulativ er der gjort erfaringer, som ønskes præciseret i et kommende regulativ. En redegørelse til det enkelte regulativ skal belyse grundlaget for og konsekvenserne af eventuelle ændringer i regulativet, for eksempel konsekvenser for tilstødende naturarealer eller Natura 2000-områder.

En revision af et regulativ kan ikke omfatte fysiske ændringer af vandløbet, herunder ændringer af skikkelse eller vandføringsevne. Sådanne ændringer kræver en selvstændig regulerings- eller restaureringssag jf. vandløbsloven.

Processen med udarbejdelse af nyt regulativ for Åmose Å forventes at tage ca. 2 år. I arbejdet vil der blive sikret en inddragelse af lodsejere og interessenter. Der vil derudover løbende og efter behov blive inddraget fagspecialister og andre myndigheder.

Udarbejdelsen af det nye regulativ for Åmose Å forventes at blive en mere omfangsrig proces, end revisionen af de fleste andre vandløbsregulativer, både fordi regulativtypen skal ændres, men også fordi det er et stort og vigtigt vandsystem med modstridende afvandings- og miljøinteresser.

Der oprettes en arbejdsgruppe bestående af vandløbsmedarbejdere fra de tre kommuner samt lokale repræsentanter fra ålav, Danmarks Naturfredningsforening, Sportsfiskere og Landboforeninger. Disse inddrages særlig tæt i arbejdet med henblik på at sikre dialog, lokalkendskab og bred forankring og ejerskab til det nye regulativ.

Der oprettes en styregruppe med ledelsesrepræsentanter fra de tre kommuner. Der sker en løbende politisk orientering og beslutning omkring regulativet.

Forventet procesopstart, efteråret 2017.

På grund af den omfangsrige proces med udarbejdelse af regulativet, vurderes der at blive behov for ekstern konsulentbistand til for eksempel opmåling af vandløb, beregninger, ekspertudtalelser med videre. Det forventes at kunne håndteres indenfor en ramme på 600.000 kr. over 2 år. Selve udarbejdelsen af regulativteksten holdes internt i kommunerne. Fordelingsnøglen for udgifterne afgøres ud fra den enkelte kommunes andel af vandløbet: Holbæk 50 %, Sorø 31 % og Kalundborg 19 %.

Høring:

Inden processen igangsættes, afholdes der offentligt møde om arbejdet. Inden offentlig høring afholdes yderligere et offentligt møde.

En proces for revision af et vandløbsregulativ skal ske i samarbejde mellem de berørte vandløbsmyndigheder. Forslag til regulativ forelægges offentligheden i mindst 8 ugers høring, hvorefter regulativet vedtages under hensyntagen til indsigelser og ændringsforslag. Der er efterfølgende 4 ugers klagefrist.

Økonomiske konsekvenser:

Forventet økonomi ved regulativprocessen Åmose Å:

Opsætning af skalapæle 45.000 kr.

3 Vandføringsmålinger på strækningen 3000*15+(5*3000)3gange	90.000 kr.
Konsekvensvurdering	60.000 kr.
Grødeskæringsmodel	100.000 kr.
Terrestriske målinger, betydning for tilstødende arealer	75.000 kr.
Opmåling af vandløb	136.000 kr.
Vandstandsmålinger	18.000 kr.
Evt. sårbarhedsanalyse	50.000 kr.
Ekspertudtalelser	30.000 kr.

I alt Ca. 600.000 kr.

Jf. fordelingsnøglen vil udgiften til udarbejdelse af et nyt regulativ for Åmose Å blive fordelt de 3 kommuner således:

Kalundborg (19 %) = 114.000 kr. fordelt over 2 år

Sorø (31 %) = 186.000 kr. fordelt over 2 år

Holbæk (50 %) = 300.000 kr. fordelt over 2 år

Væsentlige afledte konsekvenser:

I takt med revision af vandløbsregulativerne i kommunen er der behov for økonomiske midler til opgaven. Der er fremlagt budgetønske til opgaven for budget 2018

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Regulativprocessen godkendes.

2. Det økonomiske behov ved revision af vandløbsregulativer fremgår som budgetønske for 2018 og afklares i budgetforhandlingerne.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

## **Punkt 672: 672. Udsættelse af tilslutningspligt til offentlig kloak - samt betaling af tilslutningsbidrag**

340-2013-16082

### **672. Udsættelse af tilslutningspligt til offentlig kloak - samt betaling af tilslutningsbidrag**

#### **672. Udsættelse af tilslutningspligt til offentlig kloak - samt betaling af tilslutningsbidrag**

Åbent	Sagsbeh.: Per Brandt Hansen	Sagsid.: 340-2013-16082	KMD Dok.nr.: 340-2017-12325
-------	--------------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

På baggrund af en klage fra ejer af Atterupvej 10 over, at ejendommen er planlagt til at blive kloakeret jf. den nuværende spildevandsplan, er der et behov for en præcisering af reglerne for, hvor lang tid man kan få udsættelse til at tilslutte sig offentlig kloak, når man har etableret et godkendt renseanlæg på sin ejendom.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling:

Ejer af ejendommen Atterupvej 10 blev i 2014 varslet et påbud om at etablere et spildevandsrenseanlæg på sin ejendom. Ejeren søgte om tilladelse og etablerede efterfølgende et lukket pilerensningsanlæg på sin ejendom. Efterfølgende har Sorø Kommune godkendt en ny spildevandsplan. Af planen fremgår det, at ejeren af Atterupvej 10 skal tilsluttes en kloak i 2024. Det er uden for planperioden, men er et forventeligt tidspunkt for en kloaktilslutning. Idet ejer allerede har etableret et lovligt anlæg på sin grund falder han ind under den Byrådsbeslutning af 27. juni 2012, som udsætter fristen for tilslutning til kloak med 20 år fra anlæggets færdigmelding. Altså i dette tilfælde er ejer fritstillet frem til 2034.

Ejer finder ikke, det er rimeligt, at han med et anlæg som ingen udledning har, skal tvinges til at tilslutte sig kloakledningen efter 20 år. Dels fordi anlægget er et lukket anlæg og dels fordi anlægget kan holde meget længere end 20 år. Desuden vil en tilslutning til skelbrønden kræve en stikledning på ca. 250 m, som ejer selv skal betale.

Ejer af ejendommen Atterupvej 10 klagede den 17. maj 2016 over udsigten til at tilslutte sig offentlig kloak. Efter klagen har fagcentret haft en korrespondance med ejer og man har ligeledes haft et møde med ejer. På mødet lovede Fagcentret, at sagen ville blive forelagt Teknik og Miljøudvalget med henblik på en præcisering af gældende regler for udsættelse af kloaktilslutning.

Ejer af Atterupvej 10 påpeger, at pileanlæg kan holde meget længere tid end 20 år.

Ved henvendelser til flere firmaer, der etablerer lukkede pileanlæg, har man oplyst til Sorø Kommune, at det sagtens kan holde i 50 år. I den mellemliggende periode skal pilene dog udskiftes.

Andre typer af anlæg er minirensesanlæg, som ligeledes vurderes at holde i længere tid. Her har man hos konkrete firmaer fået svar på, at det vil kunne holde i 30 år. Samtidig skal det oplyses, at der i forbindelse med udledning fra minirensesanlæg stilles krav om, at der skal tages analyseprøver af afløbsvandet hvert år. Inden et minirensesanlæg er endeligt godkendt, skal der fremsendes en underskrevet serviceaftale til Sorø Kommune, der dokumenterer, at anlægget bliver serviceret hvert år.

Af Sorø Kommunes Betalingsvedtægt for spildevandsanlæg fremgår følgende formulering svarende til lovteksten (jf. vedtægtens kapitel 3):

I offentligt kloakerede områder er Kloakforsyningen forpligtet til at føre stikledning frem til grundgrænsen for en ejendom eller til områdeafgrænsningen for et privat spildevandsanlæg. Det er kommunen, der afgør, hvornår den fysiske tilslutning skal være gennemført.

Kloakforsyningen fører som hovedregel stikledning 1 m indenfor skelgrænsen og sætter en spildevandsbrønd.

Kravet om tilslutningspligt – og herunder betaling af tilslutningsafgift - når der foreligger mulighed for fysisk tilslutning - er knyttet til hensynet om at bidrage til spildevandsforsyningens fælles økonomi.

Betingelserne for tilslutning og betaling af tilslutningsbidrag fra tidspunktet for anlæggets etablering forslås nuanceret i forhold til forskellige anlægstypers driftssikkerhed.

Høring:

Forsyningen er hørt i denne sag og har følgende bemærkninger:

Forsyningen er enig i, at det ikke har konsekvenser (væsentlige) for Forsyningens økonomi.

Tidsperspektivet syntes rimeligt og medfører, at der er en begrundelse for tidshorizonten – så det ikke bare er noget ”vi har fundet på”.

Endvidere ønsker man, at fristen kan bortfalde efter en konkret vurdering, hvis det etablerede anlæg ikke lever op til det opstillede krav.

Økonomiske konsekvenser:

Hvis man udsætter tidspunktet for tilslutning til kloak for visse renseanlægstyper, vil det kun have ringe betydning for Forsyningens økonomi.

Lukkede pileanlæg er det anlæg, der etableres færrest af i Sorø Kommune, da det kræver forholdsvis meget plads. Det anslås, at der er opført ca. 20 - 25 anlæg i alt.

Minirenselanlæg etableres der flere af end pileanlæg og færre end nedsivningsanlæg.

Hvor mange anlæg, der ligger i et fremtidigt kloakopland er ikke muligt at anslå.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Grundejere, der er beliggende i planlagt kloakopland skal, efter en konkret vurdering, fritstilles for tilslutning og betaling af kloaktilslutningsbidrag i en overgangsperiode i de situationer, hvor der er etableret et lovligt, vedligeholdt renseanlæg med udgangspunkt i henholdsvis:

1. 50 år for lukkede Pileanlæg.

2. 30 år for minirenselanlæg efter konkret vurdering i forhold til driften af anlægget.

3. 20 år for øvrige anlæg.

Bilag

[340-2017-12764](#) Klage til udvalgsformand

[340-2017-12767](#) Ansøgning til Forsyningen

[340-2017-12771](#) Forsyningens svar

[340-2017-12776](#) Tidligere vedtagelse i byrådet.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Godkendt.

**Bilag**

Klage til udvalgsformand

Ansøgning til Forsyningen

Forsyningens svar

Tidligere vedtagelse i byrådet.

# Punkt 673: 673. Projekt Geokodning - ændring i timetakst for byggesagsbehandlingen

340-2016-13004

## 673. Projekt Geokodning - ændring i timetakst for byggesagsbehandlingen

### 673. Projekt Geokodning - ændring i timetakst for byggesagsbehandlingen

Åbent	Sagsbeh.: Vibeke Solvang	Sagsid.: 340-2016-13004	KMD Dok.nr.: 340-2017-78064
-------	-----------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Efter at projektet om "Frit Lejde" er ved at være afsluttet, og geokodningen af samtlige bygninger i kommunen har fundet sted, skal projekt om lovliggørelse af ikke-registeret byggeri i gang.

Den oprindelige business case for Geokodningsprojektet har ændret sig, idet der ikke forventes så mange sager som anslået, da projektet blev politisk behandlet i maj 2016. Endvidere har Fagcenter Teknik, Miljø og Drift fået lavet en juridisk vurdering, der siger, at det er administrativt nemmere at hæve timetaksten for byggesagsgebyret end at opkræve BBR-bøder.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift lægger derfor op til, at der skal være én timetakst på almindelige byggetilladelser og en timetakst på lovliggørende bibeholdelsessager, hvor timetaksten for sidstnævnte fastsættes til 942 kr. pr. time for at afspejle den reelle omkostning.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Efter afslutningen af den manuelle geokodning i 2016 blev det skønnet, på baggrund af erfaringer fra "Frit Lejde", at ca. 2.700 bygninger endnu ikke var korrekt registret i BBR og at der for disse kunne opkræves et byggesagsgebyr. Af den samlede sagsmængde blev der beregnet en forventet indtægt på projektet, hvor der ligeledes blev estimeret en indtægt for opkrævning af BBR bøder for de bygninger, som faldt ind under denne kategori.

I foråret 2017 har en detaljeret gennemgang af ejendomme i et par områder vist, at det først estimerede antal af bygninger ser ud til at være sat for højt. På denne baggrund er der foretaget en revision af det oprindelige estimat og et forsigtigt skøn viser, at der er 1.400 ejendomme i kommunen, hvor det skønnes, at der er en difference mellem BBR og de bygninger, som er placeret på ejendommen. Der ses nu på ejendomsniveau i stedet for bygningsniveau.

I 2015 godkendte Byrådet at gå fra gebyr pr. bygning til timebetaling af byggesagsgebyret pr. ejendom som følge af en lovændring. Den fastsatte timebetaling blev sat under den reelle kostpris for byggesagsbehandlingen. Det er muligt at hæve timetaksten for lovliggørelsessager, da man lovligt kan få dækket sine omkostninger.

Da der mangler en vejledning fra SKAT vedrørende opkrævning af BBR-bøder har Fagcenter Teknik, Miljø og Drift fået lavet en juridisk vurdering af, om der fortsat skal opkræves BBR-bøder eller om det er bedre at forhøje timetaksten. Anbefalingen er, at kommunen gentænker processen for udstedelse af BBR-bøden og i stedet hæver byggesagsgebyret, således at dette afspejler de reelle gennemsnitlige omkostninger ved behandlingen af lovliggørelsessager.

Med en reduktion i antallet af sager samt det forhold, at det er administrativt meget besværligt at opkræve bøden, vil fagcenter Teknik, Miljø og Drift lægge op til en forhøjelse af timetaksten på lovliggørelsessager, og til at der kun helt undtagelsesvis udstedes BBR-bøder.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Den nuværende timesats og manglende indtægter fra BBR bøder gør, at Projekt Geokodnings økonomiske forudsætninger har ændret sig, hvorfor der lægges op til at foretage en ændring af timetaksten for lovliggørelsessager fra de nuværende

515 kr. til 942 kr. Sager indkommet under "Frit lejde" fastholdes med almindelig byggesagstakst.

Med en timetakst på 942 kr. vil en lovliggørelse af eksempelvis et udhus under 50 m<sup>2</sup> udløse et gebyr på 2.826 kr. Dermed er gebyret - selv uden BBR-bøden - større, end hvis ansøgningen var indsendt under "Frit lejde", hvilket også var hensigten med "Frit lejde" kampagnen.

Det estimeres, at lovliggørelse af et byggeri på en ejendom i gennemsnit tager 3 timer, hvilket giver en gennemsnits pris for lovliggørelse på 2.826 kr. Med den estimerede sagsmængde på 1400 sager kan projektet reduceres fra 5 år til 2,5 år, hvilket gør, at lønudgifterne ligeledes kan reduceres med 1.250.000 kr. Lønudgiften er herefter 1.250.000 kr. til og med 2019.

Det forventes, at den oprindelige business case, hvor der lægges 1.598.600 kr. i kassen, kan holdes. Det vides dog først, når projektet er afsluttet.

I forbindelse med projektet er der sat midler af til indkøb og opstart af weblager. Opstart af dette skal skydes til 2018, da det er afhængigt af administrationens nye journalsystem, som er udskudt til 2018.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Timetaksten for byggesagsgebyret på lovliggørelsessager (dog ikke sager indkommet under frit lejde) hæves fra de nuværende 515 kr. pr. time til 942 kr. pr. time.
2. Budgetterne tilrettes i forhold til løn, indtægter og weblager som beskrevet under de økonomiske konsekvenser.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

## **Punkt 674: 674. Møde med borgergruppe fra Pedersborg Gruppen Trygt Trafikmiljø på Apotekervej, Holbækvej og Kirkevej**

340-2017-12652

### **674. Møde med borgergruppe fra Pedersborg Gruppen Trygt Trafikmiljø på Apotekervej, Holbækvej og Kirkevej**

#### **674. Møde med borgergruppe fra Pedersborg Gruppen Trygt Trafikmiljø på Apotekervej, Holbækvej og Kirkevej**

Åbent	Sagsbeh.: Petur Holm	Sagsid.: 340-2017-12652	KMD Dok.nr.: 340-2017-85608
-------	-------------------------	----------------------------	--------------------------------

Baggrund for sagens forelæggelse:

Gruppen Trygt Trafikmiljø på Apotekervej, Holbækvej og Kirkevej har indsendt en række forslag, som går ud på at reducere trafikbelastningen i området og derved øge trygheden i området blandt beboerne.

Teknik og Miljøudvalget skal tage stilling til, om ønsker til tryghedsforanstaltninger hel eller delvist som foreslået i medfølgende rapport bilag 1 skal tages med i budgetforhandlingerne for budget 2018.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Gruppen Trygt Trafikmiljø på Apotekervej, Holbækvej og Kirkevej har holdt møde med udvalgsformanden for Teknik og Miljøudvalget og Fagcenter Teknik, Miljø og Drift. På dette møde blev det aftalt at få en trafikikkerhedskonsulent fra Cowi til at undersøge forholdene og kommentere på gruppens forslag.

Holbækvej har i gennem de sidste 20 år været undersøgt flere gange med fokus på trafikikkerhed.

Der er i gennem årene udført en række trafikikkerhedsmæssige tiltag for at forbedre trafikikkerheden i området. I dag er området ikke belastet af trafikikkerhedsmæssige problemer. Området er dog belastet af øget trafikmængde med den utryghed, som der af følger. Trafikkerhedsplanens formål er at reducere trafikulykker. Tryghedsskabende tiltag reducerer ikke trafikulykker og følgende foreligger ikke midler for at finansiere tryghedsskabende tiltag.

Årsagen til øget trafikmængde i området skyldes blandt andet faktorer som:

- Nye butikker ved Apotekervej.
- Rundkørsler på Nordmarksvej som følge af byudviklingen.
- Fjernelse af skildpaddebump på Holbæksvej.
- Den almindelige øgning af trafikbelastningen i samfundet.

Cowi har udarbejdet en rapport (bilag 1), som Gruppen Trygt Trafikmiljø har kommenteret (bilag 2). Fagcenteret er stort set enig i Cowis betragtninger og har indskrevet nogle få kommentarer i bilag 2, efter gruppens egne kommentarer.

Cowi foreslår en række tryghedsskabende tiltag, der samlet beløber sig til 840.000 kr.

Cowi rapportens første 4 prioriteter indgår i forvejen i trafikikkerhedsplanen, men ikke som prioriterede anbefalinger i trafikikkerhedsplanen. Det vil sige, at det ikke er afsat midler til disse tiltag i trafikikkerhedsplanen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift kan anbefale rapportens prioritet 2, 3 og 4 som tryghedstiltag, og som fremgår af Trafikkerhedsplanen.

Prioritet 2: Flytning af hastighedszonetavler med tilladt hastighedsgrænse på 40 km/t på Apotekervej til øst for Veddebanestien og på Holbækvej til nord for Albertikrydset.

Prioritet 3: Indsnævring til et spor på Apotekervej øst for Veddebane-stien.

Prioritet 4: Symbol med zone 40 km/t påmales med jævne mellemrum på Kirkevej, Holbækvej og Apotekervej. Antal steder anslået til 10.

Prioritet 1, Justering af fodgængerovergang på Holbækvej nord for Apotekervej, (rød flade) anbefales ikke. Midlerne til røde felter bør prioriteres til fodgængerovergange ved skolerne, hvor der er flere brugere, og hvor der er registreret ulykker med fodgængere.

De foreslåede tiltag skal først og fremmest ses som tryghedsskabende foranstaltninger og ikke foranstaltninger, som vil nedbringe trafikuheld i en særlig grad. Hvis det besluttet at udføre disse anbefalede tiltag ser fagcenteret to muligheder

- 1) Finansieringen findes ved budgetforhandlingerne for 2018.
- 2) Trafiksikkerhedsplanen ændres af Byrådet. Trafiksikkerhedsplanen er vedtaget af Byrådet og udgør derved rammen for igangsætning af trafiksikkerhedstiltag og prioriteringen af trafiksikkerhedsmidlerne.

De samlede omkostninger for fagcenterets indstillede tiltag er anslået i rapporten til at udgøre 130.000 kr.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

At sagens anførte omkostninger tages til budgetforhandlingerne for afgørelse.

Væsentlige afledte konsekvenser:

At trygheden øges på Holbækvej og på Apotekervej og Kirkevej.

Indstilling:

Fagcenter Teknik Miljø og Drift indstiller, at:

1. Det træffes beslutning om fagcenterets tryghedsskabende anbefalinger på 130.000 kr. tages med til budgetforhandlingerne. Alternativt alle Cowis forslag på 840.000 kr.

Bilag

[340-2017-87467](#) Bilag 1 Cowis rapport

[340-2017-87468](#) Bilag 2 Kommentare fra Gruppen Trygt Miljø

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Det indstilles, at de videre drøftelser sker i forbindelse med budgetforhandlingerne.

## **Bilag**

Bilag 1 Cowis rapport

Bilag 2 Kommentare fra Gruppen Trygt Miljø

## Punkt 675: 675. Gadekærindsats - Overdragelse af gadekær

340-2016-11029

### 675. Gadekærindsats - Overdragelse af gadekær

### 675. Gadekærindsats - Overdragelse af gadekær

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Simone Fie Andersen 340-2016-11029 340-2017-94504

Baggrund for sagens forelæggelse:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har budgetmidler til forskønnelse af gadekær i 2017-19. For at prioritere gadekærsmidlerne bedst muligt, er alle søer beliggende på kommunale arealer blevet gennemgået og opsummeret i rapporten ”Gennemgang af gadekær og branddamme i Sorø Kommune 2016”. I rapporten bliver der peget på syv mindre søer i landzonen, som ikke længere har funktion af branddam. På Teknik og Miljøudvalgsmøde den 7. december 2016 blev det besluttet, at Fagcentret arbejder videre med mulighederne for salg/overdragelse af søer med lav almen offentlig interesse.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Sagsfremstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har i foråret 2017 undersøgt mulighederne for at overdrage syv søer til naboer med tilstødende matrikler. De seks søer ligger på gadejord og ejes i princippet af de omkringliggende beboere i fællesskab. Gadejord administreres af kommunen, som kan afhænde arealerne til nabomatrikler via hævvd.

Dernæst blev de nærmeste naboer kontaktet, for at høre om de var interesserede i at overtage søerne. Fagcentret havde sat som vilkår, at udgifter til tinglysning, ændring af marikel med videre skal dækkes af overtager. Der er forpligtigelser tilknyttet, da der ingen lovkrav er til pleje af søer - hverken kommunalt ejede eller private.

Status er, at naboer er interesserede i at overtage to af søerne på gadejord, og afventer grønt lys fra kommunen til overdragelse. For de resterende søer har naboer afvist at betale for omkostningerne forbundet hermed.

Søerne er:

- Knudstrup, matr.nr. 10b, Knudstrup By, Alsted. Gadejord
- Borød-Flinterup, matr.nr. 10 Borød-Flinterup By, Lynge

Sedimentet i søerne er blevet analyseret for forurening for tungmetaller forud for overdragelsen. Prøverne viste, at sedimentet ikke er forurenat jf. bilag 2 i slambekendtgørelsen.

En nærmere beskrivelse af arealerne og vilkår for afhændelse kan ses i bilag 1.

Høring:

Naboer til overtager orienteres om overdragelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Overdragelsen er udgiftsneutral. De forudgående analyser af forurening er taget af plejebudgettet for 2017. Resten af plejebudgettet for 2017 og frem, bruges til oprensning og forskønnelse af gadekær ud fra den prioriterede liste i gadekærplanen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen tilføjelser

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Gadekær beliggende: Knudstrup, matr.nr. 10b, Knudstrup By, Alsted og Borød-Flinterup, matr.nr. 10 Borød-Flinterup By, Lynge overdrages til interesserede naboer.

Bilag

[340-2017-73716](#) Bilag 1. Overdragelse af gadekær i Sorø Kommune - Status

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

**Bilag**

Bilag 1. Overdragelse af gadekær i Sorø Kommune - Status

# Punkt 676: 676. Ny planlægning for arealer ved Haverup/Katrinelyst i Sorø

340-2017-16129

## 676. Ny planlægning for arealer ved Haverup/Katrinelyst i Sorø

### 676. Ny planlægning for arealer ved Haverup/Katrinelyst i Sorø

Åbent	Sagsbeh.: Lene Eriksen	Sagsid.: 340-2017-16129	KMD Dok.nr.: 340-2017-85485
-------	---------------------------	----------------------------	--------------------------------

#### Baggrund for sagens forelæggelse:

Sorø Kommune er blevet kontaktet af virksomheden Projektus Aps, som har købt et byudviklingsareal nord for Slagelsevej med adresse på Katrinelystvej 13 A og 13 B. Arealets afgrænsning og beliggenhed fremgår af vedlagte bilag.

Ansøger ønsker at anvende området på en måde, der vil kræve både et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan. Desuden har det for nyligt vist sig, at store dele af arealet fremstår som den beskyttede naturtype "fersk eng", hvilket gør, at det ikke vil være muligt at realisere den lokalplan, der i dag gælder for områdets nordlige del. Flere ting peger derfor i retning af en ny planlægning for 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.

#### Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget.

#### Sagsfremstilling:

Katrinelystvej 13 A og 13 B har tilsammen et areal på ca. 13,5 ha. Heraf ligger den sydøstlige del på ca. 3 ha i landzone i en kommuneplanramme til rekreative formål, fordi langt størstedelen af dette areal i mere end 10 år har været registreret som beskyttet eng i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Den nordlige, lokalplanlagte del af arealet ligger i kommuneplanens rammeområde Pe.B 7, som udlægger det til blandet boligområde (med åben-lav boligbebyggelse i maks. 1½ etage og tæt-lav boligbebyggelse i maks. 2 etager) og desuden giver mulighed for, at der indpasses offentlige institutioner og drives liberalt erhverv. Disse rammebestemmelser er videreført til den gældende Lokalplan SK 2 for området (vedlagt som bilag), der i 2007 overførte arealet til byzone, og som i formålsbestemmelsen (§ 1) og på Kortbilag 3 fastlægger en stram og principiel bebyggelsesstruktur, der omfatter en vekslen mellem åben-lav bebyggelse/parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Muligheden for at indpasse offentlige institutioner fremgår af lokalplanens § 3. Lokalplanens bestemmelser om byggeris placering, omfang og ydre fremtræden fokuserer imidlertid på de to nævnte boligtyper, så eventuelt institutionsbyggeri i området vil skulle opføres i overensstemmelse med disse krav.

Ansøgers ønsker til udvikling af området afviger fra det gældende plangrundlag på to væsentlige punkter. Dels ønsker han - ud fra nogle funktionelle hensyn - at kunne opføre en institution (et friplejehjem) i tre etager i områdets østlige del, hvilket er en etage mere, end kommuneplanens nuværende rammebestemmelser åbner mulighed for. Dels ønsker han forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse i resten af områdets nordlige del, hvilket der ikke vil kunne gives tilladelse til med den nuværende lokalplans principielle kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Som nævnt i indledningen har det herudover - parallelt med den indledende dialog med ansøger om hans ønsker og overvejelser - vist sig, at han (trods arealets status som lokalplanlagt byudviklingsareal i byzone) til dels har erhvervet en "naturgrund". Således har fagcentrets naturmedarbejdere ved en besigtigelse af arealet i maj 2017 konstateret, at en stor del af det (ca. 15 %) har udviklet sig til naturtypen "fersk eng", der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, fordi det ikke er blevet pløjet/dyrket i en længere årrække. Denne registrering gør i sig selv ny lokalplanlægning af arealet påkrævet, idet den nuværende lokalplans primære vejstruktur og dele af byggefeltene er placeret på arealer, der nu viser sig at have status som beskyttet natur.

Fagcentret har over en periode også været i dialog med en repræsentant for ejerne af det byudviklingsområde, der grænser op til den sydvestlige del af Katrinelystvej 13 A og har adresse på Haverupvej 16 B (angivet på vedlagte kortbilag). Også på dette areal har fagcentrets naturmedarbejdere konstateret beskyttet eng og dette i en bred ”bræmme” på tværs af arealet, hvilket gør det meget vanskeligt at vejbetjene selvstændigt i en detaillokalplan. Dette område er ligeledes omfattet af Lokalplan SK 2, men til forskel fra det større område nord for, er dette areal kun rammelokalplanlagt, ligesom det fortsat ligger i landzone.

Begge udviklingsarealer er således ”udfordrede” af den nyligt registrerede, beskyttede natur, og det vil desuden blive vanskeligt at vejbetjene og udnytte/bebygge særligt det sydlige areal, uden at det vil kræve en ret omfattende dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Derfor har fagcentret bragt de to grundejere og deres rådgivere sammen for at afklare, om der er basis for at gennemføre en samlet planlægning for de to arealer. En planlægning, der udover en fælles/koordineret vejbetjening også indbefatter etablering af erstatningsnatur som kompensation for det begrænsede indgreb i den beskyttede natur (i form af et vejforløb), som det samlede projekt vil indebære, hvis de udlagte byudviklingsarealer skal kunne udnyttes til bebyggelse. Etablering af et vejforløb igennem det beskyttede engareal forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, og denne del vil blive håndteret af naturmedarbejderne som en selvstændig sag sideløbende med lokalplanlægningen, hvis en sådan igangsættes.

Vedlagte skitseoplæg, der er udarbejdet af ansøgers arkitekt, illustrerer de foreløbige overvejelser om ny vejbetjening af det samlede område samt placering af bebyggelse og erstatningsnatur. På skitsen fremgår det, hvor det ønskede plejehjem i tre etager ønskes placeret. Den nordlige del af området er (som højdekurverne på skitseoplægget antyder) meget kuperet, idet der inden for arealet er terrænforskelle på 5-6 meter. Plejehjemmet foreslås placeret i den laveste del af området, og fagcentret finder på denne baggrund, at det vil være rimeligt, at der med et kommuneplantillæg i tilknytning til en ny lokalplan for området åbnes mulighed for institutionsbyggeri i tre etager i den pågældende del af området.

Tilsvarende vurderes det at være rimeligt at imødekomme ønsket om, at en ny lokalplan giver mulighed for et større omfang af tæt-lav boligbebyggelse end den nuværende lokalplan, idet de beskyttede naturarealer medfører en væsentlig reduktion af den byggeret, som ansøger havde en berettiget forventning om at kunne udnytte, da han erhvervede ejendommene.

Hvis det sydlige udviklingsareal (som hører til ejendommen beliggende Haverupvej 16 B og udgør størstedelen af kommuneplanens rammeområde Ha.B 2) kommer til at indgå i en samlet lokalplan, forventes dette ligeledes planlagt til tæt-lav boligbebyggelse, formentlig med henblik på etablering af en form for bofællesskab.

#### 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:

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. Ansøger i hele forløbet yder kommunen kvalificeret bistand til planforslagets udarbejdelse efter nærmere aftale med fagcentret.

#### Bilag

[340-2017-86604](#) Lokalplan SK 2

[340-2017-86605](#) Foreløbigt skitseoplæg for de to udviklingsområder

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:  
Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

De berørte arealers afgrænsning og beliggenhed

Lokalplan SK 2

Foreløbigt skitseoplæg for de to udviklingsområder

# Punkt 677: 677. Indsigelser mod projekt på Faktagrunden

340-2014-47167

## 677. Indsigelser mod projekt på Faktagrunden

### 677. Indsigelser mod projekt på Faktagrunden

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Else-Marie Hedegaard Jensen 340-2014-47167 340-2017-85100

Baggrund for sagens forelæggelse:

Sagen genoptages jf. beslutning på Byrådets møde den 25. januar 2017, pkt. 660.

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Byrådet besluttede på deres møde den 12. oktober 2016 at godkende indgået bud med vilkår fra entreprenør Denis Granell, Korsør. Købet blev i den forbindelse fra sælgers side betinget af, at der i forbindelse med ændring af planlægningen (lokalplan og kommuneplantillæg) kan opnås den fornødne politiske opbakning til en vedtagelse af det nødvendige plangrundlag.

Byrådet godkendte den 25. januar 2017 et boligbyggeri på grunden, på baggrund af et udarbejdet skitsemateriale fra Denis Granell, og at igangsætte planlægningen med udgangspunkt i en indledende høring i henhold til planlovens § 23c (forhøring til kommuneplantillæg). Projektmateriale beskriver et 3½ etageboligbyggeri opført på grunden, der udefra skal ligne fem individuelle byhuse. Bygningens højde svarer til ca. 14 meter målt fra terræn og op til overkanten af tagryggen. Bredden, herunder de murede gavle, bliver ca. 10 meter. Taghældningen er 45° og afsluttes med gesims. Projektmateriale er vedlagt som bilag.

På baggrund af byrådsbeslutningen er der blevet foretaget en høring, hvor kommunen med et kommuneplantillæg ønsker den tilladte bygningshøjde ændret, fra de nuværende 13 meter, til fremover at være 15 meter. Efterfølgende skal der ske en revision af gældende lokalplan, fordi byggemulighederne på grunden Storgade 31C skal ændres fra butik og boliger, til rent boligbyggeri.

På baggrund af høringen har kommunen modtaget 10 indsigelser mod projektet. Sammen med indsigelserne modtog kommunen også et skitseprojekt fra en gruppe villaejere, hvor villaejerne kommer med et bud på en boligbebyggelse, de vil kunne acceptere og som efter deres vurdering, i øvrigt kan indpasses i bymidten. Alle indsigelser vedrører primært grundens anvendelse til boligbyggeri, trafikafvikling af området generelt og boligbyggeriets udformning (etagebyggeri), herunder særligt højden på det nye byggeri. Endvidere udtrykker alle bekymring over det nye byggeris indpasning i Sorø. Flere signalerer en frygt for indbliksgener i have, køkken, bad, værelser etc. på grund af højden.

Indsigelserne er vedlagt som bilag sammen med et resumé af indsigelserne. Bilag: Resumé af de indkomne bemærkninger.

Kommunen og Denis Granell valgte på baggrund af indsigelserne, at indkalde til møde, hvor bygherre og hans rådgiver præsenterede deres byggeris vægtning og udformning, samt indpasning i bymidten. Efter endt præsentation af boligprojektet, med efterfølgende drøftelse, konkluderede man på mødet, at bygherre og hans rådgiver ville gå i tænkeboks i forhold til de ting, der kom frem på mødet, hvorefter de udarbejdede et revideret projekt. Materialet blev efterfølgende sendt i høring hos de interesserede der deltog i mødet, hvorefter kommunens politiske udvalg nu bliver forelagt de indkomne indsigelser sammen med det nye reviderede projektmateriale, for at skulle tage endelig stilling til boligprojektets udformning.

Denis Granell har valgt at fastholde et ønske om at kunne opføre et etagebyggeri i 3½ etage, hvor byggeretten på de 2000 m<sup>2</sup> kan opnås. Endvidere er form, proportioner og materialevalg på huset fastholdt. Projektet er dog blevet revideret i forhold til udformning på vindueshuller, huset har fået tilført nogle fremtrukne frontispicer og der er lagt en kvistløsning op til gårdsiden, alt sammen for at opnå et hus med pakhuspræg. Det tilrettede projekt er vedlagt som bilag.

Efter den supplerende høring er afsluttet, har kommunen modtaget indsigelser, der går på en fastholdelse af tidligere indsigelser med supplerende og understøttende ord for, hvorfor de høringsberettigede mener, at det skitserede projekt vil være en fejltagelse i Sorø bymidte. Endvidere har kommunen fra Sorø Bevaringsforening modtaget et forslag til en anden udformning på byggeriet. Projektforslag fra Sorø Bevaringsforening og øvrige indsigelser er vedlagt som bilag.

Kommunen har fastlagt grundens udnyttelse til boligbebyggelse, fordi kommunen oplever en efterspørgsel på større og tidssvarende boliger, der er placeret i Sorø bymidte.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har desuden vurderet, at en tilførsel af nye boliger til bymidten bør foretages med udgangspunkt i den gældende Lokalplan SK 33. Heri skal hver ejendom sikre, at egen parkering, affaldshåndtering, udeopholds arealer, udhuse etc. disponeres på egen grund. Det er ligeledes vigtigt, at lokalplanens fordeling og placering af byggeri, herunder byggeretterne, fastholdes for, at den ny lokalplan sikrer, at en fortætning af området i bymidten, sker ud fra en samlet og velfungerende plan, der samtidig giver mulighed for udvikling af bymidten, herunder blandt andet en udbygning med gode bylejligheder og der sikrer, at trafik til og fra området fungerer og opfylder de krav, der stilles til en bymidte.

Fagcentret har med udgangspunkt i et byggeri, som det Denis Granell har skitseret, herunder etageantal, forholdt sig til de indkomne indsigelser mod projektet. I forhold til plan- og byggeoven er der ingen indbliksgener for naboer og omkringboende. Nabobebyggelsen og den omkringliggende bebyggelse ligger så langt væk fra det planlagte hus, at indbliksgener ikke bliver et tema i lovens forstand.

Endvidere viser situationsplanen i det af Denis Granells skitserede projekt, at der kan indrettes lejligheder i 3½ etage samtidig med, at han opnår en fuld udnyttelse af byggeretten og kan få disponeringen med hensyn til indretning af parkeringspladser, udeopholdsarealer og nødvendige udhuse/depotrum til at gå op.

Vurderingen er, at der kan bygges et etagehus i op til 15 meter på byggegrunden, så længe huset fremstår med en opdeling, der udefra signalerer en byhusstruktur, hvor husets facade er opdelt i mindre sektioner og gerne i en variation. Endvidere vil bygningen medføre, at der kan placeres et større antal af boliger på grunden, end hvis bygningen opføres i 2½ etage.

Gårdarealet på grunden er tænkt som en privat "baggård" kun for beboerne på ejendommen. Det er derfor ikke tanken, at udearealerne skal være offentligt tilgængelige og/eller udformes med et gårdmiljø, der skal bidrage til for eksempel bymidtens handelsliv eller kulturstrøg og/eller på anden måde være "synligt" for bymidten. Fagcentret mener derfor ikke, at man med en lokalplanrevision kan forlange, at bygherre ikke har udvendige altangange med elevator og udvendigt trappetårn.

Fagcentret mener desuden generelt, at Lokalplan SK 33 "anlægsplan" for lokalplanområdet samlet set, herunder indretning af parkering, vejforløb og beplantning bør fastholdes, men kan konstatere, at flere indsigelser går på trafikale forhold i og omkring lokalplanområdet. Endvidere har flere af indsigelserne forslag til løsninger i den forbindelse. En enkelt grundejer har gode idéer med hensyn til beplantning. Indsigelserne og de tilknyttede bemærkninger/budskaber med mere vil blive gennemgået i fagcentret og vil i det omfang, det giver mening, blive indarbejdet i lokalplanrevisionen.

#### Høring:

Kommunen har foretaget høring efter planlovens § 23c, herunder et forslag til kommuneplantillæg og en lokalplanlægning. Høringen er foregået fra den 7. marts til den 4. april 2017. I forbindelse med høringen modtog kommunen 10 indsigelser. Inklusiv et skitseforslag på en boligbebyggelse fra en gruppe villaejere.

Der er foretaget supplerende høring, der kun vedrørte det af Denis Granell udarbejdede projekt. Høringen foregik fra den 12. juni til den 26. juni 2017. I forbindelse med høringen modtog kommunen supplerende og fastholdelse af tidligere indsigelser fra 3 grundejere og Sorø Bevaringsforening. Sorø Bevaringsforening har sammen med deres indsigelse vedlagt et skitseprojekt, der beskriver en udformning på et byggeri, opført i 2½ etage.

#### Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

#### Væsentlige afledte konsekvenser:

Husets højde på maksimalt 15 meter og en byggeret på 2000 m<sup>2</sup> indgår i salget. En eventuel beslutning der ændrer ved dette, vil betyde at salgssagen for ejendommen skal genoptages.

#### Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Boligbyggeriet godkendes på grunden på baggrund af det udarbejdede skitsemateriale fra Denis Granell.
2. Planlægningen fortsættes, herunder en lokalplanrevision der tilpasses det udarbejdede skitsemateriale.

## Bilag

- [340-2017-88284](#) Bilag - Projektmateriale
- [340-2017-88287](#) Bilag - Det tilrettede projektmateriale
- [340-2017-88456](#) Bilag - Indsigelser modtaget i april 2017
- [340-2017-88281](#) Bilag - Indsigelser modtaget i juni 2017
- [340-2017-88294](#) Bilag - Resumé af indkomne bemærkninger
- [340-2017-88408](#) Bilag - Skitseprojekt fra en gruppe villaejere
- [340-2017-88465](#) Bilag - Skitseprojekt fra Sorø Bevaringsforening

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:  
Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt. Pia Hvid (B) stemte imod.

## **Bilag**

- Bilag - Projektmateriale
- Bilag - Det tilrettede projektmateriale
- Bilag - Indsigelser modtaget i april 2017
- Bilag - Indsigelser modtaget i juni 2017
- Bilag - Resumé af indkomne bemærkninger
- Bilag - Skitseprojekt fra en gruppe villaejere
- Bilag - Skitseprojekt fra Sorø Bevaringsforening

# Punkt 678: 678. Takstblad 2017 - Nyrup Vandværk

340-2017-5061

## 678. Takstblad 2017 - Nyrup Vandværk

### 678. Takstblad 2017 - Nyrup Vandværk

Åbent Sagsbeh.: Sagsid.: KMD Dok.nr.:  
Christian Holt 340-2017-5061 340-2017-92832

Baggrund for sagens forelæggelse:

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

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

Nyrup Vandværk har fremsendt Takstblad 2017 til godkendelse hos Sorø Kommune. Takstbladet er vedlagt senest afsluttede årsrapport for 2016 samt driftsbudget og investeringsplan for de kommende 4 år.

Administrationen har gennemset takstbladet, årsrapporten og vandværkets budgetter og investeringsplan. Administrationen vurderer, at taksten for vandet dækker vandværkets udgifter til produktion, distribution og administration af vandproduktionen med afvikling af overdækningen inden for en kortere årrække og at takstbladet følger ”hvile i sig selv princippet”, som gælder for almene vandforsyninger. Vandværket har enkelte meget store forbrugere, som får rabat for vandforbrug over 10.000 m<sup>3</sup> årligt.

Nyrup Vandværk har en årlig udpumpet vandmængde på 50.000 – 60.000 m<sup>3</sup> og er derfor ikke omfattet af vandsektorloven. Vandværkets bygning og filteret er ca. 15 år gammelt, mens boringerne er mere end 30 år gamle.

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

Det er ikke muligt at behandle de 12 forbrugerejede almene vandforsynings takstblade på en gang, fordi vandforsyningerne indsender dem på forskellige tider af året. Da der ikke er nogen tidsfrister i loven for hvornår takstbladet skal godkendes, er vi nødt til at behandle sagerne løbende. Administrationen vil foreslå, at styrelsesvedtægten ændres efter det kommende valg, så kompetencen til godkendelse af takstblade for forbrugerejede vandforsyninger ligger hos Teknik og Miljøudvalget, som kan lade administrationen behandle sagerne efter et administrationsgrundlag.

Høring:

Ikke relevant.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Takstbladet for 2017 for Nyrup Vandværk godkendes.

## Bilag

- [340-2017-94503](#) Takstblad Nyrup Vandværk 2017
- [340-2017-56413](#) Nyrup Vandværk - Årsrapport 2016
- [340-2017-94501](#) Budget 2017 og 2018
- [340-2017-94502](#) Investeringsplan 2017-2020
- [340-2017-94505](#) Vandforsyningstakster 2017

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:  
Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

- Takstblad Nyrup Vandværk 2017
- Nyrup Vandværk - Årsrapport 2016
- Budget 2017 og 2018
- Investeringsplan 2017-2020
- Vandforsyningstakster 2017

## **Punkt 679: 679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser**

340-2017-17304

### **679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser**

#### **679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser**

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Søren Borup Jensen	340-2017-17304	340-2017-90542

Baggrund for sagens forelæggelse:

Frigivelse af afsatte anlægsmidler i budgetaftale 2017 til opgradering af offentlige legepladser

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

I budgetaftalen for 2017 er der afsat 325.000 kr. til opgradering af offentlige legepladser.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Der er afsat 325.000 kr. i budget aftale 2017.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Det afsatte rådighedsbeløb på 325.000 kr. frigives til finansiering af opgradering af offentlige legepladser.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

## **Punkt 679: 679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser**

340-2017-17304

### **679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser**

#### **679. Frigivelse af afsatte midler til offentlige legepladser**

Åbent	Sagsbeh.:	Sagsid.:	KMD Dok.nr.:
	Søren Borup Jensen	340-2017-17304	340-2017-90542

Baggrund for sagens forelæggelse:

Frigivelse af afsatte anlægsmidler i budgetaftale 2017 til opgradering af offentlige legepladser

Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagsfremstilling:

I budgetaftalen for 2017 er der afsat 325.000 kr. til opgradering af offentlige legepladser.

Høring:

Ingen.

Økonomiske konsekvenser:

Der er afsat 325.000 kr. i budget aftale 2017.

Væsentlige afledte konsekvenser:

Ingen.

Indstilling:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Det afsatte rådighedsbeløb på 325.000 kr. frigives til finansiering af opgradering af offentlige legepladser.

Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 8. august 2017:

Ikke til stede: Jakob Meibom

Indstilles godkendt.

Møde hævet kl. 09:20

**Underskriftsark**