

REFERAT Teknik og Miljøudvalget 2018-2021 d. 02-11-2021

Mødedato Tirsdag d. 02. november 2021 kl. 17:00

Mødested Mødelokale Akvariet, Rådhuset, Rådhusvej 8, 4180 Sorø

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering om endelig afrapportering på Vision 2022 - Tema 2.....	5
Ansøgning om dispensation til elevator og rampe.....	9
Navngivning af nye veje ved Katrinelystvej.....	14
Godkendelse af tilladelsesordning for Kanosejlads på Susåen.....	15
Beslutning om dispensation fra Lokalplan SK 55 - nedrivning af bevaringsværdig bygning, etableri	18
Endelig vedtagelse af kommunplantillæg og Lokalplan SK 70, Plejeboligområde ved Rørstensgårde	22
Beslutning om forslag til Lokalplan SK 71 - Boliger ved Vedels Have i Søgade, skal sendes i offent	24
Beslutning om anvendelse af anlægsmidler afsat til cykelstien Bromme-Tersløse, samt beslutning o	28
Godkendelse af jordkøb på ekspropriationslignende vilkår i forbindelse med etablering af sti - Fred	31
Underskriftsark.....	33

Punkt 553: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-136-19

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Dagsordenen godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Afbud fra Per Hovmand (C).

Punkt 554: Meddelelser

00.01.00-G01-140-19

Kort resumé

Meddelelser og informationer fra udvalgsmedlemmer og centre gives på mødet til udvalgets orientering samt orientering fra udvalgsmedlemmer om poster, som udvalgsmedlemmer bestrider i råd og nævn (Bevillingsnævnet, Handicaprådet, SEAS NVE Repræsentantskabet, Grundvandsrådet, Trafiksikkerhedsrådet).

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Meddelelser tages til efterretning.

Beslutning

Sagen drøftet.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Punkt 555: Orientering om endelig afrapportering på Vision 2022 - Tema 2

01.02.00-P15-1-19

Kort resumé

Siden Vision og Planstrategi 2022's vedtagelse i 2018, har der være afrapporteret på visionen to gange årligt. Ved denne afrapportering er der tale om en endelig afrapportering, der ser tilbage på de seneste fire års arbejde. I denne periode har der særligt været fokus på det tværgående samspil, både i og ud af den kommunale organisation og inddragelsen af borgere og interessenter.

FN's Verdensmål har udgjort den overordnede ramme for Vision 2022, hvilket har været en af de vigtigste faktorer i forhold til at skabe engagement og ejerskab i visionen, såvel politisk som i den kommunale organisation og blandt borgere, erhvervsliv og andre aktører. Samtidig er Vision 2022 meget omfattende og kompleks med sine fire temaer, 19 mål og 28 indsatser.

Teknik og Miljøudvalget har i de seneste fire års visionsarbejde haft fokus på Tema 2 - Levende byer og lokalsamfund, med natur, kultur og historie, hvilket kommer til udtryk i en række initiativer og indsatser.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalget tager afrapporteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Baggrund

I 2018 vedtog Byrådet Vision og Planstrategi 2022 efter en omfattende forberedelsesproces, som begyndte med visionsseminar i februar og blandt andet omfattede to velbesøgte borgermøder med besøg af henholdsvis Connie Hedegaard og Kristian Jensen.

I den mellemliggende tid er der afrapporteret på visionen to gange årligt, forår og efterår. Nu er vi nået til den sidste afrapportering i denne valgperiode, idet den nyvalgte kommunalbestyrelse, som tiltræder ved årsskiftet, skal have mulighed for at sætte sit eget præg på kommunens vision og planstrategi.

Formålet med sagen er, at gøre status over de konkrete resultater, som er opnået i visionsarbejdet. Der vil ligeledes blive givet en kort overordnet evaluering af Vision og Planstrategi 2022 set i forhold til de tidligere visioner og planstrategier i kommunen.

Tværgående emner – fælles for alle udvalg

Ambitionen med Vision 2022 var, at visionen skulle integreres i Sorø Kommunes opgaveløsning bredt set. Visionen skulle fungere som et pejlemærke, så eksisterende aktiviteter blev rettet ind mod det fælles fokus. Dette er i vid udstrækning lykkedes, da størstedelen af kommunens opgaveløsning spiller ind i visionens fire temaer om det gode hverdagsliv, levende lokalsamfund, viden og vækst og erhvervsudvikling.

Samtidig blev særligt to aspekter fremhævet, som noget, der skulle styrkes med visionen – nemlig det tværgående samspil både i og ud af den kommunale organisation og inddragelsen af borgere og interessenter.

Det tværgående samspil med aktører uden for den kommunale organisation (borgere, foreninger, virksomheder) er styrket gennem visionens levetid. Også internt i kommunen er det tværgående samarbejde styrket gennem de konkrete projekter og indsatser som er sat i søen igennem perioden.

Inddragelsen af borgere og foreninger fik en flyvende start i 2019 med det første Folkemøde Sorø, hvor der var bred opbakning fra foreningslivet og mange besøgende. Desværre har coronasituationen betydet, at en stor del af det borgerinvolverende arbejde er forsinket, og først i efteråret 2021 har kunnet genoptages med fysiske møder med videre. Herunder Folkemøde Sorø der blev afholdt den 18. september 2021 med stor succes. Fra stande og debatter blev der givet mange værdifulde input, som kan inspirere og omsættes i det videre arbejde i Sorø Kommune. Sorø Kommune har desuden netop anskaffet en platform til digital borgerinddragelse, som forventes at spille en blivende rolle i fremtidens borgerinddragelse, i kombination med analoge inddragelsesprocesser.

Ikke mindst på klimaområdet vil vi i de kommende år se en markant involvering af såvel hele den kommunale organisation som eksterne aktører og borgere.

Overordnet evaluering af Vision 2022

FN's Verdensmål

At FN's Verdensmål har udgjort den overordnede ramme for visionen har været en af de vigtigste faktorer i forhold til at skabe engagement og ejerskab i visionen, såvel politisk som i den kommunale organisation og blandt borgere, erhvervsliv og andre aktører. Ved på den måde at skrive sig ind i en vidtrækkende, global dagsorden har Kommunalbestyrelsen lagt sigtelinjer, som rækker langt ud i fremtiden og giver en stærk sammenhængskraft også lokalt både politisk, organisatorisk og i forhold til andre aktører.

FN's Verdensmål har formået at blive en stærk fælles dagsorden blandt mange kommuner, virksomheder, organisationer og andre professionelle aktører, om end det folkelige gennembrud indtil videre primært har omfattet skoleelever, unge under uddannelse og dele af frivilligsektoren.

Kommunalbestyrelsen udtrykte på visionsseminaret i maj 2021 en intention om at lade FN's Verdensmål som ramme række ud over denne valgperiode. Dette blev bekræftet på Kommunalbestyrelsens møde den 24. juni med beslutningen om at bede administrationen forberede et oplæg til forslag til Vision 2026, hvor verdensmålene og udvalgte elementer fra Vision 2022 videreføres, til drøftelse i den kommende kommunalbestyrelse. (jf. Punkt 631).

Rejsen fortsætter

For hver generation af kommunale visioner er Sorø Kommunes vision og planstrategi gennemgået en forenkling – en rejse mod stadig færre temaer og mål. (Udviklings- og Planstrategi 2007 havde godt 200 mål, Udviklings- og Planstrategi 2011 havde 70 mål, Vision og Planstrategi 2018 (VIPS18) havde 39 mål, Vision 2022 har 19 mål).

Vision 2022 er med sine fire temaer, 19 mål og 28 indsatser endnu et skridt på rejsen. Der er dog stadig tale om et digert værk med stor kompleksitet. Anbefalingen til det fremadrettede visionsarbejde vil være at fortsætte forenklingsrejsen hen

mod en vision, som i kraft af sin enkelhed og overskuelighed i endnu højere grad vil kunne fungere som et pejlemærke for kommune og lokalsamfund, for eksempel med kun 10-12 mål.

Fokusområder – for Teknik og Miljøudvalget

Primære fokusområder for Teknik og Miljøudvalgets arbejde med implementering af Tema 2 er beskrevet nedenfor. En samlet status på fremdriften på Tema 2 er vedlagt som bilag 1.

- I et bredt samarbejde (såvel internt som eksternt), udarbejdelse af DK2020 Klimahandleplan for Sorø Kommune. Klimahandleplanen udarbejdes, og godkendes, i perioden januar 2021 - juni 2022. Med Budget 2022 er der afsat ressourcer til den efterfølgende implementering af planen (0,5 mio. kroner i 2022, 1 mio. i 2023, 1,5 mio. i 2024 og 2 mio. i 2025). Ligesom der er afsat 250.000 kr. til varmeplanlægning i 2022, samt ressourcer til indsatsen med udtagning af lavbundslande, som nedenfor beskrevet.
- Holbergskolen, omfattende renovering der søges Svanemærket. Ca. 80 mio. kr. er afsat til projektet. Realdania har to gange givet støtte til projektet, henholdsvis til rådgivning og til udførelse.
- Samlokation af daginstitutionen Regnbuen og Ruds Vedby Skole. Med Budget 2022 er der afsat 1 mio. kroner i 2023 og 2024, og 18,5 mio. kroner i 2025, til projektet.
- Energiledelsesprojekt i samarbejde med GATE 21. Energiinvesteringspuljen er forøget til 5 mio. kroner årligt. Der er dedikeret en medarbejder til opgaven, ligesom der er etableret en tværgående teknikafdeling, hvor eksisterende medarbejderressourcer allokeres til opgaven. Der er udarbejdet en energipolitik som behandles politisk ultimo 2021.
- Ved byggemodning af grunde tænkes der byudvikling på ny måde med fokus på klima og bæredygtighed. Herunder ved materialevalg, håndtering af vand og jord med videre. På Klokkergården er alle grunde solgt og bebygget, og på Rørstengården er 1., 2. og 3. salgsetape gennemført og alt udsolgt. Salg af Storparceller pågår stadig. Lokalplan for Pilegårdstrekanten er vedtaget, salg forventes efteråret 2022. Derudover er der grunde til salg i Dianalund i Skelbæklund udstykningen.
- Som følge af ejendomsstrategien frasælges kommunale bygninger, et af de seneste eksempler er Stenlille Gl. Rådhus der nu omdannes til boliger. Aktuelt er Katrinelystgården på vej til salg.
- Via partnerskabsaftale med boligselskab er der i visionsperioden etableret yderligere ca. 100 almene boliger i hele Sorø Kommune.
- Planen for udvikling af Sorø Midtby blev behandlet foråret 2020, og skal ses i sammenhæng med de midler der er givet til forskønnelse af bymidten. Der er indgået partnerskabsaftale med RUC om bymidteudvikling i Sorø. Den afsatte 1,1 mio. kr. til forskønnelse af Sorø bymidte anvendes i fjerde kvartal 2021 og første halvår 2022 (inventar er forsinket grundet corona). Den Grønne Scene i Sorø indvies efteråret 2021, som et aktivt byrum.
- Arbejdet med helhedsplanerne er i god fremdrift. I Dianalund er der skabt gode resultater blandt andet via fondsmidler. I Stenlille er områdefornyelsen i fuld gang, og forventes afsluttet i 2021. I Ruds Vedby er

helhedsplanen fortsat i proces. I forhold til helhedsplanen for Alsted-Fjenneslev, er der afholdt borgermøde september 2021, og processen er i gang.

- I Budget 2022 er det tilkendegivet, at der ved et positivt udfald af retssagen vedrørende SEAS-NVE prioriteres en pulje til cykelstipprojekter samt en pulje til renovering af fortove med fokus på Stenlille, Dianalund og Ruds Vedby.
- Der er i visionsperioden arbejdet med regionalt sammenhængende stisystemer. Henholdsvis Istidsruten, og fælleskommunalt stiprojekt (Sorø, Næstved og Slagelse)
- Der er et fortløbende fokus på miljø- og naturbeskyttelse, herunder grundvandsinteresser. Marts 2021 har Sorø Kommune tilmeldt sig konkurrencen om Danmarks Vildeste Kommune, der skal ses i sammenhæng med eksisterende indsatser i forhold til Vild med vilje og bivenlig kommune/tilråd i april 2020, hvor min. 1 ha skal tilsås med bivenlige blomster. Med Budget 2022 er der afsat 100.000 kr. til Danmarks Vildeste Kommune.
- Sorø Kommune deltager i Naturpark Åmosen/Åmoseskretariatet med fokus på formidling og adgang til naturen. Ligeledes arbejdes der med vådgøringsprojekt i Åmosen/EU projekt til 25 mio. kr. Arbejdet afsluttes i 2021, og der er aflagt regnskab. Med Budget 2022 er der i kæden frem til 2025 årligt afsat 200.000 kr. til at arbejde videre med initiativer/udtagning af lavbundsarealer med henblik på reduktion af drivhusgasser, samtidig med at det giver en række andre miljø-, natur- og kulturarvsgevinster.

Status på de 9 prioriterede verdensmål

Arbejdet med de 9 prioriterede verdensmål er en integreret del af arbejdet med visionens temaer, mål og indsatser. En oversigt over status på de 9 prioriterede verdensmål er vedlagt i bilag 2.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Vision 2022 realiseres som en del af Sorø Kommunes generelle opgaveløsning. Herudover blev der i Budget 2020 afsat 1 mio. kr. i henholdsvis 2020 og 2021 til at sætte yderligere skub i visionsarbejdet.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Vision 2022 udgør Sorø Kommunes væsentligste bidrag til FN's Verdensmål med særligt fokus på de ni prioriterede verdensmål.

Beslutning

Taget til efterretning.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Bilag 1 - Status på Tema 2

Bilag 2 - Status på arbejdet med de ni prioriterede verdensmål

Punkt 556: Ansøgning om dispensation til elevator og rampe

02.00.00-P19-140-21

Kort resumé

Den nye ejer af ejendommen Hovedgaden 60, 4295 Stenlille, ønsker at ombygge det tidligere Stenlille Rådhus til en etageejendom med seks boliger i tre etager. I den forbindelse har ejers rådgiver oplyst, at bygningsreglementets krav om niveaufri adgang samt krav om etablering af elevator ikke kan opfyldes. Rådgiver har derfor fremsendt ansøgning om dispensation fra bygningsreglementet til at fravige kravet om rampe og elevator i forbindelse med etableringen af boligerne.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles afslag, jf. mulighed A, til de ansøgte dispensationer.

Beskrivelse af sagen

Den nye ejer af ejendommen Hovedgaden 60, 4295 Stenlille, matrikel nr. 3fx Stenlille By, Stenlille, har købt det tidligere Stenlille Rådhus med henblik på at ombygge det til en etageejendom med to boliger på hver af de tre etager, seks boliger i alt.

Ejers rådgiver har den 1. september 2021 fremsendt ansøgning om dispensation til at fravige bygningsreglementets krav om rampe og elevator i forbindelse med etableringen af de nye boliger.

Ansøgers ønske om fravalg af elevator begrundes med, at det vil være teknisk vanskeligt at etablere en indvendig elevator i den nuværende bygningskonstruktion. Dette understøttes af to forespurgte elevatorfirmaer. Ydermere vil en indvendig elevator forringe planløsningen, da lejlighederne vil blive mindre.

Ansøger ønsker at fravige krav om rampe, idet ansøger ikke anser det for muligt at placere en rampe ved bygningen, som kan overholde de tekniske forskrifter med hensyn til hældning. Ligeledes anser ansøger, at etablering af en rampe vil være i strid med lokalplanen, da bygningen er udpeget som bevaringsværdig. Se uddybende begrundelse samt plan- og facadetegninger i vedlagte bilag 1.

Sorø Kommune har endnu ikke modtaget en byggeansøgning om opførelse af de seks boliger på Hovedgaden 60.

Nedenfor følger fagcenter Teknik, Miljø og Drifts vurdering af ansøgningen.

Bygningsreglement 2018 (BR18) vedrørende tilgængelighed:

Fravigelse fra krav om elevator vil kræve dispensation fra Bygningsreglement 2018 (BR18), § 244 som foreskriver:

"I bygninger med 3 etager eller derover skal der installeres mindst én elevator, der kan betjene hver etage, herunder udnyttet tagetage og kælder. I bygninger med flere opgange gælder kravet for hver opgang. En bygning med stueplan, 1. sal og 2. sal, regnes for en bygning med 3 etager. Kældre medregnes i denne sammenhæng ikke ved opgørelse af etageantallet".

Det ansøgte byggeri vil medføre boligbebyggelse med tre selvstændige boliglag i tre samlede etager, hvilket jævnfør § 244, udløser krav om elevator stop på de tre adgangsetager.

Bygningsreglement 2018 (BR18) § 247 foreskriver desuden:

"Ombygninger og mindre tilbygninger til eksisterende boligbebyggelse er ikke omfattet af krav om etablering af elevator. Bestemmelsen omfatter inddragelse af eksisterende tagetage til bolig. Mindre ombygninger, der er omfattet af bestemmelsen, er etablering af tårne til wc-rum og baderum, køkkener og tilsvarende".

Bygningen på Hovedgaden 60 består i dag af kælder, stue, 1. sal og tagetage. Da alle etager i dag benyttes som erhvervsarealer, er den påtænkte ombygning derfor ikke fritaget for krav om elevator i henhold til § 247.

Bygningsreglement 2018 § 49 foreskriver:

"Brugerne skal ved egen hjælp kunne komme fra vej frem til alle adgange til bygninger, opholdsarealer og parkeringspladser på matriklen".

§ 49, stk. 2, foreskriver desuden, at niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe med en hældning på højst 1:20 (5 cm pr. meter).

I henhold til byggelovens § 22, har Kommunalbestyrelsen mulighed for at afvige fra de gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser. En sådan dispensation skal dog være foreneligt med de hensyn, der ligger bag den konkrete bestemmelse der dispenseres fra.

Det kan bemærkes, at i henhold til Sorø Kommunes handicappolitik 2017-2021 for Teknik, Miljø og Drift dispenserer Sorø Kommune almindeligvis ikke fra tilgængelighedskravene i bygningsreglementet.

Dispensation til krav om elevator og rampe, som ansøgt, vil ikke tilgodese tilgængeligheden i bygningen.

Løsning af projekt uden elevator.

Hvis man i det konkrete projekt kun etablerer adgang til lejligheder på stueetage og 1. etage (lejligheder på 1. etage laves med interne trapper til 2. etage), vil krav om elevator udgå. Der vil stadig være krav om rampe jf. bygningsreglementets § 49, stk. 2. Dette vil betyde, at antallet af boliger vil gå fra seks til fire eller fem, alt efter hvordan planløsningen laves. Dette vil ligeledes betyde, at der skal bibeholdes én af de to eksisterende udvendige døre i stueetagen i facaden mod sydøst ("gårdfacaden").

Ejer er forelagt denne løsning, men ønsker seks lejligheder i bygningen.

Lokalplan SK 67 vedrørende bygningens bevaringsværdi:

Bygningen på Hovedgaden 60 er beliggende inden for delområde 1 i "Lokalplan SK 67, Det tidligere Rådhus mellem Hovedgaden og Sneppevej i Stenlille".

Hovedgaden 60 er tidligere rådhusbygning (gl. Stenlille Kommune) opført i 1902. Det gamle rådhus har oprindeligt fungeret som skole og lærerbolig, men blev fra 1970 med kommunalreformen anvendt til teknisk forvaltning. På målebordsblade er bygningen markeret som skole, og på selve bygningen står i relief både Stenlille Mellemskole og Stenlille Rådhus. Bygningen er et karakteristisk hus i bybilledet.

Hovedgaden 60 er ifølge lokalplanens § 11.1 udpeget som bevaringsværdig. Det betyder, at bygningen ikke må nedrives. Endvidere må bygningen, jf. § 11.2, ikke ændres udvendigt bortset fra enkelte ændringer (nyt vindue i gavl og nye tagvinduer). Alle øvrige ændringer skal godkendes af Sorø Kommune.

Lokalplanens § 7.1, foreskriver, at bebyggelse kun må opføres inden for de byggefelter, der er vist på lokalplanens kortbilag. For Hovedgaden 60 gælder, at byggefeltet er lig med "fodaftrykket" (omrids af sokkel) af den eksisterende bygning.

Lokalplanens § 8.7, foreskriver desuden, at tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Etablering af en indvendig elevator skal gennembryde tagfladen, hvilket vil forringe bygningens bevaringsværdi, se eventuelt tværsnittegning nr. 60.07 på side 14 i bilag 1. Gennembrud i tagfladen er i strid med lokalplanens § 11.2, og vil kræve dispensation.

Etablering af en udvendig elevator vil ligeledes forringe bygningens bevaringsværdi. Etablering af udvendig elevator er i strid med både lokalplanens § 8.7 og § 11.2, og vil kræve dispensation.

Etablering af en rampe på bygningens facade mod Hovedgaden vil forringe bygningens bevaringsværdi væsentligt. Etablering af rampe på facade mod Hovedgaden er i strid med lokalplanens § 11.2, og vil kræve dispensation.

Etablering af en rampe på bygningens øvrige facader vurderes at kunne etableres uden at forringe bygningens bevaringsværdi væsentligt, såfremt at:

- rampen indpasses til bygningens arkitektur. Dette kan forventeligt løses ved, at rampen etableres langs facade mod sydøst ("gårdfacade") eller langs facaden mod nordøst (gavl) og fortsætte rundt langs facade mod sydøst ("gårdfacade"). Dette vil forventeligt kræve, at der lempes på krav til hældning på rampen.
- der benyttes materialevalg, som ikke forringer bygningens bevaringsværdi.

En sådan løsning kræver stadig dispensation (godkendelse af Sorø Kommune), jf. lokalplanens § 11.2.

Denne løsning er ikke forenelig med ansøgers ønske om fremtidig planløsning, da eksisterende døre mod "gårdfacade" i stueetages fjernes for at optimere den indvendige planløsning.

Konklusion

Med modtagne ansøgning om dispensation fra bygningsreglementet til krav om rampe og elevator skal der tages stilling til, om tilgængelighed, bygningens bevaringsværdi eller begge dele skal tilgodeses.

Mulighed A: Der meddeles afslag til de ansøgte dispensationer om krav til elevator og rampe, i dét der henvises til, at projektet kan løses med adgang til boliger i stueetage og 1. etage, hvorved krav om elevator udgår.

Tilgodeser: Tilgængelighed samt bygningens bevaringsværdi.

Mulighed B: Projektet ændres, så det ikke medfører krav om elevator (kun adgang til boliger i stueetage og 1. etage). Der stilles krav om rampe, men lempes på krav til rampens hældning, samt meddeles dispensation (godkendelse af Sorø Kommune) fra lokalplanens § 11.2 til en rampe, med vilkår som fremgår af ovenstående. Dette skal ske på baggrund af en konkret byggeansøgning med opdateret tegningsmateriale med videre. Denne løsning er forelagt ansøger, som ikke ønsker dette.

Mulighed B tilgodeser: Løsningen tilgodeser tilgængelighed i modereret omfang.

Mulighed B tilgodeser ikke: Denne løsning er ikke forenelig med ansøgers planløsning og indvendig disponering af stueetage, som vil blive forringet. Løsningen kræver, at antallet af boliger går fra seks til fire eller fem.

Løsningen øger ikke bygningens bevaringsværdi, men det vurderes, at der kan laves en løsning, der ikke forringer værdien væsentligt.

Mulighed C: Der meddeles dispensation fra bygningsreglementet til krav om både elevator og rampe (som ansøgt).

Mulighed C tilgodeser: Denne løsning tilgodeser bygningens bevaringsværdi og bygningen får den mest optimale planløsning i forhold til lejlighederne.

Mulighed C tilgodeser ikke: Denne løsning tilgodeser ikke tilgængelighed.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2018, § 244.

Planloven, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Sagen har ikke været i nabohearing.

I henhold til Sorø Kommunes Handicap-politik 2017-2021 høres Handicaprådet og DH-Sorø forinden i tilfælde af en påtænkt dispensation. Såfremt der i forbindelse med høringen modtages indsigelser, skal sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget på ny.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Kommunens sagsbehandling og håndhævelse på byggeområdet understøtter Tema 1:

Det gode hverdagsliv med sundhed og trivsel for alle. Sorø Kommune ønsker blandt andet at tænke sundhed og trivsel ind i byudviklingen. Med til rammerne om det gode hverdagsliv hører også de fysiske rammer. Vores levemiljøer med veje og stier, uderum, bygninger og frilufts- og idrætsfaciliteter samt vores omgivelser med natur, kultur og historie. Også her skal vi udvikle og vedligeholde med borgernes sundhed og trivsel for øje.

Beslutning

Godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Hovedgaden 60 - Bilag 1 dispensationsansøgning

Punkt 557: Navngivning af nye veje ved Katrinelystvej

05.13.01-G01-18-21

Kort resumé

I forbindelse med ny byggemodning på Katrinelystvej 13, er der behov for nye vejnavne til oprettelse af de nye boligadresser.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. De foreslåede vejnavne fra bygherre godkendes.

Beskrivelse af sagen

Brdr. Thybo Ejendomsudvikling byggemodner på Katrinelystvej 13, og der foreslås i den forbindelse vejnavne til de nye adresser.

Brdr. Thybo Ejendomsudvikling har foreslået følgende vejnavne: Engparken, Enghøjen, Engtoften, Engdalen og Englund. Den kommunale udstykning ved Haverup Overdrev har vejnavnet Engstien. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift finder derfor de nye navne egnede, så der sikres sammenhæng i områdets navngivning.

Byggemodningen kan ses på bilag 1.

Beslutning

Godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Bilag 1

Punkt 558: Godkendelse af tilladelsesordning for Kanosejlads på Susåen

06.02.20-P19-1-21

Kort resumé

Gældende tilladelser til at udleje kanoer til sejlads på Susåen udløber ved udgangen af 2021. I samarbejde med Næstved og Ringsted kommuner udarbejdes nu en ny tilladelsesordning. Teknik og Miljøudvalget godkendte den 2. juni 2021, at høringforslag til tilladelsesordning for kanoudlejning på Susåen 2022-2027, kunne sendes i høring. Forslaget til tilladelsesordningen er på baggrund af høringssvarene tilrettet. Tilladelsesordningen fremlægges derfor til politisk godkendelse. Hvidbog og høringssvar er vedhæftet som bilag.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Teknik og Miljøudvalget godkender det tilrettede forslag til en ny tilladelsesordning for kanoudlejning på Susåen 2022-2.
2. Tilladelser til langturskanoer fordeles ligeligt mellem de ansøgere, der opfylder de beskrevne krav (150 stk ialt til fordeling).
3. Tilladelser til timekanoer fordeles ligeligt mellem de ansøgere, der opfylder de beskrevne krav, dog undtaget ansøgere, der udelukkende udlejer fartøjer på timebasis, idet de indgår med dobbelt vægt (35 stk. ialt til fordeling).

Beskrivelse af sagen

Susåen og Tystrup-Bavelse søerne er et Natura 2000 område. Derfor er der af Miljøministeriet udstedt en bekendtgørelse, der begrænser sejladsen i området, således at både områdets nationale og internationale betydning som naturområde og de rekreative værdier kan bevares. Det fremgår af bekendtgørelsen, at de tre kommuner i samarbejde skal udarbejde en tilladelsesordning for den rekreative sejlads på Susåen.

Den nuværende tilladelsesordning udløber ved udgangen af 2021. Der skal derfor fastsættes en ny ordning og gennemføres en ansøgningsprocedure for tildeling af nye tilladelser til udlejningsvirksomhed af kanoer på Susåen. Dette gælder både tilladelser til langturssejlads (over flere dage) og til timesejlads.

Der kan i henhold til bekendtgørelsen maksimalt registreres og udstedes nummerplader til 185 fartøjer til udlejning. Ud af 185 må 35 kun udlejes på timebasis og kun på strækningen fra Fuglebjerg Bro til Næstved - altså uden for Sorø Kommune.

I forbindelse med den nu afholdte høring af udlejerne, er der indkommet to høringssvar med en række bemærkninger og enkelte forslag til rettelser. På baggrund af bemærkningerne er der foretaget enkelte rettelser i forslaget til tilladelsesordning.

Den nuværende ordning

Den nuværende ordning bygger på et princip om, at man skal råde over et vist antal raste- og overnatningspladser for at blive tildelt kanolicenser. Det har været et velfungerende princip i forhold til at sikre affaldsindsamling og til at begrænse

uautoriseret landgang på privat ejendom. Ud over at råde over et antal pladser har man som udlejer en række pligter i forhold til henholdsvis kunder, pladserne og myndighederne. Kanolicenserne er blevet fordelt ligeligt mellem ansøgere, der opfylder disse betingelser.

Nuværende fordeling:

Langturskanoer: Broby Kano, v/ Peer Henrik Niemann, Kanopaasusaen, v/ Claus Neergaard, og Suså Kanoudlejning, v/ Mogens Holck, er tildelt hver 50 tilladelser

Timekanoer: Broby Kano, v/ Peer Henrik Niemann, Kanopaasusaen, v/ Claus Neergaard, Suså Kanoudlejning, v/ Mogens Holck, Nåby Camping, v/ Ove Engskov, og Slusehuset i Næstved, v/ Lars Westerman, er tildelt hver syv tilladelser.

Enkelte ændringer

Den nye tilladelsesordning, som har været i høring, er i store træk som den nugældende tilladelsesordning. Der er, på baggrund af høringen, foretaget en række redaktionelle ændringer og mindre justeringer og præciseringer.

Det foreslås blandt andet at:

- Tildelingen af timekanoer ændres, så der skelnes mellem ansøgere, der udelukkende udlejer timekanoer, og ansøgere der også (og primært) udlejer langturskanoer (som også må udlejes på timebasis). Ansøgere, der udelukkende udlejer fartøjer på timebasis vil få en fordel, da deres ansøgning "tæller dobbelt" i fordelingen af tilladelserne. Det betyder at ansøgere, der udelukkende udlejer fartøjer på timebasis, indgår med dobbeltvægt i fordelingen af tilladelserne. Dette er nyt princip i tilladelsesordningen. Selve tildelingskriterierne for korttidssejls fra sidste tildeling (2015-2021) har fungeret tilfredsstillende, fordi Næstved Kommune vedtog en forsøgsordning hvor man tildelte kanoer, ud over hvad der er beskrevet i bekendtgørelsen, til kanoudlejere der alene har timeudlejning. Denne forsøgsordning ophører og vil i følge Næstved Kommune ikke bliver forlænget men erstattet af "dobbelt fordeling af tilladelserne" til timeudlejerne.
- Det præciseres, at kommunerne fører tilsyn med overholdelse af tilladelsesordningen.
- Den periode, hvor pladserne som minimum skal være åbne, fastsættes til 1. maj - 30. september. Det har ikke tidligere været beskrevet.
- Gebyret til dækning af administrationsomkostningerne - efter at have været uændret i ca. 20 år - hæves fra 20 kr. til 25 kr. pr. udlejet kano, som følge af at gebyret indekseres.

Udlejernes brug af hinandens pladser

Et tilbagevendende emne i diskussioner med udlejerne handler om retten til at bruge hinandens pladser, primært til isætning af egne kanoer. Retten til at bruge andres pladser, i det omfang det er nødvendigt for at drive egen virksomhed, fastholdes. Det fastholdes også, at kommunerne som udgangspunkt ikke vil blande sig i hvilken pris, der kan tages for denne brug af andres pladser. Dette har været en kilde til uoverensstemmelser mellem udlejerne, men det er den juridiske vurdering, at der er tale om et forretningsøkonomisk forhold, som myndighederne bør være tilbageholdende med at regulere. De uoverensstemmelser, der kan være mellem udlejerne, vurderes ikke at kunne løses gennem tilladelsesordningen. Kommunen kan dog træffe en konkret afgørelse om vilkårene for brug af hinandens pladser er rimelig jfr. tilladelsesordningens pligter i forhold til pladserne, hvor det fremgår, at vilkårene skal være rimelige og på forhånd fastlagte.

Tidsplan aftalt med de øvrige kommuner

- Juli/august 2021: Forslag til tilladelsesordningen sendes i høring hos kanobrugerrådet for Susåen (bestående af udlejere, bredejerrepræsentanter, natur- og friluftorganisationer og myndigheder) og klageberettigede i henhold til naturbeskyttelsesloven (diverse natur- og miljøorganisationer).
- August 2021: Der udarbejdes hvidbog
- 2. november 2021: Endeligt forslag til tilladelsesordning forelægges Teknik og Miljøudvalget til godkendelse. Tilladelsesordning udsendes herefter med henblik på at modtage ansøgninger fra de interesserede.

- Primo Februar 2022: Kommunerne udsender tilladelser til kanoudlejere i egen kommune med fire ugers klagefrist.

Hvis der klages til Miljø- og Fødevareklagenævnet forlænges nuværende ordning med et år, det vil sige nuværende ordning forlænges til også at gælde i 2022.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssig sejlads på Susåen med sidevandløb og på Tystrup-Bavelse Søerne.

Høring

Tilladelsesordningen har været sendt i høring juli-august 2021.

Beslutning

Godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Tilladelsesordning tilrettet 2022

Høringssvar Kano på Susåen

Høringssvar Broby Kano

Hvidbog

Punkt 559: Beslutning om dispensation fra Lokalplan SK 55 - nedrivning af bevaringsværdig bygning, etablering af kviste mv – Sorø Privatskole, Frederiksvej 1-3

01.02.05-P25-12-21

Kort resumé

Sorø Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra "Lokalplan SK 55, Postgårdkarréen mv. i Sorø". Projektet omfatter opførelse af nyt byggeri (Sorø Privatskole) på Frederiksvej 1-3, 4180 Sorø. Ansøgningen kræver dispensation fra lokalplanen til nedrivning af bevaringsværdige bygninger (middel værdi), til tagform og bredde på kviste mod gårdside af bygningen samt til indbetaling af p-pladser til parkeringsfondet. Sagen forelægges Teknik og Miljøudvalget, da dispensationskompetencen ligger uden for fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse i administrationsgrundlaget.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der meddeles dispensation fra nedenstående paragraffer i Lokalplan SK 55, såfremt der i høringsperioden ikke kommer bemærkninger samt at de trafikale forhold kan godkendes af trafikrevisor:
 - a. § 7.1 til at nedrive bygninger på Frederiksvej 1 og 3,
 - b. § 9.12 til fladt tag på kviste og at bredden af kvistmotiv mod gården overskrider fire meter, samt
 - c. § 5.10 til at indbetale 13 p-pladser til parkeringsfondet
2. Sagen forelægges udvalget igen, såfremt der i høringsperioden kommer bemærkninger til sagen, der ikke vurderes af underordnet betydning.

Beskrivelse af sagen

Ansøgning

ARKIPLUS A/S har på vegne af ejer (Sorø Privatskole) af Frederiksvej 1-3, 4180 Sorø (matrikel nr. 133 og 134, Sorø Bygrunde), ansøgt om at opføre nyt byggeri på hjørnet af Frederiksvej og Dalgaard's Allé til Sorø Privatskole. Byggeriet skal fungere som "SPRS Science- og innovationsarena", som er nye faglokaler for skolen. Læs mere om visionen om "SPRS Science- og innovationsarena" på side 2-3 i ansøgningsmaterialet (bilag 1).

Bygningens hoveddisponering og arkitektur tager udgangspunkt i følgende:

- At opføre en bygning, som opfylder Sorø Kommunes ønsker og krav til ny bebyggelse og arkitektur, som de fremgår af Lokalplan SK 55.
- At opføre en bygning som kan opfylde og rumme de funktionskrav, som er nødvendige for at kunne muliggøre Sorø Privatskoles visioner for en Science- og innovationsarena.
- At etablere et bæredygtigt byggeri med fokus på en bygning med høj grad af fleksibilitet, så bygningen let kan ændres over tid, hvis der opstår ændrede ønsker og behov.

Det nye byggeri opføres som en hjørnebygning i 2½ etage med symmetrisk saddeltag med røde vingeteglsten. Facaden opføres i blank mur i røde blødstøgne mursten. Facaden brydes af vinduespartier fra gulv til loft i en fast rytme, som skaber naturligt samspil med de omkringliggende bygninger. Ydermere tilføjes der store kviste med fladt tag mod gadesiden. Disse bryder gennem tagfoden (mødet mellem tag og facade) og fortsætter som et lettere fremtrukket element i facaden ned på bygningens 1. etage. Kvistene beklædes med zink. På hjørnet af Frederiksvej og Dalgaard's Allé etableres

et markant kvist-element, der fortsætter helt til stueetage. Dette for at skabe gennemsigtighed til det bagvedliggende faglokale, som gives en særlig udadvendt karakter. Se side 1, 6 og 9 i bilag 1.

Gårdsiden udføres i samme motiv, dog udvides kvistmotivet, så der skabes en åben, transparent og moderne facade, med en klar forbindelse mellem ude og inde. Forbindelsen lægger i høj grad op til interaktion mellem ude og inde. Hovedadgangen til bygningen sker fra gårdsiden til to trapperum. Se side 1 og 7-8 i bilag 1.

Bygningens friarealer og adgangsveje tager udgangspunkt i et det nye fælles gårdrum som længst mod syd anvendes til etablering af parkeringspladser (adgang fra Dalgaard's Allé mod vest), mens resten af gårdrummet indrettes med udeværksteder, forsøgsområder med videre. Der er igangsat en ekstern vurdering af de trafikale forhold, herunder parkering og ind- og udkørsel. Vilkår for dispensationen er, at de trafikale forhold kan godkendes.

Mod øst etableres en offentlig, tilgængelig stiforbindelse, som skaber adgang fra Frederiksvej. Denne stiforbindelse bliver hovedadgangsvej for gående. Fra stien etableres niveaufri adgang på fast belægning til de to hovedindgange samt til døre ind til fællesområder, som er centralt placeret i bygningen. Se side 2 i bilag 1.

Lokalplan SK 55 - dispensationer

Lokalplan SK 55 er gældende for begge matrikler. Matriklerne er beliggende i Område B, hvor der på de to matrikler er udlagt et "byggefelt 1" jf. lokalplanens Kortbilag 1.

Projektet kræver dispensation fra §§ 5.10, 7.1 og 9.12 til henholdsvis indbetaling til parkeringsfondet, nedrivning af eksisterende bygninger samt til kvistenes tagform og bredde. Lokalplan SK 55 inkl. kortbilag og bygningsregistrant (vurdering af lokalplanens bygninger i forhold til bevaringsværdi) kan ses som bilag 2.

Parkeringsforhold - § 5.10

Af lokalplanens § 5.10 fremgår det, at

"For planområdet gælder kommunens til enhver tid gældende parkeringsnormer for Zone 1. Ved nybyggeri, ombygning og tilbygning kræves p-normerne opfyldt for den nybyggede del (...)."

Der etableres 16 p-pladser (heraf 1 handicap) på egen grund, se side 2 og 5 i bilag 1. Parkeringsnormen fastlægger, at det nye byggeri kræver 29 p-pladser (1 plads/50 m²). Det betyder, at der skal indbetales 13 p-pladser til parkeringsfondet jf. side 10 i Lokalplan SK 55. Parkeringsfondet vil etablere p-pladserne andet sted, når der kommer et projekt. Hvis det ikke sker inden for fem år, tilbagebetales midlerne.

Kvistenes udformning - § 9.12

Af lokalplanens § 9.12 fremgår det, at

"Bortset fra ovenlysvinduer skal dagslys til tagetager være ad vinduer i kviste med bredde op til 1,5 m. Kviste, der indgår i en helhed med altan foran eller integreret i bygningskroppen, må være op til 4 m brede. Kviste må have buet tag (cirkeludsnit) eller symmetrisk rygningstag med en hældning mellem 10 og 45 grader."

Fagcentrets vurdering: Kvistene mod gadeside vurderes at være integreret i bygningskroppen og overholder derfor lokalplanen, da de må være op til fire meter brede. Kvistmotivet mod gårdsiden kræver dispensation fra § 9.12. Det er vurderingen, at kvistmotivet mod gårdside indgår som en harmonisk del af det samlede bygningskompleks. Ydermere er det brede kvistmotiv placeret mod gården, og kan derfor ikke ses fra gaden. Kviste mod gaden samt kvistmotiv mod gården ønskes etableret med fladt tag. Det er vurderingen, at fladt tag på de ønskede kviste harmonerer med det samlede arkitektoniske udtryk i projektet. Det er fagcentrets anbefaling, at der meddeles dispensation til bredden af kvistmotivet mod gårdsiden samt til kvistenes tagform.

Frederiksvej 1-3 (nedrivning af bevaringsværdige bygninger) - § 7.1

Af lokalplanens § 7.1 fremgår det, at

"Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives eller på anden måde ved sin ydre fremtræden ændres uden Sorø Kommunes tilladelse."

Det ansøgte projekt kræver nedrivning af eksisterende ejendomme på henholdsvis Frederiksvej 1 og 3. Dette kræver dispensation fra lokalplanens § 7.1.

Som bilag til Lokalplan SK 55 er der udført en bygningsregistrant i 2010. Her er bygningerne i lokalplanen vurderet med en samlet bevaringsværdi efter SAVE-metoden. Det er en anerkendt metode til vurdering af fredede og bevaringsværdige bygninger. Der vurderes på fem parametre (arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand) på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj værdi, 4-6 er middel værdi og 7-9 er lav værdi.

Af bygningsregistranten fremgår, at Frederiksvej 1 er en ejendom i 1½-etage fra 1917 og har vandskurede, okkerfarvede teglstensmure med hvidmalede gesimser og sålbænke. Der er dannebrogsvinduer med en enkel tværsprosse samt hoveddør fra 1960'erne. Tagsten eller skifer på taget blev i 1968 udskiftet med bølgeeternit. Der er små udhæng over gavl, ovenlysvinduer og skorsten. Mod vest ses en lav, smal bygningssektion med sortmalet træfacade.

Frederiksvej 1 er vurderet til en middel bevaringsværdi på 5. Af bygningsregistranten fremgår i øvrigt

"(...) Bevaringsværdien er ikke så høj, at det skal hindre et veldisponeret nybyggeri, som lokalplanen anviser i sammenhæng med en fornyelse af Frederiksvej 3."

Frederiksvej 3 er en ejendom i 1½-2-etage opført i 1932. Facaderne er i blank rød mur med gesims. Der er overvejende brede vindueslysninger med underopdelte, hvidmalede vinduer. Taget er dækket af glaserede mørke vingetegl. Kviste har zinkinddækkede sider og fladt tag. En karnap står med en markant hvidmalet brystning om terrassen på taget. Den murede garage er med en mur forbundet med boligen.

Frederiksvej 3 er ligeledes vurderet til en middel bevaringsværdi på 5. Af bygningsregistranten fremgår i øvrigt

"(...) Bevaringsværdien er imidlertid ikke så høj, at det skal hindre et veldisponeret nybyggeri, som Lokalplan SK 55 anviser i sammenhæng med en fornyelse på Frederiksvej 1."

Af Sorø Kommuneplans retningslinje 8.3.2 fremgår, at Sorø Kommune anser bygninger med en bevaringsværdi mellem 1-4 som bevaringsværdige, som ikke må nedrives eller foretages ændringer på uden Sorø Kommunes godkendelse. Frederiksvej 1 og 3 ligger derfor med en middel bevaringsværdi på 5, hvor Sorø Kommune normalt tillader nedrivning samt ændringer uden godkendelse.

I forbindelse med sagsbehandlingen er fagcentret blevet opmærksom på, at Frederiksvej 1 og 3 i forbindelse med vedtagelsen af Sorø Kommuneplan 2019-30 er vurderet til en samlet bevaringsværdi på 4 i kommuneplanen. Lokalplanen har dog direkte retsvirkning for borgeren og overtrumfer derfor kommuneplanens udpegning.

Fotos samt beskrivelse af Frederiksvej 1 og 3 fremgår af ansøgningens side 9 (bilag 1) samt Lokalplan SK 55, side 5 og 38 (bilag 2).

Fagcentrets vurdering: Nedrivning af de to ejendomme Frederiksvej 1 og 3 er et vilkår for udnyttelse af, det i Lokalplan SK 55 udlagte, "byggefelt 1". Det er fagcentrets vurdering, at det ansøgte nye byggeri overordnet lever op til lokalplanens krav for byggeri i "byggefelt 1", i dét projektet kun kræver dispensation fra kvistenes tagform samt bredden på kvistmotivets mod gårdsiden. Da ejendommene på Frederiksvej 1 og 3 er udpeget med en samlet bevaringsværdi på 5 (middel værdi) i lokalplanen, og det ansøgte projekt i øvrigt lever op til lokalplanens krav for ydre fremtræden med videre, er det fagcentrets anbefaling, at der meddeles tilladelse til nedrivning af de to ejendomme.

Lovgrundlag

Planloven, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020. § 19.

Høring

Vælger udvalget at meddele dispensation til det ansøgte, skal sagen, jævnfør planlovens § 20, sendes i to ugers naboorientering hos naboer samt ejere og brugere i det område, der er omfattet af lokalplanen. Herunder også foreninger i området. Hvis der kommer væsentlige bemærkninger i høringsperioden, lægges sagen for udvalget igen, til endelig beslutning.

Beslutning

Godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Bilag 1 - ansøgningsmateriale

Bilag 2 Lokalplan SK 55

Punkt 560: Endelig vedtagelse af kommunplantillæg og Lokalplan SK 70, Plejeboligområde ved Rørstengården på Frederiksberg

01.02.00-P16-4-20

Kort resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. juni 2021 (pkt. 639), at udsende et forslag til Lokalplan SK 70 for et plejeboligområde på Rørstengården på Frederiksberg, i otte ugers offentlig høring. Lokalplansforslaget var ledsaget af forslag til Tillæg 2-2021 til Sorø Kommuneplan 2019-2030. Høringsperioden for de to planforslag sluttede 1. september 2021, og lokalplanen og kommuneplantillægget står derfor over for endelig vedtagelse.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Lokalplan SK 70 og Tillæg 2-2021 til Sorø Kommuneplan 2019-2030 vedtages med de ændringer, der er foreslået i vedlagte bilag 1 og jf. pkt. a - e:
 - a. Der indsættes et afsnit om naturbeskyttelse i redegørelsen.
 - b. Afsnittene om støj ændres i redegørelsen.
 - c. Bygningshøjden ændres fra 12 meter til 11,5 meter inkl. teknik.
 - d. På vedtagelsespåtegningen ændres til konkrete personer.
 - e. Der tilføjes et kort ved kommuneplantillægget.

Beskrivelse af sagen

Der er planer om et nyt plejeboligområde ved Rørstengården. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg for arealet, såfremt projektet skal realiseres.

Forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget er sendt i otte ugers høring frem til den 1. september.

Ved høringsperiodens udløb var der i alt indkommet tre høringsbemærkninger til planforslaget. De indkomne bemærkninger er gennemgået og kommenteret i vedlagte bilag 2. Bemærkningerne omhandler trafikale forhold, herunder forhold vedrørende midlertidige byggeveje og udrykningskøretøjer, bygningshøjde og anvendelsesforhold.

Fagcentret finder, at der på baggrund af de indkomne høringsbemærkninger, bør foretages enkelte ændringer og tilføjelser i lokalplanen. De foreslåede ændringer fremgår af bilag 1 "Oversigt over foreslåede ændringer i Lokalplan SK 70 og Tillæg 2-2021 til Sorø Kommuneplan 2019-2030". Ændringerne omhandler et afsnit om bilag VI arter (beskyttede arter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver) samt at bygningshøjden ændres fra 12 meter til 11,5 meter.

Derudover ændres afsnittet om støjforhold, da der på nuværende tidspunkt er givet en tilladelse til erhvervsmæssig indvending af råstoffer på Smedevej 54, 4180 Sorø.

Lokalplan SK 70, Plejeboligområde ved Rørstengården på Frederiksberg, med de foreslåede ændringer indarbejdet, er vedlagt som bilag.

Høring

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring fra den 30. juni til den 1. september 2021. Der indkom i høringsperioden i alt tre høringsbemærkninger, som er gennemgået og kommenteret i bilag 2 - Indkomne bemærkninger til planforslaget SK 70 – Fripnejehjem ved Rørstengården.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Lokalplanforslaget taler ind i Vision 2022 og specielt i arbejdet med "Tema 2, Levende byer og lokalsamfund", hvor lokalplanen understøtter visionerne om både "udvikling af byer og lokalsamfund", "mangfoldighed i boligudbuddet" og "værne om natur, kultur og historie".

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Lokalplan SK 70 + kommuneplantillæg - Endelig

Bilag 1_Ændringer til Lokalplan SK 70

Bilag 2_Indkomne bemærkninger til planforslaget SK 70

Punkt 561: Beslutning om forslag til Lokalplan SK 71 - Boliger ved Vedels Have i Søgade, skal sendes i offentlig høring

01.02.00-P16-3-19

Kort resumé

På Økonomiudvalgets møde den 19. maj 2021 (pkt. 631) blev det besluttet at igangsætte planlægningen for boliger ved Vedels Have i Søgade. I den offentlige forhøringsperiode indkom i alt 10 høringsbemærkninger, som har dannet grundlag for lokalplanforslaget.

Der er nu udarbejdet forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området, som derfor forelægges til politisk behandling med henblik på beslutning om at sende disse i offentlig høring.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan SK 71, Boliger ved Vedels Have i Søgade samt Forslag til Tillæg 3-2021 til Sorø Kommuneplan 2019-2030 godkendes og efterfølgende offentliggøres og udsendes i høring i mindst otte uger.
2. Der ikke gennemføres miljøvurdering af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg.

Beskrivelse af sagen

Lokalplan SK 71 med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at skabe det planmæssige grundlag for udviklingen af boliger på et areal i tilknytning til Sorø Akademi, Søgade 15, 4180 Sorø. Hensigten med lokalplanen er, at fastlægge rammerne for ny boligbebyggelse samt bevaringsbestemmelser for den eksisterende boligbebyggelse, Villereden.

Lokalplanområdet omfatter ca. 2.100 m² af Akademigrunden med vejadgang fra Søgade. Arealet rummer den eksisterende bebyggelse Villereden, som er indrettet til boliger samt et tilhørende færdselsareal og have. Det er beliggende i den nordlige del af den eksisterende [Lokalplan SK 4](#), som er en rammelokalplan. Lokalplanområdet ligger således også op ad Akademihaven og Sorø sø og betragtes som en del af Akademigrunden.

Eksisterende Lokalplan SK 4

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan SK 4, som er en rammelokalplan. Lokalplan SK 4 fastlægger en samlet bebyggelsesprocent på 40. Lokalplan SK 4 har en restrummelighed, der muliggør en bebyggelsesprocent på 70 i Lokalplan SK 71. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Lokalplan SK 4, som bibeholdes.

Kulturmiljø, fredede og bevaringsværdige bygninger

Hele Akademigrunden er udpeget som "Kulturmiljø Sorø Akademi" i Sorø Kommuneplan 2019-30. Her er nogle af de bærende elementer Klosterkirken og de øvrige ældre bygninger. Ligeledes er de store, grønne parkområder og de gamle træer i alléer og trægrupper et bærende element.

Tilsvarende er facaderne langs Søgade udpeget som "Kulturmiljø Sorø by". Her er de bærende elementer blandt andet de mange fredede og bevaringsværdige bygninger, som bidrager til stor fortælleleværdi om den historiske udvikling af Sorø som købstad.

Naboejendommene Søgade 1B, 3, 7A, 9-11 og 10A er fredede. Nærområdets fredede bygninger fremstår i 1½ etage med gule facader og røde tegltage. De fredede bygninger i Søgade er placeret med facade i gadelinje. Nærområdets bevaringsværdige bygninger fremstår med 1½ etage, med gule/rødlige facader og røde tegltage. Flere fremstår med kviste.

Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanen følges af et kommuneplantillæg nr. 3-2021 til Sorø Kommuneplan 2019-2030. Tillægget udlægger et nyt rammeområde til boligformål. Rammeområdet er større end lokalplanområdet og afgrænses mod øst i gavlen, Søgade 11. Dette for at sikre en helhed af randbebyggelse langs Søgade. Kommuneplantillægget giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 70, maks. to etager, maks. bygningshøjde på 12 meter og en anvendelse til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse samt til offentlige formål. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, idet der skal tages særlige arkitektoniske og kulturhistoriske hensyn ved udformning og placering. For det nye rammeområde gælder desuden, at træallé-struktur langs Lange Allé skal opretholdes.

Forslag til ny lokalplan

Det overordnede formål med lokalplanen er at sikre, at nybyggeri sker i respekt for eksisterende kulturmiljø, at der sikres gode friarealer for lokalplanområdets beboere samt at sikre bevarelse af eksisterende bygning, Villereden, ved udpegning af denne som bevaringsværdig.

Lokalplanområdet kan anvendes til boliger og til offentlige formål i tilknytning til Sorø Akademi. Villereden rummer tre eksisterende boliger. Lokalplanen giver mulighed for at etablere yderligere seks nye boliger af forventelig 90-120 m².

Lokalplanen udlægger fælles friareal vest for Villereden og definerer et fælles gårdrum mellem bygninger i lokalplanområdet. Desuden er der mulighed for at etablere private udendørs friarealer i form af altaner og private haver.

Området vejbetjenes af Søgade og har én indkørsel til et mindre parkeringsareal i lokalplanområdet. Der anlægges en plads til handicapparkering, enkelte parkeringspladser og mulighed for aflæsning på parkeringsarealet. Øvrig parkering kan sikres ved tinglysning af p-pladser samt adgangsvej til p-pladserne, forventeligt ved nordsiden af idrætshallen på Akademigrunden 13.

I bilag 3 er yderligere beskrevet om lokalplanens byggefelter til nyt byggeri og Villereden (højde, etageantal mv.), om søbeskyttelseslinje samt om spille- og regnvand og nedsivning.

Indkomne bemærkninger i fasen indkaldelse af idéer og forslag (forhøring)

Forud for lokalplanens udarbejdelse er der indkaldt til idéer og forslag (offentlig forhøring) om arealets disponering fra den 26. maj - 23. juni 2021. I forhøringsperioden har Stiftelsen Sorø Akademi afholdt et informationsmøde om Stiftelsens intentioner for udviklingen af sin ejendom og om den videre proces. Der er i forhøringsperioden indkommet i alt 10 bemærkninger til planlægningen for boliger ved Vedels Have i Søgade. Kulturmiljø og hensynet/tilpasning hertil har været et hovedtema i de indkomne høringsbemærkninger. Herunder har der været bemærkninger om byggeriets placering

og højde. Derudover kommenterer flere borgere på træ-alléen langs Lange Allé (stikvejen fra Søgade) ligesom flere af høringssvarene anbefaler, at der ikke arbejdes videre med projektet.

De indkomne bemærkninger gav anledning til, i dialog mellem bygherre, dennes rådgiver og Sorø Kommune, at tilrette blandt andet byggefeltet, så byggeriet trækkes en smule væk fra Søgade, ligesom der etableres større afstand til træ-alléen på Lange Allé.

Se bilag 2 med resumé af de indkomne bemærkninger samt fagcentrets svar hertil.

"Heises Musikcenter":

Én af de indkomne høeringsbemærkninger foreslår, at Villereden og det tilknyttede areal på Søgade 15 omdannes til et nyt "Heises Musikcenter". I bemærkningen beskrives det hvordan musikcenteret kan have flere funktioner med både formidling, undervisning, koncerter med videre. Bemærkningen (nr. 8) kan læses i sin fulde ordlyd bagerst i bilag 2.

Ejer af arealet Stiftelsen Sorø Akademi har ikke ønske om at anvende Villereden til musikcenter. Ejendommen har historisk været boliger og Stiftelsen ønsker at fortsætte den igangværende ombygning, så ejendommen bibeholdes som boliger.

Da ejer af ejendommen ikke ønsker et musikcenter, ses der ikke at være grundlag for at gå videre med dette.

Miljøscreening af planforslagene

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal der i forbindelse med blandt andet lokalplanlægning gennemføres en miljøvurdering, hvis planen indbefatter særlige anlæg, eller en miljøscreening taler for det.

Der er derfor gennemført en screening af de miljøpåvirkninger, som lokalplanens gennemførelse vil kunne medføre. Konklusionen er, at planen ikke vurderes, at få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor planforslagene ikke giver anledning til at gennemføre en egentlig miljøvurdering. Miljøscreeningen er sendt i høring hos berørte myndigheder. Der er ikke kommet indsigelser imod fagcentrets vurdering.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

At skabe et byggeri af høj bygningsmæssig kvalitet i dette område vil være med til at opretholde midtbyens kvalitet til glæde for både byens borgere og turister. Ligeledes vil det bidrage til et forhøjet antal boliger i midtbyen, hvilket er attraktivt.

Lovgrundlag

Planloven.

Høring

Der er fra den 26. maj - 23. juni 2021 været gennemført indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) i henhold til planlovens § 23c. Der er i forhøringsperioden indkommet i alt 10 bemærkninger, som har dannet baggrund for planforslagenes udarbejdelse.

Desuden er en miljøscreening af planforslagene sendt i høring hos relevante myndigheder i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der er ikke kommet indsigelser imod fagcentrets vurdering.

Såfremt planforslagene godkendes af Kommunalbestyrelsen, skal forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg fremlægges i offentlig høring i mindst otte uger, jf. planlovens § 24. Dette vil ske fra den 1. december 2021 - 7. februar 2022.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Projektet med nye boliger i forlængelse af randbebyggelsen i Søgade understøtter Vision 2022's Tema 2: Levende byer og lokalsamfund - med natur, kultur og historie. Særligt mål 4. "Værne om natur, kultur og historie" og mål 5. "Ansvarlig ressourceudnyttelse". Dette taler ind i FN's verdensmål nr. 11 "Bæredygtige byer og lokalsamfund" og verdensmål nr. 12 "Ansvarligt forbrug og produktion".

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Forslag til Lokalplan SK 71 og Kommuneplantillæg 3-2021

Bilag 2 - Indkomne bemærkninger i forhøring

Bilag 3 - Byggefelter, søbeskyttelseslinje, spildevand mv.

Punkt 562: Beslutning om anvendelse af anlægsmidler afsat til cykelstien Bromme-Tersløse, samt beslutning om etablering af ekstra pudebump og helleanlæg i Tersløse

05.04.06-P20-1-19

Kort resumé

I forbindelse med projektet Omfartsvej ved Tersløse, har der været arbejdet for at etablere en cykelsti til Tersløse. Der er i det nuværende projekt afsat 10,000 mio. kr. til anlægsudgifter til gennemførelse af cykelstiprojektet, heraf er de -3,800 mio. kr. finansieret af et tilskud fra Vejdirektoratet til det konkrete projekt.

Den nuværende finansiering har vist sig ikke at være tilstrækkeligt til at gennemføre projektet som planlagt, idet de samlede anlægsudgifter for anlæg af cykelsti fra Bromme til Tersløse er opgjort til 19,020 mio. kr., jf. pkt. 660 på møde i Kommunalbestyrelsen d. 25. august 2021. Administrationen ansøgte derfor en statslig cykelstipulje om op til 50 pct. medfinansiering af projektet.

Sorø Kommune har ikke fået andel af den nye cykelstipulje, og har derfor alene de allerede afsatte midler til disposition. Det foreslås derfor, at projektet nedlægges, da den fornødne finansiering ikke kan findes.

Af de afsatte midler er der anvendt 1,199 mio. kr. til rådgivning og undersøgelser. Cykelstiprojektets resterende udgiftsbudget er på 8,801 mio. kr., hvoraf de 3,800 mio. kr. finansieres af den tidligere statslige cykelstipulje. Når projektet ikke gennemføres, bortfalder tilsagnet om tilskud, og der resterer således et nettoudgiftsbudget på 5,001 mio. kr. Dette budget foreslås tilført den eksisterende Cykelstipulje for 2023.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Cykelstiprojektet mellem Bromme-Tersløse nedlægges, da den fornødne finansiering ikke kan findes. Dette meddeles den vindende entreprenør.
2. Der overføres 5,001 mio. kr. fra cykelstiprojektet til Tersløse til den allerede afsatte cykelstipulje på 3,000 mio. kr. i 2023.
3. Det resterende udgiftsbudget på 3,800 mio. kr. i 2021 tilføres kassen og indtægtsbudgettet på -3,800 mio. kr. i budget 2022 nulstilles ved finansiering fra kassen, dermed gives der afkald på tilsagnet fra Vejdirektoratet.
4. Som følge af, at cykelstien ikke udføres, bliver der etableret helleanlæg og pudebump i den østlig del af Tersløse i samspil med de øvrige tiltag, der er planlagt i Tersløse, for at sænke hastigheden. De eksisterende pudebump på den mindre vej gennem Tersløse, på strækningen fra kirken mod Dianalund, udvides til bump i hele vejens bredde, da generne ved pudebump her er for store. Finansieringen sker af de allerede afsatte midler til trafiksanering i Tersløse.

Beskrivelse af sagen

I forbindelse med projektet Omfartsvej ved Tersløse, har der været arbejdet for at få etableret en cykelsti mellem Bromme-Tersløse. Der er i det nuværende projekt afsat 10,000 mio. kr. til anlægsudgifter til gennemførelse af

cykelstiprojektet, heraf er de 3,800 mio. kr. finansieret af et tilskud fra Vejdirektoratet til det konkrete projekt. Finansieringen af projektet stammer hovedsageligt fra cykelstipuljen, hvor der i årene 2015-2017 i alt var budgetlagt for 9,900 mio. kr. Disse midler blev samlet for at indgå i det samlede omfartsvej- og cykelstiprojekt omkring Tersløse.

Den nuværende finansiering har vist sig ikke at være tilstrækkeligt til at gennemføre projektet som planlagt, idet de samlede anlægsudgifter for anlæg af cykelsti fra Bromme til Tersløse er opgjort til 19,020 mio. kr. og vil dermed kræve en merudgift på 9,020 mio. kr. for at kunne gennemføre projektet, jf. sag nr. 660 på Kommunalbestyrelsesmødet d. 25. august 2021.

Administrationen ansøgte derfor en statslig cykelstipulje om op til 50 pct. medfinansiering af projektet. Sorø Kommune har ikke fået andel af den nye cykelstipulje, og har derfor alene de allerede afsatte midler til disposition. Der er ved budgetlægningen for 2022-2025 ikke tilført projektet yderligere budget. Det foreslås derfor, at cykelstiprojektet mellem Bromme-Tersløse nedlægges, da den fornødne finansiering ikke kan findes. Dette meddeles den vindende entreprenør.

Af de afsatte midler er der anvendt 1,119 mio. kr. til rådgivning og undersøgelser. Cykelstiprojektets resterende udgiftsbudget er på 8,801 mio. kr., hvoraf de 3,800 mio. kr. finansieres af den tidligere statslige cykelstipulje. Der resterer således et nettoudgiftsbudget på 5,001 mio. kr. Administrationen har været i kontakt med Vejdirektoratet efter budgetvedtagelse 2022 omkring det nuværende tilsagn om tilskud på -3,800 mio. kr. Tilsagnet skal anvendes til det søgte projekt og kan ikke anvendes til cykelstiprojekter, som er billigere at etablere eller til andre lokationer, selvom formålet er en cykelsti i Sorø Kommune. Sorø Kommune er derfor nødt til at give afkald på tilsagnet om -3,800 mio. kr.

Det resterende budget på 5,001 mio. kr. foreslås tilført den allerede afsatte cykelstipulje på 3,000 mio. kr. i 2023. På den måde vil det oprindelige formål med det oprindelige afsatte budget være intakt.

Konsekvenser for den øvrige trafiksanering i Tersløse

I den sydlige del af Tersløse er det planlagt at etablere et pudebump og et helle anlæg, hvor byskiltet er placeret. Grundet cykelstiprojektet er det sat på hold, da udførelsen vil være en anden, hvis der kom en cykelsti. Nu dette ikke er tilfældet, vil der blive etableret pudebump her og rådgiver vil projektere et helleanlæg, der vil få samme udformning, som det der skal placeres i den vestlige del af Tersløse på Hovedvejen.

Igennem Tersløse på den mindre vej fra kirken mod Dianalund er der ligeledes etableret pudebump. Pudebump er valgt, da lastbiler og busser kan passere udenom dem, således at de ikke giver støjgener. Det har vist sig, at pudebumpene giver andre gener her, da kørebanen er smallere end på Hovedvejen. Cyklister, ladcykler, handicap el køretøjer og ind/ud kørsel fra ejendommene, oplever flere gener ved passagen. Disse udfordringer er ikke til stede i samme grad på hovedvejen igennem Tersløse, da der er etableret cykelsti her.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift anbefaler at bumpene på strækningen fra kirken til Dianalund bliver udvidet, således at de her ligger i hele bredden af vejen, modsat pudebump, som kun ligger i køresporet for bilister. Dette vil give flere støjgener ved tung trafik, som var baggrunden for at etablere pudebump. Der er opsat skilte, hvor kun lastbiler med ærinde må køre igennem strækningen. Dette vil få noget af den tunge trafik væk, således at generne ved støjen herfra bliver mindre end generne, der er ved pudebumpene i dag.

Disse projekter finansieres af de allerede afsatte midler til trafiksanering i Tersløse.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Af de afsatte midler er der anvendt 1,119 til rådgivning og undersøgelser. Der resterer således 8,801 mio. kr. i udgiftsbudget på projektet, hvoraf de 3,800 mio. kr. finansieres af den tidligere statslige cykelstipulje. Der resterer således et nettoudgiftsbudget på 5,001 mio. kr.

Restfinansieringen er opjusteret med 0,215 mio. kr. ift. tallene i Spørgsmål/svar nr. 28 til Budget 2022, da udgifter afholdt i 2020, var medtaget to gange.

Cykelstiprojekt	2021	2022	Projekt i alt
Rest finansiering af cykelstiprojekt	8,801	0	8,801
Tilsagn om tilskud fra national cykelstipulje	0	-3,800	-3,800
Nettobudget	8,801	-3,800	5,001

De 5,001 mio. kr. foreslås overført til en selvstændig cykelstipulje. De resterende 3,800 mio. kr. i udgiftsbudgettet foreslås tilbageført til kassen i 2021 og anvendes til at finansiere kassetrækket, der skal nulstille indtægtsbudgettet i 2022 på -3,800 mio. kr., dermed gives der afkald på tilsagnet fra Vejdirektoratet.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Følger hensigten i Vision og planstrategien 2022 verdensmål 3, Sundhed og trivsel og verdensmål 9, Industri, innovation og infrastruktur ved mere motion på sikre cykelveje.

Klimaindsats – flere cyklister, mindre bilkørsel, verdensmål 13.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Punkt 563: Godkendelse af jordkøb på ekspropriationslignende vilkår i forbindelse med etablering af sti - Frederiksberg

05.04.06-P20-1-21

Kort resumé

Der er i Budgetaftale 2021 afsat 500.000 kroner til etablering af stier, som skal sammenbinde infrastrukturen omkring Frederiksberg Skole. Den ene sti går ind over privat ejendom, og det er derfor nødvendigt at opkøbe eller ekspropriere jorden.

Sagens gang

Teknik og Miljøudvalget - Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Køb af areal på ekspropriationslignende vilkår i forbindelse med etablering af grussti godkendes.

Beskrivelse af sagen

Der er i Budget 2021 afsat 500.000 kr. i forbindelse med etablering af stier, som skal sammenbinde infrastrukturen omkring Frederiksberg Skole.

Byggemodningerne Klokkergården og Rørstensgården på Frederiksberg er kendetegnet ved at tilgodese bløde trafikanter og er begge opland til Frederiksberg Skole.

Etablering af grussti

Det er besluttet, at der skal etableres en sti, som skal forbinde Klokkergården og Sognefogedvej. Dette drejer sig om en ca. 100 meter grussti med en bredde på 2,5 meter. Stien vil gå ind over privat grund, hvilket betyder at der enten skal ske køb eller ekspropriation af arealet.

I forbindelse med etablering af denne sti er det nødvendigt at opkøbe eller ekspropriere et areal på ca. 415 m².

Frivillig aftale om køb på ekspropriationslignende vilkår

Der er opnået en frivillig aftale om køb af arealet mellem ejer og kommunen, hvorfor egentlig ekspropriation ikke er nødvendigt.

Prisen for arealet er delt op i jordpris og kompensation, hvor kompensationen er et beløb, som gives for eventuelle gener stien vil medføre.

Økonomi

Jordprisen for de ca. 415 m² = 10.000 kr.

Kompensation = 20.000 kr.

I alt dermed = 30.000 kr

Kommunen har indgået frivillig aftale om køb af areal jf. vedlagte kortbilag på ekspropriationslignende vilkår - køb til 30.000 kr.

Salget er betinget af, at det sker på ekspropriationslignende vilkår, og at SKAT giver sælger et bindende ligningssvar om, at salget er skattefrit.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

Beslutning

Indstilles godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).

Bilag

Kortbilag - Stietablering

Punkt 564: Underskriftsark

00.01.00-G01-5-19

Kort resumé

Punkt til godkendelse af referat.

Beslutning

Godkendt.

Ikke til stede: Per Hovmand (C).