

REFERAT Udvalget for Teknik & Miljø d. 01-11-2021

Mødedato Mandag d. 01. november 2021 kl. 16:35

Mødested Mødelokale 2

Mødedeltagere Ivan Mott, Martin Stokholm, Bjørn Lykke Sørensen , Jens K. Jensen, Christian Fjeldsted Andersen, Peter Østerbye

Indholdsfortegnelse

TM - Godkendelse af dagsorden.....	3
TM - Orientering - november.....	4
Lukket: TM - LUKKET - Orientering november.....	6
TM - Strukturplan for renseanlæg i Lejre Kommune.....	7
TM - Forslag til nyt regulativ for husholdningsaffald.....	10
TM - Arealerhvervelse til sideudvidelse af Åsen i Hvalsø.....	12
TM - Endelig vedtagelse af Tillæg 18 til Spildevandsplan 2016 - 2023. Kloakering af Ny Højtoft, H.....	14
TM - Endelig vedtagelse af Tillæg 20 til Spildevandsplan 2016-2023. Spildevandskloakering af nyt.....	16
TM - Endelig vedtagelse af Tillæg 15 til Spildevandsplan 2016-2023. Regnvandsbassin ved Børneh.....	18
TM - Forslag til tillæg 11 til Spildevandsplan 2016-2023. Nyt regnvandsbassin ved Gøderup.....	20
TM - Landzonetilladelse til lovliggørelse af en selvstændig hotelenhed, etablering af restaurant og c.....	23
TM - Siala fælles-, sundheds- og yogahus ved Hyllegård Høje.....	27
TM - Indledende borgermøde om lokalplan for Herslev Havn, Herslev.....	29
KF/TM - Støtteerklæring til projekt vedr. Herslev Havn.....	31
TM - Eventuelt.....	33
TM - Godkendelse af referat.....	34

Punkt 1: TM - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Godkendt

Punkt 2: TM - Orientering - november

20/9295

Resumé

A. Strategi for regulering af råger - opdatering

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 15. december 2020 en strategi for regulering af råger.

Af sagen fremgår det, at strategien vil blive opdateret 1 gang årligt, og første gang i efteråret 2021. Udvalget skal orienteres om ændringer.

Strategien er nu opdateret for første gang, og der er sket følgende ændringer:

- Opdatering, så ny lovgivning er rigtig.
- Indsatsen ved Hvalsø Aktivitetscenter er taget ud, da træerne ikke længere er der, og der ingen regulering har været i år.
- Koloni ved mindestenen i Osted er tilføjet i strategien. Der blev opstartet regulering i sommeren 2021.
- Der er lavet enkelte ændringer på de øvrige indsatsområder. Det er vurderet ud fra antal reder og antal skudte unger/voksne fugle i de tilladte perioder.
- De tiltag, der er færdige, (som for eksempel opsætning af egernkasser) er taget ud i opdateringen.

Strategi for regulering af råger 2021/2022 er vedlagt som bilag.

B. Resultat af ansøgning om midler fra statens cykelpulje 2021

Udvalget besluttede på møde den 3. maj 2021, at administrationen skulle søge om tilskud til 1) etablering af dobbelttrettet sti ml. Sæby og Kirke Hyllinge og 2) etablering af enkelttrettet stier langs Munkholmvej fra Rye til Munkholmbroen.

Transportministeriet har den 30. september 2021 offentliggjort, hvilke stiprojekter der er udvalgt til at modtage tilskud. De to projekter, som Lejre Kommune har søgt om tilskud til, er desværre ikke blandt de udvalgte projekter.

C. Sagsbehandlingstider 3. kvartal 2021

Sagsbehandlingstiderne for 3. kvartal 2021 er opgjort. Opgørelsen viser den gennemsnitlige sagsbehandlingstid. Sagsbehandlingstiderne beregnes i henhold til servicemålaftalen mellem Regeringen og KL for de sager, der er omfattet af aftalen. For øvrige sager regnes fra fyldestgørende materiale er modtaget, til afgørelse er truffet.

Opgørelsen viser, at servicemålet for byggetilladelser til enfamiliehuse på 28 dage ikke er overholdt i årets 3. kvartal, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid har været 92 dage. Servicemålet for byggetilladelser til industri- og lagerbygninger m.fl. på 50 dage er heller ikke overholdt, da den gennemsnitlige sagsbehandlingstid har været 97 dage. De længere sagsbehandlingstider er ikke uventede, da der i 1. og 2. kvartal er modtaget usædvanlig mange nye sager. I 3. kvartal er antallet af nye sager igen nede på normalt niveau, men samlet er der i årets første 3 kvartaler modtaget lige så mange nye sager, som normalt modtages på et år. Der er reduceret i den opståede pukkel af sager, men puklen er fortsat betydelig. Administrationen overvejer derfor tiltag, der kan bidrage til en hurtigere nedbringelse af sagspuklen. Herunder ”lukkeuger”, hvor der lukkes for al kontakt til byggesagsbehandlerne i perioder, sådan at byggesagsbehandlerne får tid til koncentreret sagsbehandling. Det var det redskab, som viste sig mest effektivt i årene efter kommunesammenlægningen, hvor der også var højkonjunktur, og hvor sagsbehandlingstiderne var helt op imod et år

For jordvarmesager er der i opgørelsen for 3. kvartal 2021 en overskridelse af servicemålet. Her er det en enkelt af 3. kvartals 8 afgjorte sager, der medfører en overskridelse af servicemålet på 21 dage, og trækker den gennemsnitlige sagsbehandlingstid op på 38 dag. Den pågældende sag har været mere kompleks end de øvrige sager.

Opgørelsen dækker kun en mindre del af administrationens sagsbehandling indenfor bygge-, landbrug, og miljøområdet. Alle opgørelser over sagsbehandlingstider offentliggøres på Lejre Kommunes hjemmeside samtidig med forelæggelsen for Udvalget for Teknik & Miljø. Opgørelse for 3. kvartal 2021 er vedlagt.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

Strategi for regulering af råger 2021/2022 af 4. oktober 2021

Sagsbehandlingstider 3. kvartal 2021

Punkt 3: Lukket: TM - LUKKET - Orientering november

20/9295

Punkt 4: TM - Strukturplan for renseanlæg i Lejre Kommune

18/5373

Resumé

Flere renseanlæg i Lejre Kommune er ikke i god stand. Fors A/S har i samarbejde med administrationen gennem længere tid arbejdet på en analyse af den fremtidige struktur for renseanlæggene i Lejre Kommune. På mødet i Udvalget for Teknik & Miljø den 7. september 2020 præsenterede Fors A/S og administrationen de foreløbige resultater af den igangsatte strukturanalyse for renseanlæggene, og 17 mulige delscenarier blev indsnævret til 8 delscenarier.

Herefter fortsatte analysearbejdet, og de 8 delscenarier blev omsat til 4 kombinationer for den samlede renseanlægsstruktur i Lejre Kommune. På møde den 1. februar 2021 i Udvalget for Teknik & Miljø blev de 4 kombinationer indsnævret til 2 kombinationer.

De 2 kombinationer er nu videre analyseret og sammenlignet i forhold til økonomi, teknik, miljø og klima, og i denne sag skal tages stilling til, hvilken af de 2 kombinationer, der skal udgøre strukturplanen for renseanlæg i Lejre Kommune.

Fors A/S deltager i mødet med henblik på besvarelse af spørgsmål.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at Kombination 1 - herunder flytning af spildevand fra Lejre Kommune til Bjergmarken Renseanlæg i Roskilde Kommune – fravælges.
2. at Kombination 4 – herunder nyt centralrenseanlæg ved Gevinge - bliver strukturplanen for renseanlæg i Lejre Kommune.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Der afholdes borgermøde, hvor analysearbejdet og analysernes konklusioner og anbefalinger fremlægges, hvorefter sagen genoptages.

Sagsfremstilling

Flere af renseanlæggene i kommunen er i dårlig stand og har svært ved at opfylde rensekravene i deres udledningstilladelser. Fors A/S har derfor gennem længere tid i samarbejde med administrationen arbejdet på et forslag til en ny strukturplan for renseanlæggene.

Der er tidligere set på 17 mulige delscenarier for den fremtidige renseanlægsstruktur i kommunen. Scenarierne har været opdelt i delområderne Vest, Nordvest, Nord, Øst, samt Nordøst.

På møde i Udvalget for Teknik & Miljø den 7. september 2020 blev de 17 delscenarier indsnævret til i alt 8 delscenarier.

Herefter fortsatte analysearbejdet, og de 8 delscenarier blev omsat til 4 kombinationer for den samlede renselanlægsstruktur i Lejre Kommune. På møde den 1. februar 2021 i Udvalget for Teknik & Miljø blev de 4 kombinationer indsnævret til 2 kombinationer.

De 2 kombinationer er som følger:

Kombination 1:

Ejby- og Hvalsø Renseanlæg bibeholdes og opgraderes (Scenarie NUL VEST og Ejby fra Scenarie G).

Osted Renseanlæg nedlægges, og spildevandet overpumpes til Lejre Renseanlæg (scenarie D). Gøderup Renseanlæg er nedlagt, og spildevandet pumpes i dag til Lejre Renseanlæg.

Lyndby-, Sæby- og Gevninge Renseanlæg nedlægges, og spildevandet overpumpes til Bjergmarken Renseanlæg (scenarie G).

Kombination 4:

Ejby- og Hvalsø Renseanlæg bibeholdes og opgraderes (Scenarie NUL VEST og Ejby fra Scenarie G).

Gøderup Renseanlæg er nedlagt og spildevandet pumpes til Lejre. Osted-, Lejre-, Lyndby- og Sæby Renseanlæg nedlægges og spildevandet overpumpes til nyt Gevninge Renseanlæg (scenarie K).

I vedhæftede notat er den hidtidige proces resumeret, og de to kombinationer er analyseret og sammenlignet i forhold til økonomi, teknik, miljø og klima.

Konklusionen er, at de to kombinationer er meget ligeværdige på alle parametre.

Administrationens vurdering

Administrationen og Fors A/S anbefaler i enighed, at Kombination 1 fravælges, og at Kombination 4 – herunder nyt centralrenseanlæg ved Gevninge - bliver strukturplanen for renselanlæg i Lejre Kommune.

Med udgangspunkt i, at de to kombinationer er meget ligeværdige på alle parametre, er det relevant at se på risikoprofilen for de to kombinationer, herunder hvilke komplikationer og mulige benspænd, som de to kombinationer kan løbe ind i, i den videre proces.

Kombination 1, som bl.a. indebærer flytning af spildevand fra Lejre til Roskilde Kommune, skiller sig i den sammenhæng ud ved at være en løsning, som dækker to kommuner, og som kræver sagsbehandling, beslutninger og nye godkendelser i to kommuner.

Balancen i udledning af spildevand mellem den østlige og vestlige del af Roskilde Fjord vil også ændre sig. Og kombination 1 kræver enighed om fordelingen af den økonomiske gevinst mellem spildevandsselskaberne i de to kommuner.

I kombination 4, som bl.a. indebærer opførelse af et nyt centralrenseanlæg ved Gevninge, holdes alt spildevand inden for kommunegrænsen, og der kræves kun sagsbehandling, beslutninger og nye godkendelser i Lejre Kommune. Balancen mellem udledning af spildevand mellem den østlige og vestlige del af Roskilde Fjord ændres ikke, og den økonomiske gevinst ved løsningen tilfalder udelukkende Lejre Spildevand A/S og dermed forbrugerne i Lejre Kommune.

Risikoen for komplikationer og benspænd er dermed klart mindre i Kombination 4, end den er i Kombination 1.

Hvis Kombination 4 vælges som strukturplanen for renseanlæg i Lejre Kommune, vil administrationen og Fors A/S iværksætte miljøvurdering/VVM for strukturplanen og udarbejde en samlet tids- og investeringsplan for spildevandsinvesteringer i Fors Spildevand Lejre A/S. Begge dele med henblik på fremlæggelse og vedtagelse af tillæg til spildevandsplanen. Tidshorisonten for dette vil være ca. 1 år, og det arbejde, der i givet fald sættes i værk, er nærmere beskrevet i vedhæftede notat.

Økonomi og finansiering

Udgifter til spildevandsanlæg i Lejre Kommune afholdes af Fors Spildevand Lejre A/S.

Skal spildevand fra Lejre Kommune behandles på Bjergmarken Renseanlæg i Roskilde Kommune, skal der indgås en aftale om økonomisk afregning mellem de to kommuners spildevandsselskaber.

Bilag

Notat til endelig udvælgelse af struktur

Notat vedr. miljøvurdering af tillæg til spildevandsplan for Strukturplan

Punkt 5: TM - Forslag til nyt regulativ for husholdningsaffald

21/6815

Resumé

Administrationen har udarbejdet forslag til nyt regulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder beskrivelser af kommunes affaldsordninger, herunder de nye ordninger for indsamling af mad- og drikkekartoner i plastfraktionen og indsamling af pap sammen med papirfraktionen. Derudover indføres der en ordning for husstandsindsamling af farligt affald.

Ordningerne indføres pr. 1 april 2022.

Regulativet indeholder også bestemmelser om, at de kommunale institutioner skal deltage i ordningerne for husholdningsaffald pr. 1. januar 2022 .

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at forslag til nyt regulativ for husholdningsaffald godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Det gældende regulativ for husholdningsaffald skal opdateres, da Lejre Kommune indfører nye affaldsordninger pr. 1. april 2022.

Der henvises til Kommunalbestyrelsens beslutning den 25. maj 2021 om ændring af kontrakt med nuværende renovatør og beslutning den 28. september 2021 om nyt udbud af indsamling af affald i Lejre Kommune.

Der er indarbejdet følgende ændringer i regulativet:

- Pr. 1. april 2022 indføres der indsamling af mad- og drikkekartoner (MDK) sammen med plastaffaldet i to-delte eller enkelt beholdere til indsamling af fraktionerne metal og plast/mad-og drikkekartoner
- Der indføres indsamling af pap sammen med papir i papirbeholderen pr. 1. april 2022
- Der indføres indsamling af farligt affald i miljøkasser placeret ved hver husstand. Udvalgte steder kan der muligvis blive opsat miljøskabe. Det farlige affald er eksempelvis elsparepærer, malingsrester osv. Ordningen indføres efter udbud pr. 1. august 2022 med første indsamling i august 2022.
- Ordningerne for sortering og indsamling af affald fra de kommunale institutioner er indarbejdet i regulativet. Ordningen indføres pr. 1. januar 2022. Der er åbnet op for, at der kan etableres nedgravede affaldsløsninger efter aftale med og godkendelse af Lejre Kommune.
- Nye regler for afbrænding af haveaffald er indarbejdet, da det pr. 1. januar 2021 kun er tilladt at afbrænde haveaffald Sankt Hans aften den 23. juni.

Derudover er der foretaget diverse redaktionelle ændringer i teksterne.

Efter offentlig høring i 4 uger fremlægges forslaget igen til godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Regulativet er opbygget efter fast paradigme, idet lovgivningen foreskriver, at alle regulativer i landet er tilnærmelsesvis ensartede i opbygning og sprogbrug. Udarbejdelsen foregår i den nationale regulativdatabase NSTAR (Nationale Standard Affalds Regulativer). Regulativet skal efter endelig godkendelse offentliggøres i databasen og på kommunens hjemmeside.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at regulativet er i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser og dækkende for de nye affaldsordninger.

Økonomi og finansiering

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser, da regulativet alene beskriver kommunens eksisterende og nye affaldsordninger. De nye ordninger er indarbejdet i budgettet for 2022.

Bilag

Udkast til UTMmøde.pdf

Punkt 6: TM - Arealerhvervelse til sideudvidelse af Åsen i Hvalsø

21/810

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. august 2020 at indgå udbygningsaftale med Hyllegård Udvikling A/S om sideudvidelse af Åsen. Aftalen er blevet kombineret med et planlagt kommunalt vedligehold af vejen i ét samlet projekt for det bedste og mest langsigtede resultat.

Sideudvidelsen af Åsen medførte, at dele af vejen og tilhørende skråninger – helt som planlagt – blev anlagt på private ejendomme langs vejen. Det er derfor nødvendigt at erhverve jord fra de berørte lodsejere, som har fået inddraget jord til Åsen.

Der skal i denne sag af hensyn til beskatning af erstatninger træffes beslutning om ekspropriationsvilje, såfremt frivillige aftaler ikke kan tilvejebringes

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der foretages ekspropriation i henhold til Lov om offentlige veje, kapitel 5, såfremt frivillige aftaler ikke kan opnås.
2. at administrationen bemyndiges til at gennemføre åstedsförretning i henhold til Lov om offentlige veje, kapitel 5 for de ejendomme, hvor frivillige aftaler ikke kan opnås. Sag om endelig ekspropriationsbeslutning forelægges herefter Kommunalbestyrelsen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingerne anbefales.

Sagsfremstilling

Åsen er en offentlig vej, der er udskilt i matriklen. Den vedtagne sideudvidelse krævede og kræver, at det matrikulære vejareal ligeledes bliver udvidet for at kunne rumme hele vejanlægget. Alle de berørte lodsejere blev inden anlægsstart orienteret om og har accepteret, at vejudvidelsen ville påvirke deres ejendomme, og administrationen er nu i dialog med dem om indgåelse af frivillige aftaler om køb af de dele af lodsejernes ejendomme, som er blevet inddraget ved sideudvidelsen. Oversigt over den skønnede arealerhvervelse er vedlagt som Bilag 1-3.

Anlægsarbejdet blev udført i august-september 2021.

Det forventes, at de nødvendige arealerhvervelser for alle ejendommenes vedkommende vil kunne ske ved frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår. Såfremt frivillige aftaler ikke kan opnås, skal der iværksættes ekspropriation i henhold til Lov om offentlige veje, kapitel 5. Der er i alt tale om 7 ejendomme, hvorfra der skal erhverves jord i større eller mindre omfang. De fordeler sig med følgende forventede arealer:

- Banedanmark: 28 m²
- Tjørneager 12: 23 m²

- Åsen 2A: 254 m²
- Åsen 2: 965 m²
- Elverbakken: 73 m²
- Frikøbing: 199 m²
- Åsen 4: 132 m²

Der er tale om både landbrugsjord og byjord, som skal erhverves. Landbrugsjorden forudsættes erhvervet til 18 kr. pr. m² plus afgrødeerstatning. Ved de resterende ejendomme er der anvendt den offentlige ejendomsvurdering, som spænder fra 25-300 kr./m².

For lodsejerne har ekspropriationsbeslutningen den virkning, at erstatning for salg af jord anerkendes som skattefri, også selvom aftalerne forventes indgået ved frivillige forlig, da det vil ske på ekspropriationslignende vilkår.

Efter at der er indgået frivillige aftaler og gennemført evt. ekspropriation, vil Åsens vejareal berigtiges matrikulært.

Udtalelser

Administrationen har været i dialog med lodsejerne både før, under og efter anlægsarbejdet, og der har kun været positive ytringer om istandsættelsen og sideudvidelsen. Alle lodsejere har accepteret planen om arealerhvervelse.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at der kan indgås frivillige aftaler med alle syv berørte lodsejere.

Økonomi og finansiering

Der er tale om både landbrugsjord og byjord, som skal erhverves. Landbrugsjorden forudsættes erhvervet til 18 kr. pr. m² plus afgrødeerstatning. Ved de resterende ejendomme er der anvendt den offentlige ejendomsvurdering, som spænder fra 25-300 kr./m².

Udgifterne til selve arealerhvervelserne og de matrikulære arbejder kan afholdes inden for anlægsbevillingen til asfaltarbejder i 2021.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt 1.pdf

Bilag 2 - Oversigt 2.pdf

Bilag 3 - Oversigt 3.pdf

Punkt 7: TM - Endelig vedtagelse af Tillæg 18 til Spildevandsplan 2016 - 2023. Kloakering af Ny Højtoft, Hvalsø

20/8369

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2021 at sende Forslag til tillæg 18 til spildevandsplanen ud i 8 ugers offentlig høring. Forslaget vedrører kloakering af kommende nyt autismebosted Ny Højtoft i Hvalsø. Forslaget medtager autismebostedet i opland til spildevandskloak i spildevandsplanen.

Forslaget medtager derudover et par ubebyggede erhvervsgrunde i Hvalsø i kloakopland.

Høringsperioden er nu udløbet, og der er ikke kommet nogen bemærkninger til forslaget. Tillæg 18 forelægges til endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at Tillæg 18 til Spildevandsplan 2016 – 2023 vedtages endeligt.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. maj 2021 at sende Forslag til tillæg 18 til spildevandsplanen ud i 8 ugers offentlig høring.

Tillægget medtager det kommende nye autismebosted, Ny Højtoft, som vil få adresse på Åsen i Hvalsø, i kloakopland. Kloakoplandet vil få oplandsnummeret HV45, og vil blive spildevandskloakeret. Regnvand skal derfor håndteres lokalt på bostedets grund.

Tillægget medtager desuden et par ubebyggede ejendomme i det tilstødende erhvervsområde, i kloakopland. Herved vil der være ret og pligt til at lede spildevand til spildevandsforsyningens kloak, når disse grunde på et tidspunkt måtte blive bebygget.

Såvel de ubebyggede erhvervsgrunde, som det areal, hvor autismebostedet vil blive etableret, har hidtil ligget udenfor kloakopland i spildevandsplanen.

Forslaget har været i høring i perioden 27. maj – 22. juli 2021, og der er ikke kommet nogen bemærkninger til forslaget.

Tillæg 18 forelægges derfor nu til endelig vedtagelse.

Udtalelser

Sagen indeholder ingen udtalelser.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at tillæg 18 sikrer et tilstrækkeligt planmæssigt grundlag for afledning af spildevand fra det nye autismebosted, såvel som fra de udstykkede erhvervsgrunde i Hvalsø.

Administrationen anbefaler, at Tillæg 18 vedtages endeligt.

Økonomi og finansiering

Spildevandsforsyningen, Fors A/S, skal føre 1 kloakstik til spildevand frem til bostedets grund. Herefter skal bygherre betale kloaktilslutningsbidrag efter gældende takst til Fors A/S, samt hyre en autoriseret kloakmester til at tilslutte bostedets spildevandsafløb til Fors A/S' kloakstik.

Bygherre skal derudover forestå etablering af anlæg til lokal afledning af bostedets regnvand.

På Åsen 2 B skal Fors A/S, senest når ejendommen bebygges, føre stik frem til regn- og spildevand, i det omfang dette endnu ikke måtte være gjort. Herefter skal bygherre på denne ejendom betale tilslutningsbidrag efter gældende takst. Er der ført kloakstik frem til grunden på nuværende tidspunkt, så skal der dog ikke føres nye stik frem eller betales tilslutningsbidrag.

Bilag

ENDELIGT tillæg 18

Punkt 8: TM - Endelig vedtagelse af Tillæg 20 til Spildevandsplan 2016-2023. Spildevandskloakering af nyt børnehus i Ejby

21/479

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog i juni 2021 at sende forslag til tillæg 20 til Spildevandsplan 2016 – 2023 ud i 8 ugers offentlig høring. Tillægget vedrører spildevandskloakering af et nyt børnehus i Ejby.

Høringsperioden er nu udløbet, og der er ikke kommet bemærkninger til forslaget.

Tillæg 20 fremlægges hermed til endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at Tillæg 20 til Spildevandsplan 2016 – 2023 vedtages endeligt.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Den 22. juni 2021 vedtog kommunalbestyrelsen at sende Forslag til tillæg 20 til spildevandsplanen ud i 8 ugers offentlig høring.

Forslaget vedrører spildevandskloakering af et nyt børnehus ved Ejby. Børnehuset vil blive etableret på et areal, som hidtil har ligget udenfor kloakopland i spildevandsplanen. Med Tillæg 20 vil børnehuset få sit eget kloakopland, hvorved der vil være forsynings- samt tilslutningspligt, til spildevandsforsynings (Fors A/S') kloak.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 30. juni – 25. august 2021. Ved høringsperiodens udløb var der ikke kommet nogen bemærkninger til forslaget.

Tillæg 20 fremlægges hermed til endelig vedtagelse.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at Tillæg 20 sikrer et tilstrækkeligt planmæssigt grundlag for afledning af spildevand fra det nye børnehus i Ejby.

Administrationen anbefaler, at tillægget vedtages.

Økonomi og finansiering

Fors A/S skal afholde alle udgifter forbundet med at føre 1 kloakstik til spildevand fra deres kloak og som minimum frem til børnehusets matrikelskel.

Bygherre skal betale tilslutningsbidrag til Fors A/S efter taksten for tilslutning af erhverv til spildevandskloak. Der skal betales 1 tilslutningsbidrag for hver påbegyndt 800 m² grundareal som ønskes tilsluttet kloak. Tilslutningsbidraget kan opkræves, når kloakstik er ført frem til skel.

Bygherre skal afholde alle udgifter forbundet med at etablere, samt fremadrettet drive og vedligeholde afløb af spildevand på børnehusets matrikel, og frem til Fors A/S' kloakstik. Alt arbejde forbundet hermed skal udføres af en autoriseret kloakmester.

Bygherre skal derudover afholde alle udgifter forbundet med at etablere, samt fremadrettet drive og vedligeholde, anlæg til lokal håndtering af regnvand fra børnehuset.

Bilag

ENDELIGT tillæg 20

Punkt 9: TM - Endelig vedtagelse af Tillæg 15 til Spildevandsplan 2016-2023. Regnvandsbassin ved Børnehus Bøgebakken

20/7170

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde i april 2021 at sende Forslag til tillæg 15 til spildevandsplanen ud i 8 ugers offentlig høring.

Tillægget omhandler etablering af nyt regnvandsbassin ved Børnehus Bøgebakken i Lejre, samt ændring af belastningsopgørelse for kloakopland LE06 i spildevandsplanen.

Høringsperioden er nu udløbet, og der er ikke indkommet bemærkninger til forslaget.

Tillæg 15 sendes derfor nu til endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at Tillæg 15 til Spildevandsplan 2016 – 2023 vedtages endeligt.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog i april 2021 at sende Forslag til tillæg 15 til Spildevandsplan 2016 – 2023 ud i 8 ugers offentlig høring.

Forslaget vedrører et nyt regnvandsbassin, som vil skulle modtage og forsinke separat regnvand fra dels et nyt børnehus, dels evt. kommende ældreboliger, på Bøgebakken i Lejre. Matrikel 12b, Allerslev By, Allerslev.

Fra bassinet vil regnvandet blive ledt via spildevandsforsyningens, Fors A/S', regnvandskloak til Lavringe Å ved Gl. Allerslev. Udledningstilladelse er meddelt den 4. marts 2021.

Tillæg 15 giver Fors A/S formelt mulighed for at erhverve, samt frastykke, det nødvendige areal til regnvandsbassinet, inkl. adgangsvej.

Desuden ændrer Tillæg 15 spildevandsplanens belastningsopgørelse for kloakopland LE06, som hidtil har haft en belastning på 0, da kloakoplandet har været ubebygget.

Forslaget til tillæg 15 har nu været ude i 8 ugers offentlig høring, og der er ikke kommet nogen bemærkninger til forslaget.

Tillæg 15 sendes hermed til endelig vedtagelse.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at tillægget vil sikre at Fors A/S formelt kan erhverve de nødvendige arealer til regnvandsbassinet, samt tilhørende adgangsvej.

Tillægget vil desuden opdatere spildevandsplanens belastningsopgørelse for kloakopland LE06, og derved holde spildevandsplanen opdateret og retvisende.

Økonomi og finansiering

Fors A/S skal afholde alle udgifter forbundet med at føre stikledninger til hhv. regn- og spildevand frem til børnehusets nye matrikel, som vil blive udstykket fra matrikel 12b.

Fors A/S skal desuden forestå projektering samt etablering af det nye regnvandsbassin, inkl. opkøb af areal hertil, med efterfølgende udstykning fra matrikel 12b.

Hertil kommer udgifter for Fors A/S til fremtidig drift og vedligeholdelse af regnvandsbassin samt stikledninger.

Bygherre skal betale kloaktilslutningsbidrag til Fors A/S efter gældende takst for tilslutning af erhverv til separatkloak. Der skal betales 1 tilslutningsbidrag for hver påbegyndt 800 m² tilsluttet areal.

Bilag

Tillæg 15 til spildevandsplanen

Punkt 10: TM - Forslag til tillæg 11 til Spildevandsplan 2016-2023. Nyt regnvandsbassin ved Gøderup

21/6206

Resumé

Administrationen har sammen med Fors A/S igennem de seneste år arbejdet med forskellige løsninger til håndtering af regnvandet fra Gøderup, som blev kloaksepareret i 2015.

Den eksisterende renseanlægsgrund er for lille til, at der kan etableres et regnvandsbassin som er tilstrækkeligt stort til at modtage alt regnvandet fra byen. Det ville i så fald være nødvendigt at købe plads til bassinet på nabomatrikler. Dette har man hidtil villet undgå, og i stedet set på alternative løsninger.

Imidlertid har alle alternative løsninger af forskellige årsager vist sig urealisérbare. Administrationen har derfor udarbejdet et forslag til tillæg til spildevandsplanen, hvor der etableres et regnvandsbassin på dels den gamle renseanlægsgrund, dels på tilstødende arealer på nabomatriklen.

Tillægget vil give Fors A/S mulighed for at erhverve det fornødne areal til regnvandsbassinet på ekspropriationslignende vilkår. Der arbejdes indtil videre på at få en frivillig aftale om afståelse af areal i stand med den berørte lodsejer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til tillæg 11 til Spildevandsplan 2016 – 2023 godkendes, og sendes ud i 8 ugers offentlig høring.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Gøderup blev kloaksepareret i 2015. Ved kloaksepareringen blev byens gamle fælleskloak delt op i en regnvands- og en spildevandskloak, som de enkelte ejendomme herefter har tilsluttet deres respektive afløb til. Spildevandet fra Gøderup ledes til Lejre Renseanlæg, og regnvandet ledes i skrivende stund til Langvad Å via det nu nedlagte Gøderup Renseanlæg på matrikel 2h.

Administrationen og Fors A/S har igennem de sidste par år arbejdet på at finde en mere permanent løsning til håndtering af regnvandet fra Gøderup. Der har været set på forskellige muligheder for at etablere et vådt regnvandsbassin, som er den miljømæssigt bedste tilgængelige teknik til rensning af separat regnvand, inden det ledes til vandløb. Den mest oplagte placering af regnvandsbassinet vil være på matrikel 2h, som Fors A/S i forvejen står som ejer af.

Imidlertid er matrikel 2h er for lille til at indeholde et regnvandsbassin, som vil kunne overholde gældende krav til neddrosling i afløb til recipient, samtidig med at det også skal kunne rumme en bestemt regnmængde.

Arealerne langs med Langvad Å, på begge sider af matriklen, er udpeget som lavbundsareal i Kommuneplanen. Der må derfor ikke etableres bygninger eller anlæg, som vil kunne hindre en fremtidig etablering af vådområde, på arealerne. Dette omfatter også tekniske anlæg, såsom regnvandsbassiner. Selve matrikel 2h er ikke udpeget til lavbundsareal. Det vil være nødvendigt at opkøbe tilstødende arealer på nabomatrikler for at få tilstrækkeligt med plads til bassinet.

Den eneste nabomatrikel, som det er muligt at købe plads på uden at komme i konflikt med lavbundsarealer, er matrikel 2a. Denne matrikel er privatejet og anvendes til dyrkning af landbrugsafgrøder. Det har været Fors A/S' og administrationens vurdering, at eventuelle alternativer skulle undersøges først, inden der evt. blev arbejdet videre med denne mulighed.

Alternative løsninger

Fors A/S og administrationen har undersøgt nedenstående alternative løsninger, som enten helt skulle erstatte et regnvandsbassin på matrikel 2h, eller fungere som et supplement til bassinet således at det kunne holdes indenfor matriklens nuværende skel.

Men som det også fremgår, så har ingen af alternativerne vist sig realisérbare i praksis af forskellige årsager, og er derfor blevet forkastet.

1. Opstuvning i Gøderup gadekær

Ikke realisérbar, selvom denne løsning ville kunne mindske det nødvendige volumen af regnvandsbassinet på matrikel 2h væsentligt. Regnvandsledningen ligger for dybt i forhold til at kunne udlede til gadekæret ved gravitation, og regnvandet ville derfor skulle pumpes derop. Løsningen ville dermed være relativt sårbar overfor svigt i strømmen, såvel som i teknikken, især hvis dette skulle falde sammen med et større regnvejr i området. Gadekæret er derudover beskyttet natur (sø), og løsningen ville derfor også kræve en dispensation fra denne bestemmelse.

2. Overrisling til engareal på nabomatriklen, matrikel 1b (jf. oprindeligt forslag til tillæg 11, behandlet i november 2019)

Ikke realisérbar, selvom Fors A/S med denne løsning ville kunne nøjes med et betydeligt mindre bassin, som godt vil kunne holdes indenfor de nuværende skel på matrikel 2h. Løsningen er uforenelig med matriklens status som lavbundsareal.

3. Placering af regnvandsbassinet på matrikel 3aa, som ejes af kommunen

Ikke realisérbar, selvom denne løsning ikke ville indebære forhandlinger med private lodsejere. Matriklen er omfattet af lokalplan 25, vedtaget juni 1986, som udlægger dens areal til håndværksområde, og lokalplanen giver ikke mulighed for regnvandsbassin på matriklen. Desuden ville udløbsledningen fra bassinet i givet fald skulle krydse beskyttet natur på matriklerne 3f samt 2c for at komme ned til Langvad Å, hvilket ville kræve dispensation. Desuden ville det kræve en omlægning af nogle af regnvandskloakkerne i Gøderup, da disse nogle steder i givet fald ville skulle ligge med fald i den modsatte retning.

4. Placering af regnvandsbassinet i det uopdyrkede engareal på matrikel 3f samt/eller 2c

Ikke realisérbar, selvom man derved ville undgå at lægge bassinet på dyrket landbrugsjord samt indenfor lokalplanlagt område. Matriklerne er privatejede, så der ville fortsat skulle forhandles med lodsejer(e) om afståelse af areal til bassinet. Desuden er arealet registreret som beskyttet natur (eng), og en placering af regnvandsbassinet hér ville derfor kræve en dispensation, som det ikke vurderes muligt at meddele. Desuden ville det kræve en omlægning af nogle af regnvandskloakkerne i Gøderup, da disse nogle steder i givet fald ville skulle ligge med fald i den modsatte retning.

Administrationen og Fors A/S er derfor gået tilbage til at etablere et vådt regnvandsbassin på matrikel 2h, med tilkøb af det fornødne merareal på matrikel 2a.

Tillæg 11 vil give Fors A/S mulighed for at tilkøbe arealet på ekspropriationslignende vilkår. Fors A/S og administrationen vil som udgangspunkt gå efter at få en frivillig aftale herom i stand med den pågældende lodsejer.

Kort over de omtalte matrikler er vedlagt som bilag.

Udtalelser

Fors A/S har overfor administrationen oplyst, at den løsning som tillæg 11 skitserer, er den sidste løsning til håndtering af separat regnvand fra Gøderup, som skønnes mulig, da alle alternative muligheder anses for udtømte.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at forslaget til tillæg 11 sikrer et tilstrækkeligt planmæssigt grundlag for, at Fors A/S kan opkøbe areal til regnvandsbassinet på ekspropriationslignende vilkår. Administrationen anbefaler, at forslaget godkendes.

Økonomi og finansiering

Alle udgifter forbundet med planlægning, etablering og drift af regnvandsbassinet afholdes af Fors A/S. Herunder også udgifterne forbundet med erhvervelse af de fornødne arealer til bassinet på matrikel 2a, med efterfølgende arealoverførsel til matrikel 2h.

Bilag

FORSLAG til tillæg 11 til spildevandsplanen

Kortbilag.pdf

Punkt 11: TM - Landzonetilladelse til lovliggørelse af en selvstændig hotelenhed, etablering af restaurant og en ny 1. sal med 16 nye hotelværelser på Hovedvejen 151B, 4320 Lejre

21/1956

Resumé

Udvalget bedes tage stilling til, om der på Osted Hotel, beliggende Hovedvejen 151B, Osted, 4320 Lejre, skal meddeles landzonetilladelse til henholdsvis lovliggørelse af en selvstændig bygning til hotelformål, etablering af en restaurant og til at opføre en ny 1. sal med 16 nye hotelværelser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Lejre Kommune meddeler landzonetilladelse til:

1. Lovliggørelse af en selvstændig bygning til hotelformål på 74 m².
2. Etablering af restaurant inden for de eksisterende bygningsrammer.
3. Opførelse af en ny 1. sal med 16 nye hotelværelser.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingerne tiltrådt.

Sagsfremstilling

Daniel Vejborg Arkitekter ApS har med fuldmagt fra ejer af ejendommen ansøgt om at lovliggøre en selvstændig bygning til hotelformål, etablere en restaurant inden for bestående bygningsmæssige rammer og opføre en ny 1. sal med 16 nye hotelværelser på ejendommen beliggende Hovedvejen 151B, 4320 Lejre, matr.nr. 3m Osted By, Osted.

Osted Hotel er beliggende inden for kommuneplanramme 13.BE4 for Osted, Kromarksvej, Bækgårdsvej og del af Hovedvejen. Ejendommen er i rammen udlagt til blandet bolig og erhverv. Osted Hotel blev oprindeligt opført i 1700-tallet under navnet Osted Kro.

Osted Hotel ligger hverken i et område, der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2017 er udpeget som et bevaringsværdigt landskab, eller i et værdifuldt kulturmiljø.

Lovliggørelse af en selvstændig bygning til hotelformål

På ejendommen er der i dag etableret en hotelvirksomhed. Med det ansøgte projekt ønsker man at udvide hotelvirksomheden med en selvstændig ferieejendom, der kan lejes samlet af én familie eller et håndværkerteam.

Det fremgår af ansøgningen, at den selvstændige bygning til hotelformål, som er opført på ejendommen, er på 74 m² og består af 3 værelser et køkken/opholdsrum og et badeværelse. Ydermuren er opført i mursten og tagdækningen er af tagpap. Bygningen er 3,59 meter høj målt fra terræn. Se bilag 1 for situationsplan og byggetegninger.

Ny 1. sal med 16 værelser

Bygning 2, der ønskes ombygget med en ny 1. sal, består i dag af en stueetage med værelser og et loftrum. Der ønskes for fremtiden en stueetage og en ny 1. sal med værelser og et mindre loftrum. Med det ansøgte projekt, ønsker man at udvide værelseskapaciteten med 16 nye værelser.

Materialerne, der bliver brugt til ombygningen, er de samme som på den eksisterende bygning, herunder rød vingetegl på taget og røde teglsten. Bygningen vil efter ombygningen af en ny 1. sal, og loftrum få en højde på 7,2 meter målt fra terræn. Bygningen er i dag 6,18 meter høj, målt fra terræn. Efter ombygningen vil bygningen være ca. 1 meter højere, end den er i dag. Se bilag 2 for byggetegninger og skyggediagrammer.

Restaurant i stueetagen

Det fremgår af ansøgningen, at der ønskes etableret en restaurant i stueetagen i bygning 1. Der sker ingen udvendige ændringer i forbindelse med det ansøgte. Se bilag 3 for plantegning og situationsplan.

Åbningstiderne i restauranten er endnu usikre, men umiddelbart vil der kun være åbent i weekenderne. Dette kan dog ændre sig, alt efter hvilken restauratør som skal stå for restauranten.

I restauranten vil der være plads til 35-40 gæster. Der er i dag parkeringspladser til ca. 70 biler på ejendommen. Ansøger har redegjort for, at der er mulighed for at etablere yderligere 10-12 parkeringspladser langs hegnet på den nordlige side af grunden. Det skønnes, at ca. 80 parkeringspladser vil være nok til både at dække parkering i forhold til de ekstra værelser og i forhold til restauranten, med mulighed for en mindre udvidelse hvis nødvendigt.

Udtalelser

I forbindelse med behandling af sagen, har ansøgningerne været i naboorientering hos ejendommens naboer, Osted Bylaug og interesseorganisationer. I forbindelse med naboorienteringen indkom der bemærkninger fra Osted Bylaug og to naboejendomme (bemærkningerne fremgår af bilag 4).

Osted Bylaug er positive overfor projektet, især at der igen kommer spisested på Osted Kro.

Naboerne på Hovedvejen 149 har følgende bemærkninger vedr. den nye 1. sal:

- Nedsætter værdien af deres hus
- Skærmer for haven
- Det vil være til gene

Naboen på Hovedvejen 151a har følgende bemærkninger vedr. den nye 1. sal:

- Ønsker at tage en dialog med ansøger, og vil efterfølgende vende tilbage til Lejre Kommune.

Administrationen har ikke hørt fra naboen siden.

Bemærkningerne fra naboerne og Bylauget har efterfølgende været sendt til ansøger, som har kommenteret på bemærkningerne:

Vi mener ikke, at en udvidelse af Hotel Osted forringer værdien af de omkringliggende huse. Tværtom kan en sund virksomhed som Hotel Osted være med til at præge et lokalområde i en positiv retning, og derigennem forhøje de generelle værdier, herunder også ejendomsværdierne.

Som det fremgår af skyggediagrammerne er der stort set ingen ændring i skyggeforholdene fra nuværende forhold og fremtidige forhold. Det virker til, at taget fra hovedbygningen også overskygger de fremtidige forhold ved etablering af en ekstra etage.

Kigger man på november, december, januar og februar kl. 15 er der minimal ændring, hvor kip på ny bygning slår skygge ind over naboens indkørsel. Her skal det nævnes, at hegn der adskiller ejendommene påvirker hele indkørslen skyggemæssigt i dag.

Samlet set mener vi, at skyggepåvirkningen ved etablering af en ekstra etage på bygning 2 er absolut minimale, og skønnes dermed uden betydning for den samlede vurdering af høringen.

Ansøgers bemærkninger er også vedlagt sagen, se bilag 5.

Administrationens bemærkninger:

Det er administrationens vurdering, på baggrund af de indsendte skyggediagrammer fra ansøger (se bilag 2), at den nye 1. sal, med 1 meters forøgelse i bygningshøjde ikke vil ændre væsentligt på skyggepåvirkninger på naboens grund. Den ansøgte 1. sal vil således ikke påvirke skyggeforholdet i væsentlig grad, i forhold til den skygge som bygningen i dag kaster på naboejendommene.

Administrationens vurdering

Planlovens landzonebestemmelser

Opførelse af ny bebyggelse, samt ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. De ansøgte projekter kræver derfor landzonetilladelse.

Jf. vejledningen om landzoneadministration kræver etablering og udvidelse af hoteller og restauranter landzonetilladelse, også hvis de etableres i eksisterende bygninger. Der bør i en afgørelse bl.a. lægges vægt på naturbeskyttelse, jordbrugserhverv, kommunens turismepolitik, samt hensyn vedr. bysamfund, stisystemer og offentlig trafikforsyning.

Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen meddeles landzonetilladelse til opførelse af hotelvirksomheder i landzone.

Lovliggørelse af en selvstændig bygning til hotelformål

Det er administrationens vurdering, at placeringen af den selvstændige bygning til hotelformål påvirker landskabet og naboerne mindst muligt, da bygningen er opført i tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen. Bygningen opleves således som værende en del af den samlede bygningsmasse på ejendommen. Bygningen vil ikke ses fra hovedvejen, da den er placeret bagved den eksisterende bebyggelse set fra Hovedvejen.

Ny 1. sal med 16 værelser

Det er administrationens vurdering, at arkitekturen på den nye 1. sal vil være tilpasset eksisterende byggeri, da den bliver opført i de samme materialer på ydervægge og tag, som den eksisterende bygning. Der vurderes ligeledes at der med udformning af 1. salen tages hensyn til naboer og landskab, ift. skyggegener, idet byggeriet udføres med en lav taghældning, således at bygningen kun bliver 1 meter højere, end den er i dag.

Restaurant i stueetagen

Det er administrationens vurdering, at en restaurant inden for eksisterende bygningsmæssige rammer vil være passet ind. Der var ligeledes restaurant på Osted Kro i 2016, inden kroen gik konkurs, der vil derfor være tale om en aktivitet, der før

har været på ejendommen og som hører til en hotelvirksomhed. Kommuneplanrammen muliggør erhverv og restauration. Der bør derfor meddeles landzonetilladelse til at etablere en restaurant inden for eksisterende bygningsmæssige rammer.

Det er administrationens vurdering, at det samlede projekt vil kunne bidrage positivt til turismen i området, da det vil bidrage til flere overnatningsmuligheder og mulighed for bespisning, hvilket er et generelt ønske i Lejre Kommune. Projektet understøtter i høj grad dette uden at danne en uheldig præcedens, da der allerede er hotelvirksomhed på ejendommen. Området er i kommuneplanrammen ligeledes udlagt til erhverv, der bør derfor meddeles landzonetilladelse til det samlede projekt. Det er også administrationens vurdering, at de hensyn, som landzonebestemmelserne varetager, herunder hensyn til jordbrugserhverv, naturbeskyttelse, landskab, naboer m.v. ikke påvirkes negativt af det ansøgte, og at der derfor bør meddeles en landzonetilladelse til projektet. Området er i kommuneplanrammen ligeledes udlagt til erhverv, hvilket også understøtter, at der derfor bør meddeles landzonetilladelse til det samlede projekt.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Bilag 1 - Selvstændig hotelenhed

Bilag 2 - 1. sal

Bilag 3 - restaurant

Bilag 4 - nabobemærkninger

Bilag 5 - ansøgers bemærkninger

Punkt 12: TM - Siala fælles-, sundheds- og yogahus ved Hyllegård Høje

21/6100

Resumé

Hyllegaard Udvikling ApS søger om dispensation fra lokalplan LK 72, så der kan opføres et fælles-, sundheds- og yogahus (kaldet Siala), ved Hyllegården i Hvalsø.

Byggeriet kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om placering, bygningshøjde og tagmateriale. Herudover kan den endelige facadefarve også kræve dispensation fra lokalplanen, da brændt træ kan ende op med forskellige nuancer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles dispensation til de ansøgte forhold.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingen tiltrådt.

Sagsfremstilling

Ved bebyggelsen Hyllegård Høje i Hvalsø, hvor der opføres en bæredygtig landsby med bofælleskab, søges der om opførelse af et fælles-, sundheds- og yogahus (kaldet Siala). I den forbindelse søges der om dispensation fra nogle af bestemmelserne i lokalplan LK 72.

Byggeriet er i strid med lokalplanens bestemmelser om placering, bygningshøjde og tagmateriale. En godkendelse af projektet, vil derfor kræve dispensation. Herudover kan den endelige facadefarve også kræve dispensation fra lokalplanen, da brændt træ kan have forskellige nuancer.

Der ønskes dispensation til følgende:

- At placere bygningen udenfor byggefeltet.

En del af bygningen vil være placeret indenfor byggefeltet, mens den resterende del placeres der, hvor der i dag er en bygning.

- At bygningen får en højde på 8,8 meter over niveauplan.

Jf. lokalplanen må bebyggelse ikke overstige 8,4 meter.

- At opføre facaderne i brændt træ, som kan ende med at fremstå i en sort nuance.

Jf. lokalplanen skal facaderne være i jordfarver dog sådan, at maksimalt 1/3 af facaderne på hver bygning må være sort. Træværk kan desuden fremstå i træets naturlige farve, være varmebehandlet eller brændt.

- At opføre bygningen med stråtag.

Jf. lokalplanen skal tage dækkes med sedum eller sorte stålplader, solcelleintegrerede materialer (f.eks. glastagsten) eller tagpap med skiferbelagt overpap eller i genbrugsmaterialer så som tegl, træ, glas og sort stål eller i bearbejdede genbrugsmaterialer, som bliver genanvendt i en anden form.

Udtalelser

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er modtaget besvarelse fra Hvalsø Bylav. De har drøftet sagen og har ingen bemærkninger. Der er herudover modtaget 3 indsigelser vedrørende stråtag og begrænset mulighed for fyrværkeri i nærområdet.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at fælleshuset har en unik udformning og karakter, der vil passe godt ind i området. Specielt vil bygningens form, stråtaget og det brændte træværk give et kulturelt og æstetisk udtryk, der harmonerer med omgivelserne. Der er lagt vægt på, at bygningen opføres af bæredygtige materialer.

Bygningens placering lidt udenfor byggefeltet, er begrundet med terrænforholdene, afstandsforhold til omkringliggende bebyggelse og bevaring af eksisterende træer. Det er administrationens vurdering, at den ansøgte placering i det hele taget er hensigtsmæssig og ikke vil skabe ulempe for nabobebyggelserne og andre.

Der ønskes dispensation til den ansøgte højde, da ansøger oplyser, der ellers skulle være en lavere hældning af stråtaget end byggeteknisk anbefalet. Alternativt skulle bygningen nedsænkes, hvilket ville være uhensigtsmæssigt med en opbygning på træskelet på skruefundamenter.

Administrationen vurderer, at den ansøgte højde hænger æstetisk godt sammen med bygningens øvrige form og udtryk. Herudover vurderes det, at en overskridelse på 40 cm af den tilladte højde, ikke vil påvirke området væsentligt.

Ansøger ønsker en facade af brændt træ, hvor struktur og glød stadig skinner igennem. Det er hensigten, at bygningens facader fremstår changerende sort som resultat af træets overflade. Da afbrændingens slutresultat ikke kan forudses præcist, søges der om dispensation fra bestemmelsen om bygningens facadefarve (se side 19 i ansøgning).

Stråtaget og de iøjnefaldende vinduespartier giver bygningen et helt specielt facadeudtryk, så det vurderes, at den brændte træfacade vil underordne sig og ikke vil virke dominerende. Det er herudover administrationens vurdering, at bygningen i sig selv skiller sig så væsentligt ud fra andre bygninger, at det ikke vil danne præcedens.

Det vurderes, at muligheden for fyrværkeri ikke skal tillægges særlig vægt. Hvis der ses bort fra lokalplanens bestemmelser er stråtag et lovligt materiale, så umiddelbart vurderes det, at det ikke er et sagligt hensyn der bør tilgodeses, så længe afstandsregler til skel overholdes.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Bilag til UTM - Siala fælleshus - ansøgning

Bilag til UTM - Siala fælleshus - oversigtskort

Bilag til UTM - Siala fælleshus - nabobemærkninger

Punkt 13: TM - Indledende borgermøde om lokalplan for Herslev Havn, Herslev

21/7495

Resumé

I sommeren 2019 gav Kystdirektoratet en midlertidig dispensation til Lejre Vandsports aktiviteter ved Herslev Strand og Havn. Dispensationen er siden blevet forlænget og løber nu til efteråret 2022. Det betyder, at der skal være en vedtaget lokalplan for området, som rammesætter og regulerer de fremtidige aktiviteter på havne og strandområdet, for at Lejre Vandsports aktiviteter kan fortsætte. Ydermere vil det give betydelige administrative lettelser i myndighedsbehandlingen af aktiviteter på Herslev Strand og Havn, hvis der bliver vedtaget en lokalplan for området.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der afholdes indledende borgermøde onsdag den 24. november 2021 kl. 16.30- 18.30 om lokalplan for Herslev Strand og Havn.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingen tiltrådt.

Sagsfremstilling

Over de seneste år er outdoorliv og vandsportsaktiviteter af forskellig slags blevet mere og mere populært. Det har øget interessen for at bruge Herslev Strand og Havn som støttepunkt for aktiviteter på fjorden. I 2018 fik foreningen Lejre Vandsport 800.000 kr. i støtte fra Nordeafonden til at etablere et støttepunkt for vandsportsaktiviteter ved stranden.

Alle etablerede aktiviteter på Herslev Strand og Havn kræver godkendelse hos Kystdirektoratet, da området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Lejre Kommune har på den baggrund søgt om en midlertidig dispensation hos Kystdirektoratet til at teste placering af Lejre Vandsports aktiviteter ved Herslev Strand og Havn. Kystdirektoratet bevilgede i sommeren 2019 en midlertidig dispensation og har siden forlænget dispensationen til efteråret 2022. Siden har også Kajakmanden ønsket at etablere støttepunkt for aktiviteter på fjorden. Herslev Strand Sejlklub søger også løbende Kystdirektoratet om ændringer i aktiviteter på Havnen.

Hvis Lejre Vandsports aktiviteter m.fl. skal kunne gøres stationære, kræver det, at der udarbejdes en lokalplan for området. Administrationen foreslår derfor, at der igangsættes et arbejde med en lokalplan for Herslev Havn og Strand, der kan rammesætte og regulere de fremtidige aktiviteter på området. Lokalplan for Herslev Havn og Strand var en af de fem lokalplaner, som Kommunalbestyrelsen bevilgede midler til at få udarbejdet med hjælp fra en ekstern konsulent.

Roskilde Fjord er udpeget som Natura 2000 område, og det kan lægge begrænsninger for de aktiviteter, der kan planlægges for.

Administrationens vurdering

Der har været indledende drøftelser med flere interessenter i forbindelse med ansøgningen om den midlertidige placering af Lejre Vandsports aktiviteter ved Herslev Strand. Der er mange interessenter i området, både naboer, foreninger der

allerede har aktiviteter i området samt nye aktører, der ønsker at komme til. Administrationen vurderer, at det vil være gavnligt med et indledende borgermøde, hvor rammer og niveauet for de fremtidige aktiviteter på havnen kan drøftes med henblik på en senere politisk godkendelse af grundlag for en lokalplan.

Administrationen vurderer, at der skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen, da aktiviteterne på havn og strand i større eller mindre grad vil påvirke dyre- og plantelivet på fjorden, der som tidligere nævnt er udpeget som Natura 2000 område.

Administrationen vurderer, at det vil give betydelige administrative lettelser i myndighedsbehandlingen af aktiviteter på Herslev Strand og Havn, hvis der bliver vedtaget en lokalplan, der sætter rammer for aktiviteterne i området. For eksempel skal Kystdirektoratet ikke inddrages ved fremtidige ændringer i aktiviteter, hvis ændringerne er reguleret af en lokalplan.

Administrationen foreslår at indkalde til borgermøde onsdag den 24. november 2021 – gerne på Herslev Havn f.eks. fra kl. 16.30-18.30, så det er muligt at besigtige området inden en fælles drøftelse i Sejlklubbens lokaler. Af hensyn til mængden af dagslys foreslås mødet afholdt sidst på eftermiddagen.

Økonomi og finansiering

Ingen.

Punkt 14: KF/TM - Støtteerklæring til projekt vedr. Herslev Havn

21/4400

Resumé

Herslev Strand Sejlklub har henvendt sig vedrørende et projekt om modernisering og udvidelse af den vestlige mole i Herslev Havn. Sejlklubben beder om en støtteerklæring fra Lejre Kommune til brug for ansøgningen til projektet til Kystdirektoratet.

Finansiering af udvidelsen af molen har sejlklubben orienteret om, at de selv står for.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lejre Kommune giver en støtteerklæring til projektet.

Beslutningskompetence

Udvalget for Kultur & Fritid og Udvalget for Teknik & Miljø

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Indstillingen tiltrådt.

Beslutning Udvalget for Kultur & Fritid den 03-11-2021

Indstillingen tiltrådt.

Sagsfremstilling

Herslev Havn er anlagt på Lejre Kommunes jord og består af 95 bådpladser, som lejes ud til bådejere. Af de 95 bådpladser er de 75 pladser beregnet til både under 3 meters bredde. Herslev Strand Sejlklub ejer den anlagte lystbådehavn og har deres klubhus på havnen, som bruges til opbevaring af sejlklubbens sejlbåde, ligesom der er plads til 20 kajaker. Lystbådehavnen er beliggende i et kommunalt ejet naturområde som også indeholder badestrand og badebro.

Herslev Strand Sejlklub har udarbejdet et projekt for modernisering og udvidelse af den vestlige mole, som skal gøre den 30 meter længere og 50 cm højere. Til grund for denne udvidelse ligger følgende forhold:

A) Ved kraftig blæst fra vest og nordvestlige retninger har molen ikke været høj nok, hvilket har resulteret i, at bølgerne har skyllet ind over molen og tæret på molen. Senest under stormen i 2013 var havnen oversvømmet, hvilket medførte, at dele af molehovedet måtte repareres efterfølgende. De kraftige storme har desuden medført tilsanding af havnebassinet. Herslev Strand Sejlklub har løbende været i gang med projekter, hvor brodæk og elinstallationer er blevet løftet højere op.

B) Havnens økonomi er afhængig af, at bådpladserne i Lystbådehavnen er lejet ud. Udviklingen af bådtyperne betyder, at nyere både er bredere, og sejlklubben oplever en stigende efterspørgsel på bådpladser til både med en bredde på over 3 meter. For at tilgodese denne efterspørgsel er der behov for at udvide bådpladserne og derved sikre, at der fortsat er de nødvendige lejeindtægter. Udvidelsen af den vestlige mole vil give det samme antal bådpladser – bare mere plads på den enkelte bådplads.

Med baggrund i ovenstående udfordringer har Herslev Strand Sejlklub udarbejdet et projekt til modernisering og udvidelse af den vestlige mole, som omfatter en forlængelse af molen med 30 meter og forhøjelse af molen med 50 cm. Dette vil sikre havnebassinet bedre mod, at sandet fra vest kommer rundt om molen og dels skærme det bagvedliggende havnebassin bedre, når vinden kommer fra nordvest.

Forlængelsen af molen vil ske med materialer fra den nuværende mole og oprensning fra havnebassinerne. Molen forhøjes med en række sten og omkranses af store marksten, så den vil fremstå, som den ser ud nu. Der vil ikke blive behov for at ændre på sejlrenden ind til havnen.

Herslev Strand Sejlklub har været i dialog med Kystdirektoratet, som oplyser, at der skal ligge en principtilkendegivelse fra Lejre Kommune som del af ansøgningen. Herslev Strand Sejlklub vil derudover selv stå for finansieringen af projektet og for at indhente de nødvendige myndighedsgodkendelser.

Administrationens vurdering

Herslev Havn er et af de områder, der understøtter det aktive fritids- og friluftsliv i Lejre Kommune. Det gælder både i forhold til forskellige former for sejlads, de rekreative muligheder og de naturoplevelser der findes langs kysten og i fjorden. Såfremt der i projektet tages de nødvendige hensyn til natur og havnens øvrige brugere, vurderes projektet at have positiv indflydelse på fritids- og friluftslivet i kommunen.

Der skal søges om tilladelse til projektet hos Kystdirektoratet. Herslev Havn ligger i Natura2000 område og fuglebeskyttelsesområde. Anlægsprojektet skal derfor også af Kystdirektoratet vurderes i forhold til den lovgivning, der beskytter disse områder.

Forlængelse af molen vil betyde forstyrrelse af fuglelivet i anlægsperioden. Derfor kan der blive stillet vilkår for projektets gennemførelse.

Det er administrationens umiddelbare vurdering, at der ikke er noget i den overordnede projektbeskrivelse, der peger i retning af, at forlængelse af havnemolen vil medføre væsentlig øget aktivitet i havnen efter gennemførelse af projektet og dermed ikke øget forstyrrelse af fuglelivet på sigt. Denne foreløbige vurdering skal dog underbygges af en konkret sagsbehandling, når den endelige ansøgning foreligger.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at Lejre Kommune giver en støtteerklæring til projektet.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune. Herslev Strand Sejlklub står selv for finansieringen af projektet.

Bilag

Ændring af mole.pdf

Punkt 15: TM - Eventuelt

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 01-11-2021

Intet herunder.

Punkt 16: TM - Godkendelse af referat