

REFERAT Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri - 2022-2025 d. 06-09-2022

Mødedato Tirsdag d. 06. september 2022 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 2, Rådhuset i Allerslev

Mødedeltagere Christian Fjeldsted Andersen, Bjørn Lykke Sørensen, Martin Stokholm
(Fravær), Claus Jørgensen, Jens K. Jensen, Peter Østerbye

Indholdsfortegnelse

TMB - Godkendelse af dagsorden.....	3
TMB - Orientering september 2022.....	4
TMB - Klimatilpasningsplan for Lejre Kommune.....	5
TMB - Stikrydsning Bygaden i Lejre.....	10
TMB - Forespørgsel om ændring af grundlag for lokalplan for Møllegården i Osted.....	12
TMB - Forslag til Lokalplan LK 92 for et erhvervsområde i Osted.....	15
TMB - Revideret grundlag for Lokalplan LK 89 for Herslev Strand & Havn.....	19
TMB - Forslag til Lokalplan LK 90 for boliger ved Hyllinge Enge i Kirke Hyllinge.....	24
TMB - Planlægning for jordbærtunneller ved Mannerup.....	28
TMB - Forslag til Tillæg 23 til Spildevandsplan 2016 - 2023. Spildevandskloakering af nyt erhverv	30
TMB - Forslag til tillæg 21 til Spildevandsplan 2016 - 2023. Spildevandskloakering af nyt boligom	32
TMB - Eventuelt.....	34
TMB - Godkendelse af referat.....	35

Punkt 1: TMB - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Punkt 2: TMB - Orientering september 2022

22-000150

Beslutning

Taget til efterretning.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

A. Forventet tidsplan for Banedanmarks indsættelse af el-tog

Administrationen har spurgt Banedanmark, hvornår anlægsarbejderne med elektrificering af Nordvestbanen forventes afsluttet, således at der kan indsættes klimavenlige el-tog. Banedanmark har svaret, at de forventer, at der vil være klar til indsættelse af el-tog i december 2024 på strækningen Roskilde-Holbæk og i december 2027 på strækningen Holbæk-Kalundborg. Det har ikke været muligt af få oplyst fra DSB, hvornår de forventer at indsætte el-tog.

B. Flytning af hastighedstavle på Søndre Ryevej

Udvalget drøftede på møde den 16. august 2022 i sagen om fastlæggelse af hastighedsbegrænsninger bl.a. placeringen af de hastighedstavler med 50 km/t, der for nylig blev etableret på Søndre Ryevej. Administrationen har undersøgt sagen nærmere. Det viser sig, at den sydligste hastighedstavle ikke er placeret præcist som anvist af politiet. Hastighedstavlen vil derfor snarest muligt blive flyttet 75 meter længere mod nord.

C. Sparekatalog med eksempler på sparemuligheder i Movias kollektive transport

Movias formandskab sendte den 1. juli 2022 et brev til borgmestre og regionsrådsformænd om den økonomiske situation i den kollektive transport efter indgåelsen af KL og Danske Regioners økonomiaftaler med regeringen og i lyset af de stærkt stigende priser i samfundet, der påvirker udgifterne til den kollektive trafikservice. I den forbindelse blev det oplyst, at Movias administration udarbejder et sparekatalog med eksempler på muligheder for besparelser for hver enkelt kommune og region. Sparekataloget er vedlagt som bilag.

D. Orientering om fund af PFAS i Ramsødalen i Roskilde Kommune

Roskilde Kommune har fremsendt orientering om fund af PFAS i Ramsødalen i Roskilde Kommune. Der er i forskellige koncentrationer fundet PFAS i jordprøver, Gadstrup Mose, Ramsømagle Sø og Skelbækken. Skelbækken har tilløb til Langvad Å systemet i Lejre Kommune, og administrationen vil iværksætte prøvetagning i første omgang i den øvre del af af Langvad Å i Lejre Kommune.

E. Analyser for PFAS i badevand

Miljøministeren har den 30. juni 2022 sendt brev til landets kommuner med opfordring til, at der foretages undersøgelser for PFAS i badevand. I Lejre Kommune er der foretaget undersøgelser ved de 4 badestationer: Kyndeløse Sydmark, Bramsnæs Strand, Herslev Strand og Avnsø. Alle steder er der fundet PFAS i koncentrationer mellem 0,86 og 2,4 ng/l, hvilket er under den vejledende grænseværdi på 40 ng/l.

Bilag

Movia sparekatalog

Punkt 3: TMB - Klimatilpasningsplan for Lejre Kommune

22-001173

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Ny PDF-version af klimatilpasningsplanen med enkelte rettelser vedlægges til behandlingen i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

Lejre Kommune skal i 2022 revidere kommunens klimatilpasningsplan, så den lever op til de rammer, C40-byerne har sat.

I marts 2022 afsatte Kommunalbestyrelsen midler til arbejdet med klimatilpasningsplanen.

Klimatilpasningsplanen skal bidrage til, at Lejre Kommune er forberedt på klimatiske forandringer og kan planlægge efter en risikovurdering og investere i nødvendige klimatilpasningstiltag.

På junimødet i Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri blev de foreløbige resultater og forslag til indsatser fremlagt og taget til efterretning.

Resultaterne viser overordnet, at Lejre Kommune ikke er påvirket af klimaforandringerne i særlig stor grad. Heller ikke i fremtiden vil klimaet medføre store konsekvenser.

Med denne sag fremlægges den endelige klimatilpasningsplan og foreslåede indsatser.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at klimatilpasningsplanen godkendes.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Klimaet er under forandring som følge af menneskets udledning af drivhusgasser. I Lejre Kommunes klimaplan fra 2020, er der sat mål og handlinger for nedbringelse af CO₂-udledning i kommunen. Målet er, at Lejre Kommune skal være CO₂-neutral i 2050.

Klimaforandringerne betyder mere ekstremt vejr i form af flere og voldsommere nedbørshændelser, kraftigere storme, stigende havniveau, stigende grundvand og risiko for tørkeperioder.

Der er brug for kortlægning af risici og planlægning af indsatser, så kommunen kan tilpasse sig forandringer og afbøde trusler, som det ændrede klima fører med sig.

Kommunens seneste klimatilpasningsplan er fra 2013 og blev ikke revideret samtidig med vedtagelsen af klimaplanen i 2020. Med denne sag fremlægges den reviderede klimatilpasningsplan.

DK-2020

Lejre Kommune kan kalde sig DK-2020-kommune, fordi kommunen med klimaplanen forpligter sig til at opstille mål og sætte handlinger i gang. Derudover skal kommunen have en opdateret klimatilpasningsplan, der lever op til rammerne i C40-byernes Climate Action Planning Framework (CAPF).

Kortlægning

Som grundlag for klimatilpasningsplanen er der udarbejdet en række kort. Kortene afspejler de temaer, der anses for udfordringer i fremtiden, jf. blandt andet DMI. Kortenes bedste anvendelse er som screeningsredskab

Der er også udarbejdet et værdikort, der udpeger de lokaliteter, der skal have særlig opmærksomhed ifbm. oversvømmelser. Lokaliteterne har fået point ud fra, hvor stor konsekvensen vil være ved oversvømmelse.

- Oversvømmelseskort for nedbør
- Stormflodskort
- Grundvandskort
- Vandløbskort
- Tørkekort
- Værdikort

Kortene kan tilgås i planportalen via dette link. [Klimatilpasningsplan](#)

Klimascenarie og fremskrivning

Når forskerne skal beregne, hvordan klimaet udvikler sig, anvendes bl.a. prognoser for CO₂-udledningen. Det betyder, at der findes forskellige scenarier for, hvordan klimaet kan udvikle sig. I denne klimatilpasningsplan er anvendt det klimascenarie, som DMI anbefaler (RCP8,5). Dette klimascenarie er det mest konservative og baseres på en prognose, der forudsiger, at der fortsat er et højt niveau af udledning af drivhusgasser.

De eksisterende data fremskrives med en klimafaktor, der svarer til det valgte klimascenarie. Da kommunens klimadata bl.a. skal anvendes i den langsigtede planlægning, er det valgt at fremskrive data til år 2100.

Indsatser

Lejre Kommune mærker ikke i dag de store påvirkninger af klimaforandringerne, og screeningen viser, at fremtiden heller ikke vil medføre store konsekvenser, sammenlignet med andre kommuner.

Langt de fleste lavtliggende områder langs kommunens kyster er ubebyggede.

I klimaplanen foreslås fire indsatser:

- Sikring af beredskabsveje
- Planlægning af vandparkering
- Dialog med borgere, hvis ejendom kan være udsat under stormflod
- Opbygning af vidensbank

Indsatsområde

Formål

Sikring af beredskabsveje	Beredskabet skal kunne komme frem til borgerne, også under oversvømmelsessituationer. Med oversvømmelseskort kan der udpeges kritiske lokaliteter, som beredskabet skal kende. Enten kan lokaliteten sikres og friholdes for vand, eller beredskabet kan lægge andre mere hensigtsmæssige ruter.
Planlægning af vandparkering	Når vi kender de områder, der er i risiko for oversvømmelse, enten ved kraftige regnhændelser, eller ved længerevarende nedbør, kan vi undlade at planlægge bebyggelse i disse områder.

Det kan også blive nødvendigt at finde større områder i vandløbenes oplande, der kan anvendes til at tilbageholde og forsinke vand; såkaldt vandparkering.

Dialog med borgere, hvis ejendom kan være udsat under stormflod

I Lejre Kommune ligger der boliger og sommerhuse tæt på kysten. Ved stormflod vil nogle af disse ejendomme være i risiko for oversvømmelse. Det er grundejer selv, der skal stå for at sikre sin ejendom mod oversvømmelse. Kommunen kan bidrage med viden om, hvilke ejendomme der ligger i risikozone og hjælpe med oplysninger om muligheder, så borgerne er bedst stillet til at sikre sig med rettidig omhu.

Opbygning af vidensbank

Administrationen besidder stor viden om vand fra forskellige kanter. Noget af denne viden er erfaringsbaseret og personbåret. Der er et behov for at samle den viden kommune, forsyningsselskab og beredskab allerede har og fremadrettet erfarer i et samlet system, så data er overskuelige til det fremtidige klimaarbejde.

Risiko for tørke præsenteres som et nyt tema i denne klimatilpasningsplan. Det er et krav fra DK2020 også at behandle denne del af klimaforandringerne. Der er dog endnu ikke store erfaringer med tørke og håndtering af tørke i danske rammer.

Afleveringsfrist

Klimatilpasningsplanen skal være klar til aflevering til DK2020 senest den 15. oktober 2022.

Borgerinddragelse

Administrationen afholdt i juni 2022 et åbent hus arrangement fra Vores Sted-vognen. Vognen blev stillet op ved Ejby Havn, der hvor havnen stod under vand under Bodil-stormen i 2013. Godt 20 borgere lagde vejen forbi vognen for at høre mere om arbejdet med klimatilpasning og for at berette om de udfordringer med vand, de kender til.

Kommuneplanen

Resultaterne fra denne klimatilpasningsplan, skal integreres i øvrig kommunal planlægning.

Der er allerede retningslinjer og rammer i den nuværende kommuneplan, der beskriver hvordan klimatilpasning håndteres i den kommunale planlægning. De nye resultater kan enten integreres i form af et tillæg til den nugældende kommuneplan, eller medtages i den kommende revision af kommuneplanen.

Planens anvendelse

Planen vil blive anvendt i den fysiske planlægning inden for kommunens areal, så fremtidige anvendelser tager højde for klimaforandringer. Planen vil også give mulighed for en fremtidssikret og gennemtænkt anvendelse af kommunens egne og borgernes ressourcer.

Det har ikke været formålstjenligt at foretage detailberegninger og prisoverslag for konkrete projekter, da erfaringer fra andre kommuners klimaarbejde viser, at disse relativt hurtigt forældes og skal genberegnes.

Derfor er det en indbygget forudsætning i planen, at den løbende tilpasses de faktiske forhold og den eksisterende viden om klimaprogner og den øvrige planlægning, f.eks. spildevandsplanlægningen og forsyningens beregninger og investeringer.

Klimatilpasningsplanen skal kunne anvendes til at tænke helhedsorienteret med fokus på gevinster og synergier.

Miljøvurdering

Klimatilpasningsplanens målsætninger og indsatser er blevet gransket for, om de er omfattet af miljøvurderingsloven. Konklusionen er, at ingen indsatser og handlinger har en geografisk ny tilknytning, som ikke allerede er udlagt i gældende kommuneplan, og som dermed er miljøvurderet i denne sammenhæng.

Granskningsnotat er vedlagt som bilag.

Dynamisk klimatilpasning

Klimatilpasningsplanen skal jf. CAP-frameworket revideres efter fem år. Det sikrer, at der anvendes nyeste prognoser og data i arbejdet, og at indsatser kan tilpasses de faktiske forhold.

Formidling

Planen skal publiceres på kommunens planportal DK-plan. Derfor er planens tekst skrevet med det for øje, at planen ikke nødvendigvis læses i en bestemt rækkefølge. På planportalen vil læseren kunne klikke rundt mellem de emner, læseren finder relevante. Der er lagt vægt på et forståeligt sprog og ordforklaringer, for dem, der har brug for det, og der er desuden mulighed for at dykke ned i detaljer og kortdata for dem, der er interesserede i det. Det er et krav fra DK2020, at planen også skal være politisk forankret. Denne forankring kan læses i borgmesterens forord og fremgår også af kommunens klimaplan.

Klimatilpasningsplanen kan tilgås via dette link. [Klimatilpasningsplan 2022](#). Det giver det bedste billede af planens endelige udtryk og giver også mulighed for at tilgå de udarbejdede kort. Alternativt kan klimatilpasningsplanens tekster læses i vedhæftede bilag. Dog bør læseren have in mente, at de forskellige tekstbidder/afsnit i sin endelige form vil kunne foldes ud i en valgfri rækkefølge.

Udtalelser

Ved åbent hus-arrangementet fra Vores Sted-vognen bidrog fremmødte borgere med deres lokale viden om oversvømmelser. Der kom ved denne lejlighed kun oplysninger, administrationen allerede kendte til og havde med i kortlægningen.

Resultaterne af den nye klimatilpasningsplan skal integreres i kommuneplanen. Enten som tillæg til den seneste kommuneplan, eller som en del af den kommende revision af kommuneplanen. I forbindelse hermed vil klimatilpasningsplanen, som en del af kommuneplan eller kommuneplantillæg, komme i høring.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at Lejre Kommunes klimatilpasningsplan lever op til rammerne i C40-byernes Climate Action Planning Framework (CAP-frameworket).

Arbejdet er forløbet planmæssigt, og klimatilpasningsplanen vil kunne afleveres til DK2020 inden fristens udløb.

Som et led i at få planen godkendt, skal der identificeres konkrete indsatser. I vedlagte plan er udpeget fire indsatser, der skal bidrage til at gøre Lejre Kommune robust overfor klimaforandringerne. Indsatserne afspejler, at Lejre Kommune ikke er udsat på samme måde som andre kommuner. Der er f.eks. ikke foreslået etablering af tekniske kystanlæg eller lignende. Det skyldes blandt andet, hvad der kunne kaldes en heldig geografi; i Lejre Kommune har vi ikke store tekniske anlæg eller samfundsfunktioner, der skal beskyttes, og vores byplanlægning og vision, fastholder en struktur med mange små bysamfund, på steder hvor der i historiske tider har været bebyggelse. Det er administrationens vurdering, at de foreslåede indsatser kan bidrage til en mere klimarobust kommune.

En klimatilpasningsplan vil altid stå oven på de prognoser, data, modeller og erfaringer, der er tilgængelige nu og her. Der er f.eks. kommet mere viden indenfor området tørke og det er derfor et nyt tema i denne klimatilpasningsplan. Der er ikke stor erfaring med temaet i danske rammer og tørke bliver derfor beskrevet overordnet. Det er administrationens vurdering, at de temaer, der er valgt at arbejde med i denne klimatilpasningsplan, er fornuftige i den kommende femårige planperiode. Administrationen forudser dog, at der i kommende klimatilpasningsplaner kan blive behov for også at formulere indsatser overfor hedebløjer, skovbrande, udtørring af vandløb, mv., i takt med ny viden indenfor området.

Klimatilpasningsplanen skal indarbejdes i kommuneplanen. Det er administrationens anbefaling, at den nye klimatilpasningsplan indarbejdes i den næste revision af kommuneplanen, da der allerede er retningslinjer og rammer for klimatilpasning i den nuværende kommuneplan.

Økonomi og finansiering

Udarbejdelse af klimatilpasningsplanen

Kommunalbestyrelsen meddelte i marts 2022 udgiftsbevilling på 400.000 kr. til udarbejdelse af en klimatilpasningsplan for Lejre Kommune.

Indsatser

I klimatilpasningsplanen foreslås fire indsatsområder og handlinger, der isoleret set vil betyde et ressourcetræk i særligt administration og beredskab. Der er imidlertid ikke tale om helt nye opgaver. Der er i et vist omfang tale om forhold, som også før klimatilpasningsplanen har været naturlige overvejelser i kommunens fysiske planlægning, spildevandsplanlægning, beredskabsarbejde mv. Det vurderes derfor realistisk gennem løbende opgaveprioritering og ny tilgang til eksisterende opgaver at komme i hus med indsatsområderne inden for planperioden.

Bilag

Lejre Kommune granskning ift miljøvurdering

Klimatilpasningsplan.pdf

Punkt 4: TMB - Stikrydsning Bygaden i Lejre

21-7574A

Beslutning

Alle steler (nr. 1 - nr. 4) fastholdes i projektet. DagliBrugsen og Lejre Bageri gives mulighed for at tilkøbe steler, som kan fjernes og genopsættes i forbindelse med varelevering.

Claus Jørgensen (F) ønsker, at stelerne nr. 1 - nr. 4 udgår af projektet, og at projektet evalueres efter 1 år.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

Udvalget har tidligere besluttet, at der skal anlægges en stikrydsning på Bygaden i Lejre ved Lejre Bageri og Dagli'Brugsen og at administrationen skulle gå i dialog med Lejre Bageri og Dagli'Brugsen om projektet. Administrationen har nu været i dialog med bageren og Dagli'Brugsen om projektet, som i denne sag fremlægges til udvalgets behandling forinden realisering.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at projektet realiseres som vist på Bilag 1- Stikrydsning Bygaden i Lejre, men hvor stelerne nr. 1 og nr. 3 udgår af projektet

Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede på møde den 8. februar 2022, at der skulle arbejdes videre med et trafikikkerhedsprojekt for krydsning af Bygaden i Lejre, indeholdende en løsning med anlæg af et kuppelformet bump suppleret med steler, og at det endelige projekt forinden realisering skulle afstemmes med Lejre Bageri og Dagli'Brugsen.

Administrationen har nu været i dialog med Lejre Bageri og Dagli'Brugsen om projektet, og deres bemærkninger til projektforslaget har gjort det nødvendigt med en ny udvalgsbehandling af projektet forinden realisering.

Det projektforslag, der er fremlagt til kommentering for Lejre Bageri og Dagli'Brugsen, fremgår af Bilag 1 - Stikrydsning Bygaden Lejre.

Udtalelser

Bageren ønsker, at de 2 steler, der i projektforslaget er placeret lige ud for Lejre Bageri, udgår af projektet, da mange af deres kunder parkerer kortvarigt der. Der er tale om stelerne nr. 1 og nr. 2, som det fremgår af vedlagte Bilag 2 - Stikrydsning Bygaden i Lejre.

Dagli'Brugsen ønsker også, at stelerne nr. 1 og nr. 2 udgår, da de vil være til gene for varetransporter til og fra Dagli'Brugsen. Dagli'Brugsen ønsker derudover, at stelerne nr. 3 og også gerne nr. 4 udgår af projektet af hensyn til vareaflysning til Dagli'Brugsen.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at stelerne nr. 1 og nr. 3 godt kan udgå af projektet, selvom det ikke er helt optimalt i forhold til at udelukke parkering på de strækninger, hvor der af hensyn til oversigt ikke bør parkeres. Såfremt stele nr. 3 udgår af projektet, så vil det primært have en positiv betydning for varetransporter til Dagli'Brugsen og kun marginal betydning for trafikikkerheden. Det er lidt mere uheldigt for stele nr. 1's vedkommende, da en fjernelse af den måske kan

medføre, at nogen bilister fortsat vil parkere lige ud for Lejre Bageri, hvilket ikke er godt for trafiksikkerheden. Det er derfor ud fra en samlet afvejning af trafiksikkerhed og fordele og ulemper for de erhvervsdrivende og deres muligheder for primært vareindlevering, at det anbefales at lade stelerne nr. 1 og nr. 3 udgå af projektet.

Det kan ikke anbefales, at lade stelerne nr. 2 og nr. 4 udgå, da det kan medføre, at passagemuligheden for de krydsende bløde trafikanter blokeres af køretøjer på begge sider af vejbumpet, hvor ganglinjerne er for stierne mod nord og syd. Derudover vil oversigten ved stikrydsningerne blive forringet, hvilket samlet set vil medføre en forringet trafiksikkerhed for særligt de bløde trafikanter.

Bilag

Stikrydsning Bygaden i Lejre

Punkt 5: TMB - Forespørgsel om ændring af grundlag for lokalplan for Møllegården i Osted

22-006147

Beslutning

Det grønne område på matrikel 8a skal være offentligt tilgængeligt. Såfremt det grønne område ikke bliver offentligt tilgængeligt, fastsættes en minimumsgrundstørrelse på 500 m².

Claus Jørgensen (F) ønsker at følge administrationens indstilling.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

På udvalgs mødet i maj 2022 godkendte Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri grundlaget for udarbejdelse af en ny lokalplan for Møllegården i Osted. Udvalget besluttede samtidig, at det i lokalplanen skulle sikres, at der bliver offentlig adgang til det grønne område, som sammen med ca. 40 tæt-lave boliger på små grunde ønskes etableret på matrikel 8a.

Den nuværende ejer af matrikel 8a ønsker ikke, at der skal være offentlig adgang til det grønne område. Den nuværende ejer har meddelt projektudvikler (Gefion), at hvis kravet fastholdes, vil han opsigte handlen med Gefion.

Gefion har derfor ønsket, at Lejre Kommune tager kravet om offentlighedens adgang til det grønne område på matrikel 8a op til revision.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri's beslutning om, at det grønne område på matrikel 8a skal være offentligt tilgængeligt, fastholdes.

Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri

Sagsfremstilling

Den 3. maj 2022 behandlede Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri en anmodning fra Gefion om udarbejdelse af en ny lokalplan for 2. etape af Møllegården i Osted. Hele Møllegårdstykningen er i dag reguleret af Lokalplan LK 66 Møllegården, men Gefion ønskede at få ændret lokalplanen, så der kan etableres ca. 40 tæt-lave boliger på små grunde og et større grønt fællesområde mellem den eksisterende del af Osted og den kommende bebyggelse.

På udvalgs mødet i maj 2022 godkendte Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri grundlaget for udarbejdelse af en ny lokalplan for Møllegården, men besluttede samtidig, at det i lokalplanen skulle sikres, at der bliver offentlig adgang til det grønne område, som ønskes etableret på matrikel 8a samtidig med, at ejerskab, vedligeholdelsesforpligtigelse og ret til at bestemme indretning af det grønne område tilfalder ejerne af de boliger, som opføres på matrikel 8a.

Den nuværende ejer af matrikel 8a ønsker ikke, at der skal være offentlig adgang til det grønne område. Den nuværende ejer har meddelt projektudvikler (Gefion), at hvis kravet fastholdes, vil han opsigte handlen med Gefion. Det er oplyst, at det grønne område ikke købes af Gefion, men at hensigten i stedet er, det grønne område skal være en privat have ejet af en haveforening med fuld råderet over arealet - herunder også ret til at bestemme, hvem der må færdes på arealet.

Lejre Kommuneplan 2021

I Lejre Kommuneplan 2021 står der i retningslinjerne for "Naturen i byerne":

"1.1.11 Naturen i hverdagslivet

Naturen skal gennem fysisk planlægning og byudvikling integreres i de steder man bor og bruger i hverdagslivet. Den skal være mangfoldig og opleves som et særligt kendetegn i byerne, og særligt der, hvor flest færdes, som fx ved stationerne, infrastrukturelle knudepunkter, i bymidter mv.

1.1.12 Naturen tæt på husene

Mødesteder og fællesskaber omkring natur ved og mellem husene skal forstærkes i den fysiske planlægning. Det gælder både boliger, boligområder, bymidter, offentlige institutioner, skoler, skovbørnehaver, naturlegepladser mv.

1.1.13 Byerne skal forbindes med naturen

Forbindelser mellem byerne og naturen skal styrkes, så den omgivende natur opleves som en integreret del af byens karakter. Fx gennem sikring af tydelig adgang til naturen i byen via stier, skiltning mv. eller gennem etablering af mere bynær natur, skovrejsning mv."

I Kommuneplanen står der under de generelle rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

"Rekreative arealer skal udgøre følgende procentdele af det samlede lokalplanområde:

- 30 % i områder med åben-lav boligbebyggelse.
- 40 % i områder med tæt-lav boligbebyggelse.
- 35 % i områder med blandet boligbebyggelse.

Undtagelsesvis kan der accepteres stedspecifikke afvigelser fra disse procentsatser, hvis der f.eks. er andre større rekreative arealer, som støder op til lokalplanområdet, eller hvis der er store terrænforskelle, som gør det umuligt at efterleve.

De rekreative arealer skal have offentlig karakter. Private haver o. lign. kan derfor ikke regnes med. Arealerne skal være ubebyggede arealer, men der kan etableres mindre bygninger, som understøtter det rekreative formål, så som shelters, bålhytter og læskure. Veje og parkeringsarealer til biler kan ikke medregnes i de rekreative arealer. De rekreative arealer i boligområderne skal så vidt muligt være sammenhængende, så kan fungere som spredningskorridorer for flora og fauna."

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeris beslutning fra maj 2022 om, at det grønne område ved Møllegården skal være offentligt tilgængeligt, understøtter både Kommuneplanens retningslinjer og de generelle rammebestemmelser for lokalplanlægningen, som sikrer mere bynær natur og stiforbindelser til gavn og glæde for borgerne.

Ved godkendelsen af grundlaget for lokalplanen blev det desuden besluttet, at der skal findes en model, der sikrer, at ejerskab, vedligeholdelsesforpligtigelse og ret til at bestemme indretning af det grønne område tilfalder ejerne af de boliger, som opføres på matrikel 8a. Flere af de punkter, som ejeren havde rejst bekymring for, vil på den måde blive imødekommet.

En have uden offentlig adgang vil ikke være et rekreativt areal jf. kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanlægning til privat have vil derfor også kræve, at der sammen med lokalplanen vedtages et kommuneplantillæg, som nedsætter kravet om minimum 40 % rekreativt areal i forbindelse med tæt-lavt byggeri meget betydeligt.

Der gælder allerede en lokalplan for området, og der er derfor ikke pligt til udarbejdelse af en ny lokalplan. Formålet med at ændre lokalplanen var at sikre større, sammenhængende grønne områder samt færre og mindre boliger end den oprindelige bebyggelsesplan, som er indeholdt i Lokalplan LK 66. Bliver det grønne område ikke offentligt tilgængeligt, men i stedet en privat have, vil en meget betydelig del af formålet med at ændre den gældende lokalplan ikke kunne opfyldes.

Fører en fastholdelse af kravet om offentlig adgang til, at det aktuelle projekt falder på jorden, så vil Lokalplan LK 66 fortsat være gældende, og det byggeri, som Lokalplan LK 66 muliggør på matrikel 8a, vil – nu eller senere – kunne realiseres.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at kravet om, at det grønne område på matrikel 8a skal være offentligt tilgængeligt, fastholdes.

Bilag

Kortbilag 2

Lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården

20211018_skitse til bebyggelsesplan rev4_210771

Punkt 6: TMB - Forslag til Lokalplan LK 92 for et erhvervsområde i Osted

22-000493

Beslutning

Indstillingen anbefales, idet:

- forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag tilrettes jf. scenarie 2,
- § 7.7 ændres, så varegårde og oplag kan placeres mindst 1 m fra skel,
- § 8.6 ændres, så beplantning mod det åbne land skal være stedsegrøn, og beplantning skal holdes i minimum 3 m højde

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri godkendte på sit møde den 5. april 2022 et grundlag for lokalplan LK 92 for et erhvervsområde i Osted, og onsdag den 18. maj blev der afholdt borgermøde om lokalplanen. Administrationen har på den baggrund udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg og et forslag til lokalplan. De to forslag blev lagt frem til politisk behandling på mødet den 16. august 2022. Her besluttede udvalget at udsætte sagen, idet udvalget ønskede andelen af de rekreative arealer genberegnet. Nu lægges de to planforslag op til politisk godkendelse med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til Kommuneplantillæg nr. 2 til Lejre Kommuneplan 2021 og Forslag til Lokalplan LK 92 for et erhvervsområde i Osted med tilhørende miljøvurdering godkendes til udsendelse i offentlig høring i 8 uger

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri godkendte på sit møde den 5. april 2022 et grundlag for Lokalplan LK 92 for et erhvervsområde ved Hovedvejen og Bregnetvedvej i Osted, og onsdag den 18. maj 2022 blev der afholdt indledende borgermøde om lokalplanen.

Administrationen har frem mod udvalgmødet den 16. august 2022 udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg og et forslag til lokalplan med henblik på godkendelse og udsendelse i offentlig høring. På mødet den 16. august 2022 besluttede udvalget at udsætte sagen, idet udvalget ønskede andelen af de rekreative arealer genberegnet.

Administrationen har efterfølgende arbejdet med genberegningen af de rekreative arealer i fem scenarier. I bilag 5 er de fem forskellige scenarier beskrevet:

Scenarie 1: Rekreative arealer er 19 %. Kørebane- og parkeringsareal tæller ikke med.

Scenarie 2: Rekreative arealer er 20 %. Kørebane- og parkeringsareal tæller ikke med.

Scenarie 3: Rekreative arealer er 16 %. Vejudlægget tæller ikke med.

Scenarie 4: Rekreative arealer er 20 %. Vejudlægget tæller ikke med.

Scenarie 5: Den generelle ramme for rekreative arealer i erhvervsområder ændres til 15 %.

Det er scenarie 1, der er grundlaget for beregningen i Forslag til Kommuneplantillæg nr. 2 til Lejre Kommuneplan 2021 og forslag til Lokalplan LK 92 for et erhvervsområde i Osted, som her lægges frem til politisk godkendelse med henblik på udsendelse i offentlig høring i otte uger. Ydermere er en miljøvurdering af lokalplanforslaget, som også skal sendes i offentlig høring i otte uger. Forslag til Lokalplan er vedlagt i bilag 1. Miljøvurderingens miljørapport er vedlagt i bilag 2 og Kommuneplantillæg nr. 2 er vedlagt i bilag 3.

Lokalplan og miljørapport kan med fordel ses på planportalen her: [Lokalplan LK 92 for et erhvervsområde i Osted](#)

Kommuneplantillæg på planportalen kan ses her: [Kommuneplantillæg nr. 2](#)

Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2021 er anvendelsen fastsat til erhvervsområde med mulighed for kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg samt kro- og hoteldrift på Hovedvejen 151B. Samtidig er miljøklasserne tilpasset anvendelserne til miljøklasse 2-3. Der er dog ikke taget højde for, at blandt andet kontorer er miljøklasse 1, og derfor har administrationen udarbejdet et kommuneplantillæg, som ændrer miljøklassen fra 2-3 til 1-3. Kommuneplanrammen er i forhold til det besluttede grundlag og rammeafgrænsningen i Kommuneplan 2017 udvidet med benzintanken og to boliger på Hovedvejen, som i dag ligger i landzone. Et landzoneareal må ikke være omkranset af byzone, så for at sikre en sammenhængende planlægning er ejendommene medtaget i kommuneplanrammen. Kommuneplan 2021 fastsætter, at mindst 20 % af det samlede lokalplanområde i erhvervsområderne skal være rekreative arealer, og at veje ikke tæller med ved opgørelsen. I Forslag til Lokalplan LK 92 er de rekreative arealer opgjort til 19 %. Kommuneplantillægget sætter grænsen for de rekreative arealer ned til 19 %, så lokalplanforslaget ikke strider mod kommuneplanen. Samtidig præciseres det i de generelle rammer for både boliger og erhverv, at - ikke veje men - kørebane- og parkeringsarealer ikke kan tælles med i det rekreative areal.

Lokalplanens indhold

Forslaget til lokalplan er byggeretsgivende for en del af matrikel 3a, Osted By, hvor erhvervsområdet skal ligge. I Kommuneplan 2021 er hovedparten af matrikel 3a udlagt som fremtidigt erhvervsområde, der styrker samspillet mellem virksomhederne i området gennem muligheden for fælles faciliteter som kontorer, mødelokaler og idrætsfaciliteter. Området er omfattet af kommuneplanramme 13.E2. Lokalplanen fastlægger vejadgang og rekreative arealer samt inddeling i delområder på baggrund af miljøklasser og bygningshøjder.

Eksisterende bebyggelse langs Hovedvejen indgår også i lokalplanområdet. Bebyggelsen ligger i dag i landzone, og for at sikre en sammenhæng i planlægningen vil den eksisterende bebyggelse blive overført til byzone med den kommende lokalplan.

Delområde A1 og A2

Området er eksisterende bebyggelse, og der er ikke bygningsregulerende bestemmelser i lokalplanforslaget for dette område. Det vil derfor også i fremtiden være bygningsreglementet, der regulerer fremtidigt byggeri på de eksisterende ejendomme.

Delområde B-F

Delområde B-F skal anvendes til erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg.

Delområder B-F skal udstykes med en minimumsstørrelse på 1.000 m². Den maksimale bebyggelsesprocent er 45 % for den enkelte ejendom, og bebyggelsen skal placeres mindst 5 meter fra skel mod delområde A1, stier og rekreative områder.

Facadematerialerne skal fremstå i lertegl, træ, stålplader eller solcellepaneler i grå, grønne, brune, røde og sorte nuancer fra jordfarveskalaen, så det tilpasser sig omgivelserne mest muligt. Tagene skal fremstå i solcellepaneler som tagmateriale i sorte, mørkegrå eller røde farver fra jordfarveskalaen. I delområde C kan tage udføres med tagsten i røde lertegl. Der kan også være sedumtag på mindre bygninger. Da solcellepaneler er selve tagmaterialet, stiller lokalplanforslaget ikke som i tidligere lokalplaner krav om, at solcellerne skal være dækket ind af murkronen. Ventilationsanlæg skal placeres under tagfalden, dog med undtagelse af ventilationsafkast.

I delområde B, C, D og F må bebyggelsen maksimalt have en højde på 7,5 meter. I delområde E må bebyggelsen maksimalt have en højde på 10 meter.

I delområde B og C kan der indrettes erhverv i miljøklasse 1. I delområde D og E kan der indrettes erhverv i miljøklasse 1-3 og i delområde F er det miljøklasse 2-3.

Delområde G

Delområde G skal anvendes til veje og rekreative arealer, herunder stier, fortove, rabatter, regnvandshåndtering og grønne områder.

Vej: Vejadgangen fra delområde B, C, D, E og F skal ske fra Bregnetvedvej, og fra Delområde C kan det også være fra Hovedvejen. Vejprofilet er udlagt med en minimumsbredde på 12 meter til vejbane, fortov og rabatter til træer, belysning og synlig vandhåndtering.

Rekreative arealer: Lokalplanforslaget sikrer, at 19 % af delområderne B, C, D, E, F og G skal være offentligt tilgængelige rekreative arealer, herunder stier/fortove, rabatter, regnvandshåndtering og grønne arealer.

Der er et sammenhængende stiforløb med et samlet stiprofil på 4 meter på ydersiden af erhvervsområdet. De steder, hvor stien grænser op til det åbne land, ligger stien på ydersiden af en græsabat med træer. Øvrige steder, hvor stien grænser op til Bregnetvedvej og eksisterende by, ligger stien på indersiden af en græsabat med træer. Desuden er der nogle dele af stien uden træer, som forbinder stiforløbet omkring erhvervsområdet med det interne vejforløb og med Hovedvejen.

Regnvandet forsinkes i et regnvandsbassin samt i eventuelle vandrender langs den interne vej. Der er meget begrænsede muligheder for at nedsive indenfor lokalplanområdet, og derfor skal området spildevandskloakeres. Dele af området indgår ikke i Spildevandsplan 2016, og der er derfor udarbejdet et forslag til spildevandstillæg for området.

Miljøvurdering

Administrationen har gennemført en miljøscreening af lokalplanforslaget, som viser, at der vil være væsentlige miljømæssige ændringer af støj, trafik og visuelle påvirkninger i forhold til den eksisterende anvendelse. På den baggrund har administrationen udarbejdet en miljøvurdering af støj, trafikale og visuelle konsekvenser, herunder afværgeforanstaltninger, som er indarbejdet i lokalplanen, se mere i bilag 2.

Udtalelser

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri inviterede til borgermøde i Osted Kulturhus den 18. maj 2022, hvor ca. 15 borgere deltog. Hovedsynspunkterne var følgende:

- Trafik – flere borgere udtrykker bekymring for mere trafik på Bregnetvedvej med ind- og udkørsel til erhvervsområdet, hvor der i forvejen er meget trafik både morgen og eftermiddag.
- Beplantning – flere ønsker, at erhvervsområdet afskærmes med tæt, høj beplantning, så det ikke er synligt fra omgivelserne. Særligt er der en bekymring for synligt oplag på erhvervsgrundene.
- Miljøklasser - En del borgere var interesseret i at høre, hvilken type virksomheder der kan ligge i området.

Kort referat fra mødet er vedlagt som bilag 4.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at forslag til Lokalplan LK 92 sætter gode rammer for etablering af et varieret erhvervsområde, hvor der er plads til at styrke samarbejdet mellem virksomheder, og hvor der kan skabes et multifunktionelt erhvervsmiljø i tråd med intentionerne i Plan- og bæredygtighedsstrategi 2020.

Ejeren ønsker at skabe et erhvervsområde, der styrker samspillet mellem virksomhederne i området gennem muligheden for fælles faciliteter som kontorer, mødelokaler og idrætsfaciliteter. Derudover kan borgere i Osted og medarbejdere i erhvervsområdet anvende stiforbindelserne til at få let adgang til det åbne land.

Støj

Administrationen vurderer, at der med en opdeling af lokalplanområdet i delområder med udgangspunkt i miljøklasser, er taget højde for, at erhverv med størst miljømæssig påvirkning bliver placeret fjernest fra følsomme anvendelser, som boliger. Dermed er delområderne med til at sikre, at Miljøstyrelsens anbefalede minimumsafstande bliver fulgt. Samtidig sikrer lokalplanen, at ny bebyggelse i delområde B og C ikke placeres tættere end fem meter fra skel mod eksisterende bebyggelse, og at ventilationsanlæg skal placeres under tagfladen, med undtagelse af ventilationsafkast.

Trafik

Administrationen vurderer, at det sammenhængende vejforløb internt i erhvervsområdet er med til at sikre, at for eksempel lastbiler ikke skal vende og bremse trafikken samt skabe farlige situationer for fodgængere og cyklister. Derudover er oversigtsforholdene ved overkørslen sikret ved, at skiltning, bebyggelse og beplantning er placeret, så det ikke tager udsynet.

Visuel påvirkning

Administrationen vurderer, at de visuelle påvirkninger af omgivelserne er begrænset ved at sikre en lavere bygningshøjde på maksimalt 7,5 meter mod omgivelserne og højest, med en maksimal bygningshøjde på 10 meter, hvor terrænet er lavest centralt i området. Derudover sikrer lokalplanen træer i rabatten langs stien rundt om erhvervsområdet, og lokalplanforslaget stiller krav til skærmende beplantning på hver udstykning mod delområde A1, stier og grønne områder. Til sammen er en lavere bygningshøjde, træer og anden tæt beplantning med til at sikre, at erhvervsområdet tilpasser sig lokalmiljøet mest muligt.

Den skærmende beplantning er ikke en del af fællesarealerne, men den ligger på de enkelte erhvervsgrunde. På borgermødet blev ydret ønske om, at træerne, der skal være med til at skærme erhvervsområdet, plantes i fællesarealerne, og at der bør stilles krav om, at træerne plantes som en del af den indledende byggemodning. Hvis det skal indfris, skal andelen af de rekreative arealer øges. I forvejen har grundejer udtrykt bekymring for økonomien knyttet til omfanget af de rekreative arealer. Ydermere vil udgiften til træplantningen ligge i byggemodningsfasen og ikke hos virksomhederne. På den baggrund anbefaler administrationen, at træerne placeres inde på grundene. Udgiften til beplantning bliver på den måde fordelt ved, at den enkelte virksomhed står for udgiften til etablering af beplantningen på egen grund langs stierne.

Rekreative arealer

Administrationen har i dialogen med grundejer arbejdet med at sikre rekreative arealer i området. I det vedlagte lokalplanforslag er sikret 19 % rekreative arealer, hvor kørebane- og parkeringsareal ikke tæller med.

Administrationen havde gerne set, at de rekreative arealer kom op på mindst 20 %, så kommuneplanens krav kunne indfris. De rekreative arealer skal sikre offentligt tilgængelige grønne arealer, stier, fortove samt plads til regnvandshåndtering. De forskellige scenarier er beskrevet i bilag 5. De rekreative arealer giver medarbejdere i erhvervsområdet adgang til grønne omgivelser, hvor de kan holde udendørsmøder, walk and talk og lignende. Beboerne i Osted får nye muligheder for gåture i nærområdet. Samtidig er de rekreative arealer med til at skabe afstand mellem erhvervsområdet og eksisterende boliger langs Hovedvejen. Administrationen og grundejer har ikke kunne opnå enighed om udstrækningen af det grønne område ved de eksisterende boliger. For at sikre, at det er en reel grøn kile ved boligerne, som kommuneplanen foreskriver, så administrationen gerne, at området udvides med 5 meter på hver side, hvilket svarer til 20 % (scenarie 2 i bilag 5).

Grundejer ønsker, at andelen af de rekreative arealer bliver reduceret til 10-15 %. Derudover ønsker grundejeren, at grønne områder på privat grund også tæller med, fordi det bidrager til det grønne udtryk. Grundejer har argumenteret med, at der udover de rekreative arealer er udgifter til et væsentligt vejareal. Det betyder, at byggemodningsomkostningerne på det tilbageværende areal bliver ret store, så grundene når en pris, hvor de ikke kan sælges eller alternativt, at der ikke er økonomi i at sælge grundene, hvilket betyder, at projektet ikke kan gennemføres.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til LK 92 Lokalplan for et erhvervsområde i Osted

Bilag 2 - Miljørapport for Lokalplan LK 92

Bilag 3 - Kommuneplantillæg nr. 2 til Lejre Kommuneplan 2021 for Osted, Østergård erhvervsområde ved Hovedvejen, Bregnetvedvej

Bilag 4 - Referat fra borgermøde den 18. maj 2022

Bilag 5 Rekreative arealer

Punkt 7: TMB - Revideret grundlag for Lokalplan LK 89 for Herslev Strand & Havn

22-001477

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

I sommeren 2019 gav Kystdirektoratet en midlertidig dispensation til Lejre Vandsports aktiviteter ved Herslev Strand og Havn. Dispensationen er siden blevet forlænget, men udløber i november 2022. For at Lejre Vandsport kan fortsætte sin aktivitet på området, skal Lejre Kommune vedtage en lokalplan, senest når dispensationen udløber. Denne lokalplan skal rammesætte og regulere samtlige aktiviteter på havne- og strandområdet, hvilket også vil gøre det lettere at myndighedsbehandle aktiviteter på Herslev Strand og Havn.

Udvalget for Teknik & Miljø holdt et indledende borgermøde i november 2021 som start på en helhedsplan for området. I april 2022 valgte Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri at udskyde grundlagssagen og holdt endnu et borgermøde den 23. august 2022, hvor udkast til helhedsplan blev drøftet.

Administrationen lægger op til, at helhedsplanen med input fra borgermøderne skal fungere som grundlag for Lokalplan LK 89 for Herslev Strand og Havn.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at administrationen udarbejder forslag til Lokalplan LK 89 for Herslev Strand og Havn på baggrund af det fremlagte grundlag.

Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri.

Sagsfremstilling

Gennem de seneste år er friluftsliv og forskellige vandsportsaktiviteter blevet mere og mere populære. Det har øget interessen for at bruge Herslev Strand og Havn, blandt andet som støttepunkt for aktiviteter på Roskilde Fjord. I 2018 fik foreningen Lejre Vandsport støtte fra Nordea-fonden til at etablere et støttepunkt for vandsportsaktiviteter ved Herslev Strand.

Alle etablerede aktiviteter på Herslev Strand og Havn kræver godkendelse hos Kystdirektoratet, da området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Roskilde Fjord er udpeget som Natura 2000-område, hvilket også kan påvirke placeringen af aktiviteter i området. Lejre Kommune søgte derfor midlertidig dispensation hos Kystdirektoratet til at teste placeringen af Lejre Vandsports aktiviteter ved Herslev Strand og Havn. Kystdirektoratet bevilgede i sommeren 2019 en midlertidig dispensation til Lejre Vandsport og har siden forlænget dispensationen til efteråret 2022. Siden har der også været interesse fra andre i at etablere et støttepunkt for aktiviteter på fjorden. Herslev Strand Sejlklub søger også løbende Kystdirektoratet om ændringer i aktiviteter på havnen.

Der er i det hele taget stor aktivitet på og interesse for Herslev Strand og Havn. Den voksende aktivitet på området, som varierer med årstiderne, betyder også varierende behov for parkering og bedre adgangsforhold. De lokale beboere i Herslev, Trællerup og Katinge er meget opmærksomme på den øgede trafik, som aktiviteterne på stranden og havnen medfører.

En helhedsplan for Herslev Strand og Havn

Hvis Lejre Vandsports aktiviteter skal kunne gøres permanente ved Herslev Strand og Havn, er det nødvendigt, at Lejre Kommune udarbejder en lokalplan, som kan fastsætte og regulere aktiviteterne i området. Derfor igangsatte administrationen i efteråret 2021 arbejdet med en helhedsplan, som skal fastlægge disponeringen af de eksisterende aktiviteter. Udvalget for Teknik & Miljø holdt i november 2021 et indledende borgermøde om udviklingen af Herslev Strand og Havn. Læs mere under Udtalelser. I februar 2022 har Lejre Kommunes rådgiver, LE 34, været i dialog med foreningerne på Herslev Strand og Havn, hvilket har været med til at kvalificere helhedsplanen for området. Helhedsplanen er udgangspunktet for nærværende grundlagssag og for det videre arbejde med lokalplanen. Se bilag 1 for helhedsplan.

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri besluttede at udsætte grundlagssagen på sit møde i april 2022 og holdt et borgermøde den 23. august 2022. Her blev et udkast til helhedsplanen drøftet.

Eksisterende planlægning – Kommuneplan-revision

Rammeområde 99.R2 i Kommuneplan 2017 udlægger området til rekreativt område. Den specifikke anvendelse er offentlige fritidsformål, herunder fritidshavn, vinterbadepladser, klub og servicebygninger og lignende samt parkering og offentlig strandpark med mulighed for etablering af teltplads. Området ligger i landzone. Den maksimale bebyggelsesprocent er 15 %, og der må bygges i maksimum to etager.

Rammeområde 99.R2 er i Forslag til Kommuneplan 2021 udvidet, så det også omfatter et areal sydvest for det eksisterende rammeområde på vestlig side af Herslev Strandvej. Anvendelsen er fortsat et rekreativt område, men den specifikke anvendelse er præciseret, så den nu også omfatter lystbådehavn og øvrige ferie- og fritidsformål.

Det nye areal er efterfølgende flyttet fra vest til øst for Herslev Strandvej, hvilket betyder, at afgrænsningen af lokalplanen er ændret i forhold til, hvad der fremgår i Kommuneplan 2021. Derfor er det også nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Herslev Strand er en Blå Flag-strand

Herslev Strand er én af tre Blå Flag-strande ved Roskilde Fjord. Blå Flag er en miljømærkningsordning, der garanterer, at stranden arbejder for at sikre vores fælles natur og miljø. Dette stiller blandt andet krav til vandkvalitet, vedligehold, sikkerhed for brugere, faciliteter og formidling af naturhensyn.

Udtalelser

Den 24. november 2021 holdt Udvalget for Teknik & Miljø et indledende borgermøde om udviklingen af Herslev Strand og Havn. På mødet deltog blandt andet medlemmer fra Herslev Strand Sejlklub, Herslev Strand Bådelaug, Herslev Bylaug og Gevingehalvøens Udviklingsforum (GHUF) samt beboere fra blandt andet Herslev og Kattinge. Herunder er oplistet hovedpointerne af de fremmødtes bemærkninger:

- Der skal være balance mellem områdets eksisterende aktiviteter
- Der er ikke ønske om nye aktiviteter
- Der ønskes en trafiksikker løsning for cyklister og gående på Herslev Strandvej
- Området skal forblive en naturstrand
- Området må ikke blive kommercielt
- Der er udfordringer med renovation og toiletfaciliteter i sommermånederne.

Lejre Kommune har i februar 2022 været i dialog med Herslev og Trællerup Bylaug samt Gevingehalvøens Udviklingsforum (GHUF), som havde følgende hovedsynspunkter:

- Der er øget trafik hele året, men værst i sommermånederne

- Trafiksikkerhed for cyklister (særligt børn), hvor der ikke er cykelsti i Herslev (hjørne, manglende cykelsti, fart)
- Vi ønsker ikke en omfartsvej, som bare genererer mere trafik og højere hastighed.
- Fartdæmpende tiltag 30-40 km/t i landsbyerne og 60 km/t på land
- Parkeringsarealer andre steder – offentlig transport til havnen
- Parkering på havnen kun for sejlere med trailer
- Trafikken i området skal løses
- Balance mellem aktiviteter ved Borrevejle og Herslev
- Medlemmer i sejlklubben kommer også fra andre byer
- Miljøvurdering – inklusive beregninger af strøm, kloakering/spildevand
- Lokalplanen skal kunne muliggøre muldtoaletter

Den 23. august 2022 holdt Udvalget for Teknik, Miljø & Byggeri endnu et borgermøde. Denne gang med udgangspunkt i et udkast til helhedsplanen. På mødet deltog cirka 75 borgere blandt andet fra ovennævnte foreninger og bylaug. Noter fra mødet er vedlagt i bilag 2. Hovedpointerne fra mødet var, at:

- Helhedsplanen giver mulighed for for meget nyt byggeri og parkeringsareal,
- Det er vigtigt at sikre, at der overhovedet er interessenter til nyt byggeri,
- Trafik til og fra varierer over året og er en udfordring få dage om året,
- Høje hastigheder på vejene i oplandet skaber utryghed,
- Det er nødvendigt at sikre separat stiadgang til området for gående og cyklister,
- Manglende kloakering og sparsom adgang til el og vand er en udfordring,
- Helhedsplanen udlægger for lidt areal til teltplads og overnatning,
- Lejre Vandsport skal have lov at være her permanent, hvis de ønsker det,
- Autocampere fylder mere og mere. Delte meninger om deres tilstedeværelse,

Administrationens vurdering

Herslev Strand og Havn er i dag et miljø med naturstrand og fritidshavn og meget mere, som er unikt for Lejre Kommune. Det er administrationens vurdering, at den nuværende aktivitet og den øgede efterspørgsel gør, at der er brug for at sikre en bedre disponering af området.

På baggrund af borgermøderne og dialogen med foreninger og lokale beboere foreslår administrationen at igangsætte udarbejdelsen af Lokalplan LK 89 for Herslev Strand og Havn. Lokalplanen skal tage udgangspunkt i principperne fra den vedlagte helhedsplan (bilag 1), som administrationen vil arbejde videre med frem mod politisk behandling af et forslag til lokalplan.

Efter borgermødet den 23. august 2022 vurderer administrationen, at der skal arbejdes videre med at begrænse omfanget af eventuelt nyt byggeri på området. Det kan eksempelvis gøres ved at indskrænke byggefeltet for det nye byggeri og/eller at fastsætte, hvor mange kvadratmeter, der kan bygges inden for byggefeltet. Administrationen foreslår også at undersøge yderligere, hvor stort behovet er for nyt udlagt areal til parkering og af- og påsætning (områder 9 i bilag 1).

Derudover vil administrationen gå i dialog med Lejre Vandsport om, hvordan deres behov kan sikres bedst muligt i tråd med de øvrige aktiviteter på området.

Mange fremhævede på borgermødet behovet for separat sti langs Herslev Strandvej til bløde trafikanter. Herslev Strandvej er ikke en del af lokalplanens område, og sidstnævnte kan derfor ikke sikre en stiadgang langs vejen. Administrationen er dog fuldt opmærksomme på dette og vil afsøge mulighederne for at sikre bedre adgang for gående og cyklister.

Aktiviteter på stranden og havnen afføder sæsonvarierende trafik, som – lagt sammen med den generelle trafik på Gevningehalvøen - ligger lokale beboere meget på sinde. Trafikale konsekvenser af lokalplanlægningen vil blive belyst yderligere i miljøvurderingen af planen. Vurderingerne skal også tages med i det fremadrettede trafiksikkerhedsarbejde på Gevningehalvøen.

Roskilde Fjord er udpeget Natura 2000-område, og der skal derfor udarbejdes en miljøvurdering af planlægningen. Herunder skal en trafikanalyse se nærmere på de trafikale følger af, at lokalplanen blandt andet udlægger et nyt areal til offentlig parkering (område 9 i bilag 1).

Formål

Lokalplanens formål er at sikre, at Herslev Strand og Havns nuværende funktioner og aktiviteter er disponeret hensigtsmæssigt, og at give mulighed for permanente vandsportsaktiviteter med støttepunkter indenfor lokalplanens område.

Anvendelse

Rekreativt område, herunder lystbådehavn samt tilknyttede bygninger og anlæg. Herunder tilføjes det, at området kan anvendes til vinterbadepladser, klub- og servicebygninger og lignende samt parkering og offentlig strandpark med mulighed for etablering af teltplads.

Udstykning

Lokalplanen regulerer ikke udstykning.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Herslev Strandvej. Lokalplanen skal udlægge områder til offentlig parkering, herunder område 6 i bilag 1 til parkering og tilkørsel, og område 9 i bilag 1 til offentlig parkering og opbevaring. Der skal arbejdes videre med at undersøge mulighederne for bedre forbindelser for bløde trafikanter i området, særligt til og fra Herslev. Det skal også undersøges, hvor mange parkeringspladser helhedsplanen genererer, og om der er brug for at fastsættes et minimum/maksimum af P-pladser.

Lokalplanen giver mulighed for en ny sti, som skal give adgang helt ned til vandet (område 2 i bilag 1). Denne er med til at gøre vandkanten mere tilgængelig, også for mennesker med handicap.

Bebyggelsens omfang og placering

En bebyggelsesprocent på 15 for området som helhed.

Lokalplanen skal udlægge byggefelter til opførelse af bygninger, der faciliterer og understøtter vandsportsaktiviteter. Byggefelterne skal placeres, så bebyggelsen ikke fremstår spredt. Lokalplanen skal også angive et maksimum antal byggede kvadratmeter for det enkelte byggefelt.

Risiko for oversvømmelse og erosion skal vurderes nærmere, så der eventuelt kan indsættes en minimum sokkelkote for nyt byggeri.

Maksimum bygningshøjde: 7,5 meter. Bygningshøjde på nyt bebyggelse begrænses svarende til én etage.

Maksimum antal etager:

To etager for byggefelt for eksisterende klubhus for Herslev Strand Sejlklub (område 7 i bilag 1). Én etage for ny bebyggelse til foreningshus til vandsport (område 1 i bilag 1).

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres i materialer, som er i tråd med strandens tilstand som naturstrand. Facader skal overordnet fremstå i træ med lodret beklædning, og i jordfarver, sort eller i træets naturlige farve. Dette for at tilstræbe, at ny bebyggelse harmonerer med de naturlige omgivelser. Der skal arbejdes videre med at fastsætte, hvilke materialer ny bebyggelse kan opføres med.

Ubebyggede arealer

Herslev Strand skal fortsat være en naturstrand, hvor græsareal og beachvolley-bane bevares. Der kan opføres enkelte shelters i område 5 i bilag 1. Befæstede arealer anlægges i materialer, som overholder tilgængelighedskrav og samtidig er i tråd med strandens naturpræg.

Uden for de udlagte byggefelter kan der opføres småbygninger i form af shelters, muldtoiletter eller mindre tekniske anlæg til for eksempel affaldshåndtering eller i forbindelse med eventuelt rodzoneanlæg (i område 9 i bilag 1). Der kan arbejdes videre med at fastsætte et maksimum

antal kvadratmeter til småbygninger, så den nuværende tilstand af strand og havn forbedres og ikke præges væsentligt af spredt småbebyggelse.

Miljø

Lokalplanen skal arbejde for, at Herslev Strand opretholder miljømærkningen Blå Flag-strand. Her er det væsentligt at sikre sikkerheden for de forskellige brugere af stranden. Eksempelvis skal badegæster og surfere kunne komme til vandet samtidig på en tryk og sikker måde. Regnvand skal i udgangspunktet håndteres lokalt.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune, da der principielt set ikke er handlepligt på lokalplanen. Men lokalplanen kan skabe forventninger til ændringer i området, eksempelvis af parkeringsforholdene.

Bilag

Bilag 1_Helhedsplan_Herslev Strand og Havn

Bilag 2_Noter fra borgermøde_23_08_22

Punkt 8: TMB - Forslag til Lokalplan LK 90 for boliger ved Hyllinge Enge i Kirke Hyllinge

22-005721

Beslutning

Indstillingen anbefales, idet:

- maks. antallet af boliger i tæt-lave delområder fastholdes, men maks. boligstørrelse udgår og erstattes af tilsvarende samlet maks. etageareal for hvert delområde,
- undtagelse vedr. bofællesskaber og delebilsordning i §5.8 udgår,
- krav om murkrone i §7.6 tilføjes,
- småbygninger i §7.7 gerne må være helt sorte,
- maks. højde på hække mod vej i § 8.4 er 1,4 m.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri godkendte den 8. marts 2022 et revideret grundlag for Lokalplan LK 90 for Hyllinge Enge. På baggrund af grundlaget har administrationen sammen ejere og udviklere af området udarbejdet et forslag til lokalplan.

Lokalplanforslaget er en rammelokalplan for Kommuneplanens rammeområde 7.B9 og 7.B10 og indeholder detaljerede bygningsregulerende bestemmelser for to af lokalplanens fire delområder, hvori der er mulighed for at etablere 59 boliger i delområde 1 og 23 boliger i delområde 2. Lokalplanforslaget lægges frem til politisk godkendelse med henblik på udsendelse i offentlig høring. Se: [Forslag til Lokalplan LK 90 for boliger ved Hyllinge Enge](#)

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til Lokalplan LK 90 for Hyllinge Enge ved Kirke Hyllinge sendes i offentlig høring i 6 uger.
2. at der afholdes borgermøde den 25. oktober 2022 kl. 19.00.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Landinspektørfirmet LE34 har på vegne af en af grundejerne af områderne i kommuneplanramme 7.B9 og 7.B10 anmodet om at få udarbejdet en rammelokalplan for hele lokalplanområdet med bygningsregulerende bestemmelser for tæt-lav og åben-lav boligbyggeri i delområde 1. Det er ejers ønske at etablere et attraktivt boligområde, som vil bidrage til en positiv udvikling af Kirke Hyllinge som et levedygtigt bysamfund i nær kontakt med naturen. Visionerne er beskrevet nærmere i vedlagte projektbeskrivelse. Efterfølgende har udvikleren af delområde 2 også ønsket at få detaillokalplanlagt dette delområde med Lokalplan LK 90.

Udvalget for Teknik & Miljø har den 6. september 2021 godkendt et grundlag for en rammelokalplan for Hyllinge Enge med detaljerede bestemmelser for delområde 1 og 2. Med dette grundlag blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en trafikanalyse, som kunne belyse trafikbelastningen i forbindelse med byudvikling af Hyllinge Enge. På baggrund af trafikanalysen godkendte Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri et revideret grundlag den 8. marts 2022, hvor det desuden blev besluttet, at Vestergårdsager skal være vejadgang til delområde 1 og 2, samt at området skal disponeres sådan, at det på sigt vil være muligt at vejbetjene hele rammelokalplanområdet fra Karlebyvej og Vintappervej.

I den overordnede bebyggelsesplan for hele Hyllinge Enge er det tanken, at området deles op i delområder/boligklynger med hver sine kvaliteter, karakter og samfund, hvoraf de 2 delområder detaillokalplanlægges med denne lokalplan. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen i selve boligklyngerne vil være tæt, mens der mellem klyngerne udlægges større sammenhængende rekreative arealer, hvor der kan være nyttehaver, vild natur og søer og render til regnvandet.

Den samlede bebyggelse af hele området er udformet med udgangspunkt i landskabet, så det højeste punkt friholdes som udsigtspunkt, og naturlige lavninger udlægges til natur og regnvandshåndtering. Regnvand ledes på overfladen langs veje og ad de grønne strøg til grønne rekreative regnvandsanlæg. Terrænet falder 19 meter fra kote 29 i det sydvestlige hjørne af delområde 1 til kote 10 ved Karlebyvej.

Lokalplanen er inddelt i fire delområder. Lokalplanen er en rammelokalplan, som fastlægger de overordnede principper for vejadgang, stiforbindelser, afgrænsning mod det åbne land og udlægning af grønne rekreative områder samt arealer til håndtering af regnvand indenfor hele lokalplanens område. Derudover indeholder lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser for delområde 1 og 2, hvorimod delområde 3 og 4 først skal konkretiseres med bygningsregulerende bestemmelser ved senere lokalplanlægning.

Delområde 1 og 2 er underinddelt i nogle boligdelområder bestående af områder med tæt-lav boliger (rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse mm.) og områder med fritliggende parcelhuse. For parcelhuse fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for det enkelte jordstykke (matrikel). For tæt-lav boliger reguleres i stedet antallet af boliger og det maksimale bruttoetageareal. Med lokalplanen fastsættes det maksimale boligantal indenfor delområde 1 og 2 til henholdsvis 59 boliger og 23 boliger fordelt på ca. 50 rækkehuse og 32 parcelhuse. Det maksimale boligareal for den enkelte bolig i områder til tæt-lav boliger sættes til 130 m² i delområde 1C og 1D og til 110 m² i delområde 2B.

Parcelhusene placeres tættest på de eksisterende parcelhuskvarterer. Disse huse kan opføres i 1 plan i maks. 5,5 meters højde, mens rækkehuse og andre parcelhuse længere nede ad bakken kan opføres i 2 plan i maks. 7,5 meter.

Bebyggelsens facader skal fremstå i blank mur, fildede eller pudsede, skærmtegl, skifer, glas og/eller træ. Dog kan max. 30 % af facaden tillades udført i glas. Begrænsningen på 30 % glas gælder ikke for udestuer (drivhuse).

Facaderne skal fremstå 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.

Der er ingen krav til bebyggelsens tagudformning, ud over at taget ikke må udføres med helvalm. Desuden må tage ikke udføres med udhæng større end 10 cm fra facade.

Tage skal fremstå i uglaserede teglsten, betontagsten, skærmtegl, naturskifer, skifer (fiber/cement), tagpap eller med sedumtag. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer over glans 10.

Ejeren af delområde 1 har oplyst, at der for tæt-lave boliger vil blive stillet krav om DGNB-certificering af bygningerne.

Udtalelser

Før lokalplanarbejdet blev sat i gang, blev der holdt borgermøde den 15. juni 2021 i Karleby Forsamlingshus.

På mødet var der bl.a. følgende overordnede opmærksomhedspunkter:

- Fokus på trafikbelastning og trafiksikkerhed
- Ønske som sammenhængende stinet i området og i Kirke Hyllinge som helhed
- Ønske om grønne arealer mellem nye og eksisterende boligområder
- Vigtigheden i at skabe friarealer, der bidrager til at sikre trygge områder

Administrationens vurdering

Boligstørrelse

Udvikler har fra begyndelsen ønsket et varieret boligudbud for det kommende område. På baggrund af projektbeskrivelsen er der i lokalplanens redegørelse beskrevet, at intentionen er at skabe en landsbylignende

bebyggelsesstruktur med et bredt udbud af boligstørrelser i området, så børnefamilien med et stort pladsbehov f.eks. kan bo side om side med bedsteforældrene, der bor i bofællesskab eller i et seniorvenligt rækkehus.

Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for denne variation. Dog vurderer administrationen, at lokalplanens bestemmelser ikke kan sikre denne intention, idet der i delområder med tæt-lav boligbebyggelse kun er fastsat et maksimalt bruttoetageareal på 130 m²/bolig i delområde 1C og 1D. Dette muliggør, at nogle af boligerne kan blive mindre end 130 m² men sikrer det ikke, og derved er der risiko for, at der ikke opnås variation i boligstørrelsen. Boliger på 130 m² vil efter administrationens vurdering ikke være økonomisk mulige at erhverve for en familie med en indkomst eller enlige seniorer.

Hvis variationen i boligstørrelsen, herunder mindre boliger til f.eks. enlige, skal sikres bedre, har administrationen to bud:

1. Delområder med tæt-lav boligbebyggelse reguleres af en maksimal bebyggelsesprocent samt en maks. boligstørrelse på 130 m² i delområde 1C og 1D og maks. boligstørrelse på 110 m² i delområde 2B. Da delområderne med tæt-lav boligbebyggelse også indeholder veje, er det administrationens vurdering, at den maksimale bebyggelsesprocent bør sættes ned til maks. 30, for at delområderne ikke bliver for tæt bebygget. Denne løsning vil give mulighed for flere mindre boliger.
2. Det maksimale antal boliger kan fastholdes til 37 tæt-lave boliger i delområde 1 samtidig med boligstørrelserne inddeles i intervaller, så der f.eks. kan være 6 boliger på maks. 90 m², 7 boliger på maks. 115 m² osv.

Hvis delområderne med tæt-lav boligbebyggelse kun reguleres af en bebyggelsesprocent, vil antallet af boliger formentlig blive højere, hvilket vil generere et større behov for parkeringspladser. Fastsættelse af en maksimal bebyggelsesprocent er heller ikke en sikring af, at intentionen om større variation i boligstørrelserne efterleves, men den giver bedre mulighed for det.

Administrationen har de seneste par måneder været i dialog med udstykkeren af delområde 1 om at sikre variation i boligstørrelsen i lokalplanen. Udstykker har ønsket, at bestemmelsen i lokalplanforslaget uden bebyggelsesprocent men med maks. antal boliger og boligstørrelse bibeholdes. Det skyldes et tidligt ønske om, at byggeretter blev afklaret mellem de forskellige ejere i området, så det ikke senere skaber konflikter mellem grundejerne.

Udstykkeren af delområde 1 har haft denne sagsfremstilling til gennemlæsning før udsendelse, og udstykker har i en mail givet udtryk for sine synspunkter og ønsker. Mail fra udstykker er vedlagt som bilag.

Vejadgange

Da Vestergårdsager allerede er forberedt som adgangsvej til lokalplanområdet, har administrationen vurderet, at boligudbygningen skal begynde og have vejadgang herfra. Men når delområde 3 og 4 bliver detailokalplanlagt, skal vejadgangene til hele nærværende lokalplans område revurderes.

I vurderingen af hvilke/hvilken vejadgang, der bedst servicerer området, ligger mange hensyn. Der gælder blandt andet hensyn til eksisterende grundejere i Vestervangområdet og hensynet til sikring af gode forhold for bløde trafikanter.

Når delområde 4 bliver detailokalplanlagt, kan der skabes vejadgang til Karlebyvej. Her har der været to forslag i spil:

1. En vej syd om forsamlingshusets grund, som krydser ind over grunden i et lille hjørne ud til Karlebyvej.
2. En vej længere mod syd - syd om de tre huse ved Karlebyvej.

Begge adgangsveje vil løbe over delområde 4 (matrikel 4a), som ejeren af ejendommen på nuværende tidspunkt ikke ønsker at udvikle.

Hvis ejeren af delområde 4 på et tidspunkt viser interesse for at udvikle området, er det administrationens vurdering, at det vil være oplagt at supplere eller omlægge vejadgangen til lokalplanområdet med en ny tilslutning til Karlebyvej.

Adgang fra Vintappervej forudsætter, at Kommuneplanens rammeområde 7.B12 og 7.E2 byudvikles, så der kan skabes en vejforbindelse syd om den eksisterende del af Kirke Hyllinge.

Stiforbindelse

Det er i lokalplanen sikret, at der bliver etableret nye stiforbindelser med fast belægning gennem boligområderne, som kobler sig op på stierne i Vestervang, samt at der er plads til trampestier rundt omkring i de fælles rekreative områder. Det er administrationens vurdering, at der således vil blive skabt et net af stier til glæde for alle Kirke Hyllinges borgere.

Rekreative fællesarealer

De rekreative fællesarealer vil udgøre godt en tredjedel af lokalplanområdet, og vil være med til at styrke den vilde natur og den biologiske mangfoldighed.

Trygge nærrekreative boligområder

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen bidrager til at skabe trygge nærrekreative områder omkring boligerne ved at stille krav om lege- og opholdsarealer i boligområderne, hvilket er med til at sikre fællesskab og samhørighed, som er med til at skabe tryghed.

Offentlig høring og borgermøde

Der blev holdt indledende borgermøde 15. juni 2021. Hvis udvalget ønsker borgermøde i høringsperioden, foreslår administrationen følgende den 25. oktober 2022 kl. 19.00.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanforslaget nu er klar til at blive sendt i høring. Høringsperioden er minimum 4 uger, men da der er tale om en større lokalplan, foreslår administrationen, at lokalplanforslaget sendes i høring i 6 uger.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Projektbeskrivelse Hyllinge Enge

Miljøscreening af Lokalplan LK 90 for Hyllinge Enge 300822

Forslag til Lokalplan LK for boligområdet Hyllinge enge ved Kirke Hyllinge 300822

Bemærkninger til dagsorden.

Punkt 9: TMB - Planlægning for jordbærtunneller ved Mannerup

22-006085

Beslutning

Indstillingerne tiltrådt.

Borgermøde holdes onsdag den 28. september 2022 kl. 19.00

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

Ejeren af Bregnetvedvej 24 og Mannerupvej 30 ved Osted ønsker at gøre eksisterende jordbærtunneller permanente samt i en 10-årig horisont, at have mulighed for at udvide produktionen med en mindre del nye, permanente jordbærtunneller.

Kommunalbestyrelsen traf den 23. maj 2022 beslutning om, at et projekt for jordbærtunneller på ejendommen Mannerupvej 30 ved Osted er lokalplanpligtigt.

Da arealet ikke indgår i Kommuneplan 2021, lægger administrationen nu op til at indkalde forslag og idéer til et kommuneplantillæg samt afholde et borgermøde, inden planlægningsarbejdet går i gang.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at idéoplæg – indkaldelse af forslag og idéer til kommuneplantillægget for jordbærtunneller ved Osted – godkendes til udsendelse i offentlig høring i 4 uger,
2. at der holdes borgermøde onsdag den 27. september 2022 kl. 19.00.

Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri

Sagsfremstilling

Grundejeren af Bregnetvedvej 24, matrikel 5a m.fl., Bregnetved By, og Mannerupvej 30, matrikel 3b og 3h, Mannerup By, ved Osted ønsker at gøre eksisterende jordbærtunneller permanente samt etablere nye, permanente jordbærtunneller.

Grundejeren har i slutningen af 2021 anmeldt opførelse af et væksthuse, nye tunneller til jordbærproduktion samt at flytte eksisterende tunneller til jordbærproduktion til en ny placering på ejendommen Mannerupvej 30. Derudover er der i dag jordbærtunneller på ejendommen, som hviler på midlertidige tilladelser, som grundejer ønsker at bibeholde på ejendommen.

Kommunalbestyrelsen traf den 23. maj 2022 beslutning om, at projektet om jordbærtunneller på Mannerupvej 30 ved Osted er lokalplanpligtigt.

Lokalplananmodning

Grundejeren har nu anmodet om en lokalplan, der giver mulighed for permanent opsætning af væksthuse/jordbærtunneller på dels Bregnetvedvej 24 og på Mannerupvej 30. På Bregnetvedvej 24 er der eksisterende jordbærtunneller med et samlet areal på 175.560 m². På Mannerupvej 30 ønsker grundejer væksthuse/jordbærtunneller med et samlet areal på ca. 215.200 m², som er fordelt som således:

- 84.535 m² eksisterende jordbærtunneller
- 42.850 m² nye væksthuse/jordbærtunneller
- 87.680 m² med mulighed for på sigt at kunne etablere væksthuse/jordbærtunneller.

Ejeren har fået ingeniørfirmaet LN Rådgivning til at udarbejde et projektmateriale. Projektet er vedlagt som bilag 3. Kortudsnit, der viser den ønskede afgrænsning, er også vedlagt som bilag 2.

Grundejer ønsker også at etablere levende hegn, passager til dyr og planter som afskærmning omkring jordbærtunnellerne, hvis der bliver mulighed for permanente jordbærtunneller.

For grundejer er det vigtigt, at alle jordbærtunneller inden for lokalplanområdet kan være overdækkede hele året, fordi jordbærdyrkningen på arealet fremadrettet overgår til økologisk drift, og overdækning er en forudsætning for økologisk drift.

Ved lokalplanlægning

Ved lokalplanlægning af landbrugsbyggeri, gælder ifølge § 15, stk. 5 særlige begrænsninger for lokalplanlægningen, idet der er tale om et areal, som er udlagt til jordbrugsmæssig anvendelse.

Der kan med lokalplanen fastsættes bestemmelser om:

- Områdets anvendelse
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens omfang og udformning (bl.a. maksimale bygningshøjder og bebyggelsesprocent)
- Foretagelse af afskærmningsforanstaltninger (f.eks. beplantningsbælter eller støjvolde)

Der kan med lokalplanen ikke fastsættes bestemmelser om:

- Ejendommens størrelse og afgrænsning
- Bebyggelsens beliggenhed
- Anvendelse af de enkelte bygninger
- Udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer

Kommuneplantillæg

Da der ikke er nogen kommuneplanramme for Bregnetvedvej 24 og Mannerupvej 30, er det nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg, som udlægger en ramme for jordbærtunnellerne. Da det er en væsentlig ændring af områdets anvendelse, skal der jævnfør planlovens § 23c indkaldes idéer og forslag med henblik på planlægningsarbejdet, og der skal fastsættes en frist for at afgive idéer og forslag på minimum 2 uger, se bilag 1. Administrationen foreslår at afholde borgermøde den 27. september 2022 kl. 19, i perioden, hvor det er muligt at afgive idéer og forslag til den kommende planlægning. Det foreslås desuden, at der gives en frist på 4 uger til at komme med forslag og ideer til planlægningen.

På baggrund af inputs fra borgermøde og indkaldelse af idéer og forslag vil administrationen udarbejde en grundlagssag for det videre lokalplanarbejde, som Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri vil blive præsenteret for senere på året.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at den foreslåede proces giver borgere i nærområdet bevidsthed om den kommende proces, samt mulighed for at komme med idéer og forslag til den kommende planlægning.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Bilag 1 Indkaldelse af idéer og forslag

Bilag 2 Oversigtskort

Bilag 3 Projektmateriale for jordbærtunneller ved Mannerup

Punkt 10: TMB - Forslag til Tillæg 23 til Spildevandsplan 2016 - 2023. Spildevandskloakering af nyt erhvervsområde ved Bregnetvedvej, Osted

22-003783

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

Ved Bregnetvedvej i Osted er der i forslag til lokalplan LK 92 planlagt et nyt erhvervsområde.

Området ligger imidlertid kun delvist indenfor kloakopland i spildevandsplanen. Tillæg 23 medtager hele det nye erhvervsområde i kloakopland, sådan at hele området omfattes af forsynings- samt tilslutningspligt for kloak.

Kloakoplandet er planlagt spildevandskloakeret, og dette vil fortsat være gældende. Regnvand fra erhvervsområdets tagflader og øvrige befæstede arealer skal derfor håndteres lokalt.

Indstilling

Direktionen indstiller

1. at forslag til tillæg 23 til Spildevandsplan 2016 - 2023 godkendes og sendes ud i 8 ugers offentlig høring.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

I forslaget til lokalplan LK 92 er der planlagt et nyt erhvervsområde ved Bregnetvedvej i Osted. Erhvervsområdet vil blive etableret på matrikel 3a, Osted By.

Matriklen ligger imidlertid kun delvist indenfor kloakopland i spildevandsplanen. Oplandsnummeret er OS38.

Kloakopland OS38 er planlagt spildevandskloakeret. Forsyningens kloak vil altså kun skulle modtage spildevand, hvorimod regnvand fra tage og befæstede arealer vil skulle afledes lokalt, og i videst muligt omfang nedsives.

Tillæg 23 ændrer kloakopland OS38 således, at hele det kommende nye erhvervsområde vil blive omfattet af kloakoplandet. Herved vil der være såvel forsynings- som tilslutningspligt i hele erhvervsområdet. Kloakopland OS38 fastholdes som spildevandskloakeret.

Tillæg 23 ændrer ikke spildevandsplanen for allerede kloakerede ejendomme omfattet af lokalplan LK 92, men vil udelukkende sikre planmæssigt grundlag for kloakering af de kommende nye erhvervsgrunde på den ubebyggede del af matrikel 3a.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at Tillæg 23 sikrer et tilstrækkeligt planmæssigt grundlag for afledning af spildevand fra det nye erhvervsområde.

Administrationen anbefaler, at forslaget godkendes.

Økonomi og finansiering

Fors A/S skal føre spildevandskloak frem til skel på hver af de matrikler, som vil blive udstykket til erhverv i det nye erhvervsområde. Fors A/S skal desuden fremadrettet drive og vedligeholde denne kloak.

Bygherre skal betale tilslutningsbidrag til Fors A/S efter taksten for tilslutning af erhverv til spildevandskloak. Bygherre skal desuden forestå etablering af fællesprivat anlæg til lokal afledning af erhvervsområdets regnvand.

I takt med at erhvervsgrundene købes og bebygges, skal den respektive virksomhed tilslutte sit spildevand til Fors A/S' kloak i skel, og sit regnvand enten til det fællesprivate regnvandsanlæg, eller håndtere det på egen grund.

Alt arbejde forbundet med tilslutning af spildevand til kloak skal udføres af en autoriseret kloakmester.

Bilag

FORSLAG til tillæg 23 til spildevandsplanen.docx

Punkt 11: TMB - Forslag til tillæg 21 til Spildevandsplan 2016 - 2023. Spildevandskloakering af nyt boligområde i Kirke Hyllinge Syd

22-003680

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Resumé

I forslag til lokalplan LK 90 er der planlagt et nyt boligområde syd for Kirke Hyllinge.

Boligområdet ligger imidlertid kun delvist i planlagt kloakopland i spildevandsplanen. Tillæg 21 medtager derfor hele boligområdet i kloakopland, som vil være spildevandskloakeret. Regnvand skal derfor håndteres lokalt i området.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til tillæg 21 til Spildevandsplan 2016 - 2023 godkendes, og sendes ud i 8 ugers offentlig høring.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

På arealerne syd for Kirke Hyllinge, mellem Vintappervej og Karlebyvej, er det i forslag til lokalplan LK 90 planlagt at etablere et nyt boligområde.

Det nye boligområde er imidlertid kun omfattet delvist af kloakopland i spildevandsplanen. De pågældende kloakoplande har oplandsnumrene KH03 og KH19, og ligger i den østligste, hhv. vestligste, del af boligområdet. Begge kloakoplande er planlagt spildevandskloakerede i spildevandsplanen, så regnvand skal håndteres lokalt i oplandene.

Tillæg 21 ændrer udstrækningen af kloakopland KH03 og KH19 således, at de bliver sammenfaldende med lokalplanområdets afgrænsning. Herved vil spildevandsforsyningen, Fors A/S, være forpligtet til at sørge for afløb af spildevand fra hele lokalplanområdet, ligesom de enkelte ejendomme vil være forpligtet til at tilslutte deres spildevand til Fors A/S' kloak. Regnvand vil fortsat skulle håndteres lokalt i boligområdet.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at Tillæg 21 sikrer et tilstrækkeligt planmæssigt grundlag for afledning af spildevand fra det nye boligområde.

Administrationen anbefaler, at forslaget godkendes.

Økonomi og finansiering

Fors A/S skal føre spildevandskloak frem til skel på hver boligmatrikel i området, samt fremadrettet drive og vedligeholde denne kloak.

Udstykker skal betale tilslutningsbidrag til Fors A/S efter taksten for tilslutning af beboelse til spildevandskloak. Der skal betales 1 tilslutningsbidrag for hver bolig, som skal tilsluttes.

Udstykker skal desuden etablere fællesprivat anlæg til lokal afledning af regnvand. Udstykker kan herefter evt. indgå aftale med grundejerforeningen/-foreningerne om, at de fremadrettet overtager drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæggene.

Den enkelte grundejer skal hyre en autoriseret kloakmester til at tilslutte sine spildevandsafløb til Fors A/S' spildevandskloak. Regnvandet skal grundejer enten nedsive lokalt på sin grund, genanvende i husholdningen, samt/eller tilslutte det fællesprivate regnvandsanlæg.

Bilag

FORSLAG til tillæg 21

Punkt 12: TMB - Eventuelt

Beslutning

Intet under dette punkt.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Punkt 13: TMB - Godkendelse af referat