

REFERAT Udvalget for Teknik & Miljø d. 03-06-2019

Mødedato Mandag d. 03. juni 2019 kl. 08:00

Mødested Mødelokale 2, Lejrevej 15, 4320, Allerslev

Mødedeltagere Ivan Mott, Martin Stokholm, Bjørn Lykke Sørensen , Jens K. Jensen, Christian Fjeldsted Andersen (Afbud), Inger Marie Vynne

Indholdsfortegnelse

TM - Godkendelse af dagsorden.....	3
TM - Orienteringssager - juni.....	4
TM - Forslag til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Lejre Vest og Roskilde-Ostedområdet....	6
TM - Ansøgning fra HOFOR om endelig vandindvindingstilladelse til Ledreborg Kildeplads.....	9
TM - Byggemodning af Skullebjerg erhvervsområde.....	12
TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for Højby Kærvej 1 i Højby - selve Valdemarsgaard....	17
TM - Udvidelse af Abbetved Landsby med 25 boliger på Brobjergvej 11, 4060 Kirke Såby.....	20
TM - Forslag til Lokalplan LK 68 for boliger Ved Merianhaven i Hvalsø.....	24
TM - Dispensation til fældning af bevaringsværdige træer på Ryttergårdsvej 7, Kr. Hyllinge.....	27
TM - Kontraktforlængelse af vintertjeneste.....	29
TM - Temadrøftelse om Trafikbestilling 2020.....	31
TM - Eventuelt.....	33

Punkt 1: TM - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Godkendt.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Punkt 2: TM - Orienteringssager - juni

18/13727

Resumé

A. Mini-kampagne: ”Klip hæk”

Lejre Kommune gennemfører en mini-kampagne over sommeren 2019 for at få flere borgere til at klippe deres hæk ind til skel. Formålet er at sikre fremkommeligheden på veje og fortove og at reducere antallet af utilfredse borgerhenvendelser om emnet.

Der vil blive vist en lille [film](#) på kommunens hjemmeside og på Facebook, der på en lidt humoristisk måde illustrerer de problemer, der kan opstå, når borgere ikke klipper deres hæk.

Vej & Park oplyser, at der i 2018 har været 358 henvendelser fra borgere og kommunes egne folk, der har observeret manglende klipning.

Der er en del borgere, der vælger at klippe deres hæk efter Sankt Hans, og derfor kommer kampagnen og hækkeklipningskonkurrencen til at køre fra 1. juli – 1. september 2019.

I forbindelse med kampagnen udskriver vi også en lille konkurrence med overskriften ”Den Gyldne Hækkesaks”.

Kandidaterne til den gyldne hækkesaks er veje eller byer, hvor borgerne hjælper hinanden med at få klippet hækken – f.eks. hvis der er ældre, som har svært ved selv at overkomme det.

Nyttejobberne har forgyldt en gammeldags hækkesaks, som vil blive overrakt til vinderen af konkurrencen.

B. Afgørelse i klagesag over Lejre Kommunes lovliggørende landzonetilladelse til opførelse af grisevelfærdstelt, mobile slagtekyllingehuse, hønsehuse og fjerkræhuse på Lejrevej, Lejre

Planklagenævnet har truffet afgørelse i ovenstående sag. Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Afgørelsen er vedlagt som bilag sammen med bemærkninger fra DN Lejre.

C. Det går godt med sorteringen af affald

Lejre Kommune har gennemført en undersøgelse af 100 boligers affald. Undersøgelsen viste, at det går godt med sorteringen af affald. Borgerne sorterer tilfredsstillende mængder fra til genanvendelse – og det sorterede har en høj kvalitet.

73 % af madaffaldet sorteres fra til genanvendelse. Det samme gælder for 83 % af papir- og kartonaffaldet. 71 % af metalaffaldet bliver sorteret fra mens kun 51 % af plastaffaldet sorteres fra.

Sammenlignet med andre kommuner er det meget tilfredsstillende. Der er dog fortsat et potentiale for mere udsortering. Kvaliteten af det sorterede affald er som nævnt også meget flot. Der er f.eks. kun 4 % fejlsorteret affald i madaffaldet og kun 13 % fejlsorteringer i papir- og kartonaffaldet. Fejlsorteringerne i papir- og kartonaffaldet skyldes primært, at borgerne lægger pap i papir- og kartonskraldespanden.

Administrationen vil inddrage resultaterne fra undersøgelsen i det forberedende arbejde til den næste affaldsplan og benytte resultaterne i forbindelse med løbende feedback og information til borgerne om sortering.

Vedhæftet er den afsluttende rapport.

D. Borgerne i Lejre Kommune er overvejende tilfredse med affaldshåndteringen

Lejre Kommune har gennemført en brugerundersøgelse, som undersøger borgernes tilfredshed med de nye affaldsordninger fra 2018. Undersøgelsen blev gennemført som telefoninterviews fra februar til marts 2019. 251 borgere deltog i undersøgelsen. Undersøgelsen viser bl.a.:

- at 85 % af de adspurgte respondenter enten er tilfredse eller meget tilfredse med håndteringen af affald i kommunen.
- at 90 % af respondenterne er tilfredse med antallet af udleverede poser i forbindelse med den nye madaffaldsordning.
- at kun 14 % af respondenterne har brugt storskraldsordningen inden for de sidste to år. 81 % af dem, som benytter sig af ordningen, er tilfredse eller meget tilfredse med ordningen.
- at kun 10 % af respondenterne har brugt haveaffaldsordningen inden for de sidste to år. 38 % af dem, som benytter sig af ordningen, er tilfredse eller meget tilfredse med ordningen.
- at 80 % af respondenterne er tilfredse eller meget tilfredse med Lejre Kommunes kommunikation på affaldsområdet.

Lejre Kommune vil også inddrage resultaterne fra denne undersøgelse i det forberedende arbejde til den næste affaldsplan og benytte resultaterne i forbindelse med løbende feedback og information til borgerne om sortering.

Vedhæftet er den afsluttende rapport

E. Referat bestyrelsesmøde ARGO

Til orientering er vedlagt referat og Power Point præsentation fra bestyrelsesmøde 13. maj 2019 i ARGO.

F. Igangsætning af lokalplan for dagligvarebutik i Gevninge

Kommunalbestyrelsen besluttede den 23. april 2019 at sælge en del af grunden på hjørnet af Gevninge Vestvej og Lindenborgvej til Rema 1000, så der kan opføres en ny dagligvarebutik på grunden. Kommunalbestyrelsen godkendte, som en del af udbudsmaterialet, et grundlag for en lokalplan, der sammen med tilbudsprojektet skal danne rammen for en kommende lokalplan. Administrationen vil på baggrund af det godkendte grundlag og det vindende projekt igangsætte arbejdet med at udarbejde et forslag til lokalplan. Lokalplanen udarbejdes i samarbejde med Rema 1000 og forventes lagt frem til politisk behandling først på efteråret med henblik på udsendelse i offentlig høring. Grundlag og tilbudsprojekt er vedlagt som bilag.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Taget til orientering.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Bilag

Afgørelse i klagesag over landzonetilladelse.pdf

Bemærkning t PKN afgørelse Lejrevej 52 ab DN Lejre 2019-05-17 final.docx

Brugerundersøgelse om affalds- og genbrugsområdet - afsluttende rapport

Undersøgelse af kvaliteten af affald - afsluttende rapport

Referat fra bestyrelsesmøde den 13-05-2019 - Referat fra bestyrelsesmøde 13-05-2019.pdf

Referat fra bestyrelsesmøde den 13-05-2019 - Samlet PowerPointpræsentation fra bestyrelsesmøde 13-05-19.pptx

Referat fra bestyrelsesmøde den 13-05-2019 - Godkendt Budget 2020 med overslagsår 2021-20123 - godkendt i bestyrelsen 13-05-2019.pdf

Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for dagligvarebutik i Gevninge

Tilbudsprojekt fra Rema 1000 for Dagligvarebutik i Gevninge

Punkt 3: TM - Forslag til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Lejre Vest og Roskilde-Ostedområdet

18/3522

Sagen afgøres i:

Kommunalbestyrelsen

Resumé

Administrationen har sammen med de almene vandværker i kortlægningsområdet Lejre Vest samt Roskilde-Osted området udarbejdet forslag til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for den vestlige og den sydøstlige del af Lejre Kommune. Efterfølgende har Lejre Kommunes Grundvandskoordinationsforum drøftet planforslagene.

Administrationen anbefaler at planerne sendes i offentlig høring.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at indsatsplanforslagene for Lejre Vest og Roskilde-Osted sendes i offentlig høring i 12 uger

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Indstillingen anbefales.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Beslutning Økonomiudvalget den 19-06-2019

Indstillingen anbefales.

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 25-06-2019

Indstillingen tiltrådt.

Sagsfremstilling

Staten har gennemført en kortlægning af de vigtigste drikkevandsområder. En grundvandskortlægning beskriver, i hvilke områder grundvandet er særligt sårbart overfor nitrat. Nitratsårbarheden kan også bruges som et mål for den relative sårbarhed over for andre miljøfremmede stoffer, som fx pesticider. Konkrete fund af pesticider vil altid indikere en sårbarhed over for dette stof i det konkrete område.

På baggrund af kortlægningen skal kommunerne udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Indsatsplanerne beskriver hvilke indsatser, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet i et bestemt område. Lejre Kommune har tre indsatsplanområder, der kaldes Lejre Vest, Osted-Roskilde og Lejre Nord.

Beskyttelse af drikkevandsboringer

Tæt ved vandindvindingsboringer er der en øget risiko for forurening. Derfor skal der i nærområdet omkring boringerne være en særlig opmærksomhed på aktiviteter, der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Hvert grundvandsopland har fået beregnet boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for en række vandværker og kildepladser. Med indsatsplanenerne bliver de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) udpeget.

Størrelsen af de boringsnære beskyttelsesområder kan udregnes på forskellige måder. Beregningen vil altid være afhængig af indvindingens størrelse samt de geologiske og hydrologiske forhold for området. Det er Miljøstyrelsen der beregner BNBO. De nyeste beregninger af BNBO er i områderne Lejre Vest og Osted-Roskilde. I Lejre Nord samt for Ørbæk kildeplads og HOFORs kildepladser har beregningsmetoden været en anden. Denne metode angiver en større udstrækning af BNBO på især større kildepladser. Administrationen har iværksat, at der gennemføres en ny beregning af BNBO til indsatsplanen for Lejre Nord og de store kildepladser, så grundlaget for udpegning af BNBO bliver det samme for hele kommunen.

Udpegning af BNBO i indsatsplanen har ikke i sig selv retsvirkning over for lodsejerne i de enkelte områder, da indsatsplanen ikke er bindende over for borgerne. Hvis der skal ske rådighedsindskrænkninger i forhold til anvendelse af arealer, skal kommunen give et påbud eller forbud. Før kommunen kan give påbud, skal muligheden for at indgå frivillige aftaler være forsøgt. I forbindelse med et påbud, om ikke at anvende pesticider, skal kommunen kunne dokumentere, at den aktuelle arealanvendelse medfører en forurening eller en risiko for forurening i de boringsnære beskyttelsesområder.

Rundt om alle indvindingsboringer til almene vandværker er der i vandforsyningsloven fastsat en 25 meters sprøjtefri beskyttelseszone. Det betyder, at man til erhvervsmæssig og offentligt formål ikke må anvende pesticider, dyrke eller gøde indenfor en radius på 25 meter. Landmanden har ofte modtaget en erstatning for denne rådighedsindskrænkning af vandværket.

Udkast til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse

Administrationen har udarbejdet udkast til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for Lejre Vest og Roskilde-Ostedområdet.

De indsatser, der er nævnt som indsatser ved de fleste vandværker er:

- oplysningskampagne om brug af pesticider
- prioritering af undersøgelser og oprydning ved forurenede lokaliteter
- opsporing og sløjfning af ubenyttede boringer og brønde
- overvågning af grundvandets kvalitet
- skovrejsning
- forsøge at indgå aftaler om nitratreduktion i særligt sårbare områder
- forsøge at indgå aftaler om pesticidfri drift i særligt sårbare områder
- risikovurdering af BNBO (boringsnære beskyttelsesområder)

Dertil kommer enkelte stedsspecifikke tiltag.

Af praktiske årsager er fire kildepladser, der tilhører HOFOR, taget ud af beskrivelsen af Roskilde-Ostedområdets beskrivelse. De fire kildepladser er under ombygning/planlagt ombygget. For at undgå en revision af hele indsatsplanen senere, bliver der udarbejdet et tillæg til indsatsplanen for de fire kildepladser.

Høring af vandværkerne

Vandværkerne har på et møde i april 2018 fået gennemgået udkast til indsatsplanerne for grundvandsbeskyttelsen og vandværkerne har på mødet drøftet de grundvandsbeskyttende tiltag. Vandværkerne har efter mødet ligeledes haft mulighed for at komme med bemærkninger til forslagene.

Den 14. juni 2018 blev indsatsplanforslagene drøftet i Grundvandskoordinationsforum for Lejre Kommune. Grundvandskoordinationsforum er et rådgivende organ, der i følge vandforsyningsloven har til opgave at bistå kommunen i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. I dette forum deltager bl.a. interesseorganisationer som Danmarks Naturfredningsforening, landbruget (ved Vkst), skovbruget, Danske vandværker, HOFOR, Fors og nabokommuner, der berøres af planforslaget.

På baggrund af bemærkningerne fra vandværkerne og Grundvandskoordinationsforum er udkastene blevet tilrettet. Udkast til indsatsplanerne er vedlagt som bilag 1 og bilag 2. Administrationen anbefaler at indsatsplanerne sendes i offentlig høring.

Udtalelser

I forbindelse med høringen af indsatsplanforslagene er der indkommet bemærkninger og svar fra 5 vandværker samt Fors A/S og HOFOR. Bemærkningerne har fokus på lokale forhold ved de enkelte værker, opgaveansvarsfordelingen mellem vandværker og kommunen, ønske om påbud om ophør af anvendelse af sprøjtemidler og opstilling af et grundvandsovervågningsprogram. Høringssvarene er vedlagt som bilag 3. Grundvandskoordinationsforums bemærkninger fremgår af det udarbejdede referat fra mødet. Referatet er vedlagt som bilag 4.

Administrationens vurdering

Grundvandskortlægningen har vist, at store dele af grundvandsressourcen i vest er sårbart over for nitrat. Imod sydøst er grundvandet bedre beskyttet. Ved at sammenholde de beregnede indvindingsoplande med de sårbare områder er det blevet klarlagt, hvor der er behov for at gøre en indsats for at sikre den fremtidige drikkevandskvalitet ved de eksisterende indvindingslokaliteter.

Der er indkommet bemærkninger fra 5 af de 40 vandværker i kortlægningsområderne, samt fra Fors A/S og HOFOR. Administrationen opfatter de manglende tilbagemeldinger fra vandværkerne som et udtryk for, at vandværkerne er

tilfredse med forslagene til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. De indkomne høringssvar har givet anledning til ændringer og tilføjelser i formuleringerne i teksterne, men ikke til rettelser og tilføjelser i forslagene til indsatsplaner.

Vandværkerne foreslog, at der oprettes et vandsamarbejde, der skal bistå vandværkerne med indsatserne for grundvandsbeskyttelsen. Det er administrationens opfattelse, at vandværkerne vil kunne opnå stordriftsfordele ved vandsamarbejdet, blandt andet ved indhentning af tilbud til sløjfning af ubenyttede borer og brønde samt til udarbejdelse af informationsmateriale vedrørende grundvandsbeskyttelse. Den nødvendige kapital til indsatserne kan fås ved, at alle vandværker opkræver et bidrag til grundvandsbeskyttelse hos forbrugerne.

Der er i indsatsplanerne lagt op til at vandværkerne skal indgå frivillige aftaler om nitratreduktion og pesticidfri drift i særlige sårbare områder. De særlige sårbare områder er indsatsplanens udpegede indsatsområder (IO). Administrationen vurderer, at det kan blive nødvendigt at anvende påbud for at sikre grundvandsbeskyttelsen, da vandværkerne i nogle tilfælde kan få svært ved at indgå frivillige aftaler.

Fra 1. januar 2020 kommer der et lovkrav om at alle kommuner skal gennemgå alle BNBO, hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål. Ønsket er at mindske risikoen for nedsivning af pesticider i BNBO. Kommunerne får tre år til dette arbejde. Hvis kommunerne og vandværkerne ikke kan opnå frivillige aftaler, vil miljøministeren indføre et generelt forbud mod sprøjtning i BNBO. Administrationen vurderer, at arbejdet med at gennemgå og vurdere risikoen i de boringsnære beskyttelsesområder kan være meget omfattende.

Det er administrationens vurdering, at de udarbejdede forslag til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse i Lejre Vest samt for Roskilde-Osted-området beskriver den nødvendige indsats til sikring af fremtidens drikkevandsressourcer. Administrationen anbefaler at forslag til indsatsplanerne sendes i offentlig høring i 12 uger.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske aspekter.

Økonomi og finansiering

Der er ingen udgifter for Lejre Kommune. Indsatsen for grundvandsbeskyttelse skal finansieres af de almene vandværker. Der må dog påregnes et betydeligt træk på administrationens ressourcer i de kommende år i forbindelse med grundvandsbeskyttelsen og samarbejdet med vandværkerne om dette.

Bilag

Høringssvar fra vandværker til forslag til indsatsplaner

referat fra møde i Lejre Kommunes grundvandskoordinationsforum ab.docx

Forslag til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Osted-Roskilde_rev2.pdf

Forslag til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Lejre Vest_rev2.pdf

Punkt 4: TM - Ansøgning fra HOFOR om endelig vandindvindingstilladelse til Ledreborg Kildeplads

18/9873

Sagen afgøres i:

Udvalget for Teknik & Miljø

Resumé

HOFOR har søgt om endelig vandindvindingstilladelse til Ledreborg Kildeplads. Der søges om tilladelse til at indvinde op til 800.000 m³ om året fra 5 nyetablerede borer. Der søges om tilladelse til at indvinde op til 800.000 m³ om året fra 5 nyetablerede borer.

Administrationen anbefaler at udkast til vandindvindingstilladelse på Ledreborg Kildeplads godkendes.

Indstilling

Direktionen indstiller at

1. udkast til endelig vandindvindingstilladelse på 800.000 m³ om året på Ledreborg Kildeplads godkendes.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Indstillingen tiltrådt.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Sagsfremstilling

Lejre Kommune har den 23. juni 2016 givet HOFOR tilladelse til at udføre fire borer på Ledreborg Kildeplads. Sagen har været behandlet i Udvalget for Teknik & Miljø den 7. juni 2016. Da en af borerne viste sig at være utæt har HOFOR fået tilladelse til at etablere en ny erstatningsboring. HOFOR har ligeledes fået tilladelse til at renovere kildepladsen. Denne tilladelse er behandlet i Udvalget for Teknik & Miljø den 29. januar 2018.

HOFOR har gennemgået vandkvaliteten i de nye borer samt udført prøvepumpninger i borerne. HOFOR har den 4. juli 2018 fremsendt et forslag til den fremtidige indvindingsfordeling og den forventede maksimale sænkning i indvindings- og pejleboringer. På baggrund af undersøgelserne, fastholder HOFOR den oprindelige ansøgning med en årlig indvinding af 800.000 m³ grundvand, med udgangspunkt i de retningslinjer og vilkår, der er stillet i kommuneplantillægget og VVM-tilladelsen for HOFOR. Kildepladsen er vist på kortbilag.

Vandkvalitet på de nye borer

På alle 5 borer er der i forbindelse med prøvepumpning udtaget prøver til boringskontrol. Boringernes vandkvalitet er meget ensartet og overholder stort set kvalitetskriterierne for drikkevand.

Der er i Boring 21 påvist et indhold af chloroform på omkring 0,1 µg/l, som er bekræftet ved en omprøve. Niveauet er 10 gange under kvalitetskriteriet, og udgør således ikke en trussel mod råvandets egnethed til drikkevandsproduktion. På grund af det lave indhold, har HOFOR ikke undersøgt om der er tale om et naturligt eller forureningsbetinget indhold. I Boring 23 er der påvist BAM lige over detektionsgrænsen. I Boring 22 er der endvidere påvist desphenyl-chloridazon, dog langt under grænseværdien (1/3 del af drikkevandskvalitetskravet).

Boringernes vandkvalitet er egnet til produktion af drikkevand. Ved at blande vandet får forbrugerne drikkevand, der overholder kvalitetskriterierne.

Planlagt vandindvinding

På baggrund af de gennemførte prøvepumpninger og deres resultater er der beregnet et forventet driftsvandspejl ved en indvindingsfordeling, hvor hovedvægten af indvindingen lægges på Boring 21, der har den bedste ydeevne. HOFOR foreslår følgende indvindingsfordeling:

DGU-nr.	Lokal-nummer	Ydelse (m ³ /t)	T-værdi	Sænkning (m)	Rovandspejl Kote (m)	Driftsvandspejl Kote (m)
---------	--------------	----------------------------	---------	--------------	----------------------	--------------------------

			(10-3 m ² /s)			
206.2369	B21	44	40	1,3	11,5	10,2
206.2368	B22	12	2	7,7	11,5	3,8
206.2367	B23	12	1	8,1	16	7,9
206.2366	B24	12	0,5	12,6	20	7,4
206.2365	B25	12	0,5	13,2	21,5	8,3

Indvindingsfordeling og forventet driftsvandspejl ved fuld udnyttelse af indvindingstilladelsen

HOFOR foreslår en maksimal sænkning på kildepladsens boringer på +2,0 meter DVR90. Det er HOFORs vurdering, at denne sænkning giver den nødvendige fleksibilitet til at tilrettelægge den fremtidige indvinding bæredygtigt og sikre at indvindingstilladelsen vil kunne udnyttes fuldt ud på trods af årstidsvariationer og tørre år. Med denne sænkning bliver boringernes indtag eller magasinet ikke blotlagt og dermed sikres det, at der ikke sker ændringer i magasinforholdene eller frigivelse af uønskede stoffer (fx nikkel eller klorid).

Tilladelse til vandindvinding

Tilladelsen gives bl.a. med vilkår om, at HOFOR skal forberede etablering af et kompensationsudpumpningsanlæg opstrøms for Hule Mølle Kildeplads. Endvidere stilles der vilkår om, at afsænkningen i den dårligst ydende indvindingsboring ikke må komme under kote 3 på grund af risikoen for saltvandsoptrængning. Da naturen kan blive påvirket af vandindvindingen, er der stillet vilkår om overvågning af naturen. Udkast til tilladelse er vedlagt som bilag.

Administrationen anbefaler at udkast til tilladelse godkendes.

Udtalelser

HOFOR har haft et forslag til endelig tilladelse i partshøring og har accepteret vilkårene i tilladelsen.

Administrationens vurdering

Det er administrationens opfattelse, at der sker en stor sænkning i nogle af de kommende indvindingsboringer ved fuld udnyttelse af indvindingstilladelsen. Sænkningen kan medføre, at antallet af kildevæld i området vil falde, idet vandstanden i alle boringer før prøvepumpning har været over terræn. Det forventes også, at vandføringen i Ledreborg å vil blive reduceret.

Sikring af vandføringen i Ledreborg å

I forbindelse med VVM-redegørelsen af HOFORs indvinding og Miljøstyrelsens udarbejdede kommuneplantillæg er det stillet som vilkår, at HOFOR skal overvåge vandføringen og naturforholdene i Ledreborg å og evt. drive et kompensationsudpumpningsanlæg til Ledreborg å, såfremt vandløbets vandføring påvirkes i uacceptabelt omfang af vandindvindingen. Vandløbet er et af de vandløb i Lejre Kommune, der har de bedste fysiske forhold. Via et kompensationsudpumpningsanlæg kan vandløbet få sikret en minimumsvandføring i tørre sæsoner.

Administrationen stiller derfor i udkastet til tilladelsen et vilkår om udførelse af forarbejder til etablering af et anlæg, der kan være driftsklar til en kommende sæson, såfremt indvindingen på Ledreborg Kildeplads vurderes at påvirke vandløbet i uacceptabelt omfang.

Overvågning af flora og fauna

Lejre Kommune stillede i borestilladelsen bl.a. vilkår om, at vandstanden i ellesumpen, der ligger ved Ledreborg å, skulle holdes under observation under prøvepumpningerne. HOFOR konstaterer efter de gennemførte undersøgelser, at sumpen ikke påvirkes af de gennemførte relativt korte pumpninger, men at vandstanden i sumpen i denne periode er styret af klimaet/nedbøren.

Floraen på Ledreborg Kildeplads har, på trods af at vandindvindingen har ligget stille i ca. 20 år, ikke udviklet sig i særlig gunstig retning. Dette skyldes sandsynligvis manglende græsning og fjernelse af afslået vækst i dalen. Nationalparken har i samarbejde med HOFOR fået etableret en hegning af kildepladsen og der forventes dyr på kildepladsen i indværende år.

Den tilladelse, der gives til HOFOR (800.000 m³ om året) er mindre end hvad der tidligere har været indvundet på kildepladsen (1,2 mio. m³ om året). Der er derfor en formodning om, at der kan ske en forbedring af forholdene for den våde flora i forhold til den tidligere tilstand før indvindingen blev indstillet.

Der er i tilladelsen stillet vilkår om kortlægning af naturforholdene på kildepladsen hvert 6. år og udarbejdelse af plejeplaner for området på baggrund af kortlægningerne.

Grundvandssænkning

I alle fem nye indvindingsboringer er vandstanden i ro over terrænniveau. Ved pumpningen falder vandstanden ved maksimal indvinding op til 13 m.

Det er administrationens opfattelse, at den maksimale sænkning på kildepladsen ikke må komme under kote + 3,00 DVR 90. Dette for at sikre, at der ikke sker en saltvandsoptrængning ved kildepladsen. Der er i tilladelsen stillet vilkår om maksimal sænkning af grundvandsspejl.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske aspekter.

Økonomi og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Vandindvindningstilladelse Ledreborg Kildeplads maj 2019g.pdf

Kort over Ledreborg Kildeplads.pdf

Punkt 5: TM - Byggemodning af Skullebjerg erhvervsområde

17/10465

Sagens forløb:

Center for Teknik & Miljø

Sagen afgøres i:

Udvalget for Teknik & Miljø

Resumé

I august 2017 vedtog kommunalbestyrelsen Lokalplan LK45 for et erhvervsområde ved Skullebjerg. Byggemodningsprojektet er nu færdigprojekteret, og der er gennemført udbud af anlægsarbejderne. Der skal i denne sag tages stilling til afsættelse af rådighedsbeløb, udgifts- og indtægtsbevilling til anlægsarbejderne der følger af byggemodningsprojektet, således at anlægsarbejderne kan gennemføres. Herudover skal der tages stilling til aftale med Fors om kloakering.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der gives et udgiftsrådighedsbeløb og en udgiftsanlægsbevilling på 7.350.000 kr. i Budget 2019 til realisering af byggemodningen. Beløbet finansieres af kassen.
2. at der gives indtægtsrådighedsbeløb og en indtægtsanlægsbevilling på 4.200.000 kr. i Budget 2019. Beløbet tilgår kassen.
3. at aftaleudkastet godkendes med forbehold for udgifter til arealerhvervelse til regnvandsbassin, omlægning af vandløb under regnvandsbassin, udskiftning af blød bund under kloak anlæg og rådighedsservitutter.
4. at Fors opfordres til i samarbejde med Lejre Kommune at rette henvendelse til Energistyrelsen med anmodning om en vejledende udtalelse omkring fordelingen af disse udgifter, idet begge parter på forhånd forpligter sig til at følge den vejledende udtalelse.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Indstillingerne anbefales.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Beslutning Økonomiudvalget den 19-06-2019

Indstillingerne anbefales.

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 25-06-2019

Indstillingerne tiltrådt.

Sagsfremstilling

Den 28. august 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan LK 45 for et erhvervsområde ved Skullebjerg. Kommunalbestyrelsen har efterfølgende den 30. oktober 2017, givet et rådighedsbeløb og en udgiftsanlægsbevilling på 800.000 kr. til projektering af udbudsmateriale mm. og til gennemførsel af udbud. Der blev samtidig givet en indtægtsanlægsbevilling på 400.000 kr., idet Vestergaard Company skal afholde halvdelen af udgifterne i henhold til mageskifteaftale.

Udvalget for Teknik og Miljø har efterfølgende på møde den 1. oktober 2018 godkendt selve vejprojektet.

Detailprojekteringen er nu afsluttet og der er gennemført udbud af anlægsarbejderne. Byggemodningsprojektet er udbudt i hovedentreprise indeholdende alle de anlægsarbejder som FORS, Vestergaard Company, HOFOR og Lejre Kommune, hver især skal afholde. Endvidere indeholder udbuddet også omlægning af et rørlagt vandløb, hvortil HOFOR, som bygger nyt vandværk i området, skal afholde en del af udgifterne.

Tilbudslisten er bygget sådan op, at de arbejder som FORS skal afholde udgifterne til, opgøres og faktureres direkte til FORS, mens Lejre Kommune afholder anlægsudgifterne til vej med udstyr og beplantningsbælter, hvorefter Vestergaard Company A/S faktureres for 50 % af udgifterne hertil i henhold til mageskifteaftale.

Vejprojektet

Vejens linjeføring (se bilag 1 – Oversigtsplan) følger vejforløbet som skitseret i Lokalplan LK45. For enden af vejen etableres en vendeplads som er udformet, så både sættevogne og modulvogntog kan vende på pladsen.

Der etableres 2 x 3 meter kørebaneareal med 2 meter rabat på hver side til placering af forsyningsledninger. Kantstensafgrænsning mellem kørebane og rabat etableres som eksisterende kantstensafgrænsning på Skullebjerg med 2 rækker SF-randsten med fas.

Der etableres vejbelysning med samme master og armaturer som eksisterende ved Skullebjerg.

Resultat af licitation afholdt den 24. maj 2019

Der har været licitation på de samlede anlægsarbejder den 24. maj 2019, hvor der har været indbudt 7 firmaer til at afgive tilbud.

Arkil vandt licitationen med en samlet tilbudssum på 6.320.000 kr. I alt 6 entreprenører afgav tilbud på byggemodningsarbejderne inkl. kloakarbejder. Dyreste tilbud var på 9.696.706 kr.

Tidsplan

Anlægsarbejderne skal i henhold til udbudsmaterialet gennemføres i perioden fra den 1. juli til den 30. november 2019.

Aftale med FORS

Som en del af byggemodningen skal de udstykkede erhvervsgrunde kloakeres. Kloakeringen skal udføres af Fors, og Fors har derfor gennem det seneste år deltaget i alle projekteringsmøder, og Fors har projekteret de kloakanlæg inkl. regnvandsbassin, som er nødvendige for kloakeringen af området. Fors' kloakering af området skal formaliseres i en skriftlig aftale mellem Fors og bygherren. Bygherren er i dette tilfælde Lejre Kommune og Vestergaard Company A/S. Fors har ønsket, at aftalen alene indgås mellem Lejre Kommune og Fors, og at Lejre Kommune lægger ud for tilslutningsbidrag til kloak, som skal betales af Vestergaard Company A/S. Udkast til aftale fra Fors er vedlagt som bilag.

Trods forhandlinger på administrativt niveau gennem ca. 5 måneder, er det ikke lykkedes at opnå enighed om aftalen på alle punkter.

Den væsentligste uenighed består i, at det fremgår af aftaleudkastet, at bygherrerne skal betale fuldt tilslutningsbidrag for tilslutning til kloak i forbindelse med udstykning og byggemodning af det nye erhvervsområde, og at Fors hertil forventer, at

- bygherrerne uden betaling overdrager areal til regnvandsbassin til Fors.
- bygherrerne omlægger et rørlagt vandløb under regnvandsbassinet. Omlægningen er alene nødvendig af hensyn til etableringen af regnvandsbassinet og ikke af hensyn til byggemodningen.
- bygherrerne udskifter eventuel blød bund, forurenede jord og tilsvarende under kloakanlæg, herunder regnvandsbassin (der er dog modsigende bestemmelser i aftaleudkastet vedr. dette).
- der pålægges rådighedsservitut for kloakledninger på bygherrenes grunde uden for vejareal uden sædvanlig erstatning.
- bygherrerne betaler for tinglysning af rådighedsservitutterne.

Grundkøb til regnvandsbassiner mv., omlægning af ledninger af hensyn til kloakanlæg, udskiftning af blød bund under kloakanlæg og erstatning for rådighedsservitutter er almindeligvis (f.eks. ved separatkloakeringer) udgifter, der medregnes til etablering af kloakanlæg.

Ydermere blev det allerede på et projekteringsmøde den 24. maj 2018 aftalt, at omlægning af det rørlagte vandløb under regnvandsbassinet forventeligt må betales af Fors. Aftalen er siden bl.a. bekræftet på et efterfølgende projekteringsmøde og i flere mails fra Fors' projektchef. Alligevel har Fors kort før påsken 2019 valgt at ophæve aftalen.

På den baggrund har administrationen bedt om advokatfirmaet Bech-Bruuns vurdering af, om Fors lovligt kan kræve, at bygherrerne ud over betaling af fuldt tilslutningsbidrag afholder udgifterne til ovenstående, og om bygherrerne (herunder Lejre Kommune som offentlig myndighed) ud over betaling af fuldt tilslutningsbidrag lovligt kan afholde udgifterne til ovenstående. Notat fra Bech-Bruun er vedlagt.

Bech-Bruuns vurdering er kort resumeret, at bygherrerne har krav på vederlag/erstatning for afståelse af areal til regnvandsbassin, og at bygherrerne har krav på erstatning for rådighedsservitutter, som Fors ønsker tinglyst på bygherrerne ejendom, ligesom Fors skal betale for selve tinglysningen. Bech Bruun vurderer endvidere, at det er tvivlsomt, om Lejre Kommune har hjemmel til at give afkald på erstatning for afståelse af areal og rådighedsservitutter. Afkald på erstatning uden lovhjemmel vil kunne anses for skattefinansieret økonomisk støtte til forsyningsvirksomheden, hvilket ikke er lovligt.

For så vidt angår udskiftning af blød bund under kloakanlæg og omlægning af rørlagt vandløb under regnvandsbassinet, er praksis mere uklar. Det er dog Bech-Bruuns vurdering, at mest peger i retning af, at disse udgifter skal afholdes af Fors.

Udtalelser

Udtalelse fra Vestergaard Company A/S eftersendes og vil foreligge til udvalgsrådet.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer på baggrund af økonomisk overslag fra Orbicon, som er rådgiver for både bygherrerne og Fors på projektet, at det vindende tilbud er attraktivt, og det anbefales derfor, at de nødvendige bevillinger til arbejdet frigives.

Tidsplan

Den væsentligste risiko i forhold til tidsplanen er efter administrationens vurdering, om den nødvendige myndighedsbehandling af omlægningen af det rørlagte vandløb kan være klar, når arbejdet skal påbegyndes den 1. juli 2019. Fors har frem til kort før påsken 2019, hvor Fors valgte at ophæve aftalen om omlægning af vandløbet, sammen med Hofor arbejdet på ansøgning om regulering af vandløbet. Ansøgningen er først fremsendt efter påske, hvilket har forsinket denne del af projektet meget betydeligt.

Hertil er uenigheden om omkostningsfordelingen i aftaleudkastet mellem Fors og Lejre Kommune også en usikkerhedsfaktor i forhold til tidsplanen.

Aftale med FORS

Bech-Bruun anbefaler, at Lejre Kommune anmoder om, at Fors fremlægger grundlaget for den foreslåede omkostningsfordeling i aftaleudkastet, og at der på den baggrund optages forhandlinger med Fors om en eventuel ændring af vilkårene for den endelige aftale. Alternativt kan en endelig afklaring af omkostningsfordelingen med et forbehold i aftaleudkastet udskydes til et senere tidspunkt, og eventuelt efter indhentelse af en vejledende udtalelse fra ressortmyndigheden. Ressortmyndighed for spildevandsbetalingsloven er Energistyrelsen.

Det har gennem det hidtidige forhandlingsforløb ikke været muligt at få Fors til at fremlægge grundlaget for den foreslåede omkostningsfordeling i aftaleudkastet. Det må derfor formodes, at Fors ikke er i stand til at fremlægge et sådant grundlag. Dermed er dette næppe en farbar vej frem til en endelig afklaring. Fors har alene argumenteret med, at Fors ikke ønsker at forskelsbehandle kommunale og private bygherrer. Det er et synspunkt, som administrationen er enig i – under forudsætning af, at Fors agerer inden for gældende lovgivning og gældende retspraksis både i forhold til kommunale og private bygherrer jf. vedlagte notat fra Bech-Bruun.

Administrationen anbefaler derfor, at aftaleudkastet godkendes med forbehold for udgifter til arealerhvervelse til regnvandsbassin, omlægning af vandløb under regnvandsbassin, udskiftning af blød bund under kloak anlæg og rådighedsservitutter. Samtidig opfordres Fors til i samarbejde med Lejre Kommune at rette henvendelse til Energistyrelsen med anmodning om en vejledende udtalelse omkring fordelingen af disse udgifter, idet begge parter på forhånd forpligter sig til at følge den vejledende udtalelse.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Kommunalbestyrelsen har den 30. oktober 2017 frigivet 800.000 kr. til projektering af byggemodning og udbud mm. og samtidig givet en indtægtsbevilling på 400.000 kr., idet halvdelen af byggemodningsomkostningerne skal betales af Vestergaard Company A/S. Der er på nuværende tidspunkt (den 5. maj 2019) afholdt udgifter for i alt kr. 768.359 kr. Beløbet ligger således inden for det frigivne beløb, men der udestår udover selve anlægsudgifterne, bl.a. også udgifter til de afsluttende arkæologiske undersøgelser på op til 88.000 kr.

Der søges nu om en udgiftsanlægsbevilling på 7.350.000 kr. og en indtægtsanlægsbevilling på 4.200.000 kr., således at byggemodningen kan realiseres. Ved beregningen af de nødvendige bevillinger er der taget udgangspunkt i udgiftsfordelingen sådan som det fremgår af aftaleudkastet fremsendt fra Fors. Ved en eventuel anden udgiftsfordeling vil nettoudgiften for Lejre Kommune blive mindre.

Beregning af nødvendig udgiftsanlægsbevilling	
Projektudgifter i.h.t. nedenstående skema over projektøkonomi – kr. ekskl. moms	8.128.923
Fratrukket udgiftsanlægsbevilling meddelt af Kommunalbestyrelsen den 30. oktober 2017 – kr. ekskl. moms	-800.000
Nødvendig anlægsbevilling - kr. excl. moms	7.328.923

Beregning af nødvendig indtægtsanlægsbevilling	
Indtægter Vestergaard og HOFOR - kr. ekskl. moms	4.585.679
Fratrukket indtægtsanlægsbevilling meddelt af kommunalbestyrelsen den 30. oktober 2017 – kr. ekskl. moms	-400.000
Nødvendig indtægtsanlægsbevilling - kr. ekskl. moms	4.185.679

Projektøkonomi - forbrugt og disponeret

Udgiftspost	Kr. ekskl. moms	Fordeling		
		Lejre Kommune ekskl. moms	Vestergaard Company ekskl. moms	HOFOR ekskl. moms
Rådgivning – skitse og detailprojekt	488.173	193.571	193.571	101.032
Landinspektør – mageskifte og udmatrikulering	164.765	82.383	82.383	0
Advokatombkostninger, afgiftet og gebyrer	85.000	42.500	42.500	0
Geologiske boringer og arkæologiske undersøgelser	360.760	180.380	180.380	0
Anlægsudgifter incl. tilsyn og byggepladsledelse	2.762.100	1.246.833	1.246.833	264.434
Disponeret til uforudsigelige udgifter – 20% af ovenstående post	552.420	249.367	249.367	53.687
Tilslutningsbidrag til FORS for kloakering	3.715.704	1.548.210	2.167.494	0
Udgifter i alt kr. ekskl. moms	8.128.923			
Udgifter i alt Lejre Kommune ekskl. moms		3.543.243		
Udgifter i alt Vestergaard Company ekskl. moms			4.162.527	
Udgifter i alt HOFOR ekskl. moms				423.152

Sikkerhedsstillelse

I aftaleudkastet fra Fors er der ikke forventning om sikkerhedsstillelse fra Lejre Kommune. Der foreligger heller ikke aftale om sikkerhedsstillelse mellem Lejre Kommune og Vestergaard Company A/S.

Bilag

Oversigtstegning

Aftaleudkast fra Fors

Notat fra Bech-Bruun vedr. aftaleudkast

Bemærkninger fra Stefan Vestergaard, Vestergaard Company A/S

Punkt 6: TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for Højby Kærvej 1 i Højby - selve Valdemarsgaard

19/1867

Sagens forløb:

Center for Teknik & Miljø

Sagen afgøres i:

Udvalget for Teknik & Miljø

Resumé

Ejerne af Højby Kærvej 1, Valdemarsgård, ønsker at have mulighed for at udstykke gården i flere ejendomme og ændre anvendelse ved at udnytte længerne til indretning af boliger og erhverv. Da det vil kunne påvirke kulturmiljøet i Højby landsby, udløser det lokalplanpligt jævnfør planloven.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der udarbejdes en lokalplan for Højby Kærvej 1, selve Valdemarsgaard, på det af administrationens foreslåede grundlag om formål, anvendelse, zonestatus, udstykning, omfang, ydre fremtræden, parkering, regnvandshåndtering og natur.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Indstillingen tiltrådt med den ændring, at der vedrørende bebyggelsens omfang og placering ikke fastlægges et loft for antal af boliger i de eksisterende landbrugsbygninger.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Sagsfremstilling

Ejerne af Højby Kærvej 1, som er selve Valdemarsgård, ansøgte i foråret 2018 om at få lov til at udstykke gården i flere enheder.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på knap 4 ha. Størstedelen af landbrugsbygningerne står tomme. I 2015 blev der meddelt landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus syd for selve gården på samme sted, hvor der tidligere har ligget en lade, og i juli 2018 blev der givet byggetilladelse til dette hus, som dog ikke er opført endnu. Gårdens stuehus, som lå ud mod Højby gadekær, blev revet ned i 2015, og der blev bygget et nyt stuehus i landsbystil i 2016.

Gården har tidligere fungeret som landbrugskollektiv og der har i den forbindelse været indrettet beboelse i den østlige længe. Den sydlige længe har tidligere været udlejet til en tømrervirksomhed. En stor del af bygningsmassen er nu tom, som et resultat af det ringe jordtilliggende.

Med henblik på at bevare bygningsmassen på ejendommen, ansøger ejerne om at få udarbejdet en lokalplan, der muliggør en anvendelsesændring fra landbrugsejendom til flere boliger og erhverv samt en restejendom, der stadig skal fungere som landbrugsejendom.

I den østlige længe ønsker de at indrette beboelse. Da den tidligere har været anvendt beboelse, vil der ikke skulle foretages ombygninger i væsentligt omfang i forbindelse med indretning af ny beboelse i denne længe.

Den sydlige længe ønsker de at indrette til værksted i stueetagen og til beboelse på førstesalen. Værkstedet i stueetagen har tidligere været udlejet til en tømrervirksomhed. I forbindelse med indretning af førstesalen til beboelse i den sydlige længe vil der skulle ske en vis ombygning af bygningens ydre, idet der pt. ikke findes vinduer i førstesalen.

Den vestlige længe ønsker de at bevare som garage/landbrugsbygning for restejendommen.

Der har været afholdt indledende borgermøde torsdag den 27. marts 2019, hvor planer for udnyttelse af bygningerne, forventet udtryk m.v. blev drøftet med naboer og fremmødte borgere.

Udtalelser

På borgermødet den 27. marts 2019 kom ejeren med et ønske om at etablere en Velux ovenlys-/facadeløsning i sydlængen. En sådan løsning kommer til at virke lidt som en altan, når man åbner vinduet.

Desuden var der spørgsmål om, hvor mange boliger der skal være mulighed for, idet mange mennesker kan medføre støj.

Der var en holdning om, at udendørs trapper til boligerne på 1. sal skal tilpasses byggeriet.

Nogle var bekymret for blandingen mellem erhverv og boliger, og hvad det eventuelt kan skabe af konflikter.

Adgangen fra gården til de tilhørende marker blev drøftet.

Administrationens vurdering

Valdemarsgård ligger helt centralt ved Højbys gadekær, og det er derfor vigtigt at sikre, at gårdens firelængede struktur og ydre fremtræden bevares i overensstemmelse med den lokale byggeskik. Da ejerne også ønsker at udstykke/opdele gården i flere ejendomme, vurderer administrationen, at der bør udarbejdes en lokalplan, som sikrer, at gården fortsat kommer til at fremstå som et samlet hele. Ifølge vejledningen til planloven udløser det lokalplanpligt, hvis et projekt skønnes, at ville kunne påvirke et bevaringsværdigt kulturmiljø. Administrationen vurderer derfor, at ansøgningen om ændret anvendelse og udstykning af Højby Kærvej 1 udløser lokalplanpligt, da det vil kunne påvirke kulturmiljøet i Højby landsby.

Derfor foreslår administrationen, at lokalplanen for boliger ved Helvigmaglevej 2 udarbejdes på følgende grundlag:

Formål: Blandet bolig, landbrug og erhverv.

Anvendelse: Blandet bolig, landbrug og erhverv. Indretning af boliger og værksted i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Zonestatus: Højby landsby ligger i landzone, og skal ved lokalplanlægning forblive i landzone. Lokalplanen skal have ”Bonusvirkning” i forhold til planlovens § 35, stk. 1, hvad angår bebyggelse, ændret anvendelse og udstykning. Det betyder, at lokalplanen vil erstatte en ellers nødvendig landzonetilladelse.

Udstykning: De enkelte bolig- og erhvervsenheder skal kunne udstykkes, samtidigt med at det sikres, at den eksisterende gård udadtil fortsat kommer til at fremstå som en samlet helhed.

Bebyggelsesprocent: Udnyttelse af eksisterende bygninger samt etablering af et ekstra hus, som der er givet byggetilladelse til i 2018.

Bebyggelsens omfang og placering: Der kan maksimalt indrettes 4 boliger i de eksisterende landbrugsbygninger. Bebyggelsen skal udføres i 1½ plan med en maksimal bygningshøjde som de eksisterende bygninger. Al bebyggelse skal have en taghældning mellem 40-50 grader. Den eksisterende gård skal fremstå med en firelænget gårdstruktur.

Bebyggelsens ydre fremtræden:

Stuehuset og længerne skal fremstå med pudsede eller vandskurede overflader, som er kalkede eller mat malede i kalkhvid farve, stuehuset kan dog fremstå i gul okker. Sokler skal fremtræde sorte.

Taget på længerne skal udføres med grå bølgeeternitplader eller sorte metalplader.

Vinduer og døre skal udføres i træ og respektere traditionel fagdeling. Vinduer skal udføres som sidehængte torammede bondehusvinduer eller staldvinduer.

Indgangsdøre skal udføres som traditionelle fyldningsdøre eller døre beklædt med uprofilerede brædder.

Der kan etableres ovenlysvinduer i taget på længerne. Ved de eksisterende høgab i sydlængen kan etableres en ovenlys-/facadeløsning eller høgabskviste – se vedhæftede bilag.

Den klassiske jordfarveskala skal benyttes til farvesætning af vinduer, døre og træværk.

Eventuelle udendørs trapper skal etableres i træ, og fremstå i samme farve som den øvrige træbeklædning på gården.

Udendørs trapper må ikke være overdækkede.

Parkering:

Der skal etableres fællesparkering til de nye boliger ved sydlængens vestgavl.

Håndtering af regnvand:

Regnvand kan håndteres indenfor lokalplanområdet eller kobles på den eksisterende regnvandsledning.

Fællesskaber og natur

Administrationen vil i den efterfølgende proces med udarbejdelsen af lokalplanen generelt sætte fokus på at sikre en høj bosætningskvalitet bl.a. ved at skabe naturlige mødesteder, der kan understøtte fællesskaberne mellem beboerne og skabe variation med beplantningen af området og sammenhæng til naturen.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Ansøgning om lokalplan..pdf

Højby Kærvej 1 - placering af ovenlysaltan og høgabskviste.pdf

Højby Kærvej 1 Kort med afgrænsning.pdf

Punkt 7: TM - Udvidelse af Abbetved Landsby med 25 boliger på Brobjergvej 11, 4060 Kirke Såby

18/8990

Sagens forløb:

Teknik & Miljø

Sagen afgøres i:

Udvalget for Teknik & Miljø

Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø bedes tage stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 67, Abbetved Landsby, til opførelse af 25 nye boliger.

Der er ansøgt om at opføre 25 nye boliger inden for landsbyafgrænsningen af Abbetved Landsby, på matr. nr. 1k, Abbetved By, Kirke Såby. Boligerne som ønskes opført varierer i størrelsen fra 128 m² til 161 m². Der etableres fællesarealer med væksthuse for beboerne og et regnvandsbassin/sø på arealet. Ejendommen er beliggende i landzone inden for Lokalplan 67, Abbetved Landsby.

Udvalget besluttede på udvalgsmødet den 4. marts 2019, at udsætte sagen mhp., at administrationen udarbejder et notat der forholder sig til høringssvarene og belyser alternative løsninger. Notatet er vedlagt som bilag.

Bygherren har holdt møde for byen om projektet den 24. april 2019, og har efterfølgende fremsendt supplerende oplysninger om etapeopdeling af byggeriet. Oplysningerne er vedhæftet som bilag.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der dispenseres fra lokalplan 67, Abbetved Landsby og meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Et flertal bestående af A, C og Ø (3) tiltrådte indstillingen.

V (1) kunne ikke tiltræde indstillingen, idet antallet af boliger er for stort.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Sagsfremstilling

Ejer af matr. nr. 1k, Abbetved By, Kirke Såby, har ansøgt om at opføre 25 nye boliger inden for landsbyafgrænsningen af Abbetved Landsby på den pågældende matrikel. Boligerne varierer i størrelsen fra 128 m² og op til 161 m². Ansøger har oplyst, at der i forbindelse med boligerne vil være fælleshuse på Gammel Jørgensæde i forbindelse med børnehaven.

Herudover vil der på

ejendommen blive etableret fællesareal for beboerne. Boligerne opføres i 1½ etage. Den enkelte bolig bliver max 7,5 meter i højden målt fra terræn eller fastlagt niveauplan.

Hver bolig opføres med et udhus og terrassedæk i træ placeret på terræn. Boligerne opføres som blank mur med teglsten. Murstenene er vandstrøgne og kulbrændte, og vil fremstå i en mættet rød farve. Den del af facaden der bygges sammen med udhuset, opføres med træbeklædning i samme stil som udhuset. Taget beklædes med røde teglsten, og taghældningen bliver 45 grader.

Parkering vil foregå på ejendommen, hvor der vil være plads til 56 biler fordelt på arealet. Der er således plads til to parkeringspladser i umiddelbar nærhed af hver enkelt bolig.

På fællesarealet opføres der et fælles væksthuse på 88 m². Væksthuset opføres med røde teglsten, med bjælker og spær i lyst træ. Taget bliver kanalplast og vinduerne bliver almindeligt transparent glas. Væksthuset skal bruges til planter med

en overdækket del til potter, der kan flyttes ud om sommeren.

Der etableres et regnvandsbassin på fællesarealet til håndtering af lokalt overfladevand og regnvand. Regnvandsbassinet/sø placeres i en naturlig lavning, og etableres så vidt muligt som en naturlig sø. Ved det åbne vandspejl anlægges i forbindelse med stiforløbet til drivhuset en befæstet kant. Fra kanten bliver der etableret en lav træbro over søen. De øvrige søbredder bliver holdt naturlige, således at en naturlig plantevegetation kan indfinde sig, og skabe et naturligt habitat, til glæde for forskellige dyr. Overløb fra regnvandsbassinet/søen føres til Helligrenden.

Kloak udføres som lokalt minirenseanlæg, og vandforsyningen til området vil blive leveret af Lindholms eget værk.

Ejendommen er beliggende inden for Lokalplan 67, Abbetved Landsby. Ejendommen er også beliggende i landzone, og selv om der er vedtaget en lokalplan for ejendommen, så kræver projektet også landzonetilladelse.

Der er ansøgt om dispensation fra Lokalplan 67, Abbetved Landsby til følgende:

At overskride den fastlagte bebyggelsesprocent på 25 for hver enkelt ejendom, hvis de 25 boliger på et tidspunkt udstykkes til selvstændige ejendomme (bebyggelsesprocenten på 25 overholdes for den samlede bebyggelse).

At opføre den del af husfacaderne, der bygges sammen med udhusene, med træbeklædning.

Byggelovens § 10 A siger: ”Når der opføres mere end eet enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.”

Der er ikke på nuværende tidspunkt ansøgt om udstykning af de 25 boliger til selvstændige ejendomme. Men boligerne opføres med en indbyrdes placering der betyder, at hver enkelt ejendom ved en eventuel fremtidig udstykning ikke vil kunne overholde bebyggelsesprocenten på 25. Så selv om boligerne ikke skal udstykkes til selvstændige ejendomme nu, så er den ansøgte dispensation om at kunne overskride bebyggelsesprocenten på 25 for hver enkelt ejendom, ved en eventuel fremtidig udstykning alligevel nødvendig, på grund af bestemmelsen i byggelovens § 10 A. Herudover vil grundstørrelsen ved en eventuel fremtidig udstykning ikke overholde byggeretten, og derfor skal grundstørrelserne godkendes ved en helhedsvurdering af forholdene.

Udtalelser

Administrationen har foretaget naboorientering og partshøring i forbindelse med ansøgningen. I forbindelse med naboorientering og partshøring indkom der flere indsigelser/bemærkninger til det ansøgte projekt.

Indsigelser/bemærkninger omhandler primært følgende:

- Det ansøgte er i strid med lokalplan 67 for Abbetved Landsby
- Det ansøgte er i strid med Kommuneplanen 2017
- Det ansøgte er i strid med Regionplan 1993
- Det ansøgte er i strid med landzoneadministrationsgrundlag og hidtidig praksis
- Der bør tages hensyn til at området er udpeget med ”særlig værdifuldt landskab”,

”kulturbistorisk interesse” og at landbrugsanvendelsen skal opretholdes samt at området ligger i Nationalparken Skjoldungerens land.

- Voldsom udvidelse af landsbyen vil ødelægge landsbyidyllen, miljøet og naturen
- Infrastruktur
- Trafikale forhold – stor belastning på smal vej
- Etablering af en ny landsby i landsbyen med tredobling af boliger og indbyggere
- Ejendommen vil være tæt bebygget med mange biler og belysning der skiller sig ud
- Tidligere ansøgninger om udstykning i byen er afvist med baggrund i landsbyens

særpræg

- En tilladelse vil danne præcedens
- Påvirkning af grundvand
- Vandforsyning fra vandværk

Indsigelser/bemærkninger er vedlagt som bilag.

Administrationens vurdering

Landzonetilladelse:

Det er administrationens vurdering, at der skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanens afgrænsning. Da lokalplanen muliggør opførelse af ny bebyggelse, er det klagenævnets praksis, at der ved landzonevurderingen lægges stor vægt på, at der er en lokalplan der fastlægger rammerne for området.

Landzoneadministrationen er således mere

lempelig overfor opførelse af ny bebyggelse i lokalplanlagt område, medmindre der er særlige forhold der taler imod.

Det er administrationens vurdering, at der i den pågældende sag, ikke er særlige forhold der taler imod at meddele en landzonetilladelse til det ansøgte projekt. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at byggeriet ikke er i modstrid med lokalplanens formål, at byggeriet i alt væsentligt er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, ligesom de hensyn der søges varetaget ved byggeri i landzone er søgt imødekommet.

Der er således i projektet lagt stor vægt på at indpasse bebyggelsen i naturen og bevare den grønne karakter i området og de naturlige træk i landskabet. Herunder etableres regnvandsbassin/sø, naturlig vegetation, frugttræer, buske samt naturstier og anlagte stier, der skal understøtte atmosfæren i området og styrke landsbyens særlige kvaliteter.

Der er lagt vægt på, at det ansøgte er beliggende inden for landsbyafgrænsningen, og at afgrænsningen til det åbne land fortsat bevares. Der vil være en adgangsvej gennem området og parkeringsarealer decentralt placeret mellem husene. Udover ovenstående anvendes der til bygningerne træ og tegl, som er bæredygtige materialer, der passer til karakteren af byggeriet i den øvrige landsby.

Brobjergvej i Abbetved er en gennemgående kommunevej mellem Gevninge og Kr. Såby. Det er en lille vej med begrænset trafik, så trafikken til og fra 25 nye boliger i Abbetved vil formentlig kunne opleves som en forøgelse af trafikmængden for beboere langs vejen. Administrationen vurderer dog ikke, at der på nogen måde vil opstå fremkommelighedsproblemer eller væsentlige trafikikkerhedsmæssige problemer.

Bestemmelser i en kommuneplan er, i modsætning til bestemmelser i en lokalplan, ikke umiddelbart bindende over for borgere/bygherrer, men skal som udgangspunkt alene danne grundlag for lokalplanlægningen. Da der allerede er en gældende lokalplan for området, er der taget hensyn til kommuneplanrammerne i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Derfor skal der ved vurdering af det pågældende projekt primært tages højde for lokalplanen frem for den overordnede kommuneplan.

Dispensation fra lokalplanen:

Der søges om dispensation fra lokalplanens krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 25. Administrationen lægger vægt på, at bebyggelsesprocenten i alle tilfælde overholdes for ejendommen som helhed. Hvis der foretages udstykning af de enkelte boliger, vil det ikke ændre på omfanget eller tætheden af bebyggelsen i området. Det vil kun betyde at de enkelte boliger vil være matrikulært adskilt, hvilket gør, at den enkelte ejendom overskrider den tilladelige bebyggelsesprocent.

Der søges om dispensation til at opføre den del af husfacaderne, der bygges sammen med udhusene, med træbeklædning. Det vurderes, at dette vil passe fint ind i bebyggelsens materialer og udtryk. Bebyggelsen består i forvejen af træ og tegl og den pågældende facade er dækket af et lille tilstødende udhus, der er af træ ligesom gavltrekanterne er af træ.

Det er muligt at opføre boligerne uden de ansøgte dispensationer fra lokalplanen. Der ville så blot være tale om en mere traditionel parcelhusbebyggelse med grunde på 700 m², som ikke i samme grad ville være tilpasset landsbymiljøet. Derfor anbefaler administrationen, at der gives de ansøgte dispensationer fra lokalplanen.

Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Bilag til UTM - Ansøgningsmateriale - Udvidelse af Abbetved

Bilag til UTM - nabobemærkninger - Udvidelse af Abbetved

Bilag UTM - Lokalplan 67 - Udvidelse af Abbetved

Bilag til UTM - Skema med kommentarer til høringssvar - Udvidelse af Abbetved

Bilag til UTM - Oplysning om etapeopdeling - Udvidelse af Abbetved

Punkt 8: TM - Forslag til Lokalplan LK 68 for boliger Ved Merianhaven i Hvalsø

18/260

Sagens forløb:

Teknik & Miljø

Sagen afgøres i:

Kommunalbestyrelsen

Resumé

Den 7. januar 2019 godkendte Udvalget for Teknik & Miljø et grundlag for at udarbejde et lokalplanforslag for parcel- og rækkehuse ved Merianhaven i Hvalsø. Administrationen har nu udarbejdet et forslag til lokalplanen på baggrund af grundlaget, Lokalplan LK 34 for Hyllegården, input fra det indledende borgermøde og efterfølgende dialog med Grundejerforeningen Merianhaven. Derudover har udvalget den 1. april 2019 genbehandlet forholdet om bygningshøjder og etager for rækkehusbebyggelsen.

For at muliggøre lokalplanen skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplan, som giver mulighed for boligbebyggelse i to etager.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at kommuneplantillæg nr. 10 og forslag til Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i Hvalsø sendes i offentlig høring.
2. at der afholdes borgermøde torsdag den 15. august 2019.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Indstillingerne anbefales.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Beslutning Økonomiudvalget den 19-06-2019

Grethe Saabye (C) erklærede sig inhabil i behandlingen af punktet og deltog ikke i behandlingen af sagen.

Indstillingerne anbefales.

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 25-06-2019

Grethe Saabye (C) blev erklæret inhabil og deltog ikke i behandlingen af punktet.

Indstillingerne tiltrådt.

Sagsfremstilling

Ejer ønsker muligheden for at opføre cirka 50 boliger på arealet sydvest for Merianhaven i Hvalsø. Boligprojektet indeholder cirka 18 parcelhusgrunde og 25-35 rækkehuse i op til 2 etager.

Lokalplan LK 34 for Hyllegården rammesætter området som Delområde I, som også ligger inden for kommuneplanramme 6.B18 for Kirke Hvalsø, Hyllegården. Rammen fastsætter det maksimale antal etager til 1,5, hvilket betyder, at der er behov for at udarbejde et tillæg til kommuneplanen, som muliggør bebyggelse i to etager, som det er ønsket i en del af Delområde I. Kommuneplantillæg nr. 10 er vedlagt sagen. Rammen fastlægger også, at vejadgangen til Delområde I skal ske via Merianhaven, som i øvrigt også skal vejbetjene Delområde J sydøst for Delområde I.

Den 4. april 2018 holdt Udvalget for Teknik & Miljø borgermøde, som indledning til lokalplanarbejdet. Hovedpointerne fra mødet var bekymringer om den øgede trafik på Merianhaven og skyggevirkninger på Merianhaven som følge af det nye byggeri. Administrationen var efterfølgende i dialog med Grundejerforeningen Merianhaven om bekymringerne for trafikmængden, ikke mindst i byggefasen.

Den 7. januar 2019 godkendte Udvalget for Teknik & Miljø et grundlag for lokalplanen blandt andet med ændringen om, at den første række af ny bebyggelse ind mod eksisterende byggeri kun må opføres i ét plan. Ejer og ejers rådgiver gav herefter udtryk for bekymring om denne ændring, da de mente, at beslutningen havde negative konsekvenser for, hvordan den kommende bebyggelse indpasser sig i landskabet og relaterer sig til de eksisterende huse i området. Derfor blev netop dette punkt genbehandlet af Udvalget den 1. april 2019. Her blev det fastsat, at rækkehusene kan opføres med en maksimal højde på ny bebyggelse på 6 meter ind mod Merianhaven og 4 meter i yderste række mod det åbne land.

Beslutningen blev truffet på baggrund af snittegninger fra rådgiver og administrationens vurdering af, at der generelt ikke vil være tale om markante skyggevirkninger eller indbliksgener, selvom byggeriet opføres i to plan.

Lokalplanens indhold

Vedlagte forslag til Lokalplan LK 68 deler området i to med ét område med udstykning af cirka 18 parcelhusgrunde og et område der udlægges til tæt/lav med cirka 35 rækkehuse. Lokalplanen fastlægger fælles tilkørsel via Merianhaven. Igennem området skal der etableres ny vejadgang via en grusvej til blandt andet skydebaneområdet mod syd.

Parcelhusområdet bliver opdelt i to, henholdsvis tættest på den eksisterende bebyggelse (A1) og ud mod det åbne land (A2). I A1 giver lokalplanen mulighed for at opføre huse i op til 2 plan og maksimum 6 meter fra naturligt terræn eller 1½ plan og maksimum 7,5 meter fra naturligt terræn. I område A2, må der opføres huse i ét plan med fladt tag og i maksimum 4,5 meter fra naturligt terræn eller 1½ plan med saddeltag i op til 6 meters højde.

Til den enkelte grund skal etableres 2 parkeringspladser. Der skabes afstand mellem de nye og eksisterende parcelhuse ved at fastholde og udvide den grønne kile, der løber mellem det nye og det eksisterende boligområde. Grønne områder med træbeplantninger udformes i tilknytning til den nye vej og lokalplanen sikrer, at der mod sydvest mod markerne udlægges et 10 meter bredt naturbælte, hvor der skal etableres en trædesti som forbindes med øvrige stier i området. Etableringen af et naturbælte er forskrevet i LK 34.

I området med rækkehuse skal bebyggelsen bestå af 6 rækkehusbebyggelser, som har facade parallelt med de eksisterende parcelhuse. Første række mod den eksisterende bebyggelse kan opføres i 2 etager og i maksimum 6 meters højde over naturligt terræn, i anden række i 1-2 etager og sidste række ud mod markerne kan opføres i én etage og maksimum 4 meters højde over naturligt terræn. Lokalplanen sikrer, at rækken mod eksisterende parcelhuse opføres med fladt tag eller med ensidig taghældning. På kortbilag 4 i lokalplanforslaget er udlagt byggefelter, hvor rækkehusene kan opføres indenfor. Hver bolig vil have egen privat for- og baghave, hvorfra der vil være adgang til de fælles grønne arealer. Lokalplanen sikrer, at der etableres 1,5 parkeringsplads per bolig henholdsvis som egen parkering og fælles parkering.

Facader skal fremstå i blank mur af lertegl, pudsede/filsede overflader eller træ og skal være i afdæmpede jordfarver. Tage skal udføres med hældning på op til 50 grader og skal dækkes med sedum, sort tagpap, sorte, grå eller røde lertegl, sort/grå skifer, patineret zink eller glas. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Dog kan solfangere, solcelleanlæg og lignende solenergianlæg opsættes, hvis disse følger tagfladen, og kan kun opsættes i samme farve som tagfladen.

De forskellige boligtyper vil tilgodese beboere med forskellige behov i forhold til boligstørrelser og tilgængelighed. De fælles grønne områder i mellem rækkehusene, anlægges med plæner til ophold med spredt busk- og træbevoksning, samt områder med karakter af mere "vild natur". Lokalplanen sikrer, at træer og buske plantes inden området kan tages i brug.

Udtalelser

Merianhavens Grundejerforening har skrevet til både administrationen og direkte til Udvalget, da de er meget bekymrede for planerne om Merianhaven som eneste adgangsvej, også i byggefasen, ikke mindst grundet vejens smalle bredde og store hældning. Henvendelse er vedlagt som bilag.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen for Delområde I understøtter en udvikling af området omkring Hyllegården, som indpasser sig i landskabet på kanten af byen og som giver et varieret boligudbud med både parcelhuse og rækkehuse. Lokalplanen sikrer rekreative muligheder både for beboere og ejere i området, men også for resten Hvalsø i kraft af den gennemgående trampesti på kanten af det åbne land.

Bygningshøjder og antal etager

Som følge af Udvalget beslutning den 1. april 2019 har forslaget fastlagt højder og etageantal mod henholdsvis eksisterende bebyggelse og det åbne land. Administrationen vurderer, at forslagets bestemmelser om generelt 2 etager mod eksisterende og én eller 1½ etage mod det åbne land er den rette balance. Udsigten fra de eksisterende boliger vil blive påvirket uanset, da lokalplanområdet generelt ligger lidt højere end Merianhaven. Administrationen vurderer dog, at der ikke vil være tale om markante skyggevirkninger eller indbliksgener på eksisterende bebyggelse, selvom ny bebyggelse opføres i to plan. Til dette vurderes afstanden til eksisterende bebyggelse for stor.

Vejadgang

Administrationen har ved flere lejligheder været i dialog med grundejerforeningen om brug af Merianhaven som vejadgang til det nye område. Grundejerforeningen påpeger, at der er store højdeforskelle på Merianhaven. Bakken giver naturlig høj hastighed i bunden ved tilslutningen til Horseager.

Merianhaven er en privat fællesvej med tilslutning til Horseager, som er offentlig vej. Der er 3 overkørsler til private grunde fra denne del af Merianhaven.

Kommuneplanramme 6.B18 og Lokalplan LK 34 for Hyllegården fastlægger, at vejadgangen til Delområde I skal ske via Merianhaven, som i øvrigt også skal vejbetjene Delområde J sydøst for Delområde I. I juni 2014 blev der udarbejdet en trafikanalyse om placering af vejadgange til Hyllegården. Her fremgik det blandt andet, at en eventuel vejadgang fra Ny Ringstedvej er udfordret af dårlige oversigtsforhold på grund af det bakkede terræn og, at Ny Ringstedvej er en overordnet vej til hvilken tilslutninger bør undgås. Merianhaven har ganske få overkørsler fra private grunde, hvilket taler positivt for at benytte denne som vejadgang til delområde I, set i forhold til eksempelvis Enebærvej.

Administrationen har derfor vurderet, at vejadgang via Merianhaven er den mest hensigtsmæssige afvikling af trafik til og fra det kommende bolig område også i byggefasen. Administrationen har dog været i dialog med udstykker om, at det vil være en god idé at informere om trafikken i byggefasen. Dette fremgår også af sagen, som blev behandlet af Udvalget den 7. januar 2019.

Forbud mod skorstene

Da lokalplanforslaget indebærer ca. 50 boliger, i en blanding af tæt/lav og åben/lav byggeri kan det ikke udelukkes, at der kan komme nabogener fra røg og luftforurening, hvis brændeovne bliver etableret i mange af de nye boliger. Da området ligger i byzone, og tæt på eksisterende bebyggelse vurderer administrationen, at der skal være forbud mod brug af brændeovne i lokalplanen. Derfor har administrationen indsat en bestemmelse om dette i lokalplanen.

Handicappolitik

Sagen har ingen konsekvens for Handicappolitik.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen konsekvens for økonomi og finansiering.

Bilag

Merianhavens Grundejerforening til UTM

Kommuneplantillæg nr. 10 for område ved Merianhaven i Hvalsø.pdf

Forslag til Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i Hvalsø.pdf

Punkt 9: TM - Dispensation til fældning af bevaringsværdige træer på Ryttergårdsvej 7, Kr. Hyllinge

18/12372

Sagen afgøres i:

Udvalget for Teknik & Miljø

Resumé

Lejre-Bramsnæs Almene Boligselskab søger om dispensation til at fælde en bevaringsværdig blodbøg samt 2 af de øvrige bevaringsværdige træer på Ryttergårdsvej 7 i Kirke Hyllinge. Træerne ønskes fældet, da der ønskes opført 45 almene boliger på grunden, hvilket ikke er muligt uden at enten træerne fældes, eller at antallet af boliger reduceres. Træerne er vist på bilag.

I forbindelse med naboorienteringen er der modtaget mange indsigelser mod fældning af træerne, særligt den bevaringsværdige blodbøg.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles afslag til at fælde den bevaringsværdige blodbøg.
2. at der meddeles dispensation til at fælde 2 af de øvrige bevaringsværdige træer, mod at der plantes nye træer.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Ad. 1: Indstillingen tiltrådt.

Ad. 2: Indstillingen tiltrådt af et flertal bestående af A, C og Ø (3). V (1) kunne ikke tiltræde indstillingen.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Sagsfremstilling

Lejre-Bramsnæs Almene Boligselskab har søgt om at opføre 45 almene boliger i en og to etager med tilhørende udhuse samt et fælleshus for beboerne. Der søges om dispensation fra § 8.1 i lokalplan LK 53 for boliger ved Ryttergården, til at fælde den bevaringsværdige blodbøg samt yderligere 2 bevaringsværdige træer mod det vestlige skel. Se vedhæftede tegninger og ansøgning.

For blodbøgens vedkommende begrundes ansøgningen i, at bebyggelsen er omplaceret for at undgå indbliksgener for bebyggelsen på Vinkelvej, placeringen af en tinglyst forsyningsledning samt at der skal etableres tilstrækkelige afstandsforhold ved udkørsler for beboere på Ryttergårdsvej. Hvis blodbøgen skal bevares, er det ikke muligt at opføre alle 45 boliger på grunden. Ansøger oplyser, at det formentlig vil blive tale om 4 – 8 boliger mindre.

Der er endvidere søgt om dispensation til en lidt ændret placering af adgangsvej og til terrænregulering. Ansøgningen om dispensation til større terrænændringer end som angivet i lokalplanen er trukket tilbage. Administrationen vurderer, at den lidt ændrede placering af adgangsvejen ikke kræver dispensation fra lokalplanen.

Udtalelser

Ansøgningen er sendt i naboorientering, og der er modtaget bemærkninger til specielt fældning af blodbøgen. En del øvrige borgere i den øvrige del af Kirke Hyllinge har indsendt bemærkninger om, at de sympatiserer med ønsket om bevaring af blodbøgen.

Bemærkningerne er, at der er tale om et meget gammelt træ, det er uerstatteligt, det er markant, og det vil give den nye bebyggelse karakter. Det er et gammelt, smukt træ, der er en historisk del af det gamle baneterræn, og det vil vare mange år før nye træer når denne størrelse.

Træet er formentlig plantet samtidig med at Ryttergården blev opført, dvs. der er tale om et træ på formentlig 107 år. Det er et af de smukkeste træer i Kirke Hyllinge.

Træet er specifikt udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen og beriger udsigten og området ikke kun for naboer, men også for øvrige borgere i Kirke Hyllinge, og er med til at bevare fuglelivet i området.

Boligselskabets bemærkninger til indsigelserne er, at grunden i dag bliver brugt som en grøn ”lomme” i landsbyen og er en rute for gåture og hundeluftning. Der er derfor indarbejdet et offentligt tilgængeligt stiforløb gennem området. Den kommende boligbebyggelse vil få en grøn og bæredygtig karakter med vildt voksende enggræsser mellem bygningerne, åbne vandrender og regnvandssøer, og der vil blive plantet nye træer, så der kommer væsentligt flere end i dag.

Ansøger begrundet ansøgningen i, at bebyggelsen er omplaceret for at undgå indbliksgener for den tilstødende bebyggelse på Vinkelvej. Ansøger oplyser at det ikke er muligt at placere bebyggelsen udenom bøgen, pga. sol og dagslysforhold samt energirammeberegning, grænser for bygningshøjder og terrænregulering, krav til tilgængelighed, parkeringsforhold og adgang med redningskøretøjer, bevaring af banevolden, mm.

Hvis blodbøgen skal bevares, vil det betyde 8 færre boliger, og det skal fortsat sikres, at dagslysforhold og energirammen er på plads. Der gøres opmærksom på at der er tale om alment boligbyggeri, hvorfor byggesummen følger antallet af bebyggede kvadratmeter.

Hvis der gives tilladelse til fældning af blodbøgen, kan der i samarbejde med Lejre Kommune udpeges en eller flere placeringer, hvor der fra start plantes store nye træer på grunden. Ekstraudgiften forbundet dermed vil naturligvis afhænge af omfanget.

Administrationens vurdering

Der er administrationens vurdering, at blodbøgen er et karaktergivende træ, der, hvis det bevares, også vil være karaktergivende for den nye bebyggelse. I lokalplanen er blodbøgen da også specifikt udpeget som bevaringsværdig. Træet er ikke fredet. Det er ikke umiddelbart muligt at fastslå hvor gammel rød-bøgen er, men det fremgår af luftfotos fra 1965. Det er oplyst at stammen er 3,7 m i omkreds, hvilket svarer til en diameter på omkring 1,2 m.

Træets krone er omkring 22 m i diameter, hvilket også betyder at træet ”fylder” meget. Dels er der skyggegener, der skal tages højde for, f.eks. ved energiberegninger, dels er der afstandsforhold hvis træet ikke må skades i forhold til byggeriet.

Træets størrelse gør endvidere, at det rent naturmæssigt har opnået en størrelse, hvor det bidrager til et rigere fugleliv, flagermus og med tilhørende insekter, svampe, mv. Selv om der genplantes et nyt træ, vil det tage mange år før et tilsvarende stade opnås rent naturmæssigt, om muligt.

Ved bevaring af træet, skal den kommende bebyggelse respektere, at der fortsat skal være gunstige vækstbetingelser for træet, ligesom det skal sikres, at rødderne ikke ødelægges bebyggelsen.

For træerne på den kommende parkeringsplads er det administrationens vurdering, at de ikke på tilsvarende vis er karaktergivende for området, grundet størrelsen. Rent naturmæssigt bidrager de derfor ikke på tilsvarende vis som blodbøgen. En tilladelse til at fjerne træerne bør gives under forudsætning af, at der genplantes et tilsvarende antal træer, eventuelt med krav om en mindste størrelse.

Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

Bilag

Svar på bemærkninger

Indsigelser til naboorientering

Ansøgning

Punkt 10: TM - Kontraktforlængelse af vintertjeneste

19/4523

Sagen afgøres i:

Udvalget for Teknik & Miljø

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 16. december 2013, at foretage EU-udbud af snerydning og glatførebekæmpelse for de ruter, som Lejre Kommune ikke selv havde kapacitet til at udføre. Det resulterede i, at der i 2014 blev indgået 5-årige kontrakter med eksterne entreprenører om varetagelse af disse ruter. Administrationen anbefaler i denne sag, at der træffes beslutning om, at udnytte optionsmuligheden i kontrakterne, således at de nuværende kontrakter forlænges til udløb den 31. marts 2022.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at optionsmuligheden for kontraktforlængelse udnyttes fuldt ud for samtlige ruter på nær entreprise nr. 7
2. at administrationen bemyndiges til at forlænge kontrakterne, så de løber frem til den 31. marts 2022.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Indstillingerne anbefales.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Beslutning Økonomiudvalget den 19-06-2019

Indstillingerne anbefales.

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 25-06-2019

Indstillingerne tiltrådt.

Sagsfremstilling

De nuværende kontrakter om vintervedligeholdelse mellem eksterne entreprenører og Lejre Kommune, blev indgået som følge af EU-udbud i 2014 for en ca. 5 årig periode gældende fra 15. oktober 2014 til 31. marts 2019, med option på forlængelse i op til yderligere 3 år. Det betyder, at kontrakterne reelt er udløbet den 31. marts 2019. Lejre Kommunes vintertjeneste varetages i dag af henholdsvis eget mandskab i Vej & Park samt af eksterne entreprenører.

- 4 ud af 5 såkaldte kombiruter på veje, varetages af eksterne entreprenører og udføres med lastbiler. Den 5. kombirute varetages af Vej & Parks egen lastbil. I tilfælde af udkald med kørsel med såkaldt 2. plov på veje varetages alle disse ruter af eksterne entreprenører. Her udføres 2 af ruterne med lastbiler og 3 af ruterne med traktorer.
- 3 ud af 12 kombinerede sti- og boligvejsruter med traktorer varetages af eksterne entreprenører, mens 9 ruter varetages af Vej & Parks egne traktorer.

Samarbejdet med de eksterne entreprenører har i kontraktperioden været rigtig godt, og der har gennem årene har været en god dialog mellem entreprenørerne og Vej & Parks medarbejdere og de ansvarlige for kommunens vinterberedskab. Entreprenørerne er derfor blevet spurgt om de er positive over for brug af optionsmuligheden i kontrakterne, således at kontrakterne forlænges til 31. marts 2022. De har alle - på nær en 2. plovsrute på veje (entreprise nr. 7) - udtrykt sig positive overfor en forlængelse af kontrakterne frem til den 31. marts 2022.

Entreprisekontrakt nr. 7. ønskes ikke forlænget, men den kan fremover varetages af Vej & Parks eget materiel og mandskab.

Administrationens vurdering

Et nyt EU-udbud vil medføre større engangsomkostninger til såvel selve udbudsprocessen som til montering af nyt udstyr på nye entreprenørers lastbiler og traktorer. Dette sammenholdt med det gode og smidige samarbejde, der i dag er mellem Vej & Park og entreprenørerne, gør, at det vurderes mest hensigtsmæssigt – også økonomisk – at forlænge de nuværende

kontrakter, på nær entreprisekontrakt nr. 7. Under alle omstændigheder vil det være nødvendigt med en ét-årig kontraktforlængelse, idet et nyt EU-udbud tidsmæssigt ikke kan gennemføres, så kontrakterne kan indgås inden den næste vinterberedskabsperiode starter den 1. november 2019.

De nuværende kontrakter indeholder betingelser om, at Lejre Kommune maks. hvert 5. år betaler for en ny montering af plove og udstyr til saltspredere på en lastbil eller en traktor. Såfremt optionsmuligheden for kontraktforlængelse udnyttes, vurderes det – efter samtaler med entreprenørerne – at der ikke bliver tale om væsentlige nye monteringer frem til 31. marts 2022.

Det er tillige administrationens vurdering, at der ved et nyt EU-udbud ikke kan opnås lavere priser end de nuværende kontraktpriser. Der ses tværtimod i markedet en tendens til stigende priser, hvilket skyldes den nuværende højkonjunktur sammenholdt med de begrænsninger det giver for den enkelte vognmand, når gældende kørehviletidsregler skal overholdes.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Såfremt optionsmuligheden for kontraktforlængelse udnyttes som anbefalet, således at kontrakterne forlænges frem til den 31. marts 2022, kan udgifter på potentielt op til kr. 600.000 til udbudsproces og til monteringer af plove og saltspredere på lastbiler og traktorer udskydes til afholdelse i 2021/2022.

Udgifterne på 200.000 kr. til udbudsproces og 400.000 kr. til montering af plove og saltspredere på lastbiler forventes at kunne afholdes indenfor den eksisterende bevillingsramme.

Punkt 11: TM - Temadrøftelse om Trafikbestilling 2020

19/4705

Sagen afgøres i:

Udvalget for Teknik & Miljø

Resumé

Lejre Kommune skal inden den 31. oktober 2019 meddele Movia, hvilke eventuelle ændringer man ønsker i busdriften fra juni 2020 til juni 2021. Ændringerne vil være gældende fra køreplansskifte ultimo juni 2020. Denne sag lægger op til en drøftelse af, hvilke ændringer, der skal arbejdes videre med og udredes i forhold til økonomi og andre konsekvenser frem til den endelige trafikbestilling.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at sagen drøftes og at udvalget beslutter, hvilke ændringer af busdriften, der skal arbejdes videre med

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Drøftet.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)

Sagsfremstilling

Trafikbestillingen i 2019 vil være den første, der følger det nye årshjul som vedtaget af Movias bestyrelse. Det nye årshjul indebærer, at fristen for afgivelse af bestilling flyttes fra 1. maj til 31. oktober. Det ordinære køreplansskifte ændres tilsvarende fra medio december til ultimo juni det følgende år. Ændringen betyder, at trafikbestillingen hænger bedre sammen med kommunernes budgetproces. De to processer kører nu parallelt frem for forskudt. Det betyder, at implementering af ændringer med økonomiske konsekvenser derfor nu kan ske efter 8 måneder, hvor der før kunne gå ca. 19 måneder. Årshjulet og processen er vedlagt som Bilag 1.

Kort over nuværende buslinjer i Lejre Kommune er vedlagt som Bilag 2.

Der er i perioden siden sidste trafikbestilling kommet følgende forslag og ønsker til udvidet busdrift m.m.:

- Forlængelse af linje 236 fra Rye til Ejby (tilbagevendende ønske fra borgere i Ejby)
- Bedre betjening af Sagnlandet Lejre og Lejre Museum (ønske fra ROMU og Sagnlandet)
- Ny pendlerbus til Lejre Station fra nord (ønske fra borger)
- Busbetjening af Osager (ønske fra borger)

Derudover har Lejre Kommune meddelt Movia, at man, sammen med nabokommunerne, vil overtage finansieringen af natbusserne 98N og 93N. De to linjer var finansieret af Region Sjælland, men blev planlagt nedlagt som led i en sparerunde på området for kollektiv trafik.

Forslagene uddybes herunder.

Forlængelse af linje 236 fra Rye til Ejby

Flere borgere har ved de seneste trafikbestillinger ytret ønske om, at linje 236 forlænges til Ejby. I dag vender linjen i Rye og holder i cirka 15 minutter inden den kører videre. Derfor argumenterer borgerne for, at udvidelsen må være omkostningsfri for kommunen. Dette er dog ikke tilfældet, da kommunen kun betaler for bussernes køretid og altså ikke, når der holdes pause. En forlængelse til Ejby vil derfor medføre øgede udgifter for kommunen. Udgifterne blev sidste år vurderet af Movia til at være 450.000 kr.

Bedre betjening af Sagnlandet Lejre og Lejre Museum

Sagnlandet og Lejre Museum (sidstnævnte under ROMU – Roskilde Museum) ønsker en bedre betjening af museerne, så det er nemmere for besøgende at komme til dem. Det er især blevet aktuelt, fordi Sagnlandet forventer en stor stigning i antallet af besøgende i forbindelse med åbningen af den såkaldte Kongehal. Kongehallen åbner i foråret 2020. I dag betjenes Sagnlandet af linje 233 i åbningssæsonen. Museerne ønsker blandt andet, at linje 233 kører forbi Lejre Museum på vejen fra Lejre Station til Sagnlandet. Mail fra Sagnlandet er vedlagt som Bilag 3.

Ud over ønsket om ændring af busdriften ønsker Lejre Museum også, at der anlægges en holde- og vendeplads til busser ved museet. En omlægning af linje 233 til museet vil nemlig betyde en ”blindtarm” på ruten, hvor bussen skal vende om og køre ad samme vej tilbage mod Ledreborg Allé. Der er ikke tilstrækkeligt plads til at vende på den eksisterende parkeringsplads, og en udvidelse er ikke mulig på grund af naturbeskyttelsesområde. Administrationen har påtaget sig at udarbejde skitseforslag til vendepladsen, og dette projekt vil forløbe særskilt fra trafikbestillingen.

Ny pendlerbus til Lejre Station fra nord

En borger har fremsendt ønske om en ny buslinje, der målrettet føder Lejre Station med passagerer fra oplandet omkring Gevninge, Herslev, Kattinge og Kornerup. Forslaget indebærer en bus, der kun kører om morgenen og eftermiddagen og passer med togafgangene mod København. 207 kører allerede med den funktion for øje. Derudover er et alternativ linje 230R til Roskilde Station. Forslagsstilleren mener dog, at 207 ikke passer godt nok til togtiderne – der er i dag 15-20 minutters ventetid – og at den potentielle arbejdstid i toget (mellem Lejre og Roskilde) er værdifuld og at bussen til Roskilde derfor ikke er et fuldgodt alternativ.

Betjening af Osager

En gruppe borgere bosat på Skovholmvej har fremsendt ønske om, at Osager bliver betjent med bus, så man nemmere kan komme til stationsbyerne Lejre og Hvalsø. I dag er der ca. 1,5 kilometer fra Skovholmvej til nærmeste stoppesteder – linje 207 mod øst og linje 215 mod vest. Osager er forbundet til både Østed, Lejre og Hvalsø med separate cykelstier langs vejene.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer de enkelte forslag således:

En forlængelse af linje 236 fra Rye til Ejby kan give bedre transportmuligheder for borgerne i Ejby til især Hvalsø.

Området er dog umiddelbart ikke underbetjent af kollektiv transport, da der i forvejen er fem buslinjer til Ejby, hvoraf linje 219 også kører til Hvalsø og Kirke Såby.

En forbedret busbetjening af Sagnlandet og Lejre Museum har potentiale til at styrke museernes tiltrækningskraft for besøgende, især hvis det tænkes sammen med søster-museerne i Roskilde, hvor synergieffekterne mellem flere enheder vil kunne styrkes. Dette mener vi er værd at undersøge yderligere.

En ny målrettet pendlerlinje vil i høj grad resultere i dobbeltkørsel, da linje 207 i dag betjener langt det meste af området. Der kan dog være idé i at undersøge mulighederne for at tilpasse linje 207 bedre til togets afgangstider.

Betjening af Osager med en buslinje på Hvalsøvej kan give god mening. Det kunne fx ske ved en omlægning af linje 215, så man fik en mere direkte tværkommunal forbindelse med betjening af de største byer. Dette ville dog også medføre, at Ny Tolstrup og Avnstrup stod uden busforbindelse. Osager er godt stillet i forhold til alternative transportmuligheder, da der som nævnt er cykelsti til alle de større nærliggende byer og togforbindelser, hvilket taler imod at prioritere busbetjening her.

Handicappolitik

I kommunerne og Movia arbejdes der løbende på at sikre, at alle har tilgang til busdriften. Bl.a. med implementering af lavgulvsbusser, så af- og påstigning bliver nemmere, og muligheden for medtagning af kørestol, rollator m.m. forbedres. I Lejre kommune er telebus et koncept, der er tilpasset i forhold til personer med særlige behov. Der er skabt mulighed for lidt ekstra service og fleksibilitet bl.a. med muligheden for at bestille den enkelte tur, så der ikke skal skiftes bus inden for kommunegrænsen.

Flextur er andet tilpasset koncept, der skaber ekstra service og fleksibilitet for personer, der ikke er så mobile og f.eks. ikke selv kan transportere sig til stoppestedet. Med flextur kan alle blive hentet og kørt til en udvalgt adresse. Det er muligt ved bestilling af tur, at oplyse om bestemte ekstra behov som f.eks. mulighed for at medbringe kørestol, rollator eller lignende. Flextur kan også benyttes på tværs af kommunegrænsen til de kommuner, som er tilsluttet ordningen, det betyder, at et evt. skift ved station eller stoppested kan undgås.

Økonomi og finansiering

Movia udarbejder oversigt over scenarier med forventede økonomiske konsekvenser, når det er besluttet, hvilke forslag, der skal arbejdes videre med.

Den allerede besluttede overtagelse af natbusserne beløber sig til ca. 100.000 kr.

Bilag

Bilag 1 - Nyt årshjul Movia.pdf

Bilag 2 - Kort over buslinjer i Lejre Kommune

Bilag 3 - Notat fra Sagnlandet Lejre.pdf

Punkt 12: TM - Eventuelt

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-06-2019

Intet under dette punkt.

Afbud:

Christian Fjeldsted (V)