

REFERAT Udvalget for Teknik & Miljø d. 02-03-2020

Mødedato	Mandag d. 02. marts 2020 kl. 16:30
Mødested	Mødelokale 2, Lejrevej 15, 4320, Allerslev
Mødedeltagere	Ivan Mott, Martin Stokholm, Bjørn Lykke Sørensen , Jens K. Jensen (Afbud), Christian Fjeldsted Andersen, Inger Marie Vynne

Indholdsfortegnelse

TM - Godkendelse af dagsorden.....	3
TM - Orientering - marts.....	4
TM - Høringssvar til Mobilitetsplan 2020.....	5
TM - Temadrøftelse om husdyrgodkendelser.....	8
TM - Temadrøftelse om lokalplanlægning.....	9
TM - Grundlag for helhedslokalplan for Hyllegården.....	10
TM - Forhåndstilsagn om ændring af Hyllegården i Hvalsø til spildevandskloakeret.....	15
TM - Vedtagelse af Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i Lejre.....	17
TM - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 og Lokalplan LK 76 for boliger på Møllevej 1 i Åvang.....	23
TM - Vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 og Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i L.....	25
TM - Lokalplan LK 75 for boliger på Åsen 4 ved Hvalsø til endelig vedtagelse.....	28
TM - Temadrøftelse tilsyn med nyere lokalplaner.....	30
TM - Ansøgning om miljøtilladelse på Skullerupvej 2, 4330 Hvalsø.....	31
TM - Evaluering af forsøg med spærring af Højby Kærvej.....	35
TM - Frigivelse af anlægsbevilling til elmålerskabe.....	37
TM - Endelig godkendelse af Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2023 - Udtræden af spildevandsfor.....	38
TM - Endelig godkendelse af Tillæg 10 til Spildevandsplan 2016-2023 - Kloakering af ny dagligva.....	40
TM - Nørremarken 1-71, Gevninge - Dispensation til tagmateriale.....	42
TM - Eventuelt.....	44

Punkt 1: TM - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Godkendt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Punkt 2: TM - Orientering - marts

19/11681

Resumé

- A. Miljøstyrelsen har lavet opgørelse over kommunernes sagsbehandlingstider på husdyrsager for 2018. Opgørelsen er den seneste, og har ikke været offentliggjort før. Sagsbehandlingstiden for 2019 er således ikke offentliggjort endnu. Miljøstyrelsen har tidligere opgjort sagsbehandlingstiderne halvårligt. Fremover opgøres de årligt.

Lejre Kommune har ikke truffet afgørelser i 2018. Sagsbehandlingstiden i 2018 er opgjort til 4,2 måneder som gennemsnit for alle sagstyper og alle kommuner. Opgørelsen for 2018 samt miljøstyrelsens notat er vedlagt i bilag. Opgørelser siden 2013 kan nu ses samlet på [miljøstyrelsens hjemmeside](#).

- B. Lejre Kommune, Nationalpark Skjoldungernes Land og Roskilde Kommune, har søgt og fået 449.350 kr. til projekt Affaldsfri Fjord, fra Miljøstyrelsens pulje til strandoprydning. Lejre Kommune bidrager med en egenfinansiering på 15.000 kr. som fortrinsvis vil være arbejdstid i administrationen med planlægning, koordinering og rekruttering af frivillige. Projekt Affaldsfri Fjord indeholder indsamling af affald langs Roskilde Fjord og Isefjord, på den nationale- og internationale indsamlingsdag. Derudover går pengene til afholdelse af en stort offentlig event den 30. maj på Roskilde Havn, med fokus på affald, miljø, natur, genbrug mm. Projektet igangsættes og afsluttes i 2020.

- C. Planklagenævnet har den 7. februar 2020 afvist en klage i klagesag om Lejre Kommunes afslag på en ansøgning om dispensation fra forbuddet mod helårsbeboelse i et sommerhus. Planklagenævnet kunne ikke behandle klagen, da klagen ikke indeholdt retlige spørgsmål. En kommunes afgørelse efter planlovens § 40, stk. 2, kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det betyder, at Lejre Kommunes afgørelse er gældende. Afgørelsen fra Planklagenævnet er vedlagt som bilag.

- D. KL har offentliggjort servicemålstatistikken for hele 2019. Statistikken vedlagt som bilag. Statistikken viser blandt andet, at Lejre Kommune har den laveste gennemsnitlige sagsbehandlingstid i region Sjælland, når det gælder kategorien "Industri og lagerbygninger", samt den næstlaveste gennemsnitlige sagsbehandlingstid i region Sjælland, når det gælder kategorien "Etagebyggeri erhverv". For Lejre Kommune er servicemålet overholdt i 4 ud af 5 kategorier af byggesager. På landsplan er servicemålet overholdt i 1 ud af 5 kategorier af byggesager. Lejre Kommune har ikke givet miljøgodkendelser i 2019.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Taget til orientering.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Bilag

Miljøstyrelsens notat om husdyrstatistik for 2018

Sagsbehandlingstider for husdyrsager 2018, kommuneliste

KL's servicemålsstatistik 2019

Punkt 3: TM - Høringssvar til Mobilitetsplan 2020

20/627

Resumé

Movias mobilitetsplan er en fælles plan for Movia og kommuner og regioner. Planen viser, hvordan Movia sammen med kommuner og regioner vil arbejde for at nå fælles mål i de kommende år. Forslag til Mobilitetsplan 2020 er i politisk høring frem til fredag den 20. marts 2020. Movia deltager på mødet med oplæg.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at forslag til høringssvar godkendes.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik og Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Udvalgets medlemmer har modtaget henvendelse fra handicaprådet. Henvendelsen vedlægges referatet.

Indstillingen tiltrådt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Planen udarbejdes i henhold til lov om trafikkselskaber, der fastlægger, at Movia mindst hvert fjerde år skal udarbejde en trafikplan. Planen skal indeholde et strategisk grundlag, der som minimum fastlægger de overordnede principper for rutenettet og et flerårigt budgetoverslag. Movia har siden Trafikplan 2016 valgt at foretage et skift fra trafikplan til mobilitetsplan begrundet i de seneste års erfaringer med strategisk fokus på at forbedre borgernes samlede mobilitet. Gennem en bred tilgang til, hvad der skaber god mobilitet for borgerne, er arbejdet med at forbedre den kollektive transport udvidet til også at omfatte, hvordan borgerne let kommer til og fra den kollektive transport på gåben eller med andre mobilitetsformer samt at forbedre skift ved stoppesteder og på de større busterminaler og stationer.

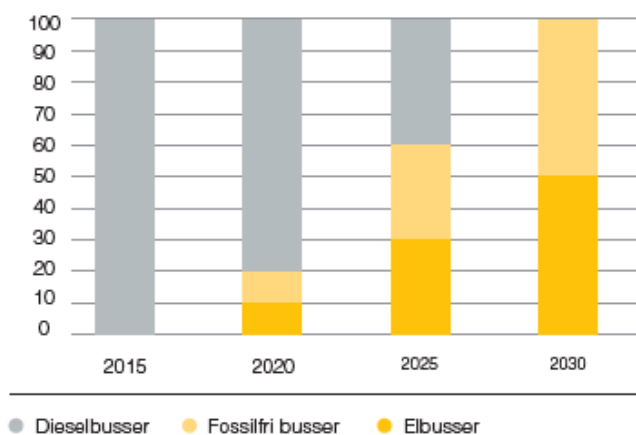
I forslaget til Mobilitetsplan 2020 lægges op til at fokusere på indsatsen om fire strategiske temaer:

- ? Styrke det eksisterende strategiske net
- ? En mere ambitiøs klima- og miljømålsætning
- ? Styrke pendling med kollektiv transport
- ? Forbedre den kollektive mobilitet uden for de større byer

Hele høringsmaterialet er vedlagt som Bilag 1 (Høringsbrev), Bilag 2 (Høringsliste), Bilag 3 (Høringsversion af planen), Bilag 4 (Flerårigt budget for strategisk net) og Bilag 5 (Forslag til strategisk net 2020-2023 Lejre Kommune).

Centralt i forhold til at være mere ambitiøs på klima- og miljøområdet er en målsætning, om at alle busser i 2030 er fossilfri, og at mindst halvdelen er elbusser. Målsætningen ses illustreret på nedenstående figur.

Forslag til mål for udvikling af grøn og bæredygtig busdrift



Derudover er målsætningen, at alle biler i Flextur samt nyindkøbte tog på lokalbanerne skal være eldrevne i 2030.

Som en del af høringsen om Mobilitetsplan 2020 beder Movia også kommunerne tage stilling til 'Det strategiske net', hvilket omfatter de væsentligste buslinjer og lokalbaner. Når en buslinje er en del af det strategiske net, kræver det et særligt serviceniveau ift. frekvensen på hverdage, aftener og i weekenden. I Lejre Kommune er de tre buslinjer 215, 230R og 240 en del af det strategiske net. Heraf bidrager Lejre Kommune kun til finansieringen af linje 215 (mellem Hvalsø og Solrød Strand), hvor de to andre er finansieret af regionerne.

Det er forventningen, at Movias bestyrelse i maj 2020 skal tage stilling til den endelige Mobilitetsplan på baggrund af de indkomne bemærkninger fra kommuner og regioner.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at Mobilitetsplan 2020 stemmer godt overens med Lejre Kommunes egne visioner og strategier. Særligt målsætningerne på klima- og miljøområdet samt forbedret kollektiv mobilitet uden for de større byer er fuldt på linje med kommunens egne indsatser og prioriteringer. Mobilitetsplan 2020 kan således understøtte Lejre Kommunes indsatser og omvendt.

Administrationen vurderer, at de nuværende tre linjer, som er en del af det strategiske net i kommunen, fortsat bør være en del af det, og at der ikke bør tilføjes andre linjer til nettet end de nuværende.

Derfor anbefaler administrationen, at Lejre Kommune afgiver et positivt høringssvar. Forslag til høringssvar er vedlagt som Bilag 6.

Handicappolitik

Movia nævner ikke handicappedes forhold eksplicit i planen, men sigter efter at forbedre mobiliteten og tilgængeligheden generelt.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Hvis Lejre Kommune følger målsætningerne kan det dog på sigt have konsekvenser i forhold til den årlige trafikbestilling, da eldrevne busser erfaringsmæssigt koster mere end dieselbusser.

Bilag

Bilag 1 - Høringsbrev Forslag til Movias Mobilitetsplan 2020.pdf

Bilag 2 - Høringsliste Forslag til Movias Mobilitetsplan 2020.pdf

Bilag 3 - Høringsversion Forslag til Movias Mobilitetsplan 2020.pdf

Bilag 4 - Flerårigt budget for strategisk net Forslag til Movias Mobilitetsplan 2020.pdf

Bilag 5 - Forslag til strategisk net 2020-2023 Lejre Kommune Forslag til Movias Mobilitetsplan 2020.pdf

Bilag 6 - Udkast til høringssvar

Mobilitetsplan

Punkt 4: TM - Temadrøftelse om husdyrgodkendelser

20/1342

Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø har ønsket en orientering om sagsbehandlingen med godkendelse af husdyrbrug.

På mødet vil administrationen gennemgå processen med tilladelse til husdyrbrug samt give en status over de seneste miljøtilladelser.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen tiltrådt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Hvert kvartal opgør administrationen sagsbehandlingstiden på miljøgodkendelser af husdyrbrug. Sagsbehandlingstiden kan variere af forskellige årsager. Udvalget for Teknik & Miljø har derfor ønsket en orientering om sagsbehandlingen, når der gives miljøtilladelser til husdyrbrug.

På mødet vil administrationen gennemgå proces med tilladelse til husdyrbrug samt give en status.

Punkt 5: TM - Temadrøftelse om lokalplanlægning

20/503

Resumé

Administrationen prioriterer løbende igangsætning af nye lokalplaner ud fra en række forskellige hensyn, herunder ressourcer i Planafdelingen, bygherrens ventetid, om der er lovmæssigt krav på en lokalplan, i hvilket omfang en lokalplan understøtter den ønskede udvikling i Lejre Kommune, eventuelle aftaler om lokalplanlægning i forbindelse med salg af kommunale ejendomme mv.

Hvert kvartal orienteres Udvalget for Teknik & Miljø om, hvilke lokalplanarbejder der er igangværende, hvilke administrationen forventer at kunne påbegynde i det kommende kvartal, og hvilke der afventer.

Der lægges op til en drøftelse af, hvordan de forskellige hensyn vægtes i prioriteringen af de lokalplaner, der sættes i gang.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at udvalget drøfter lokalplanlægning i 2020.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-02-2020

Udsat til marts.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen tiltrådt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske aspekter.

Bilag

Lokalplanoversigt - feb 2020

Punkt 6: TM - Grundlag for helhedslokalplan for Hyllegården

19/1331

Resumé

På Kommunalbestyrelsesmødet i maj 2019 blev det besluttet at igangsætte en planproces med kommuneplantillæg og lokalplan, der muliggør en ny helhedsplan for Hyllegården. På mødet den 2. december 2019 blev grundlag for lokalplanen lagt frem til politisk behandling, men Udvalget for Teknik & Miljø besluttede at sende sagen tilbage til fornyet behandling med henblik på fremlæggelse af forslag til alternativ vejføring. Nu lægges grundlag frem til beslutning sammen med en grundigere beskrivelse af alternative vejadgange til området.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der udarbejdes en helhedslokalplan for Hyllegården på det af administrationen foreslåede grundlag,
2. at det beslutes hvorfra der skal skaffes vejadgang til området.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Udvalget sender sagen til behandling i Kommunalbestyrelsen på grund af sagens principielle karakter.

Første indstillingspunkt anbefales.

Udvalget anbefaler alternativ A (vej mellem skydebane og Cecilie Marie Hjemmet) som vejadgang, idet det præciseres, at etablering af den beskrevne vold mellem vejen og Cecilie Marie Hjemmet er en del af løsningen.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Hyllegård Udvikling har sendt et forslag til ny helhedsplan for Hyllegårdens jorde, der dækker delområderne F, G, H og en del af D samt selve Hyldegården i Lokalplan LK 34 for Hyllegården.

De nye ejere ønsker ”at skabe en bydel, der er designet til fremtidens udfordringer. Kerneværdierne er at indtænke klimaforandringerne, vedvarende energikilder, plads til den vilde natur, brugen af naturlige byggematerialer, lokal fødevareproduktion, gennemtænkte affalds- og genbrugssystemer, dele økonomi og stærke fællesskaber, der sikrer stor menneskelig trivsel”.

Hyllegård Udvikling ønsker at skabe et landbyssamfund omkring Hyllegården, hvor overgangen mellem by- og landzoner bliver glidende, idet landskabet gror omkring boligklyngerne. I hjertet af det nye boligområde er gården, som pumper livet ind i samfundet ved at tilbyde en bred vifte af aktiviteter og faciliteter såsom: kreative værksteder, yogasal, kontorfællesskab, gæsteværelser og B&B, opbevaring og meget mere.

De grønne korridorer forbinder boligklyngerne internt, men samtidig er de et fællesområde, der via offentlige stisystemer forbinder Hyllegården med resten af Hvalsø, og fører de nysgerrige ud i det levende dyrkningslandskab.

Den nye bydel vil være en blanding af by og land, idet visse dele af fødevareproduktionen rykkes ind i den grønne korridor, og dele af de rekreative faciliteter skabes ude i landbrugszonen. Dermed opnås en landskabsform med lang

større interaktion mellem mennesker, mad og natur end dem, vi kender fra parcelhuskvarteret eller fra eksisterende landsbyer og landsteder. Hyllegård Udviklings Masterplan er vedlagt som bilag.

Hyllegårds Udvikling har fået Orbicon til at udarbejde beregninger for regnvandshåndteringen i området. Hyllegård Udvikling ønsker at opsamle regnvandet i et netværk af damme og regnvandsopsamlingssteder, som skal fordeles i lavningerne i landskabet. Ved at lagre vand på højere punkter i systemet, kan tyngdekraften udnyttes til at vande det fødevareproducerende landskab nedenfor. Desuden ønsker de at genbruge en del af regnvandet til tøjvask, toiletskyl og lignende, således at forbruget af grundvand mindskes.

Vejadgang til Hyllegården

I den gældende Lokalplan LK 34 for Hyllegården skal delområderne F+G+H+del af D+selve Hyldegården vejforsynes fra Hyllegårdsvej via en intern fordelingsvej midt igennem området. Denne fordelingsvej tilsluttes Hyllegårdsvej, der med en vej gennem den grønne kile kobles på resten af byen ved Horseager. Der er endnu ikke etableret en vejadgang denne vej, da lokalplan LK 47, der skulle muliggøre adgangsvejen, har været påklaget til Planklagenævnet. Planklagenævnet har den 6. september 2019 afgjort sagen. Nævnet har ikke givet medhold i klagen, og der er derfor ikke længere i denne sammenhæng noget til hinder for at etablere en vej gennem den grønne kile.

Den nye helhedsplan har en grundlæggende anden infrastrukturløsning end den eksisterende løsning. Der er fortsat en gennemgående sti til cyklende og gående midt gennem området og denne sti fortsætter, som i LK 34 og LK47, gennem den grønne kile til Horseager. Men området ønskes vejforsynet fra henholdsvis Åsen og Hyllegårdsvej i stedet for fra en intern fordelingsvej midt gennem området. Masterplanen kræver kort sagt, at der ændres på adgangsvejen til området.

I forbindelse med den politiske behandling af grundlag for lokalplanen i december 2019 var indstillet, at Hyllegårdsvej skulle tilsluttes Åsen vest for skydebanen. Udvalget for Teknik & Miljø besluttede imidlertid at sende sagen tilbage til fornyet behandling med henblik på at beskrive alternativer til vejadgang til området. På den baggrund har Hyllegård Udvikling udarbejdet et notat, der beskriver fire alternativer til vejadgang til området:

- a) Vejadgang til Åsen vest for Skydebanen
- b) Vejadgang til Åsen over Åsen 1A – Skydebanens grund
- c) Vejadgang til Åsen over Åsen 1 – JK EL's grund.
- d) Vejadgang til både Åsen og Horseager.

Notatet, der også har skitser og visualiseringer af løsningerne er vedlagt som bilag.

Ud over baggrund for, fordele og ulemper ved de forskellige alternativer beskriver notatet også det omfattende arbejde der er lavet med opbygningen af helhedsplanen, dialog med naboer og andre interessenter – og som fører til Hyllegård Udviklings indstilling om vejadgang.

Som et bilag til notatet er vedlagt den trafikvurdering, som Hyllegård Udvikling tidligere har fået udarbejdet af Orbicon. Analysen konkluderer at biler og cykler/gående med fordel kan adskilles. Denne udformning vil understøtte de naturlige ruter, der er til de forventede mål. Samtidig kan det sikres, at den grønne kile friholdes for motoriseret trafik. Åsen kræver dog en opgradering til en udformning med en 6 m bred kørebane. Den indgåede aftale mellem Mads Vallø og Hyllegård Udvikling om udvidelse af Åsen, anlæggelse af adgangsvej og sti til Åsen, inkl. drift og vedligehold er også vedlagt.

Ydermere er vedlagt en erklæring om vejføring fra Hyllegård Udvikling, Cecilie Marie Hjemmet, og ejerne på Hyllegårdsvej. Erklæringen er et resultat af en række dialogmøder mellem parterne og med erklæringen er der en stærk opfordring til at finde en løsning på vejadgangen.

Kommuneplantillæg

I kommuneplanramme 6.B18 for Hyllegården er beskrevet, at delområde A, D, E, F, G og H skal vejforsynes via adgangsvejen gennem den grønne kile til Horseager. Kommuneplanen forpligter Kommunalbestyrelsen, så hvis den nye helhedsplan skal kunne realiseres, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer på vejadgangen.

Udtalelser

Den 23. september blev der holdt et indledende borgermøde om den kommende helhedslokalplan for området omkring Hyllegården. På mødet fortalte administrationen om planprocessen, og Hyllegård Udvikling fortalte om deres masterplan for området.

Diskussionen på borgermøde handlede primært om adgangsvejen til Hyllegårdsvej, da beboerne på Hyllegårdsvej er meget utilfredse med, at de på tredje år kun har en markvej som midlertidig adgangsvej. På borgermødet blev også foreslået, at området kunne vejforsynes både med en vejtilslutning gennem den grønne kile til Horseager og via Åsen.

Formanden for Hvalsø Bylav tilkendegav, at der i byen fortsat er modstand mod en vejtilslutning til Horseager, da de bl.a. forudser trafikale udfordringer på Horseager ved skolen.

Repræsentanter fra Cecilie Marie Hjemmet udtrykte stor bekymring for konsekvenserne af en ændret vejføring for hjemmets beboere. Hjemmet har særligt lydfølsomme beboere, der vil påvirkes negativt af en ændret vejføring. Noter fra borgermødet er vedlagt som bilag.

Efterfølgende har Cecilie Marie Hjemmet sendt en henvendelse – et udkast til læserbrev – der kommenterer planerne om ændret adgangsvej. Henvendelsen er vedlagt som bilag. Derudover har Cecilie Marie Hjemmet inden sommerferien sendt et forslag til alternativ vejføring. De foreslår alternativt, at Hyllegårdsvej kan tilsluttes til Åsen over skydebanens grund (Åsen 1A) eller naboen (Åsen 1). Alternativt kan der skabes en vejadgang fra Hyllegårdsvej mod vest forbi Hyllegården og tilsluttes Åsen i den vestligste del af Hyllegårdens område. Forslagene er vedlagt som bilag.

I december 2019 har Cecilie Marie Hjemmet på vegne af interessenterne i området indsendt en fælles erklæring, hvor de peger på en vejadgang til området, der går over skydebanens grund (Åsen 1A). Erklæringen er vedlagt som bilag.

Administrationens vurdering

Administrationen forslår, at helhedslokalplanen for Hyllegården udarbejdes på følgende grundlag:

Formål: Boligformål med tilhørende faciliteter såsom kreative værksteder, yogasal, kontorfællesskab, gæsteværelser, gårdbutik, café, B&B og lignende.

Anvendelse: Blandet boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 % for byzoneområdet under ét, idet der i klyngerne vil være en bebyggelsesprocent på 40-45 procent, mens der i de omkringliggende landskabskorridorer kun vil være enkelte bygninger til fælles formål.

Bebyggelsens omfang og placering: Bebyggelsen etableres i 1-2 plan med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Bebyggelsens ydre fremtræden: Facader skal fremstå med pudsede/filsede overflader eller i træ, ler, sten, glas eller metal.

Bebyggelsens facader skal fremstå i afdæmpede jordfarver, således at de falder godt ind i landskabet.

Tagene skal dækkes med strå, sedum, sort tagpap, sorte lertegl, sort/grå skifer, sort ståltag, glas eller en sort/mørk træbeklædning eller ubehandlet lærketræ, douglasgran eller cedertræ. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Der kan opsættes solenergianlæg, hvis disse er antirefleksbehandlede eller skjulte bag en murkrone.

Regnvand: Regnvand skal håndteres og nedsives lokalt ved enten at etablere grøfter, regnbede, permeabel belægning, infiltrationsplæner, rendefaskiner, faskiner, grønne tage eller lignende. Regnvandet kan også genanvendes til tøjvask, toiletskyld eller lignende eller ledes til regnvandsbassiner/-søer.

Sti

I lokalplanen skal det desuden sikres, at der bliver etableret en cykel-/gangsti med kørefastbelægning fra Elverbakken/Frikøbing til Den grønne Kile, som der var planer om i Lokalplan LK 34 for Hyllegården. Desuden skal det sikres, at der bliver etableret en sammenhængende trampesti fra det eksisterende boligområde ved Hyllegårdsvej til Frikøbing.

Vejadgang

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan LK 34 for Hyllegården har der været en del kritik af, at adgangsvejen skulle gå gennem den grønne kile. Motoriseret trafik gennem kilen vil ødelægge det rekreative formål og øget trafik vil forværre trafiksituationen på Horseager, var hovedargumentet. Ved at give Hyllegården vejadgang fra Åsen flyttes biltrafikken væk fra den grønne kile. Stiforbindelsen gennem kilen opretholdes. I dag er der ingen etableret sti gennem den grønne kile, så den nye helhedsplan vil sikre en bedre forbindelse fra byen og ud til de nye rekreative arealer ved Hyllegården og videre ud i landskabet.

I Lokalplan LK 34 skal Hyllegårdsvej vejforsyne hele området – op til 340 boliger. Med den nye Helhedsplan vil Hyllegårdsvej kun skulle vejforsyne ca. 90 boliger (24 parcelhuse og ca. 65 boliger på Hyllegårdens område). De 90 boliger vil typisk generere op til 320 bilture i døgnet. Erfaringsmæssigt skaber en morgenspidstime mest trafik i løbet af døgnet, svarende til ca. 10 % af bilturene. Dette betyder, at der kommer ca. 32 biler i morgenspidstimen eller 0,5 biler i minuttet. Samlet set bliver der en væsentlig mindre trafikbelastning på Hyllegårdsvej sammenlignet med vejløsningen i LK 34

Hyllegård Udvikling beskriver i deres notat fire alternative vejadgange med fordele og ulemper. Administrationen har følgende supplerende kommentarer til de fire alternativer:

a) Vejadgang vest for skydebanen

Vejadgangen er placeret så afstanden til Cecilie Marie hjemmet er ca. fordoblet set i forhold til den løsning, der blev præsenteret i december 2019. Placeringen af vejen, som beskrevet i notatet, kræver, at der graves af det eksisterende terræn og volde. Overskudsjorden skal benyttes til at etablere en mindre støjvold ind mod Cecilie Marie Hjemmet, så støjen fra vejen minimeres. Administrationen har vedhæftet et kortudsnit med højdekurver, der viser konturerne i området, men henviser til Hyllegård Udviklings notat for skitse og visualisering af løsningen.

Administrationen vurderer, at der vil være meget begrænsede støjgener for Cecilie Marie hjemmet ved denne løsning bl.a. som følge af at vejen placeres bag støjvold og dele af den graves ned. Hyllegård Udvikling skriver i notatet, at løsningen ikke har betydning for sikkerheden ved og støjen fra Skydebanen, men det skal, hvis løsningen vælges, dokumenteres yderligere. Løsningen vil være udgiftsneutral for Lejre Kommune.

b) Vejadgang øst for skydebanen (Skydebanens grund)

Administrationen vurderer, at det er muligt at etablere en vej gennem skydebanens matrikel, samt etablere en række parkeringspladser mellem skydebanen og vejen. Se skitsen i Hyllegård Udviklings notat. Afhængig af endelig placeringen af p-pladserne kan der opstå farlige situationer, f.eks. hvis bilerne fra p-pladserne skal bakke ud på kørebanen. Løsningen kræver en del jordarbejde, men det er muligt at udføre. Ifølge Hyllegård Udvikling kan løsningen etableres uden problemer for sikkerheden på skydebanen, men det skal, hvis løsningen vælges, dokumenteres yderligere.

Lejre Kommune ejer et areal på ca. 3 m i bredden øst for JK EL's grund (Åsen 1). Det kan overvejes at sikre yderligere areal ved at mageskifte denne stribe med et tilsvarende areal på den vestlige side af JK EL's grund. Skydebanen er kommunalt ejt areal og det vil være muligt for Lejre Kommune at stille arealerne til rådighed for vejadgangen lige som med løsning a), hvis der sikres tilfredsstillende parkering for skydebanens besøgende.

Det er denne løsning, som interessenterne i området sammen er blevet enige om kan bruges i deres fælles erklæring – se vedlagte bilag.

Der ligger ikke en underskrevet aftale om etablering og vedligehold af vej bag denne løsning som med løsning a) og finansiering til f.eks. etablering af p-pladser og evt. mageskifte m.m. skal sikres for at løsningen kan være udgiftsneutral for Lejre Kommune.

c) Vejadgang gennem Åsen 1 (JK EL's grund)

Løsningen vil ikke påvirke Cecilie Marie Hjemmet med trafik på den østlige side af hjemmet, men vil sende motoriseret trafik igennem ca. 1/3 del af den grønne kile mod Horseager. JK EL er ikke afvisende for at sælge jord, så vejen kan gå over deres grund til Åsen. Løsningen kræver væsentlig mindre jordbehandling end a) og b). Løsningen kræver kræver, at der erhverves et areal på ca. 660 m², hvis det kommunale areal – striben på 3 m øst for JK EL's grund - inddrages som vej. Med en grundpris på ca. 300 kr./m² og et vejudlæg på 10 m arealet koste ca. 200.000 kr.

Der ligger ikke en underskrevet aftale om etablering og vedligehold af vej bag denne løsning som med løsning a) og finansiering af arealerhvervelsen skal sikres for at løsningen kan være udgiftsneutral for Lejre Kommune.

d) Tovejsløsning hvor Hyllegårdsvej kobles på Horseager og de resterende områder vejbetjenes fra Åsen.

Løsningen vil ikke påvirke Cecilie Marie Hjemmet med trafik på den østlige side af hjemmet. Dog betyder løsningen, at der kommer motoriseret trafik gennem den grønne kile til Horseager. Tovejsløsningen er den løsning som beboerne på Hyllegårdsvej ønsker. Ejerne på Hyllegårdsvej har købt grunde ud fra en forudsætning om at området fornyes via en nyanlagt vej gennem den grønne kile. Med en ny vejadgang fra Åsen ændres denne forudsætning for vejadgangen og det kan for nogle måske opleves negativt. Modsat betyder trafikløsningen i forslag til ny helhedsplan, at en væsentlig del af trafikken flyttes fra den interne vej til Åsen. Ydermere bliver der ikke – som i Lokalplan LK 34 - gennemgående trafik på den eksisterende Hyllegårdsvej. Det vurderes, at denne løsning kan udføres udgiftsneutralt for Lejre Kommune idet der i forbindelse med LK 34 er indgået aftale med Mads Vallø om at etablere vejen gennem den grønne kile og Hyllegård Udvikling har indvilliget i at finansiere opgraderingen af Åsen.

Administrationen anbefaler med baggrund i de politiske drøftelser og beslutninger i maj 2019, da planprocessen blev igangsat, at der arbejdes videre med alternativ a), hvor hele området vejforsynes via Åsen. Der arbejdes i det videre forløb med at minimere generne for Cecilie Marie Hjemmet mest muligt.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Ved alternativ a) og d) er der aftaleforhold, der sikrer anlæg og vedligehold af vejen. Ved alternativ b) og c) er der ikke aftaleforhold, der sikre at løsningerne er udgiftsneutrale for Lejre Kommune, og der vil derfor, afhængig af en forhandling med Hyllegård Udvikling, kunne blive tale om kommunal medfinansiering, hvis et af disse alternativer skal realiseres.

Bilag

Masterplan for Hyllegården august 2019

Noter fra borgermøde den 23. september 2019

VS: Bofællesskabet Cecilie Marie trues af vejføring. - Vej CM læserbrev.pdf

Fælleserklæring alternativ vejføring Hyllegårdsudstyknings - bilag til fælleserklæring - kort over alternativ vejføring.pdf

Fælleserklæring alternativ vejføring Hyllegårdsudstyknings - Fælleserklæring alternativ vejføring.pdf

Notat fra Hyllegård Udvikling om iverkførelse -6-2-20

Kort med højdekurver - område til alternative vejadgange

Punkt 7: TM - Forhåndstilsagn om ændring af Hyllegården i Hvalsø til spildevandskloakeret

19/9805

Resumé

Ved Hyllegården i Hvalsø er Hyllegaard Udvikling i gang med at planlægge ny beboelse. Hyllegaard Udvikling ønsker at håndtere deres regnvand lokalt. Hele området omkring Hyllegården er i Spildevandsplanen planlagt separatkloakeret.

Hvis Hyllegaard Udvikling skal håndtere eget regnvand, skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der ændrer kloakstatus for en del af kloakopland HV35.

Indstilling

Direktionen indstiller

1. at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der ændrer en del af kloakopland HV35 fra planlagt separatkloakeret til planlagt spildevandskloakeret.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik og Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen tiltrådt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Hvalsø Boligselskab og Hyldegaard Udvikling er i gang med at planlægge ny beboelse i kloakopland HV35 i Hvalsø. Kloakopland HV35 er i spildevandsplanen planlagt separatkloakeret. Separatkloakeringen af kloakoplandet er påbegyndt for en del år siden, og området omkring Hyllegårdsvej er allerede separatkloakeret. Se vedlagte kortbilag.

Hyldegaard Udvikling planlægger boliger på matr. nr. 11a. Udstykningen er en del af kloakopland HV35 i den gældende spildevandsplan. Hvalsø Boligselskab har påbegyndt opførelse af almene boliger på matr. nr. 11bc (Elverbakken), og boligselskabet ønsker matr. 11bc separatkloakeret i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hyllegaard Udvikling har anmodet om at spildevandsplanen giver mulighed for at området håndterer eget regnvand lokalt og dermed kun skal spildevandskloakeres. Se vedlagte henvendelse fra Hyldegaard Udvikling. Hvis dette skal være muligt, vil det betyde, at der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor matr. 1a ændres fra planlagt separatkloakeret til planlagt spildevandskloakeret.

Det eksisterende regnvandsbassin blev etableret i ca. 2016 samtidig med separatkloakeringen af boligområdet på Hyllegårdsvej. Bassinet er dimensioneret til at modtage regnvand fra hele kloakopland HV35.

Udtalelser

Administrationen har bedt Fors A/S om en udtalelse omkring ændring af kloakstatus for matr. nr. 1a i kloakopland HV35.

Fors A/S er positiv overfor, at en del af kloakopland HV35 bliver spildevandskloakeret. Se vedlagte notat fra Fors A/S.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokal regnvandshåndtering er med til at klimatilpasse kommunen. Regnvandet kan også bidrage til rekreative formål og give mere lokal grundvandsdannelse.

Det er administrationens vurdering, at lokal regnvandshåndtering for Hyldegaard Udvikling (matr. nr. 11a) vil være muligt, hvis der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der ændrer kloakstatus for denne udstykning.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Fors A/S forventer et mindre tab, hvis det besluttet at spildevandskloakere Hyllegården Udvikling's boligområde. Tabet vil bestå i uudnyttet restkapacitet i det eksisterende regnvandsbassin. Fors A/S vil undersøge, om det eksisterende regnvandsbassins restkapacitet kan udnyttes i relation til andre kloakprojekter i området.

Bilag

Hyllegården Udvikling - anmodning om spildevandskloakering.pdf

Notat Hyllegården_ul.docx

Kort over kloakopland HV35.pdf

Punkt 8: TM - Vedtagelse af Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i Lejre

18/5811

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 26. november 2019 at sende forslaget til Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i 4 ugers fornyet høring.

I løbet af den fornyede høring har administrationen modtaget 14 høringssvar. Høringssvarene handler primært om antallet af etager og boliger, nærheden til Lavringe Å og Engklyngernes placering. Bekymringer for disse forhold var også fremtrædende, da lokalplanens indhold blev præsenteret på et borgermøde den 16. december 2019. Administrationen vurderer dog, at lokalplanen er i tråd med de oprindelige visioner for projektet, herunder bebyggelsens højde, drøjde og placering.

Administrationen indstiller derfor, at lokalplanen kan vedtages med mindre tilføjelser og rettelser.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at vedtage Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden med følgende tilføjelser/rettelser:
 - a) Redegørelse for eksisterende reduktion af åbeskyttelseslinjen.
 - b) Mulighed for at opføre boligbebyggelsen i forskudte plan.
 - c) Regnvandet skal så vidt muligt håndteres og nedsives lokalt.
 - d) Det enkelte fælleshus skal udgøre minimum 30 m² og minimum have adgang fra Livsnerven (delområde D).
 - e) Der skal etableres brandvej med kørefast belægning til Engklyngerne.
 - f) Lokalplan nr. 28 aflyses delvist.
 - g) § 12.2 for ibrugtagen af boliger i Gård- og Gadeklynger udgår.
 - h) Mulighed for at opføre en pumpestation til spildevand.
 - i) Den nordsyd-gående sti skal etableres inden Engklyngerne kan tages i brug.
 - j) Der er oprettet en grundejerforening med godkendte vedtægter inden arealet overdrages.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Notat fra administrationen om regulering af bebyggelsesprocent er eftersendt dagsordenen og vedlægges referatet.

Et flertal af udvalget Ivan Mott (Ø), Bjørn Lykke Sørensen (C) og Martin Stokholm (A) anbefaler indstillingen.

Christian Fjeldsted Andersen (V) kan ikke anbefale indstillingen. Venstre ønsker at imødekomme mange af de indsigelser og høringssvar, der er kommet i idé- og høringsprocesserne, og kan derfor ikke stemme for vedtagelse af Lokalplan LK 50. Venstre ønsker blandt andet følgende ændringer:

- Der etableres maksimalt 82 boliger med en samlet maksimal bebyggelsesprocent på 19 % i området som helhed.
- Gårdklynge A1 omdannes til Engklynge.

- Eksisterende omlagt sti fra Møllerjorden over Degnejordens areal nedlægges. I stedet opgraderes eksisterende stier mellem Degnejorden og Møllerjorden samt mellem Lavringe Å og Degnejorden.
- Da der i Kommunalbestyrelsen er bred interesse for, at Engklyngerne skal realiseres som seniorvenlige boliger, skal der være mulighed for bolignær parkering på samme måde som i Gårdklyngerne. Der skal således etableres vejforbindelse med kørefast belægning til alle Engklynger.
- Omfanget af parkeringsplads vest for A3 reduceres.
- Følgende punkter i Degnejordens Bofælleskabs høringssvar indarbejdes: 1, 2, 9, 18 og 19.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. marts 2019 at sende Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden i offentlig høring. Der indkom 36 høringssvar som primært handlede om intern og ekstern trafik, parkering og bebyggelsens omfang, placering og fremtræden.

Den 29. april 2019 holdt Udvalget for Teknik & Miljø borgermøde om lokalplanen, hvor trafikken blev diskuteret meget. På denne baggrund igangsatte administrationen en trafikal undersøgelse. Dertil hyrede Lejre Kommune rådgivningsfirmaet Urban Creators, hvis overordnede vurdering lød på, at nabovejene kan håndtere trafikken fra Degnejorden, og at lokalplanens niveau i forhold til fx parkeringsnormer og parkering i gårdrummene er fornuftig.

Samtidig udarbejdede administrationen en revideret udgave af lokalplanen, som overordnet placerer parkeringspladserne væk fra Livsnerven, og som sikrer, at Livsnerven ikke krydser den tværgående sti.

Den 26. november 2019 besluttede Kommunalbestyrelsen at sende den reviderede lokalplan i 4 ugers fornyet høring.

Udtalelser

I løbet af den fornyede høring har administrationen modtaget 14 høringssvar, som er behandlet i den vedlagte hvidbog. Høringssvarene handler primært om nærheden til Lavringe Å, antallet af etager og boliger og Engklyngernes placering, og er herunder kort ridset op.

Nærheden til åen

Bland andre Danmarks Naturfredningsforening Lejre mener, at bebyggelsen bør trækkes tilbage til den oprindelige åbeskyttelseslinje (150 meter fra midten af åen), da den vil påvirke naturkvaliteterne i og langs Lavringe Å. Hvis der tidligere er givet dispensation til en reducere af linjen, så bør det fremgå af lokalplanen.

Antal etager og højden på byggeriet

Flere mener, at antallet af boliger i lokalplanen er for højt og bør sættes ned. Tilflyttere i 95 nye boliger vil give et stort tryk på den lokale infrastruktur og vil påvirke den fred og ro, som er en stor kvalitet ved at bo i Lejre i dag. Et maksimum på 45-60 nye boliger på Degnejorden er mere passende, da det er mere lig naboområderne Rødkildebanken og Møllerjorden.

Boligbebyggelse på op til 6,5 meter er, ifølge flere, for høj og to etager vil "rage op" i det eksisterende overvejende én-etages parcelhusområde. To etager er ikke attraktivt for dårligt gående og lokalplanen bør være mere imødekommende for seniorer, fx sikre boliger i ét plan, uden trapper etc.

Trafikken på nabovejene

Flere års byudvikling og voksende trafikmængde, ikke mindst til og fra byggepladser, har spoleret den fred og ro, som ellers har karakteriseret Højby og Lejre by i øvrigt. Højby Bylaug ønsker derfor dialog om en række konkrete forhold, herunder muligheden for hastighedsbegrænsninger på Rorupvej, oplevelsen af forrang af den gennemkørende trafik gennem Højby, gener fra lastbiler til og fra Valdemarsgård-udstyknngen, utryk færdsel for skolebørn og generelt mere involvering i lokale trafikprojekter.

Engklyngernes placering og vejadgang

Degnejordens Bofællesskab har en række konkrete forslag til hvordan Engklyngernes placering, udformning og udseende kan optimeres. Bofællesskabet forslår også, at der er mulighed for parkering ved de enkelte Engklynger, og at Engklyngerne har deres eget fælleshus. De konkrete forslag er behandlet i hvidbogen.

Regnvandshåndtering

Forsyningsselskabet Fors mener, at der bør indtænkes areal til regnvandshåndtering centralt på Degnejorden, og at der i lokalplanen bør indgå areal til en eventuel pumpestation til spildevand. Derudover mener forsyningsselskabet, at zink ikke bør anvendes som byggemateriale, da det kan påvirke miljøet.

Fælleshuse

Enkelte påpeger, at der bør være mulighed for at opføre større fælleshuse end de 30-70 m²/klynge, som lokalplanen giver mulighed for. Én mener, at arealet til større fælleshuse kan tages fra boligerne i den enkelte klynge, så boligerne bliver mindre og fælles arealerne større.

Eventuel pumpestation til spildevand

Fors har bemærket, at der bør afsættes areal til en eventuel pumpestation til spildevand inden for området. Da der ikke foreligger en udstykningsplan kan Fors ikke forholde sig videre til placeringen af denne og vurderer også, at det er sandsynligt, at det ikke bliver aktuelt med en pumpestation.

Borgermøde den 16. december 2019

Udvalget for Teknik & Miljø holdt borgermøde den 16. december, hvor den reviderede plan blev fremlagt. Her var der også mange kommentarer til byggeriets højde, drøjde, placering tæt ved åen og derudover mange ønske om seniorboliger. Noter fra borgermødet er vedlagt sagen.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen - med de rettelser, som fremgår nedenfor – er klar til endelig vedtagelse.

Administrationen vurderer, at revisionen af helhedsplanen har taget hensyn til flere forhold fra den første høring og undersøgelsen af intern og ekstern trafik har kvalificeret flere forhold, som der i den fornyede høring ikke har været så meget opmærksomhed på. Bebyggelsens højde, drøjde og placering har til gengæld fyldt meget i den fornyede høring. Hertil har administrationen tidligere i lokalplanprocessen blandt andet indarbejdet skærpede bestemmelser for randbebyggelsen mod eksisterende boliger og redegjort for, at tætheden i byggeriet bygger på ønsket om et varieret boligtilbud, nære fællesskaber og et miljøvenligt byggeri. Derfor foreslår administrationen at fastholde lokalplanens linje i forhold til bebyggelsens højde og antallet af boliger.

Administrationen forslår dog at imødekomme visse forhold i høringssvarene. Disse er opsummeret nedenfor og i øvrigt behandlet i vedlagte hvidbog.

a) Åbeskyttelseslinjen for Lavringe Å

Administrationen foreslår at tilføje en kort redegørelse til lokalplanen om den tidligere reducere af åbeskyttelseslinjen. Denne blev godkendt af Skov & Naturstyrelsen i februar 1991 og er grundlaget for, at Lejre Kommune, efter vedtagelse af denne lokalplan, søger om en mindre tilpasning af afgrænsningen (se evt. lokalplanens side 19).

b) Forskudte plan

Administrationen foreslår, at tilføje ny bestemmelse til lokalplanens § 6:

”Bebyggelsen kan opføres i forskudte plan.”

Dette sker på baggrund af høringssvar med ønske om dette for Engklyngerne.

Administrationen vurderer dog, at det – af terrænmæssige årsager – også kan være hensigtsmæssigt andre steder inden for området. Der har som bekendt også været ønsker om seniorvenlige boliger i ét plan og uden trapper. Hertil påpeger administrationen, at for eksempel boligerne i randbebyggelsen er begrænset til ét plan, men der kan også etableres ét plansboliger i de øvrige områder.

c) Lokal håndtering af regnvand

Lokalplanen foreskriver, at regnvandet skal håndteres og nedsives inden for lokalplanområdet. Grundet usikkerhederne om mulighederne for lokal nedsivning foreslår administrationen dog, at der i lokalplanen løsnes lidt op for regnvandshåndteringen, så vandet kan håndteres på anden vis. Derfor foreslår administrationen, at § 10.1 tilrettes således:

”Regnvandet skal så vidt muligt håndteres og nedsives lokalt.”

Derudover foreslår administrationen at tilføje ’regnvandshåndtering’ til § 3.4 om anvendelse af de grønne områder mellem klyngerne (Delområderne E, F og G). Herved skabes bedre mulighed for forsinkelse af regnvand, hvis det viser sig nødvendigt.

d) Fælleshusenes omfang

Et høringssvar går på ønsket om større fælleshuse (og færre og mindre boliger). Størrelsen af de enkelte boliger fastsættes ikke i lokalplanen. Men en del af tanken bag projektet er, at alle beboere på Degnejorden kan drage nytte af alle fælleshuse, og at forsamlingshuset skal være ét samlende sted, hvor alle beboere kan mødes. De enkelte fælleshuse kan så have forskellige funktioner, som fx cykelværksted, motionsrum, kontorplads eller andet.

Administrationen er optaget af, at sikre et passende areal til fællesfaciliteter og at sikre tilgængelighed for alle. Det er dog ikke fastlagt, at Degnejorden skal være ét stort bofællesskab eller flere små. Andre former for beboelse skal derfor også tænkes ind i det. Lokalplanen sikrer pt. 30-70 m² fælleshus til den enkelte klynge og 110-150 m² til forsamlingshus. Det svarer til cirka 4 m² / bolig. Høringssvaret forslår mindst 10m²/ bolig.

Administrationen foreslår at ændre bestemmelserne for fælleshuse således, at det nuværende minimum af m² fastholdes (30 m²), men at der ikke er et maksimum. På den måde sikrer lokalplanen, at der opføres fælleshuse, og den giver også mulighed for, at det kan opføres i en størrelse, som også passer den enkelte klynge. I § 6.20 foreslår administrationen derfor at korrigere:

”Fælleshuse... skal udgøre minimum 30 m².”

Derudover foreslår administrationen at tilføje lokalplanen en ny bestemmelse, som sikrer adgang til alle fælleshuse fra Livsnerven. På den måde sikrer lokalplanen, at fælleshusene/aktiviteterne åbnes op imod Livsnerven og lægger op til uformelle møder mellem beboerne.

e) Vejadgang til Engklyngerne

Efter forrige høring besluttede Kommunalbestyrelsen, at parkering til Engklyngerne skal foregå på et samlet parkeringsareal på den østlige side af den tværgående sti. Dette betyder, at kommende beboere i Engklyngerne færdes til fods på tværs af stien til de enkelte klynger. Dette vil fritlægge Engklyngerne – som det i øvrigt også var hensigten i vinderforslaget til arkitektkonkurrencen - og understøtte hensigten om et varieret boligudbud. Hvis man er interesseret i bolignær parkering, så kan man bo i Gårdklyngerne, hvor parkering foregår i gårdrummene. Administrationen forslår dog at tilføje følgende til lokalplanens § 5:

”Til Engklyngerne i delområde C skal der anlægges brandvej med kørefast belægning i form af græsarmeringssten eller lignende belægning, som giver et grønt udtryk og som giver mulighed for nedsivning af regnvand.”

f) Delvis aflysning af Lokalplan nr. 28

Udover ovenstående er administrationen blevet opmærksom på, at eksisterende Lokalplan nr. 28 for området skal delvist aflyses. Derfor foreslår administrationen at tilføje følgende bestemmelse til lokalplanen:

”Lokalplan nr. 28 for et boligområde ved Rynkebjerggård aflyses for arealet svarende til nærværende lokalplans afgrænsning (se kortbilag 1).”

g) Midlertidig vej og ibrugtagen af boliger i Gård- og Gadeklyngerne

Administrationen foreslår at lade § 12.2 udgå, da forhold om anlæggelse, brug og nedlæggelse af den midlertidige adgangsvej til Engklyngerne vil blive håndteret i købsaftalerne. Lokalplanen giver dog stadig mulighed for at opføre en midlertidig adgangsvej, som vist på lokalplanens kortbilag 3.

h) Eventuel pumpestation til spildevand

Administrationen kan afsætte areal inden for lokalplanens område til eventuel pumpestation, selvom det fra et æstetisk synspunkt vil det være uheldigt at placere en pumpestation (på cirka 10 m²) i landskabet. Administrationen foreslår derfor at koble til spildevandsnettet mod vest. Administrationen har været i dialog med Fors, som vurderer, at det er usandsynligt, at en pumpestation bliver nødvendig. Men da der ikke foreligger en udstykningsplan kan Fors ikke forholde sig mere konkret til behovet. En pumpestation bør ifølge Fors placeres lavt i terrænet og med adgangsvej. Administrationen foreslår derfor at tilføje følgende til § 6:

”Eventuel pumpestation til spildevand skal placeres i forbindelse med parkeringsarealet mellem byggefelt A3 og den tværgående sti. Se i øvrigt § 7.14 om tekniske anlæg.”

i) Sti som forudsætning for ibrugtagen

Administrationen er blevet opmærksom på, at det bør sikres, at den tværgående sti skal etableres af kommende bygherre inden Engklyngerne (delområde C) kan tages i brug. Administrationen foreslår derfor at ændre § 12.3 fra:

”Boligerne i delområde C må ikke tages i brug før forsamlingshuset i § 6.22 er opført.”

til:

”Boligerne i delområde C må ikke tages i brug førend at forsamlingshuset og nordsyd-gående sti med belysning er opført.”

j) Grundejerforeningsvedtægter

Administrationen foreslår, at lokalplanen sikrer, at der er oprettet en grundejerforening med vedtægter, som er godkendt af Lejre Kommune, inden arealet overdrages til grundejerforeningen. På den måde sikrer Lejre Kommune, at projektets hensigter med fællesarealer videreføres til grundejerforeningen. Administrationen foreslår derfor at tilføje følgende nye bestemmelse til § 11:

”Grundejerforeningsvedtægter skal senest være oprettet og tinglyst ved overdragelse af skøde til grundejerforeningen. Vedtægterne skal ved grundejerforeningens stiftelse og ved enhver ændring godkendes af Lejre Kommune.”

Beplantning langs tværgående sti

Eksisterende sti gennem området er en del af det overordnede stinet ved blandt andet Rødkildebanken, Åbanken og Møllerjorden. Langs stien i de nævnte områder er der plantet allé-træer af samme sort. Administrationen vurderer det ikke hensigtsmæssigt, at der skal plantes allé-træer langs den tværgående sti på Degnejorden. Et helt grundlæggende greb ved projektet er nemlig, at den østlige del af området beplantes som en halvåben skov (jf. § 8 i lokalplanen), og at den vestlige del bevares som eng med enkeltstående træer. Allé-træer langs stien vil derfor bryde med beplantningsprincipperne i lokalplanen. Administrationen vurderer, at der formentlig vil blive plantet omkring stien, dog i et løsere udtryk end en allé og med hensyn til de øst/vestlige åbninger, der vil være mellem klyngerne på Degnejorden.

Handicappolitik

Lokalplanen kommer til at skabe rammer for et mere varieret udbud af boliger i forskellige størrelser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke ingen konsekvenser for økonomi og finansiering.

Bilag

samlede høringssvar_forny et høring

Principsnit_Engklynge til Lavringe Å

Hvidbog_Forny et høring

Forslag til LK 50 for boliger på Degnejorden

Noter fra borgermøde om Degnejorden - forny et høring -

Notat om regulering af bebyggelsesprocent.docx

Punkt 9: TM - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 og Lokalplan LK 76 for boliger på Møllevej 1 i Åvang/Lejre

19/11764

Resumé

På baggrund af en ansøgning fra ejeren af Møllevej 1 i Åvang/Lejre er der nu udarbejdet et Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 og Lokalplan LK 76 for boliger på Møllevej 1, som gør det muligt at etablere 6 lejligheder i det gamle snedker-/tømrerværksted. Planforslagene er klar til udsendelse i offentlig høring.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 og Lokalplan LK 76 for boliger på Møllevej 1 i Åvang godkendes til udsendelse i offentlig høring i 4 uger.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen anbefales.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

I 2016 gik tømrervirksomheden på Møllevej 1 i Åvang konkurs, og den efterfølgende ejer henvendte sig til Lejre Kommune i 2017 med henblik på at få udarbejdet en lokalplan for 6 rækkehuse på ejendommen. Projektet gik imidlertid i stå. Efterfølgende er ejendommen solgt igen, og den nuværende ejer har henvendt sig til kommunen med henblik på at omdanne det gamle snedker-/tømrerværksted til ejerlejligheder.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende lokalplanområdet til boligformål. Der er mulighed for at omdanne tømrerværkstedet til boliger og sokkeludstykke bygningen i 6 ejerlejligheder med små terrasser. Arealet mod nord skal bruges til fælles haveareal.

På ejendommen er der udover selve tømrerværkstedet nogle tilbygninger, som skal rives ned, hvis lokalplanen bliver realiseret. Derudover kan den eksisterende bolig frastykkes som en selvstændig bolig med en mindre grund, som svarer til det nuværende benyttede haveareal, som er 300-400 m².

Den eksisterende kommuneplanramme 10.B5 giver reelt ikke mulighed for at udnytte det overflødiggjorte tømrerværksted til boliger, da bygningen i dag er 8,75 meter, og med ny isolering og nyt tag vil komme op på knap 9 meter. Derfor er der sideløbende med denne lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 12 til Lejre Kommuneplan 2017, som sætter den maksimale bygningshøjde på Møllevej 1 op til 9 meter i 2 plan.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen vil være med til at understøtte intentionerne i Lejre Kommuneplan 2017 om at modvirke forfald ved at udnytte overflødiggjorte bygninger til andre formål som f.eks. boliger.

Administrationen foreslår, at Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 og Lokalplan LK 76 for boliger på Møllevvej 1 i Åvang sendes i høring i fire uger. Da der er tale om en lokalplan for en ejendom med kun en tilgrænsende nabo vurderer administrationen, at der ikke er behov for at afholde borgermøde om lokalplanen.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 12 for rammeområde 10.B12 for Møllevvej 1 200220.pdf

Forslag til Lokalplan LK 76 for Møllevvej 1 i Åvang 250220

Punkt 10: TM - Vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 og Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i Hvalsø

18/260

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 17. december 2019 at sende Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i Hvalsø i 4 ugers fornyet høring.

I forhold til den tidligere høring var vejadgangen til en del af området blevet lagt om. I høringsperioden er der kommet 7 høringssvar, som primært handler om den nye vejadgang til området og muligheden for, at lokalplanområdet også skal kunne vejbetjene et andet udlagt boligområde mod sydøst (delområde J).

Administrationen foreslår på baggrund af høringssvarene ikke nogen væsentlige ændringer, blot mindre rettelser, hvorfor administrationen også foreslår, at lokalplanen og kommuneplantillægget vedtages.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lokalplan LK 68 vedtages endeligt med følgende rettelser godkendes:
 - a) Lokalplanen tilføjes bestemmelse om delvis aflysning af Lokalplan LK 34
 - b) Lokalplanen tilføjes yderligere redegørelse for økologiske forbindelser

2. at Kommuneplantillæg nr. 10 vedtages endeligt uden rettelser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen anbefales.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. juni 2019 at sende kommuneplantillæg nr 10 og forslag til Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i otte ugers offentlig høring. Forslaget indeholdt to delområder med mulighed for at opføre henholdsvis parcelhuse og rækkehuse, nogle i to plan, andre i ét plan. Vejbetjeningen af begge delområder skulle i dette forslag foregå via Merianhaven. Beslutningen om vejadgangen byggede på forvaltningens vurdering af, at Merianhaven kan håndtere trafikken og på en trafikanalyse fra 2014 af hele Hyllegårdsområdet, der peger på Merianhaven på vejadgang, også til Delområde J mod sydøst.

I første høringsperiode var flere bekymrede for dels, at vejen Merianhaven ikke kan håndtere den øgede mængde af trafik og dels for højden på byggeriet, som vil tage lys og give indbliksgener på de eksisterende grunde. På invitation fra Merianhavens Grundejerforening var Udvalget for Teknik & Miljø på besøg på Merianhaven, med Grundejerforeningen som vært, for at se på vejens beskaffenhed og forløb. Grundejerforeningen foreslog i sit høringssvar både Enebærvej og/eller Ny Ringstedvej som bedre adgangsveje. Flere ønskede også en bredere grøn kile mellem de nye boliger og de eksisterende, altså mere afstand og bedre grønne forbindelser i området.

I august 2019 var der borgermøde om forslaget til lokalplanen, hvor flere havde bekymringer for vejadgangen, ikke mindst i anlægsfasen, hvor tung trafik, ifølge mange, vil ødelægge vejen og skabe utryghed for blandt andre børn på vej til og fra skole.

På baggrund af høringssvarene besluttede Kommunalbestyrelsen på sit møde den 17. december 2019, at parcelhusområdet skal vejbetjenes via Enebærvej og, at parcelhusene kan opføres i max ét plan. Ændringen af vejadgangen nødvendiggjorde, at lokalplanen blev sendt i 4 ugers fornyet høring hen over jul og nytår 2019/20.

Udtalelser

I den fornyede høring har administrationen modtaget 7 høringssvar, alle fra naboer på Enebærvej, Merianhaven og Hyllegårdsvej og fra Grundejerforeningerne Sarbjerg IV og Merianhaven. Samtlige høringssvar og administrationens vurdering af de enkelte høringssvar (hvidbog) er vedlagt sagen.

Primært handler høringssvarene om den kommende vejbetjening af området via henholdsvis Enebærvej og Merianhaven. Beboere på Enebærvej mener, at vejen ikke er dimensioneret til den øgede trafik, da denne har mange overkørsler til private grunde og mange skolebørn færdes på vejen. Merianhavens Grundejerforening sætter pris på, at Enebærvej også er blevet inddraget som vejadgang. Men Grundejerforeningen oplever også, at parcelhusområdet (delområde A) er blevet begrænset i fx antal etager, hvor rækkehusene ikke er. Denne umiddelbare forskelsbehandling undrer Grundejerforeningen sig over.

Flere høringssvar peger på Ny Ringstedvej, som en bedre løsning af trafikken i både Delområde I og J og der bliver stillet spørgsmålstegn ved aktualiteten i trafikanalysen fra 2014. Bemærkninger går på, at det vil være spild af anlægskroner, hvis man anlægger en vej til delområde J gennem lokalplanområdet, som alligevel ikke skal bruges.

Beboere på Enebærvej ønsker tydeliggjort, hvordan den fremtidige vedligeholdelse af Enebærvej og særligt rundkørslen for enden skal foregå, når nu vejen får nye brugere.

Som det også var tilfældet i forrige høring, så er mange bekymrede for den tunge trafik i anlægsfasen, da de mindre villaveje ikke er beregnet til sådan kørsel. Anlægsfasen vil skabe stor utryghed for både Merianhaven og Enebærvejs beboere, ikke mindst børnene, som færdes på vejene til og fra skole.

Administrationens vurdering

Administrationen har udarbejdet lokalplanen på baggrund af ejers oprindelige ønske om både parcelhuse og rækkehuse, og på baggrund af høringssvarene i de to høringsperioder. I processen har der været mindre og større ændringer, herunder antallet af etager, bygningshøjder og ikke mindst vejadgangen, som der har været stor opmærksom omkring, navnlig fra beboere på Merianhaven og Enebærvej. Det er administrationens vurdering, at der ikke skal foretages væsentlige rettelser eller tilføjelse i det forslag, som har været i fornyet høring. Administrationen foreslår dog at tilføje bestemmelse om delvis afløsning af Lokalplan LK 34 og yderligere redegørelse for økologiske forbindelser i Kommuneplan 2017.

Hovedtemaerne i høringssvarene er behandlet nedenfor:

Enebærvej som adgangsvej

Vejadgang til parcelhusene via Enebærvej vil betyde en mindre spredning af trafikken til og fra det nye boligområde set i forhold til det tidligere forslag. Administrationen vurderer, at Enebærvej kan håndtere trafikken fra de cirka 18 nye parcelhusgrunde på trods af, at Enebærvej har flere overkørsler til private grunde end Merianhaven.

Tilpasning af delområde A, men ikke delområde B?

Delområde B giver mulighed for rækkehuse i både ét og to plan. Grunden til dette er ønsket om at skabe forskellige typer

boliger, både 2 plan til fx børnefamilien med værelser på 1. sal og til fx gangbesværede i ét plan. Det kan også give et mindre klimaaftryk at bygge i to plan. Delområde B1, nærmest eksisterende boliger på Merianhaven, ligger lidt lavere i terrænet og rækkehusene har i øvrigt samme max byggehøjde, som parcelhusene (6 meter). B1 kan opføres i to plan, men administrationen vurderer, at afstanden til eksisterende boliger er tilstrækkelig til ikke at skabe indbliksgener. Dette blev også behandlet senest på møde i Kommunalbestyrelsen den 17. december 2019, men også i Udvalget for Teknik & Miljø den 1. april 2019.

Adgangsvej til Delområde J

Vejadgang via Ny Ringstedvej er problematisk blandt andet på grund af oversigtsforhold og nærhed til den eksisterende rundkørsel, som det ikke er muligt at slutte til. Derfor bør LK 68 fortsat give mulighed for vejadgang til delområde J, indtil det er afklaret, om et bedre alternativ kan findes.

Brug og vedligeholdelse af Enebærvej

De kommende grundejere i Delområde A skal i samarbejde med Grundejerforeningen Sarbjerg IV (blandt andre Enebærvej) finde en fælles løsning for brugen og vedligeholdelsen af Enebærvej.

Én mulighed er, at de kommende grundejere inkluderes i grundejerforeningen Sarbjerg IV, og betaling for vedligeholdelsen kan gå igennem den samlede forening på lige fod med eksisterende medlemmer.

En anden mulighed er, at der mellem parterne laves en skriftlig aftale om, hvordan vedligeholdelsen skal fordeles. Dette vil være en privatretlig aftale, der ikke involverer kommunen. Hvis der ikke ligger en fast aftale for vedligeholdelse, reguleres det blot gennem Lov om private fællesveje, der siger, at udgifterne fordeles i forhold til brugen af vejen. I sidste ende kan vejmyndigheden (Lejre Kommune) involveres, hvis man ikke er enige om vedligeholdelsen eller udgifterne til samme.

Handicappolitik

Sagen har ikke konsekvenser for handicappolitik.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke konsekvenser for økonomi og finansiering.

Bilag

Høringssvar samlet

Hvidbog_administrationens vurdering af høringssvar

Forslag til LK 68 for boliger ved Merianhaven_fornyset høring

Kptillæg 10 for område ved Merianhaven_fornyset høring

Punkt 11: TM - Lokalplan LK 75 for boliger på Åsen 4 ved Hvalsø til endelig vedtagelse

19/8728

Resumé

Med Lejre Kommuneplan 2017 fik ejerne af Åsen 4 mulighed for at få lokalplanlagt for et mindre areal på 2575 m² lige vest for Frikøbing ved Hvalsø. På baggrund af et udkast til lokalplan fra ejerne, har administrationen tilpasset udkastet til kommunens nuværende lokalplanskabelon. Lokalplanforslaget har været i høring i 4 uger, og er nu klar til endelig godkendelse med nogle få ændringer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lokalplan LK 75 for boliger ved Åsen 4 godkendes med de af administrationen foreslåede ændringer om grænseværdier for støj fra jernbanen samt miljøvurdering.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen anbefales.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Ejerne af Åsen 4 ved Hvalsø fik med Lejre Kommuneplan 2017 mulighed for at få lokalplanlagt for et mindre areal på 2575 m² lige vest for Frikøbing. Arealet er naturligt afgrænset af den gamle Midtsjællandske banevold mod vest og Åsen mod øst. Den nordlige del af området er påvirket af støj fra jernbanen.

Ejerne af Åsen 4 har selv holdt dialogmøde med grundejere i lokalområdet og udarbejdet et grundigt udkast til lokalplan, som administrationen efterfølgende har tilpasset til kommunens nuværende lokalplanskabelon, og sikret sammenhængen til anden planlægning og lovgivning. Lokalplanens bestemmelser læner sig i øvrigt op ad bestemmelserne for naboerne i bofællesskabet Frikøbing, som er reguleret i Lokalplan LK 34 for Hyllegården. Lokalplanen giver mulighed for udstykning 2-3 parcelhusgrunde.

Forslag til Lokalplan LK 75 for boliger ved Åsen 4 i Hvalsø har været i offentlig høring fra 18. december 2019 til 15. januar 2020. I høringsperioden er der kommet et høringssvar fra Banedanmark samt en indsigelse fra en nabo i Frikøbing.

Udtalelser

Banedanmark

I forhold til støj henviser Banedanmark til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 1997: Støj og vibrationer fra jernbaner og tillæg til samme af juli 2007.

Banedanmark gør opmærksom på, at de ikke er ansvarlige for overholdelsen af grænseværdier for støj og vibrationer i forhold til nybyggeri eller ændret indhold og anvendelse af eksisterende byggeri, men at det alene er bygherrens ansvar at sikre overholdelsen heraf.

Nabo i Frikøbing

Naboen skriver, at der i denne lokalplan er truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes efter miljøvurderingsloven, men han ikke kan se nogen steder, at denne screeningsafgørelse er offentliggjort.

Han er uenig i selve afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Selve det at overføre et stykke landzone/naturområde der i dag fremstår som en udsigtskile for visse ud over landskabet til byzone, hvor man kan anlægge parcelhuse og hvad det ellers føre med sig, må anses for en væsentlig indvirkning på miljøet.

Administrationens vurdering

Administrationen er blevet opmærksom på at grænseværdien for udendørs opholdsarealer ved boliger med tillægget fra 2007 til "Vejledning nr. 1 1997: Støj og vibrationer fra jernbaner" blev sat op fra 60 dB(A) til 63 dB(A), hvilket administrationen foreslår rettet i lokalplanens redegørelse på side 11 samt § 11.1. Administrationen vurderer, at de øvrige kommentarer om støj og vibrationer er imødekommet i bestemmelserne i § 11 om støj.

Desuden vurderer administrationen, at der i redegørelsen under Miljøvurdering af planer og programmer skal tilføjes, at udlægget af rammeområde 6.B24 i Lejre Kommuneplan 2017 blev miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanen. Da rammeområde 6.B24 er identisk med nærværende lokalplans område og anvendelse, er det ikke et krav, at lokalplanen skal miljøvurderes.

Lokalplanområdet er ikke udlagt som et område med særlige landskabelige værdier i kommuneplanen, og der er heller ikke registreret nogen særlige naturværdier i området. Derfor blev konklusionen af miljøscreeningen af lokalplanen også, at det ikke ville være nødvendigt med en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, selv om området er miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanen.

Handicappolitik

Sagen har ingen Handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Forslag til Lokalplan LK 75 for Åsen 4.pdf

Høringssvar fra Banedanmark.pdf

Høringsvar fra Frikøbing 13.pdf

Punkt 12: TM - Temadrøftelse tilsyn med nyere lokalplaner

20/469

Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø har ønsket en drøftelse af kommunens tilsyn med nyere lokalplaner for boligområder.

Det fremgår af planloven og også af meget anden lovgivning på det tekniske område, f.eks. byggeloven, miljøbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven, at tilsynet med overholdelse af loven og bestemmelser udstedt i medfør af loven varetages af Kommunalbestyrelsen. Det fremgår også, at Kommunalbestyrelsen skal påse ulovlige forhold lovliggjort, med mindre de ulovlige forhold har helt underordnet betydning.

Hvorledes og i hvilket omfang, tilsynsforpligtelsen varetages, er ikke nærmere fastlagt i lovgivningen. Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse med lovgivningen på de tekniske område er i Lejre Kommune politisk delegeret til Udvalget for Teknik & Miljø, og tilsynet varetages i det daglige af Center for Teknik & Miljø.

Administrationen vil på mødet orientere om det løbende tilsynsarbejde. Det bemærkes, at administrationen ved tilrettelæggelsen af tilsynsarbejdet i dag ikke sondrer mellem nyere og ældre lokalplaner og heller ikke mellem de forskellige lovgivninger, der føres tilsyn efter.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at udvalget drøfter tilsynsarbejdet på grundlag af administrationens orientering.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 03-02-2020

Udsat til marts.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Orienteringen blev taget til efterretning.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

Punkt 13: TM - Ansøgning om miljøtilladelse på Skullerupvej 2, 4330 Hvalsø

19/11635

Resumé

Der er indsendt ansøgning om miljøtilladelse efter husdyrbruglovens § 16b til ejendommen Skullerupvej 2, 4330 Hvalsø (matr. nr. 17a, Kirke Såby By, Kirke Såby).

Der søges om tilladelse til at etablere erhvervsmæssigt hestestutteri og hestepension på ejendommen, hvor der vil være op til 30 islandske heste.

Det er administrationens vurdering, at der kan gives miljøtilladelse med vilkår, der mindsker nabogener og varetager de landskabelige hensyn i området.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at administrationen efter naboorientering giver miljøtilladelse med vilkår
2. at det stilles som betingelse, at de ansøgte læskure opføres i tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen, således at de ikke placeres spredt rundt i landskabet.
3. at der i miljøtilladelsen stilles følgende vilkår, med henblik på at mindske nabogener og for at varetage de landskabelige hensyn i området:
 - a. at den eksisterende beplantning langs Skullerupvej bibeholdes på den strækning der følger det nye ridehus og løbende vedligeholdes.
 - b. at der etableres enkeltstående træer på arealet syd for ridehuset, så indsynet til bygningen brydes. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter.
 - c. at hegn omkring ridebane, ovalbane og roundpen skal fremstå let og transparent, malet i naturfarverne mørkegrøn, mørk brun eller fremstå i ubehandlet træ.
 - d. at der kun må opføres lav nedadrettet belysning langs ridebanen i maks. 1 m højde. Samt at lyset skal være slukket, når banen ikke er i brug.
 - e. at ridehallen skal fremstå i en mørkegrøn nuance og at der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.
 - f. at læskurene skal fremstå enten mørkegrønne, mørk brune eller i ubehandlet træ.
 - g. at der kan afholdes op til tre arrangementer om året som har karakter af breddeaktiviteter, afholdes stævne én gang om året, afholdes ét årligt avlsrelateret arrangement, afholdes undervisning med ekstern underviser op til to weekender om året og undervisning efter behov af lokale islandshesteryttere og pensionærer af ejer/B-instruktøruddannet, som beskrevet i ansøgningen.
 - h. at ridehuset kan være åbent alle dage fra kl. 8-22.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingerne tiltrådt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Der er indsendt ansøgning om miljøtilladelse efter husdyrbruglovens § 16b til ejendommen Skullerupvej 2, 4330 Hvalsø (matr. nr. 17a, Kirke Såby By, Kirke Såby). Der søges om tilladelse til at etablere erhvervsmæssigt hestestutteri og hestepension på ejendommen, hvor der vil være op til 30 islandske heste. Ansøgning er vedlagt som bilag.

Af ansøgningen fremgår det, at der ønskes opført en ny bygning på 2021 m², der måler 68,5 m × 29,5 m, og med en maksimal højde på 8,5 m. Bygningen skal indeholde en ridehal på 20 m x 60 m, hestebokse, løsdriftsstald mv. Ridehallen

ønskes opført øst for ejendommens firelængede gård og to eksisterende driftsbygninger.

Desuden søges der om godkendelse af 5 læskure, hver på 30 m², samt tilladelse til at etablere en ovalbane på 46 m × 105 m, en ridebane på 20 × 60 m og en roundpen med en diameter på 18 m.

Der vil samlet være et produktionsareal på 387 m², hvor hestestald udgør 100 m², løsdrift 137 m² og 5 læskure af 30 m² udgør 150 m². Idet der er mere end 200 m² produktionsareal til heste alene med helårsopstaldning, da skal der søges miljøtilladelse.

Beskyttelsesniveauerne i husdyrreglerne er overholdt, idet lugtberegningerne viser, at alle lugtgenekriterier er overholdt. Desuden er belastning af naturområder inden for lovens tilladte. Husdyrbrugets ammoniakfordampning er mindre end 750 kg N/år, hvorfor der ikke skal redegøres for BAT på ejendommen. BAT, står for Best Available Techniques: Visse virksomheder skal begrænse forureningen, så det svarer til de bedste tilgængelige teknikker (BAT)

Øvrige hesterelaterede aktiviteter

Af ansøgningen fremgår det, at ansøger ud over stuttedriften og hestepensionen også ønsker at åbne brugen af ridehuset til lokalklubben Geysir samt holde ridehuset åbent for lokale islandshesteryttere mod betaling af ridekort. Derudover ønskes afholdt diverse arrangementer på ejendommen:

- Op til tre arrangementer om året som har karakter af breddeaktiviteter (eksempelvis børne-sommerridelejer, som et weekendstævne)
- Et årligt stævne
- Et årligt avlsrelateret arrangement
- Undervisning med ekstern underviser op til to weekender om året
- Undervisning efter behov af lokale islandshesteryttere og pensionærer af ejer/ B-instruktøruddannet
- At ridehuset kan være åbent alle dage fra kl. 8-22.

Landskabsmæssige forhold:

Ejendommen, der er en landbrugsejendom på ca. 27,6 ha er beliggende i landzone ca. 800 m sydøst for Kirke Såby og nord for boligområdet på Avlsmosevænget.

Ejendommen ligger i et område der i henhold til Lejre Kommuneplan 2017 er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Det fremgår af kommuneplanen, at der inden for sådanne områder som hovedregel ikke må opføres byggeri og anlæg, som ikke er nødvendige for ejendommens landbrugsdrift, og at byggeri og anlæg skal placeres og udformes, så der tages hensyn til bevaring og beskyttelse af landskabsværdierne.

Bortset fra nabobebyggelsen syd og sydøst for ejendommen og en transformerstation sydvest for ejendommen, så er der tale om et let kuperet og forholdsvis ubebygget landskab.

Udtalelser

Partshøring:

Ansøgningen har været i partshøring hos naboerne i perioden 13. januar 2020 til 27. januar 2020. Der indkom 6 høringssvar, både positive og negative. Høringssvarene omhandler bygningens placering og udformning, belysning, antal stævner og arrangementer, karakteren af aktiviteter, støj, fluer samt mødding. Høringssvar og ansøgers bemærkninger til høringssvar er vedlagt i bilag.

Udtalelse fra Landbrugsstyrelsen om erhvervmæssig nødvendighed for landbrugsdriften:

Administrationen har desuden indhentet udtalelse fra Landbrugsstyrelsen om, hvorvidt det ansøgte kan betragtes som værende erhvervmæssigt nødvendigt for ejendommens landbrugsdrift. Udtalelsen er vedlagt i bilag. Landbrugsstyrelsen skriver, at det er styrelsens vurdering, at opførelse af en ridehal med ridebane på 20x60 m, løsdriftsstalde på hhv. 65 m² og 72 m² og 8 bokse a 3,5 x 3,5 m i dette tilfælde kan anses for at være erhvervmæssigt nødvendigt.

Landbrugsstyrelsen har i sin vurdering vægtet, at ejendommen er på 27,6 ha, og at der forventes et hestehold på 8-10 islandske hopper og 6-12 ungheste. Det har ligeledes været en del af vurderingen, at der er tale om islandske heste, der ved fremvisning kræver en lang ridebane for at opnå den laterale gangart pas.

Landbrugsstyrelsen udtaler sig alene om bygningsmassen set i forholdt til Landbrugsloven. Udendørsfaciliteter som ovalbane på 46 x 105 m og en ridebane på 20 x 60 m forholder Landbrugsstyrelsen sig ikke til.

Vilkår sendt i partshøring hos ansøger:

Administrationen har sendt forslag til vilkår vedr. landskabelige forhold i partshøring hos ansøger. Ansøgers bemærkninger er vedlagt i bilag. Ansøger bemærker, at de ønsker læskurene placeret uden tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen. Ansøger ønsker desuden ikke beplantning på den sydøstlige side af ridehuset på grund af driftsmæssige årsager.

Da ansøger har forklaret, at det ikke vil være praktisk at opføre afskærmende beplantning langs ridehusets sydøstlige gavl, har administrationen vurderet, at det er tilstrækkeligt at stille vilkår om etablering af enkeltstående træer, der kan skærme for indsynet til bygningen.

Øvrige vilkår vedr. støj, støv, møg, fluer mv.

I udkast til miljøtilladelse vil der blive sat relevante vilkår i forhold til støj, støv, møg, fluer m.v. Udkast til miljøtilladelse vil blive sendt i nabohøring, og eventuelle høringssvar vil blive indarbejdet i tilladelsen.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der er tale om et erhvervmæssigt nødvendigt byggeri til det hestestutteri, som ønskes etableret på ejendommen.

Det er administrationens vurdering, at den ansøgte bygning, som skal rumme både ridehal løsdriftsstalde og bokse, har et væsentligt volumen med sine 2021 m² og en maks. højde på 8,5 m.

Administrationen vurderer dog, at den ansøgte placering af hallen vil opleves som værende i tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen. Administrationen lægger vægt på, at den høje side af hallen vender ind mod den øvrige bebyggelse på ejendommen samt nogle høje træer, mens den lave side af hallen vender ud mod Skullerupvej. Det er administrationens vurdering, at bygningens skrå udformning medvirker til, at hallen vil synes mindre massiv set fra Skullerupvej. Ydermere placeres hallen så lavt som muligt i terrænet.

For at begrænse indsynet til hallen yderligere er det administrationens vurdering, at der bør stilles vilkår om at den eksisterende beplantning langs Skullerupvej bibeholdes på den strækning, der følger det nye ridehus, samt at der etableres enkeltstående træer, der kan skærme for indsynet til ridehuset set fra boligområdet Avlsmosevænget.

For at påvirke det bevaringsværdige landskab mindst muligt er det også administrationens vurdering, at der bør stilles vilkår til, at ridehallen opføres i en mørkegrøn farve og i ikke-reflekterende materialer, så den harmonerer bedst muligt med omgivelserne.

For at varetage de landskabelige hensyn i området yderligere vurderer administrationen, at der bør stilles vilkår vedr. udseendet på ridebanehegn samt placeringen og brugen af ridebanebelysning.

Derudover er det administrationens vurdering, at der bør stilles vilkår vedr. farven på de 5 læskure, så de bliver mindst muligt synlige i landskabet. Administrationen vurderer også, at det bør stilles som en betingelse, at læskurene opstilles i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen, så de ikke opleves som værende spredt placeret i landskabet. For at forstyrre det bevaringsværdige landskab mindst muligt, er det vigtigt at bebyggelsen holdes samlet. Det er desuden muligt at indrette foldene på ejendommen sådan, at hestene frit kan bevæge sig også fra de yderste arealer til læskure placeret i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. En tilladelse til fritliggende læskure i denne sag vil skabe præcedens i mange andre sager og på sigt påvirke landskabet meget uheldigt.

For at mindske potentielle nabogener fra aktiviteterne på ejendommen vurderer administrationen, at der bør stilles vilkår om, at der kun må afholdes et begrænset antal arrangementer/stævner om året, som ikke er relateret til ejendommens stutridrift, samt at ridehuset må være åbent i et afgrænset tidsrum på døgnet.

Handicappolitik

Ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Ikke relevant.

Bilag

Indkomne høringssvar fra naboer

Ansøgers bemærkninger til høringssvar fra naboer

Supplerende oplysninger til ansøgningen fra ansøger

Ansøgning med bilag

Udtalelse fra Landbrugsstyrelsen

Ansøgers bemærkninger til forslag til vilkår

Oversigtskort - Skullerupvej 2.pdf

Punkt 14: TM - Evaluering af forsøg med spærring af Højby Kærvej

19/4396

Resumé

På baggrund af ønsker fra beboerne i Højby besluttede administrationen i april 2019, at gennemføre et 1-årigt forsøg med spærring af lokalvejen Højby Kærvej mellem Højbyvej og Rorupvej for gennemkørsel. Vejen blev spærret med bomme, så cyklister og fodgængere kunne passere.

Der blev i februar 2020 gennemført en høring, hvor borgerne kunne fremsende deres meninger om spærringen.

Forsøget har vist, at spærringen medfører en fredeliggørelse af Højby Kærvej og øget tryghed og sikkerhed for fodgængere og cyklister langs vejen samt øget tryghed for beboerne. Derudover meldes der ikke længere om lastbilers påkørsler af sten eller træer på Højby Kærvej.

Spærringen har som forventet medført, at den trafik der tidligere har kørt igennem Højby Kærvej, er blevet flyttet til trafikvejene Højbyvej og Rorupvej. Da denne trafik med fordel kan køre på de mere velegnede trafikveje, i stedet for den meget smalle Højby Kærvej, indstilles det i sagen, at Højby Kærvej forbliver lukket for gennemkørende trafik.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Højby Kærvej forbliver spærret for gennemkørende trafik,
2. at den permanente spærring udføres som to sæt af to pullerter, hvor der er plads til, at Rickshaws kan passere.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen tiltrådt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Administrationen besluttede i april 2019, at gennemføre et 1-årigt forsøg med spærring af Højby Kærvej mellem Højbyvej og Rorupvej. Forsøget blev besluttet, fordi administrationen igennem tiden har modtaget gentagne henvendelser fra beboerne om, at de var utrygge på grund af den gennemkørende – særligt tunge trafik mellem Højbyvej og Rorupvej. Trafikken blev ifølge beboerne forøget i takt med udbygningen af de nye boligområder Valdemarsgård, hvortil en del beboere og lastbiler skød genvej gennem Højby Kærvej. Da Højby Kærvej er udpeget som en lokalvej i Lejre Kommuneplan 2017, er den ikke planlagt til at skulle betjene gennemkørende trafik.

Højby Kærvej er meget smal uden fortov eller cykelsti, og oversigtsforholdene er dårlige. Der var før spærringen skiltet et forbud mod gennemkørsel, men vejen benyttes forsat af gennemkørende trafik mellem Rorupvej og Højbyvej. Dette gav særligt problemer i forbindelse med bygningen af og indflytningen i de nye boliger i Valdemarsgårdsområdet. Beboerne på Højby Kærvej oplevede i den forbindelse en øget mængde gennemkørende trafik. Beboerne har flere gange oplevet, at lastbiler ikke kunne komme igennem vejen og derfor påkørte sten og træer.

Vejen blev i april 2019 spærret med bomme, så cyklister og fodgængere kunne passere. Bommene kan låses op, hvorfor spærringen ikke er til gene for renovation og snerydning m.m.

I februar 2020 gennemførte administrationen en høring, hvor borgerne kunne fremsende deres meninger om spærringen. I høringsperioden kom i alt 12 henvendelser om sagen. En oversigt over henvendelserne er vedlagt (se bilag 1), ligesom alle henvendelserne er vedlagt (se bilag 2). Størstedelen af henvendelserne går på, at Højby Kærvej forsat ønskes lukket. Der er dog en enkelt henvendelse som ønsker, at vejen skal åbnes af hensyn til resten af Højbyvej.

Formålet med spærringen, der var en fredeliggørelse af Højby Kærvej, er opfyldt, således at der nu er øget tryghed og sikkerhed for både fodgængere og cyklister langs vejen, samt øget tryghed for beboerne.

Modstanderne af spærringen fremhæver nogle gener ved, at Højby Kærvej er lukket. Det handler om nogle generelle trafikale udfordringer i området, der er blevet forstærket ved, at der er flyttet mere trafik over på særligt Højbyvej. Mere trafik på trafikvejene var forudset og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at den forbedrede tryghed på Højby Kærvej – herunder at spærringen rent faktisk effektuerer det tidligere vedtagne gennemkørselsforbud, der før ikke blev overholdt, opvejer de gener, trafikanterne oplever på grund af den øgede trafikmængde på Højbyvej og Rorupvej. Det anbefales derfor, at Højby Kærvej forbliver afspærret.

Det er dog administrationens vurdering, at spærringen bør korrigeres, og at der i stedet for én spærring skal være to. Spærringen skal opsættes som sæt af 2 pullerter, hvor der er plads til, at Rickshaws kan passere. Det ene sæt skal opsættes ved den nuværende vejbom, og det andet sæt skal placeres ved Højby Kærvejs udkørsel til Rorupvej.

Handicappolitik

Sagen har ikke nogen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Udgiften til etablering af nye bomanlæg, kan finansieres af eksisterende driftsbevilling til opsætning og udskiftning af vejudstyr.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over høringssvar.pdf

Bilag 2 - Alle høringssvar samlet.pdf

Bilag 3 - Kortbilag til spærring af Højby Kærvej, Højby, 4320 Lejre – sag jnr. 1200-50160-00749-18_redu.pdf

Punkt 15: TM - Frigivelse af anlægsbevilling til elmålerskabe

19/10021

Resumé

Kommunalbestyrelsen afsatte i budget 2020 et rådighedsbeløb på 2,3 mio. kr. til etablering af elmålerskabe på den kommunale vejbelysning. Ifølge lovkrav skal elmålerskabe senest være i drift den 1. januar 2021. Derfor fremlægges nu sag med henblik på frigivelse af anlægsbevilling til etablering.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der frigives anlægsbevilling på 2,3 mio. kr. til etablering af målerskabe
2. at anlægsbevillingen finansieres af det i budget 2020 afsatte rådighedsbeløb på 2,3 mio. kr. til 'Opsætning af målerskabe vejbelysning'.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingerne anbefales.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Folketinget vedtog i 2012 'Bekendtgørelse om fjernaflæste elmålere og måling af elektricitet i slutforbruget'. Bekendtgørelsen pålægger alle med elinstallationer at installere målerskabe til hver enkelt installation, så det præcise forbrug kan fjernaflæses. I dag betaler Lejre Kommune ud fra et beregnet forbrug, men vil med elmålerne installeret betale for det faktiske forbrug. Elmålerne skal være etableret og i funktion inden den 31. december 2020.

Lejre Kommunes vejbelysning er tilkoblet elnettet ca. 100 forskellige steder, og alle disse skal have en separat elmåler. I nogle eksisterende tændskabe er der plads til at installere en elmåler, men i de fleste tilfælde forventes det, at et helt nyt skab er nødvendigt for at få plads til alle installationer.

Tidsplan

Lejre Kommunes rådgiver har skitseret et forløb, hvor projektet udføres i henhold til følgende tidsplan:

- April-maj 2020: Indhentning af entreprenørbud på opsætning
- Juni-august 2020: Opsætning af elmålere
- September-oktober 2020: Idriftsætning af elmålere

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at det er nødvendigt at etablere elmålerne i indeværende år på grund af lovkrav. Det vurderes også, at den af rådgiver skitserede tidsplan er realistisk og at udførelsen kan afholdes inden for den afsatte anlægsbevilling på 2,3 mio. kr.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Anlægsbevillingen på 2,3 mio. kr. søges frigivet fra puljen 'Opsætning af målerskabe vejbelysning'.

Punkt 16: TM - Endelig godkendelse af Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2023 - Udtræden af spildevandsforsyningen med regnvand, Herslev

19/1446

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2019 at sende forslag til tillæg 7 til Spildevandsplan 2016 – 2023 i 8 ugers offentlig høring. Forslaget omhandler udtræden af ejendomme i Herslev med regnvand hos spildevandsforsyningen. Disse ejendomme må således ikke længere lede deres regnvand til spildevandsforsyningens kloak, men skal nedsive det lokalt på egen grund.

Der er ikke indkommet nogen bemærkninger til forslaget i høringsperioden.

Administrationen anbefaler, at forslag til Tillæg 7 til spildevandsplanen godkendes.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2023 godkendes endeligt

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingerne anbefales.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Da Herslev blev kloaksepareret i 2013, fik de berørte ejendomme et tilbud om at udtræde af spildevandsforsyningen med deres regnvand. Tilbuddet betød, at ejendommene kunne få refunderet en del af deres tilslutningsbidrag, hvis de fremover nedsiver deres regnvand lokalt på egen grund, fremfor at lede det til den nye regnvandskloak.

19 ejendomme valgte at gøre brug af dette tilbud. Disse ejendomme har således ikke længere ret til at lede deres regnvand til kloakken, ligesom spildevandsforsyningen heller ikke længere har pligt til at aftage regnvandet. De udtrådte ejendomme er således at betragte som spildevandskloakerede, fremfor separatkloakerede.

For at opdatere spildevandsplanen med de udtrådte ejendomme, har administrationen udarbejdet et forslag til tillæg til spildevandsplanen. I forslaget får de udtrådte ejendomme tildelt deres eget kloakopland, med oplandsnummeret HE05. Det nye kloakopland er registreret som spildevandskloakeret, modsat den øvrige del af Herslev, som er registreret som separatkloakeret.

Forslaget blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 26. november 2019, og blev herefter sendt i 8 ugers offentlig høring.

Høringsperioden er nu udløbet, og der er ikke indkommet nogen bemærkninger til forslaget. Tillægget er vedhæftet som bilag.

Udtalelser

Sagen indeholder ingen udtalelser.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at tillægget sikrer at spildevandsplanen bliver opdateret og retvisende, i forhold til hvilke ejendomme i Herslev som er udtrådt med deres regnvand – og som dermed ikke længere må lede regnvand til spildevandsforsyningens kloak.

Administrationen anbefaler, at forslag til Tillæg 7 til spildevandsplanen godkendes.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen indebærer ingen udgifter af nogen art, da der er tale om et afsluttet projekt.

Bilag

ENDELIGT tillæg 7 til spildevandsplanen(1) (2).docx

Punkt 17: TM - Endelig godkendelse af Tillæg 10 til Spildevandsplan 2016-2023 - Kloakering af ny dagligvarebutik ved Gevninge Vestvej, Gevninge

19/8823

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2019 at sende forslag til tillæg 10 til Spildevandsplan 2016 – 2023 i 8 ugers offentlig høring.

Forslaget medtager ny REMA 1000-dagligvarebutik i Gevninge, i kloakopland. Det nye kloakopland vil få oplandsnummeret GE19, og vil blive spildevandskloakeret, dvs. butikken skal selv håndtere regnvand fra tagflader og P-plads på egen grund.

Der er ikke indkommet nogen bemærkninger til forslaget i høringsperioden.

Administrationen anbefaler, at forslag til Tillæg 10 til spildevandsplanen godkendes.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Tillæg 10 til Spildevandsplan 2016-2023 godkendes endeligt.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingerne anbefales.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

REMA 1000 ønsker at opføre en dagligvarebutik på den ubebyggede grund på hjørnet af Lindenborgvej og Gevninge Vestvej i Gevninge.

Grunden har hidtil ligget udenfor kloakopland. For at REMA 1000 kan få ret og pligt til at lede sit spildevand til spildevandsforsyningens kloak, så udarbejdede administrationen i efteråret 2019 et forslag til tillæg til spildevandsplanen, hvor grunden medtages i kloakopland.

Det nye kloakopland vil få oplandsnummeret GE19, og vil blive spildevandskloakeret. Butikken får således kun ret til at lede sit spildevand til spildevandsforsyningens kloak, hvorimod regnvand fra tagflader samt P-pladser skal håndteres lokalt på grunden.

Forslaget blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 26. november 2019, og blev herefter sendt i 8 ugers offentlig høring. Høringsperioden er nu udløbet, og der er ikke indkommet nogen bemærkninger til forslaget. Tillægget er vedhæftet som bilag.

Udtalelser

Sagen indeholder ingen udtalelser.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at tillægget sikrer det planmæssige grundlag for afledning af spildevand fra den nye dagligvarebutik.

Administrationen anbefaler, at forslag til Tillæg 10 til spildevandsplanen godkendes.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

REMA 1000 skal påregne udgifter til:

- kloaktilslutningsbidrag efter gældende takst for tilslutning til spildevandskloak
- etablering af kloak på egen grund
- etablering af lokal afledning samt nedsivning af regnvand

Spildevandsforsyningen, Fors A/S, skal påregne udgifter til etablering af kloakstik på grunden, herunder fremførsel af stikledning fra eksisterende kloak.

Bilag

ENDELIGT tillæg 10 til spildevandsplanen

Punkt 18: TM - Nørremarken 1-71, Gevninge - Dispensation til tagmateriale

19/11705

Resumé

Lejre-Bramsnæs Almennyttige Boligselskab v. DAB har for bebyggelsen Nørremarken 1-71 i Gevninge søgt om dispensation fra Lokalplan 16 til at ændre det eksisterende tagmateriale fra brun eternit til sorte metalplader i et tegl "look". Lokalplanen fastsætter, at tagmaterialet skal være teglsten, betontegl eller korte eternitplader i røde eller brune nuancer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der gives afslag til at ændre tagmaterialet til sorte metalplader.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik og Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Indstillingen tiltrådt.

Afbud: Jens K. Jensen (V)

Sagsfremstilling

Lejre-Bramsnæs Almennyttige Boligselskab v. DAB har for bebyggelsen Nørremarken 1-71 i Gevninge søgt om dispensation fra Lokalplan 16 til at ændre det eksisterende tagmateriale fra brun eternit til sorte metalplader i et tegl "look". Lokalplanens § 7.2 fastsætter, at tagmaterialet skal være teglsten, betontegl eller korte eternitplader i røde eller brune nuancer. De eksisterende tage er nedslidte og skal renoveres.

Ansøgningen begrundes i æstetik, vedligeholdelse og holdbarhed og økonomi. Ansøger mener, at materialevalg og farvevalg i lokalplanen er utidssvarende. Ansøger vurderer desuden, at sorte metalplader vil have længere holdbarhed og kræve mindre vedligeholdelse end eternit. Ejendommenes tagkonstruktion er ikke dimensioneret til tunge belægninger som tegl eller betontegl. Endelig er metalplader væsentlig billigere end eternit, særligt fordi de kan lægges oven på den eksisterende tagbeklædning.

Ansøgning og supplerende ansøgning er vedlagt som bilag. Notat med luftfotos og fotos af bebyggelsen på Nørremarken og den tilstødende bebyggelse på Oldvejsparken er desuden vedlagt som bilag.

Udtalelser

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering, idet administrationen indstiller, at der gives afslag på ansøgningen. En eventuel dispensation kan først gives efter, at der er foretaget naboorientering.

Administrationens vurdering

Med lokalplanens krav om materiale og farve på tage er der tilsigtet et bestemt udtryk for bebyggelsen og herunder særligt tilpasning af bebyggelsen til den øvrige bebyggelse i området. Bebyggelsen i området er i høj grad kendetegnet ved eternittage og i mindre grad også af tage med tegl og betontegl. Administrationen vurderer, at dette udtryk bør fastholdes, bl.a. som udtryk for den arkitektur, der var ønsket med lokalplanen fra 1980'erne.

Administrationen finder desuden ikke, at det bør tillægges vægt, at metalplader er et billigere tagmateriale. Eternit er ikke et meget dyrt tagmateriale, og dermed stilles der ikke økonomisk urimelige krav i lokalplanen. Endelig er økonomi et meget almindeligt motiv til at søge om dispensation fra materialebestemmelser i en lokalplan, og det vil derfor skabe en uheldig præcedens i mange andre sager, hvis økonomi tillægges afgørende vægt i denne sag.

På denne baggrund anbefaler administrationen, at der gives afslag på ansøgningen om dispensation fra lokalplanen.

Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Dispensationsansøgning 1

Dispensationsansøgning 2

Fotos Nørremarken og Oldvejsparken

Punkt 19: TM - Eventuelt

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 02-03-2020

Intet