

REFERAT Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri - 2022-2025 d. 03-05-2022

Mødedato	Tirsdag d. 03. maj 2022 kl. 16:30
Mødested	Mødelokale 2, Rådhuset i Allerslev
Mødedeltagere	Claus Jørgensen, Martin Stokholm, Peter Østerbye, Christian Fjeldsted Andersen, Bjørn Lykke Sørensen, Jens K. Jensen

Indholdsfortegnelse

TMB - Godkendelse af dagsorden.....	3
TMB - Orientering maj 2022.....	4
TMB - Anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan for 2. etape af Møllegården i Osted.....	6
TMB - Forslag til Kommuneplantillæg om mobilmaster.....	9
TMB - Grundlag for Lokalplan LK 91 for boliger ved Snebærvej Øst i Kirke Sonnerup.....	11
TMB - Jordbærtunneller ved Osted.....	16
TMB - Eventuelt.....	21
TMB - Godkendelse af referat.....	22

Punkt 1: TMB - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: TMB - Orientering maj 2022

22-000150

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

Resumé

A. Forureningssagen på Hornsherredværket er nu afsluttet

Forureningen med Coliforme bakterier og Enterokokker i september 2020 medførte kogeanbefaling for forbrugere på hhv. Bramsnæs Forsyningsnet og store dele af Roskilde By i efteråret 2020. Vandprøver og tilsyn på Hornsherredværket og tilknyttede borer indikerede, at kilden til forureningshændelsen sandsynligvis var det indvendige loft i iltningssalen.

Udbedring af loftet blev udført fra juli-oktober 2021. Under udbedringen blev der benyttet UV-anlæg på afgang til Bramsnæs Forsyningsnet. Der er udtaget analyser jf. et skærpet bakteriologisk kontrolprogram i hele perioden fra september 2020 – til marts 2022.

På Hornsherredværket efter iltning ses et tydelig fald i bakteriologien efter renoveringen. Vandkvaliteten på Hornsherredværket er nu på et acceptabelt stabilt niveau. På den baggrund har både Roskilde Kommune og Lejre Kommune afsluttet forureningssagen. Samtidig er det skærpede bakteriologiske kontrolprogram ophævet, og der udtages igen analyser efter det ordinære kontrolprogram for Bramsnæs Forsyningsnet.

B. Tilsynsindberetning for miljøtilsyn i 2021

Alle kommuner skal hvert år indberette miljøtilsyn for det foregående kalenderår til Miljøstyrelsen elektronisk via DMA (Digital MiljøAdministration).

Tilsynsberetningen indeholder en beskrivelse af godkendelses- og tilsynsindsatsen med landbrug og virksomheder. Miljøtilsynsbekendtgørelsen fastlægger årlige mål for tilsynsaktiviteten. Tilsynsmålet, som er fastlagt i miljøtilsynsbekendtgørelsen, er opfyldt i 2021. Bemærkninger til indberetningen fremgår af miljøtilsynsindberetningen, der er vedlagt som bilag.

Siden 30. juni 2020 har miljøministeren dispenseret for visse krav i miljøtilsynsbekendtgørelsen, grundet covid 19-situationen. Det har blandt andet betydet, at det har været muligt at føre visse fysiske tilsyn som digitale tilsyn samt undlade at udføre tilsynskampagner. Der er således ikke udført tilsynskampagner i 2021. Alle tilsyn er ført ved fysisk tilstedeværelse på virksomhederne.

C. Planklagenævnsafgørelse, Efterskolen Lindenvang, Borrevejlevej 26, 4000 Roskilde

Planklagenævnet afviser klagen over Lejre Kommunes dispensation fra lokalplan til placering og etageantal på nyt kursuscenter på Borrevejlevej, Roskilde. Planklagenævnet finder, at klagen ikke indeholder retlige spørgsmål, men opfatter det som klage over afgørelsens hensigtsmæssighed set i forhold til klageres interesser. Det er på den baggrund, at Planklagenævnet afviser at behandle klagen.

D. Fund af PFAS i Lavringe Å

I januar 2022 blev administrationen via Miljøstyrelsens nyhedsbrev opmærksomme på, at der var konstateret PFAS i Lavringe Å. Undersøgelserne var blevet foretaget som et led i Region Sjællands opgave med at undersøge forureningskortlagte lokaliteters risiko overfor overfladevand. Regionen undersøger over en toårig periode risikoen for overfladevand for allerede kortlagte lokaliteter. I forbindelse med regionens undersøgelser, havde Miljøstyrelsen koblet sig på og bestilt analyser for PFAS. Prøverne blev udtaget den 28. august 2021.

Da der ikke er nogen kendte PFAS-lokaliteter i Lejre Kommune, findes der således ikke nogen sammenhæng mellem mistanken om PFAS og undersøgelserne. Den lokalitet, der undersøges for i Region Sjællands undersøgelse, er den

forureningskortlagte lokalitet Lejre Station/baneareal.

Der er tale om lave koncentrationer, der ligger tæt på detektionsgrænsen (1 ng/L ved disse analyser), men dog alligevel en overskridelse af miljøkvalitetskravet for PFAS i overfladevand på 0,65 ng/L.

Der er over en strækning på omkring 300 meter konstateret PFAS i 4 ud af 7 prøvetagningssteder. Koncentrationerne ligger mellem 1,1 og 1,9 ng/L (sum af 12 PFAS-stoffer).

Der er uklart, hvilken kilde der kan have bidraget til PFAS-indholdet. Miljøstyrelsen oplyser, at de forventer, at det er den forurenede lokalitet, der har bidraget til forureningen, men at andre kilder ikke kan udelukkes. Region Sjælland finder ikke anledning til at mistænke den forurenede lokalitet for aktiviteter, der har medført PFAS forurening.

Lavringe Å har et stort opland, og en evt. kilde vil skulle findes inden for dette opland.

I Lejre Kommune er der ikke kendskab til brandøvelsespladser, og der er ingen forureningslokaliteter, der er kortlagt som følge af mistanke om PFAS.

Det fremgår af Danske Regioners hjemmeside, at resultaterne på landsplan viser, at PFAS er den stofgruppe, der oftest findes i vandløbene. Der blev ifbm. undersøgelserne i 2021 konstateret PFAS i 29 af de 135 undersøgte vandløb. Der gennemføres også undersøgelser i vandløb i 2022. Når alle resultater er kendt, drøfter Danske Regioner behovet for en indsats mod forureningerne med Miljøministeriet.

Administrationen er i fortsat dialog med Region Sjælland og Miljøstyrelsen om fundene med henblik på at opspore en kilde.

E. Orienteringsmøde om BNBO for kommunens vandforsyninger er afholdt

Torsdag den 21. april 2022 havde administrationen inviteret kommunens vandforsyninger til orienteringsmøde om BNBO-opgaven.

Mødet var velbesøgt med 45 mødedeltagere, der repræsenterede 23 vandforsyninger.

Administrationen havde inviteret en række oplægsholdere til at fortælle om hvert deres område:

- Administrationen fortalte om udpegninger af BNBO og risikovurderinger.
- Danske vandværker bidrog med deres anbefalinger til vandværkerne og tilbud om bistand
- Niras bidrog med ekspertviden om erstatninger, løsninger og anbefalinger til, hvordan processen kan gribes an (og også viden om, at det ikke er noget nyt, at vandværker indgår frivillige bindende aftaler med lodsejere)
- Fors fortalte om deres tilgang til arbejdet med BNBO og om de forskelle, der er i deres tre kommuner.

En håndfuld af de fremmødte udtrykte frustrationer over at blive pålagt en stor opgave og udtrykte også bekymring for, at økonomien påfalder vandværkerne og dermed forbrugerne.

Størstedelen af de fremmødte udtrykte tilfredshed med, at kommunen orienterede på denne måde og havde entreret med eksperter på området.

Bilag

Tilsynsindberetning 2021, bilag til pkt. B.

Afgørelse fra Nævnenes Hus - Efterskolen Lindenvang.pdf

Punkt 3: TMB - Anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan for 2. etape af Møllegården i Osted

22-002062

Beslutning

Indstillingen tiltrådt med følgende bemærkning: Der skal under arbejdet med en ny lokalplan findes en model, der sikrer, at der bliver offentlig adgang til det grønne område, som ønskes etableret på matr. nr. 8a, og som samtidig sikrer, at ejerskab, vedligeholdelsesforpligtigelse og ret til at bestemme indretning af det grønne område tilfalder ejerne af de boliger, som opføres på matr. nr. 8a.

Resumé

Gefion har på vegne af ejeren af selve Møllegården fremsendt en anmodning om at få ændret lokalplanen for sin del af den eksisterende Lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 24. september 2019.

I Lokalplan LK 66 er ejendommen udlagt med to delområder til rækkehuse i henholdsvis maks. 1 og 2 plan samt to delområder til parcelhuse i henholdsvis maks. 1 og 2 plan.

Nu ønsker ejeren at udlægge et større grønt fællesområde mellem den eksisterende del af Osted og den nye bebyggelse, som skal være senioregnede boliger i form af mindre ét-plans rækkehuse.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at det af administrationen foreslåede grundlag til udarbejdelse af en ny lokalplan for Møllegården i Osted godkendes.

Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri.

Sagsfremstilling

Gefion har på vegne af ejeren af selve Møllegården (matrikel 8a, Osted By) fremsendt en anmodning om at få ændret lokalplanen for sin del af den eksisterende Lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården, som blev vedtaget i 2019.

I Lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården er der mulighed for at opføre:

- parcelhuse (åben-lav boligbebyggelse) i maks. 1 plan i delområde G1 og i maks. 2 plan i delområde G2,
- rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse) i maks. 1 plan i delområde E1 og i maks. 2 plan i delområde E2,
- sundhedshus/lægehus, parcelhuse eller rækkehuse i 1 plan i delområde I. Se kortbilag 2 i Lokalplan LK 66.

Efter vedtagelsen af Lokalplan LK 66 er ejeren af Møllegården kommet med ønske om at anlægge et stort, sammenhængende grønt område med beplantning og stier på ca. 13.700 m² omkring Møllegården. Tanken er, at det grønne område skal fungere som et fælles rekreativt område for matrikel 8a samt alle ejendomme, der efter vedtagelse af denne lokalplan udstykkes herfra. Der er desuden ønske om at sikre, at alle boliger der opføres på matriklen, vil være senioregnede boliger i form af ét plans rækkehuse.

Formålet med at ændre lokalplanen er derfor at sikre større, sammenhængende, grønne områder samt færre og mindre boliger end den oprindelige bebyggelsesplan, som er indeholdt i Lokalplan LK 66.

Gefion har medsendt et forslag til ny dispositionsplan for matrikel 8a. Dispositionsplan og den gældende Lokalplan LK 66 for Møllegården er vedlagt som bilag.

Administrationens vurdering

Grundlag for udarbejdelsen af en ny lokalplan for Møllegården

Administrationen foreslår, at der udarbejdes en ny lokalplan for hele det nuværende lokalplanområde med udgangspunkt i det fremsendte bebyggelsesplan og den gældende Lokalplan LK 66. Dog så det nuværende delområde E1, E2, G1 og G2 fra Lokalplan LK 66 og de dertil knyttede bestemmelser fjernes helt, og omlægges til boliger, grønne arealer, miljøstation og parkeringspladser jf. den nye bebyggelsesplan.

Administrationen foreslår desuden, at delområde I opretholdes, så der fortsat er mulighed for at etablere et sundheds-/lægehus.

Desuden bør det nye grønne område ikke kun være forbeholdt beboerne i de nye boliger, men beboerne i hele lokalplanområdet. Ligesom de nye boliger skal være med i grundejerforeningen for hele lokalplanområdet. Og det skal sikres, at infrastruktur i form af veje, grønne områder og regnvandshåndtering udføres og fungerer i sammenhæng med allerede etableret infrastruktur.

Bebyggelsens omfang

Administrationen foreslår, at Gefions forslag til omfangsbestemmelser imødekommes, så delområdet udlægges til tæt/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maks. 40 %, og sådan at boligbebyggelsen må opføres i maks. ét plan over fastlagt niveauplan eller naturligt terræn, med en maksimal højde på 5,5 meter. Den samlede bebyggelsesprocent for delområdet under ét vil udgøre ca. 11,7 %.

Interesse fra naboer og behov for dialog med involverede grundejere

Den nye bebyggelsesplan vil skabe langt større afstand mellem de eksisterende boliger på Byvejen og den nye tæt-lave boligbebyggelse - et stort ønske fra høringen af Lokalplan LK 66. Ydermere giver den nye disponering et stort rekreativt areal, som både beboere i hele Møllegårdsudstykningsen og naboerne på Byvejen vil få glæde af. Administrationen forudser derfor overvejende positive tilkendegivelser i en kommende høring af lokalplanen.

Den foreslåede dispositionsplan, som Gefion har fremsendt, beskriver udelukkende forslag til en ny disponering af delområderne på matrikel 8a. På vedlagte kortbilag 2 er matrikelgrænsen og lokalplanens delområder vist. Her er det tydeligt, at den foreslåede bebyggelsesplan vil gennemskære flere delområder. Ændringer inden for matrikel 8a vil få betydning for udnyttelsen af de gennemskårne delområder, der ligger uden for matrikel 8a.

Administrationen vurderer, at de foreslåede ændringer vil få betydning for de grundejere, der ejer arealer i de gennemskårne delområder. Ændringerne kræver derfor en dialog med de involverede parter. En af de emner, der skal afklares, er regnvandshåndteringen, da vandet som en del af den oprindelige LK 66 skal håndteres på tværs af matrikler og delområder. Administrationen lægger derfor op til, at der så vidt muligt skal være enighed om regnvandshåndteringen, inden der lægges et forslag til lokalplan op til politisk behandling. I dialogen med grundejerne kan der vise sig andre tvister, og som udgangspunkt vil administrationen arbejde for, at tvister mellem de involverede grundejere skal være afklaret, inden lokalplanforslaget lægges op til politisk behandling.

Lokalplan af mindre betydning?

Ud fra ønsket om en kort lokalplanproces har Gefion udarbejdet Forslag til Lokalplan LK 66A, så ændringer evt. kunne håndteres som 'en lokalplan af mindre betydning' jf. planlovens § 24, stk. 6. Lokalplaner af mindre betydning kan bl.a. anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller et par bestemmelser i en eksisterende lokalplan og giver mulighed for at fravige den generelle minimumsfrist for høring af lokalplanforslag. Høringsfristen skal dog være mindst to uger. Det vil kun være ændringer til den gældende lokalplan, der vil være i høring, når en 'lokalplan af mindre betydning' sendes i høring.

Det er administrationens vurdering, at de nødvendige ændringer i forhold til Lokalplan LK 66 ikke kan håndteres som 'en lokalplan af mindre betydning' i planlovens forstand. Det skyldes primært, at der sker større ændringer af delområdernes anvendelse, og derfor kan redskabet 'lokalplan af mindre betydning' ikke anvendes.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Ny bebyggelsesplan fra Mølbak og Gefion

Lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården

Kortbilag 2

Punkt 4: TMB - Forslag til Kommuneplantillæg om mobilmaster

22-000735

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Resumé

Telebranchen, de 17 kommuner på Sjælland og Region Sjælland udarbejdede i april 2016 fælles retningslinjer for Digital infrastruktur i Region Sjælland, herunder også vejledning og retningslinjer for behandling af ansøgninger om opsætning af mobilmaster. Retningslinjerne er opdateret i 2020. Det fremgår af de fælles retningslinjer, at de forventes indarbejdet i kommunernes kommuneplaner.

Lejre Kommune har fulgt de fælles retningslinjer i landzoneadministrationen af sager om mobilmaster siden 2016, men der er ikke endnu indarbejdet retningslinjer for mobilmaster i kommuneplanen.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til Kommuneplantillæg til Lejre Kommuneplan om mobilmaster godkendes til udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Telebranchen, de 17 kommuner på Sjælland og Region Sjælland udarbejdede i april 2016 fælles retningslinjer for Digital infrastruktur i Region Sjælland, herunder også vejledning og retningslinjer for behandling af ansøgninger om opsætning af mobilmaster. Retningslinjerne er opdateret i 2020 (vedlagt som bilag). Det er et nationalt mål at sikre tilfredsstillende mobil bredbåndsdækning over hele landet. Retningslinjerne sikrer, at landskaber, kulturmiljø m.m. påvirkes mindst muligt ved indfrielsen af målet om national dækning.

Det fremgår af de fælles retningslinjer, at de forventes indarbejdet i kommunernes kommuneplaner.

Lejre Kommune har fulgt de fælles retningslinjer i landzoneadministrationen af sager om mobilmaster siden 2016, men der er ikke endnu indarbejdet retningslinjer for mobilmaster i kommuneplanen.

Administrationen er under behandlingen af høringssvarene til Forslag til Lokalplan LK 80A for et område til offentlige formål og gittermast i Lejre og Forslag til Lokalplan LK 93 for en gittermast ved Bægerbregnen i Kyndeløse Sydmark blevet opmærksom på, at der i Lejre Kommuneplan 2017 og i Forslag til Lejre Kommuneplan 2021 ikke er de fornødne retningslinjer og generelle rammebestemmelser om opsætning af mobilmaster. I Forslaget til Kommuneplanlægning om mobilmaster giver de generelle rammebestemmelser mulighed for opsætning af mobilmaster, uanset om de er højere end den maksimale bygningshøjde i de specifikke rammebestemmelser.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det er nødvendigt at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg med retningslinjer og generelle rammebestemmelser om opsætning af mobilmaster. Før kommuneplantillægget kan udarbejdes, skal der jævnfør planlovens § 23c, indkaldes ideer og forslag til den kommende planlægning i minimum 14 dage. Administrationen har indkaldt ideer og forslag til kommuneplanlægget i 3 uger i februar 2022, og der er i denne periode ikke indkommet nogen ideer og forslag.

Der er derfor nu udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg med retningslinjer og generelle rammer for opsætning af master, som tager udgangspunkt i de fælles retningslinjer i Region Sjælland.

Forslag til Lokalplan LK 80A for et område til offentlige formål og gittermast i Lejre og Forslag til Lokalplan LK 93 for en gittermast ved Bægerbregnen i Kyndeløse Sydmark kan ikke vedtages endeligt, før der er indarbejdet retningslinjer og

rammer for mobilmaster i kommuneplanen. Administrationen har orienteret alle, der har afgivet høringssvar til de to lokalplanforslag om denne forsinkelse i processen.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Bilag

Opdaterede retningslinjer for Digital Infrastruktur_KKR_5februar2020

Forslag til 1. Kommuneplantillæg til Lejre Kommuneplan 2021 om mobilmaster

Miljøscreening af Forslag til Kommuneplantillæg om mobilmaster

Punkt 5: TMB - Grundlag for Lokalplan LK 91 for boliger ved Snebærvej Øst i Kirke Sonnerup

22-000274

Beslutning

Indstillingerne tiltrådt.

Resumé

Udviklere for to byudviklingsarealer i den nordvestlige del af Kirke Sonnerup ønsker at etablere to boligområder med varierede boliger. Området består af to dele: Slændiget, som er omfattet af Lokalplan 70, og et ubebygget område på 5 ha nord for Ordrupvej. Med lokalplanen ønsker udviklerne dels mulighed for at udvikle etape 2 af Slændiget, samt første etape af Eghøjparken. De to projekter håndteres i én samlet plan, da der skal sikres fælles vejadgang fra Ordrupvej.

Udvalget for Teknik og Miljø har den 9. august 2021 godkendt grundlaget og samtidig ønsket en vurdering af behov for trafikikkerhedsforanstaltninger. I denne sag præsenteres denne vurdering og supplement til det allerede godkendte grundlag for lokalplanen.

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri holdt borgermøde den 7. april 2022, hvor 50 fremmødte blandt andet gav udtryk for bekymring for, om byens infrastruktur kan håndtere tilkomsten af så mange nye beboere.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der som betingelse for overkørselstilladelse stilles krav om et nyt adgangskryds vinkelret på Ordrupvej, med god oversigt, belysning samt en midterhelle og midterfelt.
2. at der i lokalplanen udlægges de nødvendige arealer til vejtilslutningen ved Ordrupvej og reservation til cykelsti langs Ordrupvej.
3. at det maksimale antal boliger for Eghøjparkens etape 1 fastholdes til maksimalt 81 boliger, samt at der skal sikres afstand til eksisterende bolig beliggende på Ordrupvej 46.

Beslutningskompetence

Udvalget for Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri

Sagsfremstilling

Historik

Udvalget for Teknik & Miljø godkendte den 9. august 2021 grundlag for Lokalplan LK 91 og præciserede samtidig, at principperne fra LP 70 skal videreføres i den nye lokalplan for Slændiget, samt at der i Eghøjparken skulle arbejdes med parkeringspladser tættere på de enkelte boliger. Derudover ønskede udvalget en vurdering af behov for trafikikkerhedsforanstaltninger på Ordrupvej.

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri besluttede den 8. marts 2022 at holde borgermøde om projektet, inden planlægningsarbejdet kan fortsætte. Mødet blev afholdt 7. april - læs mere under Udtalelser.

Planområdet

Planområdet består af 2 områder udlagt til boliger og et rekreativt område. Vedlagt som bilag 1 er oversigtskort over lokalplanområdet.

Begge områder planlægges vejbetjent via en fælles fordelingsvej (som kan ses på bilag 5) som udmunder i den østlige del af planområdet. Adgangsvejen skal også give vejadgang til de parceller og rækkehuse, som var en del af første etape i Lokalplan 70 – og endelig er den nord-sydgående fordelingsvej dimensioneret, så den kan rumme en fremtidig yderligere udvikling af matr. 5bq Kirke Sonnerup By, Kirke Sonnerup.

Trafiksikkerhedsforanstaltninger på Ordrupvej

Ved behandling af grundlaget for lokalplanen ønskede Udvalget for Teknik & Miljø samtidig en vurdering af, om der er behov for trafiksikkerhedsmæssige tiltag på Ordrupvej, såfremt området bebygges, og trafikmængderne øges. Administrationen har bedt Valentin Trafikplanlægning om en vurdering. Se bilag 2 - Trafiknotat, Ordrupvej – Vurdering af nyt adgangskryds.

For at sikre, at adgangskrydset kan håndtere en eventuel fremtidig planlægning af den resterende del af matr. 5bq Kirke Sonnerup By, Kirke Sonnerup, er det areal, der i forslag til Lejre Kommuneplan 2021 udlægges som nyt rammeområde 8.B4 medtaget i trafikanalysen.

Samlet er der vurderet på 254 boliger, fordelt på 36 boliger på Slændiget, 88 boliger indenfor Eghøjparken etape 1 og 130 boliger indenfor rammeområde 8.B4.

Det konkluderes at trafikken – også i spidstimerne om morgenen og eftermiddagen - kan afvikles uden nævneværdig kø eller forsinkelse. Derfor er der ikke behov for tiltag i forhold til afviklingen af trafikken.

I forhold til trafiksikkerheden vurderes det derimod, at der er behov for at sikre tiltag for bløde trafikanter, samt for svingende bilister. Derudover oplister Valentin Trafik yderligere tiltag, der bør overvejes blandt andet for at sikre de bløde trafikanter mellem de nye boliger og resten af Kirke Sonnerup.

Ændret vejadgang til Slændiget – boliger indenfor LK 70

Det fremgår af lokalplan LK 70, at det er en forudsætning for udbygning af anden etape af Slændiget, at vejadgangen ændres. Når den nye vej er etableret, vil vejmyndigheden indlede en sag om omlægning af vejadgangen til Slændiget, således at boligerne omfattet af LK 70 også får vejadgang via Eghøjparken.

Reviderede situationsplaner for Slændiget og Eghøjparken

Administrationen har på baggrund af udvalgets kommentarer ved godkendelse af grundlaget for lokalplanen modtaget reviderede planer for de to områder. I nedenstående beskrives de væsentligste ændringer i de to situationsplaner og under administrationens vurdering indstilles anbefalinger for tilrettede principper for planerne. Da beskrivelsen bygger ovenpå den tidligere grundlagssag belyses kun forhold omkring den overordnede disponering, vejløsning og boligareal. For en fuld gennemgang af området, bindinger og planmæssig vurdering henvises til referat fra grundlagssagen, som er vedlagt som bilag 6.

Revideret situationsplan for Slændiget

Administrationen har modtaget en udstykningsskitse for etape 2 af Slændiget, vedlagt som bilag 4. I udstykningsskitzen er projektet tilpasset så der på den vestlige side alene er åben/lav grunde, imens der på den østlige side ønskes opført tæt/lav grunde i henhold til princippet i LK 70.

Åben/lav grunde er angivet med en mindstestørrelse på 1042 m² imens grunde til dobbelthuse er angivet med en mindstegrundstørrelse på 412 m².

I LK 70 er mindste grundstørrelse for tæt/lav boliger fastsat til min. 450 m² imens mindste grundstørrelse for parcelhuse var fastsat til min. 900 m². I det fremsendte materiale er tæt/lav grundende reduceret en smule, imens størrelsen på åben/lav parcellerne er øget. En mindstegrundstørrelse på 400 m² er i overensstemmelse med de generelle rammebestemmelser for mindste grundstørrelser i kommuneplanen.

Revideret situationsplan for Eghøjparken

Fischer Ejendomme og Fjerring rådgivende Ingeniører har fremsendt en revideret bebyggelsesplan, vedlagt som bilag 5. Den reviderede bebyggelsesplan viser 88 boliger primært bestående af rækkehuse, men også med enkelte dobbelthuse og

fritliggende boliger på små parceller. Bebyggelsen er primært disponeret med rækkeshusstænger med 3-6 boliger, som enten ligger på langs med vejen eller vinkelret på med adgang via stiforbindelser.

I forhold til det sidst fremsendte forslag er vejarealet øget. Det er en naturlig konsekvens af ønsket om at flytte parkeringspladserne tættere på den enkelte bolig. Samtidig er boligantallet øget med 7 boliger fra 81 til 88.

Bilag 5 viser den situationsplan, som blev præsenteret på borgermødet den 7. april 2022. I forhold til den politiske behandling i marts 2022 er der kun foretaget kosmetiske ændringer af situationsplanen.

Udtalelser

Udvalget inviterede til borgermøde om planlægningen torsdag den 7. april i Aktivitetshuset i Kirke Sonnerup. Ved mødet deltog bygherre på matrikel 5bq, Fischer Ejendomme a/s samt cirka 50 borgere.

De fremmødte havde mange kommentarer til de trafikale følger af så mange nye boliger. Flere oplever, at det eksisterende vejnet i Kirke Sonnerup, særligt Ordrupvej, i forvejen er plaget for høje hastigheder, mange lastbiler og utryk færdsel i trafikken. Derfor mener mange, at vejnettet er langt fra at kunne håndtere mere og tungere trafik. Mange gav udtryk for undren over, at Lejre Kommune planlægger for så mange nye boliger uden først at sikre, at infrastruktur og for eksempel generel forsyning og børnepasning kan følge med.

Der var også lokale borgere, som gav udtryk for glæde over, at der sker noget nyt i Kirke Sonnerup, og at tilførslen af flere beboere i byen måske kan øge mulighederne for flere lokale indkøbsmuligheder og kulturelle tiltag.

De overordnede kommentarer fra borgermødet fremgår af bilag 8.

Administrationens vurdering

Trafiksikkerhedsforanstaltninger på Ordrupvej

Administrationen har vurderet anbefalingerne i trafiknotatet fra Valentin Trafikplanlægning og anbefaler fem tiltag, der bør stilles som krav i forbindelse med udbygningen:

1. at der langs lokalplanområdets grænse mod Ordrupvej sikres en arealreservation på 3,0 m langs Ordrupvej til en fremtidig cykelsti
2. at der stilles krav om en vinkelret vejtilslutning
3. at der stilles krav om at der på begge sider af tilslutningen friholdes et oversigtsareal svarende til en hastighed på 60 km/t
4. at der stilles krav om at adgangskrydset skal belyses
5. at der stilles krav om, at der skal anlægges et trafikanlæg med midterhelle til bløde trafikanter samt med ventemulighed for svingende bilister

Til punkt 1. gør administrationen opmærksom på, at Valentin Trafikplanlægning anbefaler, at den eksisterende cykelsti på den sydlige side af Ordrupvej udvides til en dobbeltrettet cykelsti. Det er dog administrationens vurdering, at der ikke er tilstrækkelig plads i vejmatiklen. Administrationens vurdering er yderligere uddybet i et notat, se bilag 3.

Realisering af vejanlæg og udvidelse af vejareal

Udlæg af arealreservation kan sikres med lokalplanen. Etablering af anlæg og udformning af svingbane, belysning og oversigtsarealer kan fastsættes som betingelse for at meddele overkørselstilladelse iht. vejlovens bestemmelser.

Der er i vejloven ikke hjemmel til at kræve, at arealet til svingbane afstås vederlagsfrit. Udvidelsen af Ordrupvej med helleanlæg forudsætter en udvidelse af den offentlige vej over en strækning op omkring 150-200 meter. Den faktiske ibrugtagning af området og den nye vejadgang forudsætter derfor, at Lejre Kommune enten har fået arealet overdraget ved aftale eller vælger at erhverve arealet.

Vurdering af situationsplan for Slåendiget

Administrationen vurderer, at området ved Slændiget er disponeret med en fornuftig tæthed, særligt da området suppleres af det ubebyggede område 3 mod vest mod Elverdamsvej. De større parcelhusgrunde sikrer plads til at fastholde en flydende overgang til det rekreative areal mod vest.

Vurdering af situationsplan og antal boliger for Eghøjparken

Administrationen vurderer, at fordeling af parkeringspladser i området er løst med en fornuftig afvejning af parkeringspladsernes nærhed til den enkelte bolig og mængden af øget vejareal. Dog er der med den nye situationsplan blevet mindre sammenhængende friarealer, hvilket også skyldes, at boligantallet er øget til 88. Af den tidligere fremsendte situationsplan fremgik et boligantal på 81 boliger.

Administrationen vurderede i efteråret, at området var disponeret med en fornuftig tæthed, og at området var disponeret med sammenhængende friarealer med god plads til fælles opholdsarealer og til rekreativ udnyttelse af vandet. Disponeringen med plads til fri og opholdsareal er vigtig for at sikre sammenhæng, et attraktivt boligområde og for at sikre, at visionerne i ”Vores sted” kan få plads og rum til at gro.

Administrationen vurderer, at der skal arbejdes videre med situationsplanen, så der sikres flere sammenhængende friarealer, der er egnet til ophold, bl.a. ved at fastholde antallet af boliger til 81. Men der kan også arbejdes med elementer som at reducere størrelsen af forhaverne til boligerne. Der kan også arbejdes med fælles områder til affald, så hver ejendom ikke skal finde arealer til affaldsbeholdere.

Administrationen vurderer yderligere, at der er behov for at arbejde videre med at sikre afstand til eksisterende bebyggelse særligt ejendommen Ordrupvej 46 mod sydvest, hvor bebyggelsen med den nye situationsplan er kommet tættere på.

Forslag til Kommuneplan 2021

I Forslag til Lejre Kommuneplan er foreslået nye retningslinjer, som skal sikre sammenhængende friarealer i nye boligområder. For tæt/lav-områder er der foreslået, at der udlægges fælles rekreative friarealer svarende til min. 40 % af området og for blandet bebyggelse 35% af området. Den nuværende bebyggelsesplan for Eghøjparken kan vanskeligt imødekomme dette ønske, hvilket understøtter administrationens forslag om at holde fast i maksimalt 81 boliger.

Kommentarer fra bygherre

Bygherrer for både Eghøjparken og Slændiget har haft indholdet af dette dagsordenpunkt til kommentering inden dagsorden blev sendt ud.

Bygherre for Eghøjparken pointerer (i bilag 7), at den samlede bebyggelsesprocent for Eghøjparkens område på cirka 20 % er lav for et område primært med tæt/lav-boligbebyggelse. Fisher Ejendomme ønsker at fastholde 88 boliger og er dermed indstillet på at bekoste de 5 foreslåede trafiktiltag, som fremgår her i sagen og af Lejre Kommunes trafiknotat (bilag 3).

Bygherre for Slændiget har en kommentar til placering af vendepladserne i området og sikring af forbindelsen mellem de to etaper, da bilag 4 ikke er den endelige situationsplan fra bygherres hånd. Det vil blive taget med i det videre arbejde.

Frafaldserklæring

I henhold til planlovens § 47A har kommunen pligt til at overtage en ejendom op til 4 år efter, at den er overført til byzone eller sommerhusområde, hvis ejeren fremsætter krav herom. Det gælder dog ikke, hvis ejeren har fraskrevet sig retten ved at underskrive en frafaldserklæring. Lokalplan LK 91 bliver udarbejdet på baggrund af ønsker fra bygherre. Derfor vil administrationen bede bygherrer udfylde frafaldserklæringer inden lokalplanforslaget vedtages til offentliggørelse.

Økonomi og finansiering

Hvis det ikke er muligt at opnå en vederlagsfri overdragelse af arealer til vejudvidelse og oversigtsforhold, vil administrationen senest ved politisk behandling af lokalplanforslaget lægge en sag op om økonomi til overtagelse af areal.

Bilag

Bilag 6 - Referat Grundlag for Lokalplan for boliger ved Snebærvej Øst.pdf

Bilag 3 - Ordrupvej trafiksikkerhedsnotat.pdf

Bilag 2 - Vurdering af tilslutning til Ordrupvej.pdf

Bilag 1 - Oversigtskort.pdf

Bilag 8 - Noter fra borgermøde 7. april '22

Bilag 5 - situationsplan vers. 4 Eghøjparken_vist ved borgermøde april 22

Bilag 4 - Udstykningsskitse Slåendiget.pdf

Bilag 7 - Fischer Ejendommens kommentarer til dagsordentekst for lokalplan for Snebærvej Øst

Punkt 6: TMB - Jordbærtunneller ved Osted

22-000835

Beslutning

Udvalget anbefaler, at der træffes afgørelse om, at det ansøgte projekt er lokalplanpligtigt. Claus Jørgensen (F) benyttede sig af standsningsretten og begærede sagen behandlet i Kommunalbestyrelsen.

Resumé

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri besluttede ved seneste udvalgsmøde den 8. marts 2022, at udsætte afgørelsen til efter afholdelse af borgermøde. Der blev afholdt borgermøde den 5. april 2022, og sagen genfremlægges derfor til beslutning.

Ejer af ejendommen Mannerupvej 30, 4320 Lejre har anmeldt opførelse af et væksthuse på 30.420 m² og 12.430 m² nye tunneller til jordbærproduktion samt at flytte 29.140 m² eksisterende tunneller til jordbærproduktion til en ny placering på samme ejendom. Derudover er der i dag 55.394 m² jordbærtunneller på ejendommen, som hviler på midlertidige tilladelser, men som ønskes bibeholdt på ejendommen. Der vil derfor blive indsendt en særskilt ansøgning herom på et senere tidspunkt. I alt vil der blive 127.384 m² væksthuse/jordbærtunneller på ejendommen.

Væksthuse og jordbærtunneller er landbrugsbyggeri som opføres i tilknytning til ejendommens øvrige driftsbygninger, og derfor vurderer ejer, at byggeriet hverken er omfattet af planlovens krav om landzonetilladelse eller lokalplanpligtigt.

Administrationen vurderer, at et permanent landbrugsbyggeri af den ønskede størrelse, kan være lokalplanpligtigt.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- at der træffes afgørelse om, hvorvidt det samlede projekt for permanent opsætning af i alt 127.384 m² væksthuse/jordbærtunneller er omfattet af krav om lokalplanlægning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri.

Sagsfremstilling

Relevant sagshistorik og ansøgning

Ejer har allerede i dag jordbærtunneller opført på ejendommen, som Lejre Kommune første gang har meddelt midlertidig landzonetilladelse til i 2014. Tilladelsen var gældende til udgangen af 2018. Landzonetilladelsen blev givet for så vidt angår byggeriets beliggenhed og udformning jf. planlovens § 36, stk. 2, da tunnellerne var nødvendige for landbrugsdriften og skulle opføres uden tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse. Der blev efterfølgende meddelt byggetilladelse til tunnellerne.

Da jordbærtunnellerne skulle flyttes efter 4 år, som en del af omdriften på landbrugsejendommen, blev det dengang vurderet, at projektet ikke var lokalplanpligtigt.

Af hensyn til landskabet blev der i landzonetilladelsen stillet vilkår om, at plastikken på tunnellerne skulle oprulles i vinterperioden.

Den 9. maj 2017 behandlede Udvalget for Teknik & Miljø en sag om lokalplanlægning af 22,1 ha jordbærtunneller på ejendommen Mannerupvej 30, og 17,54 ha på Bregnetvedvej 24. Ejeren var dengang ved at omlægge sin dyrkningsform fra plantning af jordbær direkte på jorden til plantning i plantesække. Det var derfor ikke længere nødvendigt at flytte jordbærplanterne mellem flere marker som ved almindelig sædskifte.

Jordbærtunnellerne kunne derfor placeres permanent på arealerne, og arealerne ville herefter få karakter af gartneridrift. Lejre Kommune vurderede dengang, at gartneridrift i det konkrete omfang, var lokalplanpligtigt. Udvalget valgte dengang at meddele afslag til lokalplanlægning for jordbærtunnellerne.

Ejeren af ejendommen anmeldte i januar 2018 en permanent opsætning af ca. 9,2 ha helårsoverdækkede jordbærtunneller. Ejeren vurderede, at byggeriet ikke var omfattet af planlovens krav om landzonetilladelse, fordi tunnellerne er erhvervsmæssigt nødvendige bygninger for landbruget, og fordi de skulle placeres i tilknytning til ejendommens hidtidige bygninger. I februar 2018 ændrede ejer sin ansøgning til midlertidig opsætning af jordbærtunnellerne til 4 år, fra efteråret 2018 til udgangen af 2022. Udvalget besluttede på udvalgs møde i marts 2018, at tunnellerne ikke kræver landzonetilladelse eller lokalplan, idet de skulle opsættes i en periode på højst 4 år og skulle opføres i tilknytning til ejendommens øvrige driftsbygninger. Se bilag 1 - luftfoto af ejendommen.

Ejer af ejendommen har nu anmeldt opsætning af et 30.420 m² (ca. 3 ha) stort væksthuse/tunnelhus, hvoraf 1.080 m² skal anvendes til serviceareal, garderobe og kantine, samt at opsætte yderligt 12.430 m² helårsoverdækkede jordbærtunneller på den nordvestlige del af matriklen. De 29.140 m² eksisterende jordbærtunneller, der nedtages i forbindelse med væksthuset, opsættes på arealet der ligger syd for væksthuset.

Ansøger har oplyst, at ejer senere vil ansøge om at bibeholde de 55.394 m² jordbærtunneller der står på området, og som jf. tidligere meddelt byggetilladelse kan stå der frem til udgangen af 2022. Den samlede bebyggelse til bærproduktion vil således omfatte en bygningsmasse på i alt ca. 12,74 ha, når både det nuværende og det ansøgte areal af tunneller og væksthuse lægges sammen. Se ansøgningen i *bilag 2 - ansøgning*.

Det fremgår af supplerende bemærkninger fra ansøger, at han mener at byggeriet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse og lokalplanlægning. Se *bilag 3 - supplerende redegørelse fra ansøger*.

Beskrivelse af ejendommen og landskabet

Ejendommen Mannerupvej 30 ligger i landzone i et storbølget morænelandskab, der er kendetegnet ved spredte gårde og husmandssteder. Mod vest ligger Hovedvejen og bebyggelserne Osted og Boruphuse. Landsbyen Mannerup ligger ca. 200 meter sydvest øst for ejendommen, og har udsyn til dele af ejendommen. Se *bilag 4 - luftfoto af nærområdet*.

Der ligger flere beskyttede naturtyper i tilknytning til området. Umiddelbart vest for arealet ligger det beskyttede vandløb Tokkerup Å, og et større område der er udpeget som økologisk forbindelse. Ejendommen er udpeget som ønskeligt skovrejsningsområde i kommuneplanen og en mindre del er omfattet af en skovbyggelinje. Et større område vest for er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Selve ejendommen er hverken udpeget med landskabelig eller kulturhistorisk bevaringsværdi.

Lovgrundlag

Det følger af planlovens § 13, stk. 2, at der bl.a. skal tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det afgørende kriterium for lokalplanpligten er, om projektet vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Der gælder det særlige forhold for driftsbygninger til jordbrugserhvervet, at planlovens § 15, stk. 5, begrænser muligheden for at fastsætte lokalplanbestemmelser for byggeriet, idet det ”ikke var hensigten med loven at muliggøre en regulering af landbrugets ejendoms- og brugsforhold gennem lokalplaner”, jf. bemærkningerne til kommuneplanloven.

Der kan dog være lokalplanpligt for landbrugsbyggerier, hvis der er tale om særlige jordbrugsvirksomheder, fx gartnerier, og for andre særlige aktiviteter eller anlæg på landbrugsejendomme, jf. Cirkulære nr. 9174/2010, om varetagelse af jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægning.

Ved lokalplanlægning

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

Der kan med lokalplanen således ikke fastsættes bestemmelser om:

- ejendommens størrelse og afgrænsning
- bebyggelsens beliggenhed
- anvendelse af de enkelte bygninger samt
- udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer

Der *kan* derimod fastsættes bestemmelser om:

- områdets anvendelse
- vej- og stiforhold
- bebyggelsens omfang og udformning (bl.a. maksimale bygningshøjder og bebyggelsesprocent)
- foretagelse af afskærmningsforanstaltninger (f.eks. beplantningsbælter eller støjvolde)

Øvrige tilladelser

Opsætning af jordbærtunnellerne og væksthuse kræver byggetilladelse uanset byggeriets omfang og beliggenhed. Der kræves ikke landzonetilladelse til byggerierne, idet alle bygninger ligger i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningssæt.

Udtalelser

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri afholdt den 5. april 2022 borgermøde vedr. projektet. Formålet med borgermødet var en dialog med bygherre og borgerne fra lokalområdet. Præsentationer fra borgermødet er vedlagt i *bilag 7 og 8*. Referat fra borgermødet er vedlagt i *bilag 9 - referat fra borgermøde*.

Mannerup Bylaug har efter borgermødet den 18. april 2022 til Planklagenævnet påklaget Lejre Kommunes afgørelse fra 2018 om, at jordbærtunnellerne er undtaget fra kravet om landzonetilladelse. *Klagen er vedlagt i bilag 10*.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at jordbærtunneller er nødvendigt landbrugsbyggeri. Vurderingen bygger på, at Natur- og Miljøklagenævnet tidligere har truffet afgørelse om, at jordbærtunneller på ejendommen er erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri. Se bilag 5 – NMKN-afgørelse.

Ansøger beskriver i sin anmeldelse af landbrugsbyggeriet, at han for at imødegå evt. klager gerne vil etablere en afskærmende beplantning i forhold til Manderup i form af et 6 rækkers læhegn på matr.nr. 3h. Endvidere etableres rekreativt område, i form af en faunapassage omkring den eksisterende mergelgrav på matr.nr. 3b. Ansøger oplyser desuden, at adgang til ejendommen vil ske via den nyetablerede asfaltvej fra Jonstrupvej, så tung trafik til og fra ejendommen ikke vil påvirke beboerne i Manderup.

Samtidig redegør ansøger for, at det er deres opfattelse, at det ansøgte ikke kræver lokalplan, men alene en byggetilladelse. Ansøger oplister i den sammenhæng en række sager, hvor andre kommuner har givet tilladelse til væksthuse/jordbærtunneller uden krav om lokalplan.

Administrationen vurderer dog, at der er tale om et landbrugsbyggeri, der i omfang og udseende afviger væsentligt fra sædvanligt landbrugsbyggeri. Det er derfor administrationens vurdering, at det anmeldte byggeri, som nu ønskes etableret permanent, kan være omfattet af kravet om lokalplanlægning jfr. planlovens § 13, stk. 2.

Når projektet vurderes at kunne være lokalplanpligtigt, skyldes det områdets karakter og projektets omfang samt projektets konkrete, funktionelle og miljømæssige virkning, herunder

- at jordbærtunnellerne ikke flyttes efter en årrække
- at området med jordbærtunnellerne er tæt placeret på en historisk landsby
- at projektet er placeret op ad et område, der er interesseområde for planter og dyr
- at der er tale om en udvidelse af projektet

Vurderingen underbygges af en tidligere klagenævnsafgørelse om lokalplanpligt for udvidelse af et tomatgartneri på 4 ha til i alt 8 ha. Se *bilag 6 -Afgørelse tomatgartneri*.

Det skal dog understreges, at vurderingen er behæftet med en betydelig usikkerhed, og at spørgsmålet om lokalplanpligt i sidste ende kun kan afklares ved en eventuel klagebehandling i Planklagenævnet.

Det har ikke været muligt at finde andre afgørelser, hvor der er statueret lokalplanpligt for tilsvarende byggeri. Og det har heller ikke været muligt at finde afgørelser, hvor en klageinstans har statueret ikke lokalplanpligt for tilsvarende byggeri.

Ved lokalplanlægning inddrages lokalbefolkningen i planlægningen for projektet, og hensynet til det omgivende landskab og nærheden til landsbyen Mannerup vil kunne indgå i fastsættelsen af lokalplanens bestemmelser.

Med lokalplanlægning vil der bl.a. kunne stilles vilkår om afskærmende beplantning så indkik til tunnellerne mindskes, der vil kunne fastsættes en bebyggelsesprocent, og tilkørselsforhold vil kunne reguleres, så naboer generes mindst muligt af arbejdskørsel.

Bilag

Bilag 1 - luftfoto af ejendommen

Bilag 2 - ansøgningsmateriale

Bilag 3 - supplerende bemærkninger fra ansøger

Bilag 4 - luftfoto af nærområdet

Bilag 5 - NMKN-afgørelse

Bilag 7 - præsentation ved borgermøde

Bilag 6 - Afgørelse tomatgartneri

Bilag 8 - bylaugets præsentation

Bilag 9 - referat fra borgermøde d. 5. april 2022

Bilag 10 - klage af den 18. april 2022

Punkt 7: TMB - Eventuelt

Beslutning

Intet under dette punkt.

Punkt 8: TMB - Godkendelse af referat