



Referat
Udvalget for Teknik & Miljø
mandag den 9. december 2013

Kl. 16:45 i Mødelokale 1, Allerslev

Indholdsfortegnelse

1. TM - Godkendelse af dagsorden	1
2. TM - Orientering 09.12.13.....	2
3. TM - Opførelse af carport på Fjordager 1 i Gevninge.....	3
4. TM - Overdragelse af personlig tilladelse til drift af Kattinge Caravan	5
5. TM - Vejbyggelinje langs Elverdamsvej.....	10
6. TM - Eventuelt	12

1. TM - Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.:

Resumé:**Indstilling:****Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 09-12-2013:**

Godkendt inklusive tillægsdagsorden

Sagsfremstilling:**Administrationens vurdering:****Handicappolitik:****Økonomi og finansiering:****Beslutningskompetence:**

2. TM - Orientering 09.12.13

Sagsnr.: 12/24052

Resumé:

- A. Statistik over bygge- og landzonesager ultimo november 2013 er vedlagt som bilag.

Indstilling:**Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 09-12-2013:**

Orientering til efterretning

Sagsfremstilling:**Administrationens vurdering:****Handicappolitik:****Økonomi og finansiering:****Beslutningskompetence:****Bilag:**

1. Statistik over bygge- og landzonesager ultimo november 2013

3. TM - Opførelse af carport på Fjordager 1 i Gevninge

Sagsnr.: 13/16762

Resumé:

Ejer af Fjordager 1 i Gevninge har søgt om tilladelse til at opføre en carport med stålsøjler og plasttag på ejendommen. Ejendommen er omfattet af lokalplan 63, der foreskriver, at mindre bygninger som garager og udhuse skal opføres med samme karakter og materialer som boligerne, hvilket er murede facader og tag i tegl eller naturskifer. Administrationen har derfor meddelt afslag til carporten.

Indstilling:

Koncerndirektionen indstiller:

1. at afslaget til opførelse af carport med stålsøjler og plasttag fastholdes.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 09-12-2013:

Et flertal (Martin Stokholm (A), Hans Olsen (A), Jens K. Jensen (V), Ole Reinholt (V) anmoder ansøger om, at fremsende en ny ansøgning, hvor carporten mod naboen beklædes med træ i samme farve/udformning, så der er sammenhæng med eksisterende carport. Udvalget vil herefter behandle sagen igen.

Et mindretal (Birger Prahls (F) ønsker at følge administrationens indstilling.

Sagsfremstilling:

Ejer af Fjordager 1 i Gevninge har søgt om tilladelse til at opføre en carport med stålsøjler og plasttag på ejendommen. Jf. den gældende lokalplan skal mindre bygninger som garager og udhuse opføres med samme karakter og materialer som boligerne, hvilket er facader i blank eller pudset mur og tag i tegl eller sort naturskifer. Administrationen har meddelt afslag på den ansøgte carport.

Administrationen her herefter holdt møde med ejer om afslaget og drøftet lokalplanens bestemmelser og alternative løsningsmuligheder, der i højere grad underbygger lokalplanens hensigt om en arkitektonisk sammenhæng mellem hus og carport.

Efterfølgende er det konstateret, at der tidligere er givet tilladelse til en carport i træ med fladt plasttag i samme område. Dette er sket ved en fejl og uden at der er dispenseret fra lokalplanens materialebestemmelser.

Der er i forbindelse med kommunens afslag stillet spørgsmål ved, om lokalplanen er tidssvarende eller om bestemmelserne til dels er forældede og ikke i tilstrækkelig grad tilgodeser nutidens byggeri. Herudover er det bemærket, at der andre steder inden for lokalplanens område tillades andre materialer og udformninger.

Udtalelser:

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, da administrationen vurderede, at der skulle meddeles afslag. Hvis udvalget beslutter at dispensere til den ansøgte carport, skal sagen sendes i høring hos naboerne, inden der kan træffes en endelig afgørelse.

Administrationens vurdering:

Det er administrationens vurdering, at den ansøgte carport i høj grad skiller sig ud fra enfamiliehuset på ejendommen og at der ikke er den sammenhæng mellem bygningernes karakter og materialer, som lokalplanen lægger op til.

I forbindelse med administrationens møde med ejer blev der drøftet alternative muligheder, der i højere grad lever op til hensigten med lokalplanen – også muligheder der eventuelt vil kræve en dispensation fra lokalplanen, men stadig efter administrationens vurdering vil tilgodese hensigten med bestemmelsen i lokalplanen.

Administrationen har i tilsvarende sager tidligere godkendt en kombination af forskellige materialer og udformninger, hvor der stadig er en sammenhæng mellem carport og bolig. (Der er til inspiration vedlagt foto af carporte i kommunen, hvor karakter/materiale er lig boligens – se bilag)

Der er med den pågældende lokalplan forsøgt skabt et varierende område både med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk. Lokalplanen er delt op i underområder med hver deres forskellige bestemmelser. Hensigten er således, at skabe en variation fra område til område, men en større sammenhæng inden for det enkelte område. Derfor vil man også indenfor lokalplanens område som helhed finde bebyggelser af varierende materialer og udformninger.

Det er administrationens vurdering, at der er rig mulighed for at skabe en nutidig bebyggelse med udgangspunkt i den gældende lokalplan.

At der i det pågældende område ved en fejl er meddelt tilladelse til en carport, der ikke overholder lokalplanens bestemmelser, vurderes ikke at skulle danne præcedens for fremtidig bebyggelse i området, idet dette ville være i strid med lokalplanens intentioner for området.

Handicappolitik:

Ingen

Økonomi og finansiering:

Ingen

Beslutningskompetence:

Udvalget for Teknik og Miljø

Bilag:

1. Luftfoto
2. Foto af carporte
3. Ansøgning om carport
4. Afslag på ansøgning om opførelse af carport.doc
5. Brev til ejer efter møde.doc

4. TM - Overdragelse af personlig tilladelse til drift af Kattinge Caravan

Sagsnr.: 13/16764

Resumé:

Ejer af ejendommen beliggende Buesøvej 14, Kattinge, 4000 Roskilde, matr. nr. 8-b Kattinge By, Kattinge Leif Ladefoged Nielsen har søgt om at hans personlige tilladelse til at drive virksomheden Kattinge Caravan fra ejendommen gøres gældende for ejendommen eller alternativt gøres personligt gældende for hans søn, der ønsker at overtage virksomheden.

Det drejer sig om en tidligere tilladelse til udstilling og salg af campingvogne på ejendommen herunder opstilling af højst 30 campingvogne med henblik på reparation eller salg på et 2400 m² defineret areal øst for en 730 m² stålhal.

Udvalget for Teknik og Miljø bedes tage stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til at drive virksomheden Kattinge Caravan fra ejendommen for altid eller alternativt, at tilladelsen gøres personlig for den nuværende ejers søn, der ønsker at overtage virksomheden.

Udvalget for Teknik & Miljø besluttede på deres møde den 4. december 2013 at beslutningen skulle udsættes til nærværende ekstraordinære møde. Administrationen blev anmodet om at undersøge om overtrædelse af vilkår kan være grundlag for at landzonetilladelsen efterfølgende inddrages.

Indstilling:

Koncerndirektionen indstiller:

1. at der meddeles afslag til, at der generelt kan drives virksomheden Kattinge Caravan fra ejendommen beliggende Buesøvej 14, Kattinge, 4000 Roskilde, og
2. at der meddeles afslag til, at Leif Ladefoged Niensens søn får en personlig tilladelse til at drive virksomheden på eksisterende vilkår.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 09-12-2013:

Et flertal Martin Stokholm (A), Birger Prahl (F), Ole Reinholt (V) meddeler tilladelse til, at Leif Ladefoged Niensens søn får en personlig tilladelse til at drive virksomheden på eksisterende vilkår.

Hans Olsen (A) og Jens K. Jensen (V) ønsker at følge administrationens indstilling.

Sagsfremstilling:

Ejer af ejendommen beliggende Buesøvej 14, Kattinge, 4000 Roskilde, matr. nr. 8-b Kattinge By, Kattinge Leif Ladefoged Nielsen har søgt om at hans personlige tilladelse til at drive virksomheden Kattinge Caravan fra ejendommen gøres gældende for ejendommen eller alternativt gøres personligt gældende for hans søn, der ønsker at overtage virksomheden.

Det drejer sig om Roskilde Amts personlige tilladelse fra 1995 til at drive virksomheden på et 2400 m² udeareal mod Buesøvej til opstilling af højst 30 campingvogne til salg blandt andet på betingelse af at opbevaring af campingvogne ville være ophørt inden udgangen af 1995, endvidere om Lejre Kommunes landzonetilladelse fra 2004 til opførelse af en 730 m² stålhal til brug for lager og opbevaring af campingudstyr samt om den seneste landzonetilladelse, som blev givet i december 2009 til at placerer 30

campingvogne på et areal af højst 2400 m² øst for en lovlig opført stålhal på 730 m². I landzonetilladelsen er der stillet vilkår om en personlig tilladelse til Leif Ladefoged Nielsen, som er gældende så længe han ejer og bebor ejendommen, og at der ikke må ske vinteropbevaring af campingvogne på ejendommen. Endvidere, at landzonetilladelsen omfatter opstilling af maks. 30 campingvogne, med henblik på reparation eller salg, og at campingvognene til hver en tid holdes inden for et angivet areal, at der skal etableres en 5 m bred randbeplantning bestående af fem rækker af naturligt hjemhørende danske løvfældende buske og træer nord, øst og syd for arealet i henhold til vedlagte skitse samt at denne beplantning skal vedligeholdes.

Af Lejre kommunes luftfoto fra foråret 2012 fremgår det, at der er opstillet i alt 121 campingvogne. Heraf er 39 placeret inden for det anviste areal på 2400 m² jf. vilkår i landzonetilladelsen af december 2009. De resterende henholdsvis øst og nord for stålhallen.

Lovhjemmel

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) idet den eksisterende tilladelse er personligt gældende for ansøger. Forud for en evt. landzonetilladelse skal der i henhold til planlovens § 35, stk. 4 foretages naboorientering.

Lejre Kommuneplan 2009

Ejendommen er i henhold til Lejre Kommuneplan beliggende indenfor kystnærhedszonen og i et område, der er udpeget som et særligt værdifuldt landskab, kulturmiljø og landbrugsområde. I henhold til kommuneplanens retningslinier må tilstanden eller arealanvendelsen inden for sådanne områder ikke ændres hvis det forringer deres værdi. Inden for kystnærhedszonen skal området søges friholdt for yderligere bebyggelse som ikke er afhængig af kystnærhed.

Andre planmæssige forhold

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i det åbne land i landzonen. Ejendommen ligger i et Natura 2000 område, og skal efter habitatbekendtgørelsen vurderes i forhold til om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt.

Det særligt bevaringsværdige landsby ejerlaug Kattinge, som ejendommen er beliggende i, ligger på en halvø i et åbent, bølget landskab ud mod Kattinge Vig og Store Kattinge sø. Vandet er et fremtrædende element i ejerlauget på grund af flere kyst-, sø-, å-, eng- og moseområder. Agerjord er fortsat en vigtig produktionsressource for ejerlauget beboere, mens kyst- og vådområder er af mere eller mindre historisk betydning. De store gårde på Buesøvej udgøres af udflyttede gårde fra Kattinge landsbykerne ved udskiftningen i 1785 og 1798. Stuehuset på Buesøvej 14 er opført i år 1940 og ejendommen har umiddelbart ingen historisk parallel med førnævnte udskiftning. Langs Buesøvej er der dog andre lignende mindre husmandsbebyggelser med et karakteristisk mindre stuehus og driftsbygning i en L formet bebyggelsesstruktur fra samme periode. Landskabeligt er ejendommen beliggende på en højderyg i et åbent og forholdsvis uforstyrret landskabsrum med spredte gårde og mindre husmandssteder omgivet af store dyrkede markflader.

Der er i området ingen lignende virksomheder eller andre virksomheder med samme intensive udnyttelse af ejendommenes udendørsarealer.

Udvalget for Teknik & Miljø besluttede på deres møde den 4. december 2013 at beslutningen skulle udsættes til nærværende ekstraordinære møde. Administrationen blev anmodet om at undersøge om overtrædelse af vilkår kan være grundlag for at landzonetilladelsen efterfølgende inddrages.

Udtalelser:

Administrationen har den 11. november 2013 foretaget naboorientering med frist for bemærkninger den 26. november 2013.

Herudover har administrationen bedt ejer om at udtale sig om de 121 opstillede campingvogne på udearealerne på hans ejendom, som det fremgik af Lejre Kommunes luftfoto fra foråret 2012.

Administrationen har inden for den fastsatte tidsfrist modtaget bemærkninger fra Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening. Tre naboer, fra samme adresse, har skrevet at de ingen bemærkninger har.

Administrationen har ikke modtaget nogen udtalelse fra ejer.

Friluftsrådet bemærker, at den nuværende og forudgående landzonetilladelser er knyttet til ejers person hvorfor han ikke kan have en berettiget forventning om at virksomheden kan videreføres efter ham. Friluftsrådet bemærker desuden, at Buesøvej er et af de fineste udsigtspunkter i området, og i videst muligt omfang bør friholdes for slørende eller skæmmende virksomhed og beplantning til glæde for nulevende og kommende generationer.

Danmarks Naturfredningsforening bemærker ligesom Friluftsrådet at der ikke kan være en berettiget forventning om at den pågældende virksomhed kan drives videre af en anden end den nuværende ejer af ejendommen. Danmarks Naturfredningsforening redegør for ejendommens erhvervsmæssige historie tilbage fra 1970 og konkluderer på grundlag af dette at vilkårene i de meddelte landzonetilladelser i årenes løb har været vanskeligt at overholde for virksomheden med hensyn til opstilling af højst 30 campingvogne.

Danmarks Naturfredningsforening lægger i deres udtalelse desuden vægt på, at de er enige med Natur- og miljøklagenævnets vurdering i den u hensigtsmæssige placering af virksomheden jf. deres afgørelse fra år 2005. Danmarks Naturfredningsforening henviser til, at der i Kirke Såby er udlagt erhvervsarealer, hvortil virksomheden kan flyttes til ved et generationsskifte, og at der dette sted i forvejen er en lignende virksomhed.

Danmarks Naturfredningsforening bemærker, at der ikke er sat vilkår om nedrivning af den til virksomheden opførte stålhal ved virksomhedens ophør, men at eksistensen af denne hal med etableringsomkostninger og afskrivninger ikke kan begrunde en ny tilladelse til at fortsætte virksomheden på ejendommen.

Danmarks Naturfredningsforening afslutter sine bemærkninger med at henvise til, at der siden 1995 har været en berettiget forventning om at denne virksomhed med den nuværende placering ville ophøre, når den nuværende ejer ikke længere kunne drive sin virksomhed. Danmarks Naturfredningsforening bemærker på grundlag af deres bemærkninger, at de hverken kan tilslutte sig et generationsskifte eller den nuværende beliggenhed af virksomheden.

Administrationens vurdering:

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser, idet det vurderes at det ansøgte fortsat vil forringe de landskabelige værdier og den klare og værdifulde grænse mellem by og land, som findes her. I vurderingen er der lagt vægt på ejendommens eksponering, selv fra lang afstand, grundet dens beliggenhed på en højderyg i det åbne og uberørte landskabsrum. Det er administrationens vurdering, at en virksomhed af denne størrelse og med denne aktivitet bør placeres i et industriområde eller i et egnet område i byzonen.

I vurderingen er der ligeledes lagt vægt på, at der siden Roskilde Amts landzonetilladelse fra 1995, på vilkår om højst 30 campingvogne til reparation og salg på nærmere angivne udearealer, har været, og fortsat er, konstateret opstillet langt flere end de tilladte 30 campingvogne på ejendommens udendørsarealer. Det på trods af medhold fra Natur- og miljøklagenævnet og en politianmeldelse med en efterfølgende retssag, hvor ejer blev idømt bøder for manglende overholdelse af vilkår i landzonetilladelsen.

Det er administrationens vurdering, at tilladelserne er givet med et personlig og socialt hensyn til, at virksomheden har været drevet længe fra ejendommen, men at den af både Roskilde Amt og Lejre Kommune er gjort personlig og dermed tidsbegrænset, fordi både Roskilde Amt og Lejre Kommune tidligere har vurderet, at særlig opstillingen af campingvogne på ejendommen er uforenelig med de mange naturmæssige, kulturhistoriske og landskabsmæssige interesser og værdier på stedet.

Eksplicit skal nævnes, at administrationens vurdering udelukkende går på ejendommens udendørs oplag af campingvogne og ikke som sådan anvendelsen af den 730 m² stålhal til det ansøgte erhverv. I forhold til en værdispildsbetragtning er det administrationens vurdering, at selve hallen med en landzonetilladelse vil kunne anvendes til andre erhvervsformål.

Med hensyn til spørgsmålet om hvorvidt en overtrædelse af vilkår kan være grundlag for at landzonetilladelsen efterfølgende inddrages, er det administrationens vurdering, at der med henvisning til proportionalitetsprincippet kun kan ske tilbagekaldelse af en tilladelse hvis der er tale om en væsentlig overtrædelse af tilladelsen eller et vilkår i tilladelsen og/eller hvis overtrædelsen ikke kan håndhæves ved anden lov eller ved et påbud. I den konkrete sag kan tilladelsen håndhæves ved påbud om lovliggørelse og campingvognene bør nemt kunne flyttes idet der er tale om mobile enheder. I den konkrete sag bør proportionalitetsprincippet ligeledes tages i betragtning da en tilbagetrækning af en tilladelse vil have konsekvenser for hele virksomheden og ikke blot forhindre, at der sker overtrædelse af vilkår om højst 30 campingvogne på ejendommens udendørsarealer.

Det er på den baggrund administrationens vurdering, at der ikke kan ske tilbagetrækning af tilladelsen hvis der er tale om overtrædelse af et vilkår om opstilling af et maksimalt antal campingvogne i tilladelsen.

Handicappolitik:

Ingen.

Økonomi og finansiering:

Ingen.

Beslutningskompetence:

Udvalget for Teknik & Miljø.

Bilag:

1. Telefonnotat
2. Bilag UTM historik 1
3. Nabobemærkninger

4. Bemærkning
5. Bemærkning

5. TM - Vejbyggelinje langs Elverdamsvej

Sagsnr.: 13/20178

Resumé:

Vejdirektoratet har til hensigt at fastlægge nye vejbyggelinjer 20 meter fra vejmidten langs Elverdamsvej, på nogle strækninger dog kun 15 meter. Lejre Kommune partshøres i den forbindelse som ejer af tilstødende ejendomme. De af kommunens borgere der ligeledes har ejendomme langs Elverdamsvej er tilsvarende blevet partshørt. Det har medført, at en række berørte borgere har opfordret Lejre Kommune til at gå ind i sagen, idet de ikke er tilfredse med den påtænkte vejbyggelinje.

Indstilling:

Koncerndirektionen indstiller:

1. at det meddeles Vejdirektoratet, at Lejre Kommune ikke har nogen bemærkninger til den påtænkte vejbyggelinje langs Elverdamsvej.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 09-12-2013:

Opfordring til at det konkrete udlæg af byggelinjen tager hensyn til eksisterende bebyggelse m.v.

Sagsfremstilling:

Vejdirektoratet har ved brev af 20. november 2013 fremsendt partshøring til Lejre Kommune i forbindelse med, at de har til hensigt at fastlægge nye vejbyggelinjer 20 meter fra vejmidten langs Elverdamsvej, på nogle strækninger dog kun 15 meter. Se bilag 1 – Partshøringsbrev.

Vejdirektoratet har tillige sendt høringsbrev til Lejre Kommune som vejmyndighed for tilstødende veje. Se Bilag 2 – Høringsbrev.

Vejbyggelinjen vil medføre, at der mellem Elverdamsvej og vejbyggelinjen ikke må opføres byggeri eller anbringes anlæg af blivende art. Vejdirektoratet vil dog i særlige tilfælde have mulighed for at dispensere fra vejbyggelinjen og tillade projekter. Vejbyggelinjen vil ikke forhindre den nuværende lovlige brug af ejendomme som er beliggende på den del af tilstødende ejendomme som vil ligge indenfor vejbyggelinjen. Vejdirektoratet påtænker derfor at pålægge vejbyggelinjen uden udbetaling af erstatninger.

Lejre Kommune har 16 ejendomme langs Elverdamsvej der bliver berørt af vejbyggelinjen. Det drejer sig primært om grønne arealer, idrætsanlæg og institutioner. Lejre Kommune har derudover en række tilstødende kommuneveje som vil blive berørt af vejbyggelinjen.

Udtalelser:

Beboerne på Egevej i Kirke Hyllinge har anmodet Lejre Kommune om at gå ind i sagen, idet de har fremsendt kopi af deres indsigelser til Vejdirektoratet til Lejre Kommune. Se bilag 3 – Indsigelser til Vejdirektoratet fra borgere på Egevej.

Administrationens vurdering:

Lejre Kommune har som lodsejer inden umiddelbare planer for de 16 kommunale ejendomme/jordstykker, der berøres af udvidelsen af vejbyggelinjen. Administrationen bemærker dog, at udvidelsen berører alt fra Bramsnæsvigskolen, Ældrecentret

Grønnehave og Kirke Hyllinge skole/SFO, skydeklub til boldbaner og grønne arealer. Administrationen vurderer ikke – baseret på den nuværende viden - at en udvidelse af vejbyggelinjen af Elverdamsvej har indflydelse på Lejre Kommunes planlagte aktiviteter for de pågældende ejendomme/arealer.

Det vurderes, at Lejre Kommune som vejmyndighed – på såvel kort som på langt sigt - ingen planer har for tilstødende kommuneveje som vil kunne komme i konflikt med en udvidelse af vejbyggelinjen langs Elverdamsvej.

Det er administrationens vurdering at Lejre Kommune ikke bør indgå i sagen på berørte borgeres vegne, som det er ønsket af bl.a. beboerne på Egevej i Kirke Hyllinge. Det skyldes bl.a., at Lejre Kommune selv tinglyser vejbyggelinjer hvor det er strategisk hensigtsmæssigt i forhold til fremtidige planer om vejudvidelser mm.

Handicappolitik:

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering:

Sagen har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence:

Udvalget for Teknik & Miljø

Bilag:

1. Partshøringsbrev
2. Høringsbrev
3. Indsigelser til Vejdirektoratet fra borgere på Egevej

6. TM - Eventuelt

Sagsnr.:

Resumé:**Indstilling:****Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 09-12-2013:**

Intet

Sagsfremstilling:**Administrationens vurdering:****Handicappolitik:****Økonomi og finansiering:****Beslutningskompetence:**