



Udvalget for Teknik & Miljø

REFERAT

Sted: ARGO, Håndværkervej 70, 4000 Roskilde

Dato: Mandag den 6. maj 2019

Start kl.: 16:30

Slut kl.: 19:30

Medlemmer: Ivan Mott (Ø) (Formand)
Martin Stokholm (A) (Medlem)
Bjørn Lykke Sørensen (C) (Medlem)
Jens K. Jensen (V) (Næstformand)
Christian Fjeldsted Andersen (V) (Medlem)
Inger Marie Vynne (Sekretær)

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

1. TM - Godkendelse af dagsorden	1
2. TM - Virksomhedsbesøg ARGO	2
3. TM - Orienteringssager - maj	3
4. TM - Frigivelse af anlægsmidler til energibesparende tiltag 2019	5
5. TM - Frigivelse af anlægsmidler til vedligeholdelse af kommunale bygninger i 2019	7
6. TM - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården i Osted	9
7. TM - Forslag til tillæg 5 til Spildevandsplan 2016-2023 - Ændret afskæring af spildevand fra Gøderup	13
8. TM - Lokalplan LK 63 for rækkehuse på Skovvej 15 i Hvalsø	15
9. TM - Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2 i Højby/Lejre	18
10. TM - Kommuneplantillæg nr. 7 og Lokalplan LK 67 for Hellesvej og Kærvej i Ejby	22
11. TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for institutionen Ravnshøjgård mellem Lejre og Kornerup	25
12. TM - Vejnavne ved Skullebjerg i Gevninge, Buen i Ejby og Buske Øst i Hvalsø	29
13. TM - Nyt enfamiliehus på Herslev Kærvej 8, Herslev	32
14. TM - Dispensation fra bestemmelse om gulvkoter i Lokalplan LK 28 for Muningård i Allerslev	35
15. ØU - Effekttindikatorer på fagudvalg	37
16. TM - Eventuelt	39

1. TM - Godkendelse af dagsorden

Åben sag

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Godkendt

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

2. TM - Virksomhedsbesøg ARGO

Åben sag

Resumé

Direktør Trine Holmberg vil fra mødets start kl. 16.30 fortælle om ARGO, hvorefter der vil være rundvisning på forbrændingsanlægget. Ca. kl.18.00 kan det ordinære udvalgsmøde begynde i ARGO's mødelokale.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

3. TM - Orienteringssager - maj

00.22.04.G01

18/13727

Åben sag

Resumé

A. Miljøtilsynsindberetning 2018

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 2018. Bemærkninger til indberetningen fremgår af tilsynsindberetningen, der er vedlagt som bilag.

B. Miljøtilsynskampagner 2018

Lejre Kommune skal i henhold til Miljøtilsynsbekendtgørelsen udføre to miljøtilsynskampagner om året. Kampagnerne skal udføres på virksomheder og husdyrbrug. En gang om året skal den samlede konklusion af indsatsen i forbindelse med kampagnerne offentliggøres, herunder mål og effekter. På Lejre Kommunes hjemmeside og på DMA (Digital Miljø Administration) er kampagnerne for 2018 offentliggjort. Lejre Kommune har i 2018 udført en fælleskommunal informationskampagne om miljøregler for hestehold samt en informationskampagne omkring årlig kontroltømning af olieudskillere og sandfang på virksomheder, som udleder processpildevand.

Offentliggørelsen af kampagnerne for hhv. husdyrbrug og virksomheder kan ses på følgende links:

<https://dma.mst.dk/web/guest/vis-sag/-/sag/632200>

og

<https://dma.mst.dk/web/guest/vis-sag/-/sag/628148>

C. Klage over husdyrtilladelse på Mannerupvej 30, 4320 Lejre Kommune

Lejre Kommune har via klageportalen modtaget en klage over meddelt husdyrtilladelse på Mannerupvej 30, 4320 Lejre. Klagen er vedlagt som bilag.

D. Status servicemål 1. kvartal 2019

Sagsbehandlingstiderne for 1. kvartal 2019 er opgjort. Opgørelsen viser den gennemsnitlige sagsbehandlingstid. Sagsbehandlingstiderne beregnes i henhold til servicemålaftalen mellem Regeringen og KL for de sager, der er omfattet af aftalen. For øvrige sager regnes fra fyldestgørende materiale er modtaget til afgørelse er truffet. Opgørelsen viser, at sagsbehandlingstiderne for næsten alle områder ligger indenfor de fastsatte servicemål. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for husdyrtilladelse efter §16b er overskredet. Dette skyldes en væsentlig længere sagsbehandlingstid på husdyrtilladelsen Mannerupvej 30.

Opgørelsen dækker kun en mindre del af administrationens sagsbehandling inden for bygge-, landbrug- og miljøområdet. Alle opgørelser over sagsbehandlingstider offentliggøres på Lejre Kommunes hjemmeside samtidig med forelæggelsen for Udvalget for Teknik & Miljø. Opgørelsen for 1. kvartal 2019 er vedlagt.

E. Landsretsdom vedrørende bebyggelse på Clematisvej 6, Kirke Hyllinge

Østre Landsret har den 11. april 2019 afsagt dom i anklagemyndighedens sag vedrørende ulovlig bebyggelse i forbindelse med sommerhuset på Clematisvej 6, 4070 Kr. Hyllinge. Lejre Kommune har den 18. november 2014 udstedt påbud om lovliggørelse af forholdene, som ikke er efterkommet. Landsretten tiltræder Byrettens dom og finder

de tiltalte skyldige i, at have undladt at efterkomme Lejre Kommunes påbud om lovliggørelse af bebyggelsen.

De tiltalte er idømt bøder for overtrædelse af Lejre Kommunes påbud, og Landsretten tiltræder, at de tiltalte hver skal betale tvangsbøder med 1.000 kr. pr. påbegyndt måned, dog således at de har frist til lovliggørelse til den 1. juli 2019. Landsrettens afgørelse er vedhæftet som lukket bilag.

F. Oversigt over lokalplaner

Udvalget for Teknik & Miljø præsenteres hvert kvartal for en oversigt over igangværende og kommende lokalplaner. En opdateret oversigt er vedlagt som bilag. Oversigten indeholder aktuell tidsplan for igangsatte lokalplaner og liste med igangsatte og kommende lokalplaner. Listen over kommende lokalplaner er ikke udtryk for en prioriteret rækkefølge.

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. Det sker også, at lokalplanarbejder går i stå på grund af forhold hos bygherren, og at arbejdet senere ønskes genoptaget, når sådanne forhold er afklaret.

Inden for det kommende kvartal forventes følgende lokalplanarbejder igangsat: Lokalplan for Skovgården i Hvalsø, Lokalplan for Åsen 4, Lokalplan for ny dagligvarebutik i Gevninge og Lokalplan for ny helhedsplan for Hyllegården.

G. Klage over skorstensforbud i Lokalplan LK 57 og LK 59

Lejre Kommune har den 24. april via klageportalen modtaget en klage over forbud mod skorstene i to lokalplaner, henholdsvis Lokalplan LK 57 boliger på Lyndby Gade 19 og LK 59 for et bofællesskab ved Buske Øst. Klagen og Skorstensfejerlaugets advokats notat om lovligheden af Lejre Kommunes lokalplanbestemmelser om forbud mod skorstene er vedlagt som bilag.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Bilag:

1	Åben	Miljøtilsynsindberetning 2018	27892/19
2	Åben	Klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet, Mannerupvej 30, 4320 Lejre	29097/19
3	Åben	Sagsbehandlingstider 1. kvartal 2019.pdf	35788/19
4	Lukket		
5	Åben	Lokalplanoversigt - Maj 2019	36782/19
6	Åben	Klage over forbud mod storstene i LK 57 og 59	36781/19
7	Åben	Notat-fra Advokat Elmann om Lejre Kommunes forbud mod skorstene.pdf	36887/19

4. TM - Frigivelse af anlægsmidler til energibesparende tiltag 2019

82.09.01.P20

18/14888

Åben sag

Resumé

Lejre Kommune har i 2017-2018 fået udarbejdet nye energimærker for de kommunale ejendomme. Energimærkerne indeholder forslag til en række energibesparende tiltag.

Sagen vedrører ansøgning om frigivelse af anlægsbevilling til energibesparende tiltag, som ligger under bevilling til vedligeholdelse af kommunale ejendomme – og som udgør 5.000.000 kr. Frigivelse af midler til vedligeholdelse af kommunale ejendomme behandles særskilt i sag 18/14889.

Information og sammenfatninger fra energimærkningen vil blive fremlagt på budgetseminar i juni 2019 og vil for alvor danne grundlag for prioritering af energibesparende tiltag fra 2020 og frem.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles anlægsbevilling på 5.000.000 kr. til at gennemføre energibesparende tiltag i 2019
2. at anlægsbevillingen finansieres af det i budget 2019 afsatte rådighedsbeløb på 5.000.000 kr. til energibesparende tiltag (lånefinansieret), som indgår i det samlede beløb til vedligeholdelse af kommunale ejendomme

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingerne anbefales.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Lejre Kommune har i 2017-2018 fået udarbejdet nye energimærker for de kommunale ejendomme.

Kommunalbestyrelsen vil på budgetseminaret i juni få en gennemgang af data og overordnede sammenfatninger fra energimærkerne.

Energiltag, 2019

Energimærkerne indeholder forslag til en række energibesparende tiltag, som f.eks. ventilation, belysning, isolering og vinduer/døre. Nogle af disse tiltag kan gennemføres samtidig med planlagt vedligeholdelse, mens andre tiltag kan gennemføres uafhængigt af vedligeholdelsesarbejder.

De 5.000.000 kr. vil dels blive brugt til tiltag, der gennemføres samtidig med planlagt vedligeholdelse, som f.eks. isolering i forbindelse med tagrenoveringer – og dels til selvstændige tiltag, som f.eks. belysning og udskiftning af pumper.

Tidsplan

Energiltagene vil blive gennemført inden udgangen af 2019. Den nærmere planlægning vil blive varetaget af Ejendomme i samarbejde med de berørte institutioner m.v.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det er godt for brugerne og en økonomisk fordel at få igangsat energiltag, der sikrer et bedre indeklima og medfører en reduktion i CO₂-udledning.

Handicappolitik

Gennemførelse af energiltag har ingen handicappolitiske konsekvenser, da der primært arbejdes med ændring af tekniske installationer.

Økonomi og finansiering

I investeringsoversigten vedrørende Budget 2019 er der forudsat lånefinansiering af 5.000.000 kr. til energibesparende tiltag som en del af anlægsbevillingen til vedligeholdelse af kommunale ejendomme. Hele puljen søges frigivet.

Når energiltag er foreslået i energimærker, opfyldes formålet i "Bekendtgørelse nr. 1580 af 17/12 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.", og tiltagene kan dermed lånefinansieres.

5. TM - Frigivelse af anlægsmidler til vedligeholdelse af kommunale bygninger i 2019

82.07.00.P20

18/14889

Åben sag

Resumé

I forlængelse af kommunalbestyrelsens beslutning om at arbejde mere systematisk med bygningsvedligeholdelse, er der nu lavet bygningssyn samt vedligeholdelsesplaner.

Denne sag er en frigivelsessag til vedligeholdelse i år.

Information og sammenfatninger fra bygningssynene vil blive fremlagt på bl.a. budgetseminar i juni 2019 og vil for alvor danne grundlag for prioritering af bygningsvedligehold fra 2020 og frem

Der er imidlertid behov for frigivelse af midler nu for at få udført vedligeholdelsesopgaver i 2019 hvorfor der anmodes om anlægsbevilling til dette nu.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles anlægsbevilling på 8.390.000 kr. til vedligehold i 2019
2. at anlægsbevillingen finansieres af det i budget 2019 afsatte rådighedsbeløb til ejendomsvedligehold på 13,6 mio. kr. Heraf er der frigivet 5,21 mio kr.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingerne anbefales.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. marts 2018, at igangsætte bygningssyn af kommunens bygninger med undtagelse af udlejningsejendomme, for at afdække vedligeholdelsesbehovet og for at skabe større mulighed for at udføre planlagt vedligeholdelse samt indkøbe håndværksydelse så effektivt som muligt og dermed få mere vedligeholdelse for pengene.

Kommunalbestyrelsen vil på budgetseminaret i juni få en gennemgang af data og overordnede sammenfatninger.

Medio 2019 vil der blive fremlagt en særskilt sag vedr. udlejningsejendommene.

Der er i budget 2019 i alt afsat 13,6 mio. kr. til udvendig bygningsvedligeholdelse. Heraf er 5,2 mio. p.t. bevilget. Der er endvidere afsat 5 mio. kr. til energiforbedringstiltag, se sag 18/14888 om frigivelse.

Bygningsgennemgangen af kommunens bygninger har vist, at der er en række vedligeholdelsesopgaver, der bør igangsættes hurtigst muligt, for at undgå følgeskader.

Vedligeholdelsesopgaver, 2019*Ulovlige installationer*

Der afsættes 500.000 kr. til ulovlige installationer, herunder ligger der blandt andet termografering og lovliggørelse af elinstallationer og el-tavler.

Rammebeløb på 7,89 mio. til vedligeholdelsesopgaver, hvor der er risiko for følgeskader, hvis de ikke udføres.

Størstedelen af beløbet vil blive brugt til tagrenoveringer. Ejendomsafdelingen vil ud fra en faglig vurdering og bygningsgennemgangene udvælge de mest påtrængende vedligeholdelsesopgaver.

Tidsplan

Hvis det er muligt skal tagarbejderne udføres hen over sommerhalvåret. Øvrige opgaver vil blive udført inden udgangen af 2019.

Den nærmere planlægning vil blive varetaget af Ejendomme i samarbejde med de berørte institutioner.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det er bedst for brugerne og en stor økonomisk fordel, at få udført så mange vedligeholdelsesopgaver, hvor der er risiko for følgeskader som muligt i 2019.

Handicappolitik

Sagen har i sig selv ingen handicappolitiske konsekvenser. Der vil dog i de konkrete opgaver blive taget hensyn til behov for tilgængelighed til personer med et handicap. Større anlægsprojekter vil ligeledes, jf. den politiske aftale fra 2012, blive tilgængelighedsgransket af tredjepart

Økonomi og finansiering

Anlægsbevillingen finansieres ad det afsatte budget i investeringsoversigten i budget 2019 på 18,6 mio. kr.

6. TM - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan LK 66 for boliger ved Møllegården i Osted

01.02.05.P16

17/10508

Åben sag

Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø godkendte den 3. december 2018 et grundlag for en lokalplan for Møllegården i Osted. Administrationen har på dette grundlag udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og forslag til lokalplan LK 66 for boliger på Møllegården. I forslag til lokalplan LK 66 er der afsat 70 parcelhusgrunde samt to storparceller til rækkehuse. Bygherre har ønsket at forbedre tilkørselsforholdene ved Hvalsøvej og jævnfør planloven er der udarbejdet en udbygningsaftale for dette projekt. Lokalplanforslaget, forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og udbygningsaftale er nu klar til godkendelse med henblik på udsendelse i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og forslag til Lokalplan LK 66 godkendes til udsendelse i 8 ugers offentlig høring
2. at udbygningsaftalen godkendes til udsendelse i offentlig høring
3. at der afholdes borgermøde torsdag den 13. juni 2019 kl. 19.00

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingerne anbefales med den ændring, at der i lokalplanen indføres en supplerende trampesti, langs de eksisterende bebyggelser ved byvejen.

Henvendelse fra ejer af Møllegården Mogens Ehrich blev omdelt på mødet.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Mølbak Landinspektør fremsendte, i efteråret 2017 på vegne af ejerne af den ene matrikel (8er) ved Møllegården, en anmodning om udarbejdelse af en rammelokalplan for hele Møllegårdsudstykningsområdet indeholdende nogle mere detaljerede bestemmelser for 1. etape.

Lokalplanområdet ligger mellem Hovedvejen, Hvalsøvej og Byvejen/Møllegårdsvej, og skrånede ca. 13 meter ned mod hjørnet af Hovedvejen/Hvalsøvej. På bebyggelsesplanen er der afsat 70 grunde til parcelhuse samt 2 storparceller til rækkehuse. Den primære vejadgang forventes at blive til Hvalsøvej, desuden bliver der en sekundær vejadgang til Byvejen. Hele udstykningsområdet forventes at blive omkranset af støjvolde mod nord, øst og syd, således at støjen fra Hvalsøvej og Hovedvejen minimeres.

Tidligere i lokalplanprocessen har der været holdt to indledende borgermøder hhv. den 6. december 2017 og den 19. juni 2018. Her blev der blandt andet gjort opmærksom på, at støjen fra Hovedvejen ville give problemer i det kommende boligområde, og at der er et

ønske om at begrænse trafikken igennem området, samt sikre bedre forhold for de bløde trafikanter til og fra området.

På baggrund af dialogen på borgermøderne har ejerne fremsendt en revideret bebyggelsesplan, og på baggrund af dette har Udvalget for Teknik & Miljø, den 3. december 2018, godkendt et grundlag for udarbejdelse af lokalplanen.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 70 parcelhuse og to storparceller til rækkehuse.

Lokalplanområdet er opdelt i delområder, der kan anvendes som følgende:

Delområde	Anvendelse
A1 & A2	Åben/lav boligbebyggelse
B1 & B2	Åben/lav boligbebyggelse
C	Fælles friarealer
D	Vejudlæg og grønne arealer
E1 & E2	Tæt/lav boligbebyggelse
F1 & F2	Tæt/lav boligbebyggelse
H	Eksisterende anvendelse
I	Åben/lav boligbebyggelse, tæt/lav boligbebyggelse eller liberalt erhverv så som lægehus/sundhedshus

Boligerne skal generelt organiseres i klynger, og placeres ind i landskabets kurver, omkring de forskellige fællesarealer, så fællesskabet understøttes bedst muligt.

Boligerne er placeret i landskabets kurver ud fra et hensyn om at minimere skyggegener for både de eksisterende boliger ved Byvejen i Osted, og for den enkelte boligs nabo. Derfor er det bestemt at boligernes højde fastsættes af landskabets kurver. Det betyder, at hvor landskabet er højt og fladt skal boligerne etableres som 1 plans huse i maks. 5,50 meters højde over niveauplan. Hvor terrænet er mere skrående kan boligerne etableres i maks. 2 plan og i en højde på 6,50-7 meter over niveauplan og til sidst, på de grunde hvor terrænspringet strækker sig over flere meter, mod hhv. Hvalsøvejen og Hovedvejen, er det muligt at etablere 2 plans huse i en højde på 8,5 meter over niveauplan.

Al bebyggelse i lokalplanområdet skal fremstå i et udpluk af de klassiske jordfarver (bilag). Tagene på boligerne kan opføres i samme udpluk af de klassiske jordfarver.

Husene vil blive placeret i landskabets kurver, og imellem husene vil uderummet bære præg af lokale frirum med mulighed for fællesaktiviteter i form af ophold, leg, boldspil osv.

Regnvandet vil primært skulle nedsives på de grønne arealer i og imellem delområderne, men ved store regnskyl kan det ledes til regnvandssøerne mod nord og nordøst.

I lokalplanens bestemmelser er der indsat et krav om, hvor stor en andel af de enkelte grunde, som må være befæstet. I delområder, der er udlagt til både åben/lav boligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse, er det fastlagt at maks. 45 % af den enkelte grund må være befæstet. Det betyder, at det samlede areal af tage og fast belægning ikke må udgøre mere end 45 %, for den enkelte grund. Intentionen med at fastsætte et krav om andel af befæstelse, er for at skabe synergi mellem regnvandshåndtering, klimasikring, grundvandsdannelse og for at sikre et grønt udtryk i hele udstykningen hvor enkelte grunde ikke skiller sig ud med f.eks. store flisebelagte arealer uden grønt præg.

Hele området får et sammenhængende stisystem bestående af trampestier, så der ikke er nogen blinde ender, hvor man ikke til fods kan komme videre til næste område eller ud i grønt areal.

Lokalplanområdet skal primært vejbetjenes fra Hvalsøvej, men have en sekundær vejadgang til Byvejen. Vejene igennem lokalplanområdet skal etableres som legegader, hvor den fysiske indretning, både i belægning og karakter, ikke vil opfordre til gennemkørsel.

Med denne lokalplan overgår hele lokalplanområdet til byzone.

Kommuneplantillæg

Det kommende lokalplanområde er i Kommuneplan 2017 omfattet af Rammeområde 13.B7 for boligområde i Møllegården, og Rammeområde 13.R2, Rekreativt område for Møllegården.

Med det nye boligområde skal der etableres en ny vejadgang fra Hvalsøvejen. Det er planlagt, at den nye vejadgang skal anlægges ud fra Lavringe Mosevej, hvorfor vejen, i lokalplanen, vil være placeret indenfor rammeområde 13. R2. På baggrund af placeringen af vejadgangen, er der behov for, at udarbejde et kommuneplantillæg, som ændrer afgrænsningerne mellem rammeområde 13.B7 og 13.R2, så vejadgangen ikke vil blive placeret i den rekreative ramme. Sammen med ændringen af afgrænsningen mellem de to områder tilføjes der til 13.R2, som særlig bestemmelse, at der kan opføres støjvold og støjmur indenfor rammen. Kommuneplanrammerne vil stadig være hedde 13.B7. og 13.R2. De vil ligeledes bevare deres oprindelige areal.

Med Kommuneplantillæg nr. 8 overgår hele lokalplanområdet til byzone.

Udbygningsaftale

Bygherre har ønsket at forbedre tilkørselsforholdene til området fra Hvalsøvej og ønsker selv at finansiere og etablere både en højre- og venstresvingsbane på Hvalsøvej ved indkørslen til området. Ifølge planlovens § 21 b er det muligt for Lejre Kommune at indgå en udbygningsaftale, hvor bygherre helt eller delvist finansierer og udfører et infrastrukturanlæg også uden for et lokalplanområde, hvis det er på opfordring af bygherre. Der er derfor sammen med forslaget til lokalplan LK 66 udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem Lejre Kommune og bygherre om et fremtidigt infrastrukturanlæg, der sikrer en adgang via Hvalsøvej. Et udkast til udbygningsaftale skal offentliggøres sammen med forslag til lokalplan og skal vedtages samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Forslag til udbygningsaftale til offentliggørelse sammen med planforslagene er vedlagt som bilag.

Bilag:

1	Åben Udbygningsaftale_10. april 2019.docx	32509/19
2	Åben Kommuneplantillæg nr. 8 for Møllegården.pdf	36107/19
3	Åben Forslag til Lokalplan LK 66 for Møllegården	36759/19
4	Åben Til teknisk udvalg d. 6 maj 2019.pdf	38854/19

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med tankerne i Vores Sted og retningslinjerne i kommuneplanen om fællesskab, bæredygtighed, frihed til initiativ og naturen ind i alt. Hvert delområde er orienteret mod en fælles grønning, hvor der er lagt op til, at fællesskabet skal samles om blandt andet leg, boldspil, grillpladser, hvilket er med til at højne bosætningskvaliteten.

De fælles friarealer og grønne strøg mellem delområderne vil fremstå som naturlige græsarealer, som vil blive en spredningskorridor for planter og dyr. Boligerne i området rummer både åben-lav og tæt-lav og det giver et mere varieret boligudbud, der understøtter forskellige behov og livssituationer.

En primær vejadgang fra Hvalsøvej og en sekundær vejadgang til Byvejen sikrer efter administrationens vurdering, at området ikke vender ryggen mod byen og samtidig ikke sender unødigt trafik ud på Byvejen. Det er administrationens vurdering, at der ved at etablere boligvejene som legegader ikke indbydes til kørsel gennem området. Både form, forløb og karakter af vejen gør vejen uhensigtsmæssig til gennemkørsel og det vil være flere fordele ved at vælge vejene omkring lokalplanområdet, end at skulle køre igennem. Hvis det for beboerne mod forventning opleves som et problem vil der efterfølgende kunne etableres yderligere forhindringer af grundejerforeningen.

Da lokalplanforslaget indebærer ca. 100 boliger, i en blanding af tæt/lav og åben/lav byggeri kan det ikke udelukkes, at der kan komme nabogener fra røg og luftforurening, hvis brændeovne bliver etableret i mange af de nye boliger. Da området ligger i byzone, og tæt på eksisterende bebyggelse vurderer administrationen, at der skal være forbud mod brug af brændeovne i lokalplanen. Derfor har administrationen indsat en bestemmelse om dette i lokalplanen.

Solcelleanlæg

I Lokalplanforslaget stilles ikke krav om, at solcelleanlæg skal integreres i tagfladen, men i stedet at anlæggene skal følge tagfladen. Administrationen vurderer, at der ikke bør være et krav om integreret solceller, da de integrerede solceller stadig er væsentlig dyrere end traditionelle solcelleanlæg, der følger tagfladen. Yderligere vil der typisk ved integrerede solcelleanlæg være et problem med ventilation af anlægget. Manglende ventilation omkring solcelleanlægget giver en øget driftstemperatur og reducerer solcellernes ydelse.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

7. TM - Forslag til tillæg 5 til Spildevandsplan 2016-2023 - Ændret afskæring af spildevand fra Gøderup

06.00.05.P16

19/1044

Åben sag

Resumé

I spildevandsplanen er det planlagt at nedlægge Gøderup Renseanlæg, og spildevandet fra Gøderup skal herefter omdirigeres (afskæres) til Osted Renseanlæg. Imidlertid har det vist sig, at spildevandet fra Gøderup relativt hurtigt og enkelt vil kunne afskæres til Lejre Renseanlæg, via eksisterende kloak i Langvad.

Fors A/S har oplyst administrationen, at Lejre Renseanlæg har tilstrækkeligt med restkapacitet til at tage spildevandet fra Gøderup.

Administrationen har udarbejdet et forslag til tillæg til Spildevandsplanen, hvori spildevandet fra Gøderup afskæres til Lejre Renseanlæg, via Langvad.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at forslaget til tillæg 5 til Spildevandsplan 2016 – 2023 godkendes, og sendes ud i 8 ugers offentlig høring.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingen anbefales.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Kloaksepareringen af Gøderup er nu gennemført. I forbindelse hermed er det planen at Gøderup Renseanlæg skal nedlægges, og spildevandet afskæres til et af de nærliggende renselanlæg.

Gøderup Renseanlæg har i en længere periode ikke fungeret miljømæssigt tilfredsstillende, hvilket har bevirket at anlægget i flere tilfælde har ledt urensset spildevand direkte ud i Langvad Å. Dette har påvirket miljøtilstanden i åen negativt. Det er derfor nødvendigt at få nedlagt renselanlægget så hurtigt som muligt, så disse udledninger kan bringes til ophør.

Oprindeligt var det planen, at spildevandet fra Gøderup skulle afskæres til Osted Renseanlæg. Imidlertid har det vist sig, at spildevandet fra Gøderup relativt hurtigt og enkelt vil kunne afskæres til Langvad. Fra Langvad vil spildevandet så blive ledt til Lejre Renseanlæg.

Fors A/S har overfor administrationen bekræftet, at Lejre Renseanlæg har tilstrækkeligt med restkapacitet til at tage spildevandet fra Gøderup.

Af fordele ved at afskære spildevandet til Langvad, fremfor til Osted, kan nævnes:

- Den afskærende ledning kan etableres i offentlig vej (Gøderupvej) hele vejen. Herved spares der dels tid på at forhandle med private lodsejere, dels udgifter forbundet med ekspropriation, tinglysning m.v. Endvidere vil ledningen relativt let kunne tilgås i reparationsøjemed.
- Ledningen vil umiddelbart kunne projekteres og etableres, så Gøderup Renseanlæg vil kunne nedlægges så hurtigt som muligt.
- Spildevandet skal afskæres den kortest mulige distance – ca. 1 kilometer. Herved minimeres også udgifterne til at projektere samt etablere den afskærende ledning.

Bilag:

1 Åben Forslag til tillæg 5 version 2.docx

31767/19

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at Gøderup Renseanlæg bør nedlægges så hurtigt som overhovedet muligt. Herved kan udledningerne af utilstrækkeligt rensset spildevand fra rensaanlægget og til Langvad Å bringes til ophør så hurtigt som overhovedet muligt.

I forhold til at få nedlagt rensaanlægget, så vil afskæring af spildevandet fra Gøderup til Lejre Renseanlæg, via Langvad, have den kortest mulige tidshorisont.

Alt i alt vil en afskæring af spildevandet fra Gøderup til Langvad være den økonomisk, såvel som den miljø- og driftsmæssigt, mest optimale løsning.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Tillægget vil ikke indebære nogen udgifter for Lejre Kommune.

For Fors vil der være udgifter forbundet med projektering samt etablering af den afskærende ledning fra Gøderup til Langvad.

8. TM - Lokalplan LK 63 for rækkehuse på Skovvej 15 i Hvalsø

01.02.05.P16

17/13502

Åben sag

Resumé

Lokalplan LK 63 for rækkehuse på Skovvej 15 i Hvalsø har været i høring i 4 uger. Der kommet nogle høringsvar fra naboerne, som giver anledning til mindre ændringer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lokalplan LK 63 for rækkehuse på Skovvej 15 i Hvalsø godkendes med de af administrationen foreslåede ændringer vedr. håndtering af overfladevand.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingen anbefales.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan LK 63 for rækkehuse på Skovvej 15 i Hvalsø har været i høring i 4 uger fra 28. februar til 28. marts 2019.

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke det eksisterende stuehus med en ny grund på ca. 500 m². Den resterende del af grunden vil derefter udgøre ca. 1.838 m², hvorpå det er muligt at opføre seks rækkehusboliger på hver 100 m². Dette betyder, at arealet, hvorpå de seks rækkehusboliger bliver etableret, vil have en bebyggelsesprocent på ca. 33.

Mod vest ved indkørslen fra Skovvej bliver der etableret et parkeringsareal med ni parkeringspladser. På områdets østlige del kan der etableres de seks rækkehusboliger med indbyrdes forskydning på 1 meter. Dette bevirker, at facaden brydes og de enkelte boliger træder frem.

Adgangen til de enkelte boliger sker fra nord, hvor der etableres en fællessti. Hver bolig har en privat terrasse mod syd, mens områdets øvrige areal vil fungere som fælles fri- og opholdsareal. Mellem rækkehusbebyggelsen og parkeringspladsen etableres skure til cykelparkering, affald og lignende.

Bebyggelsen bliver etableret i én etage med en bygningshøjde på maks. 5,5 meter. Taget etableres som lavt sadeltag eller med ensidig taghældning. Taghældningen vil være maks. 15 grader for tag med ensidig hældning og maks. 30 grader for sadeltag.

Tag dækkes med sort tagpap eller sorte, matte teglsten. Facader etableres som blankmur i gule, grå eller mørkebrune teglsten. Mindre bygningsdele som karnapper og lignende kan udføres i sortmalet træ.

Bilag:

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Åben Forslag til Lokalplan for rækkehuse på Skovvej 15 150119.pdf | 4333/19 |
| 2 | Åben Samlede indsigelser til Skovvej 15 | 28458/19 |

Udtalelser

I høringsperiode er der indkommet høringssvar fra Grundejerforeningen Skovvej 15a-f, naboerne på Hasselvænget og naboen på Skovvej 13.

Grundejerforeningen forventer at beplantningsbæltet på to meters bredde mellem Skovvej 15 og Skovvej 15b opretholdes.

Naboerne på Hasselvænget 2 har tidligere ytret, at de synes, at 6 rækkehuse på Skovvej 15 er for meget.

Naboen på Skovvej 13 synes, at en bebyggelsesprocent på 33 er alt for høj, når lokalplaner i nærområdet har fået vilkår på maks. 25 %. Naboen er bekymret for at overfladevandet løber ind på deres ejendom, da deres matrikel er lavere liggende. Desuden synes de, at Lejre som en grøn kommune burde kræve, at der kommer grønne tage på den slags byggerier eller permeabel belægning på større befæstede arealer. De stiller spørgsmål om trafikikkerheden er vurderet, når der nu kommer 3 ind-/udkørsler tæt på børnehaven. Er der undersøgt for asbest eller andet farligt affald i de bygninger, der skal rives ned?

Administrationens vurderingBeplantning

Det er ikke tydeligt om, beplantningsbæltet står i skel eller indenfor Lokalplan LK 63's område eller grundejerforeningen Skovvej 15A-f's område. Det er derfor ikke muligt at regulere beplantningsbæltet i lokalplanen. Beplantningsbæltet består af nogle syrener og et par kirsebærtræer i den vestlige del og et par større løvtræer samt nogle grantræer i den østlige del.

Bebyggelsestæthed

Lejre Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at der inden for rammeområde 6.B3, hvori Skovvej ligger, kan bygges tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent op til 40 %. I maj 2018 godkendte Udvalget for Teknik & Miljø, at der kunne udarbejdes en lokalplan for Skovvej 15, der giver mulighed for 6 rækkehuse og en bebyggelsesprocent på 33 % for området under ét. Der er således et stykke vej op til 40 %, som kommuneplanen giver mulighed for. Der er ingen lokalplan for nabo-rækkehusene på Hasselvænget, men de har en bebyggelsesprocent omkring de 30 for den enkelte ejendom. Det er bebyggelsesprocenten der er afgørende for bebyggelsens tæthed, ikke antallet af boliger. Administrationen anbefaler på den baggrund, at bebyggelsesprocenten ikke reduceres.

Regnvandshåndtering

I § 10.1 står der, at regnvandet skal håndteres og nedsives lokalt... Administrationen foreslår, at der i § 10.1 desuden tilføjes:

"Det skal sikres, at overfladevandet holdes på egen grund/indenfor lokalplanens område." Samt er der tilføjes en ny § 9.3:

"Terrænreguleringen mod naboskel kan afsluttes med et minidige eller grøft på maksimalt 0,25 meter indenfor 2,50 meter bræmmen, for at sikre at overfladevandet holdes på egen grund/indenfor lokalplanens område."

Trafik

Administrationen vurderer, at 6 rækkehuse ikke vil genere så meget trafik, at det ændrer på trafiksikkerhedsforholdene på stedet. Der er tale om etablering én ny overkørsel til det eksisterende stuehus samt en forskydning af den eksisterende overkørsel, som de nye rækkehuse vil skulle benytte.

Grafisk opsætning af lokalplanen

Administrationen har ved de seneste lokalplanforslag forsøgt at anvende et nyt design fra Lejre Kommunes designmanual, som på grund af spalteopsætning har vist sig ikke at være særligt læsevenligt på en skærm. Lokalplanen vil derfor efter den endelige vedtagelse blive opsat i det gamle design.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

9. TM - Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2 i Højby/Lejre

01.02.05.P16

18/10777

Åben sag

Resumé

Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2 er nu klar til endelig vedtagelse. Der lægges op til nogle ændringer vedr. en ny adgangsvej til Rorupvej, spærring af bilkørsel mellem Valdemarsgård og Tvethøjvej samt nogle andre mindre ændringer.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2 godkendes med de af administrationen foreslåede ændringer vedrørende:
 - a) etablering af en ny adgangsvej til Rorupvej
 - b) en lukning af bilkørsel mellem Valdemarsgård og Tvethøjvej
 - c) præcisering af vejbelysning
 - d) konsekvensrettelser for delområde C3

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingen anbefales.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2 har været i høring fra 27. februar til 27. marts.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et økologisk bofællesskab med ca. 50-55 boliger i op til 2 plan og 6,8 meter i delområde C2. Opførelsen af bofællesskabet Skråningen 2 i Lejre vil tage udgangspunkt i erfaring og viden fra første etape, og byggeriet vil i store træk ligne Skråningen 1.

Desuden er der i delområde C3 mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, rækkehuse eller klyngehuse i op til 5 meters højde i 1 plan.

Bilag:

- | | | | |
|---|------|---|----------|
| 1 | Åben | Forslag til Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2 Udkast 2.pdf | 5240/19 |
| 2 | Åben | Samlede indsigelser og bemærkninger til Lokalplan LK 65 for bofællesskabet Skråningen 2.pdf | 27951/19 |
| 3 | Åben | Administrationens vurdering af de indkomne indsigelser | 27936/19 |
| 4 | Åben | Jordfarveskala bilag 4.pdf | 31585/19 |

Udtalelser

Den 14. marts blev der holdt borgermøde om lokalplanforslaget. På borgermødet var der forslag om at etablere en ekstra vejadgang fra Tvethøjvej til Rorupvej der, hvor den midlertidige arbejdsvej er i dag.

I høringsperioden er der indkommet 5 hørings svar, som alle stiller forslag om etablering af en ekstra adgangsvej fra Tvethøjvej til Rorupvej. Desuden bliver der stillet forslag om at spærre vejadgangen mellem Valdemarsgård og Tvethøjvej, så der ikke bliver så meget trafik ved indkørslen til Valdemarsgård. I et af hørings svarene bliver der stillet forslag om, at vinduerne i Skråningen 2 ikke må være af blankt metal, og om at der ikke må være nogen vinduer i gavlene over imod Valdemarsgård. Et par af beboerne flyttede til Højby for godt 10 år siden for at få udsigt til naturen og det åbne land, og gør indsigelser imod, at byggeriet bliver så højt og tæt, idet de mister deres udsigt.

Administrationens vurdering

Ny adgangsvej til Rorupvej

Da rammelokalplanen for hele Valdemarsgårdudstyknings blev udarbejdet, var der ikke taget konkret stilling til tætheden af boliger i det samlede område. Kommuneplanrammen giver mulighed for både åben-lav og tæt-lav i området. Den første lokalplan blev lavet ud fra en forventning om, at hele området ville komme til at rumme ca. 100 boliger, jævnfør Kommuneplan 2013. Første etape af Valdemarsgård rummer nu 42 boliger, Skråningen 1 + 2 ca. 100 boliger og parcellen mellem Skråningen 2 og Rorupvej 10-15 boliger. Derudover er der plads til mellem 50 til 100 boliger syd for Skråningen alt efter, hvilken boligform man vælger i dette område. Det er derfor administrationens vurdering, at der er behov for at etablere endnu en vejadgang til området fra Rorupvej ca. der, hvor den midlertidige arbejdsvej er i dag.

Administrationen foreslår derfor, at § 5.1 ændres fra:

”§ 5.1 Delområde C2 og C3 vejbetjenes via Rorupvej til Tvethøjvej.”

Til:

”§ 5.1 Delområde C2 og C3 skal vejbetjenes af en ny vejadgang fra Rorupvej til Tvethøjvej, som placeres efter principperne på kortbilag 3. Vejen skal anlægges med samme vejprofil som Tvethøjvej.”

Som konsekvens af dette indskrænkes delområde C3, og kortbilagene tilrettes.

Lukning af bilkørsel mellem Valdemarsgård og Tvethøjvej

For at imødekomme bekymringen om øget trafik på Valdemarsgård foreslår administrationen, at der indføres en ny § 5.5 i lokalplanen:

”§ 5.5 Tvethøjvej skal lukkes ved Valdemarsgård, og der skal etableres en vendeplads. Mellem Valdemarsgård og Tvethøjvej skal der etableres en stiforbindelse.”

Som konsekvens af ovenstående ændring af § 5.5 foreslås § 12.1 ændret fra:

”§ 12.1 Ny bebyggelse i delområde C2 må først tages i brug, når de i § 5.2-5.3 nævnte veje og parkeringspladser og den i § 5.6 nævnte sti, er anlagt, og der er etableret gadebelysning, og når der er sket tilslutning til spildevandsforsyning og etableret anlæg til håndtering af regnvandet som beskrevet i § 10.”

Til:

”§ 12.1 Ny bebyggelse i delområde C2 og C3 må først tages i brug, når de i § 5.2-5.5 nævnte veje og parkeringspladser og den i § 5.6 nævnte sti, er anlagt, og der er etableret gadebelysning, og når der er sket tilslutning til spildevandsforsyning og etableret anlæg til håndtering af regnvandet som beskrevet i § 10.

Præcisering af vejbelysning

For at sikre ens belysningsarmaturer i området foreslår administrationen desuden, at § 5.4 ændres fra:

”§ 5.4 Stamvejen skal være belyst med master med en maksimal lyspunktshøjde på 6 meter.”

Til:

”§ 5.4 Tvethøjvej og den nye adgangsvej til Rorupvej skal være belyst med rundkoniske galvaniserede rørmaster med Københavnerarmaturer (eller tilsvarende), der har en lyspunktshøjde på maks. 6 meter - svarende til belysningen på Valdemarsgård.”

Vinduer af blankt materiale

Vinduerne på Skråningen 1 reflekterer pt. sollyset, men er lavet af ubehandlet aluminium, som vil blive mat efter nogle måneder, og derefter vil fremstå som mat grå. Administrationen vurderer derfor, at der ikke er behov for at ændre på bestemmelserne.

Indbliksgener

Lokalplan LK 41 for Valdemarsgård giver også mulighed for at bygge i 2 plan eller 1½ plan i op til 8 meter. To huse på Valdemarsgård er bygget på denne måde, og har derfor indblik til naboerne fra 1. sal. Disse huse ligger i en afstand af 2,5 til 3,5 meter fra naboskel. De nye boliger på Skråningen 2 vil ligge minimum 13 meter fra nærmeste nabo på Valdemarsgård. Administrationen vurderer derfor, at der ikke er behov for og rimelighed i at stille krav om, at der ikke må være vinduer i gavlene i de huse, der vender over mod Valdemarsgård.

Byggeriets tæthed og højde

I Kommuneplan 2017 er den maksimale bebyggelsesprocent 30 % for åben-lav boligbebyggelse og 40 % for tæt-lav boligbebyggelse og den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter i 2 plan for Valdemarsgårdområdet, hvilket læner sig op ad bygningsreglementet samt de statslige udmeldinger om, at der skal fortættes i og omkring stationsbyerne.

Delområde C2 får en maks. bebyggelsesprocent på 40 og en maks. højde på 6,80 meter i 2 plan, mens delområde C3 får maks. bebyggelsesprocent på 30 og en maks. højde på 5 meter i 1 plan. Dette er indenfor kommuneplanrammen for Valdemarsgård.

Konsekvensrettelser for delområde C3

Under udarbejdelsen af lokalplanen ønskede ejerne af delområde C3 at ændre områdets anvendelse fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse, hvilket Udvalget for Teknik & Miljø godkendte den 28. januar 2019. Desværre er lokalplanforslaget ikke blevet konsekvensrettet systematisk, hvorfor der mangler at blive redegjort for at delområde C3 også overføres til byzone, ligesom der mangler bestemmelser om parkeringspladsnormer. Desuden mangler der en beskrivelse i redegørelsen om, at lokalplanen giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, rækkehuse eller kædehuse i delområde C3.

Administrationen foreslår derfor følgende:

- På side 9 ændres redegørelsesteksten fra:
”Desuden er der i delområde C3 mulighed for at etablere 6-7 parcelhuse.”
Til:
”Desuden er der i delområde C3 mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse eller kædehuse.”
- På side 15 ændres redegørelsesteksten fra:
”Med denne lokalplan bliver lokalplanens delområde C2 overført til byzone.”
Til:
”Med denne lokalplan bliver lokalplanens delområde C2 og C3 overført til byzone.”

- Som ny § 5.3 indsættes:
"I delområde C3 skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig."

I lokalplanforslaget er der henvist til kortbilag 4. Jordfarveskalaen, men dette kortbilag er ikke kommet med i lokalplanforslaget. Administrationen anbefaler derfor, at det indsættes i den endelige udgave. Kortbilag er vedhæftet.

Opsætning i gammelt design

Administrationen har ved de seneste lokalplanforslag forsøgt at anvende et nyt design fra Lejre Kommunes designmanual, som pga. spalteopsætning har vist ikke at være særligt læsevenligt på en skærm. Lokalplanen foreslås derfor efter den endelige vedtagelse opsat i det gamle design.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

10. TM - Kommuneplantillæg nr. 7 og Lokalplan LK 67 for Hellesvej og Kærvej i Ejby

01.02.05.P16

18/14600

Åben sag

Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø godkendte den 7. januar forslag til Lokalplan LK 67 og Kommuneplantillæg nr. 7 til udsendelse i offentlig høring. Lokalplanen skal gøre det muligt at omdanne sommerhusområdet på Kærvej, Hellesvej og en del af Anders Rasmussenvej til helårsbeboelse.

Forslag til Lokalplan LK 67 for Hellesvej og Kærvej og Kommuneplantillæg nr. 7 har nu været i offentlig høring fra den 24. januar til 28. marts 2019. Der er i høringsperioden kommet hørringssvar fra én borger udover kommentarerne på borgermødet den 27. februar 2019. Kommuneplantillægget og lokalplanen er nu klar til endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Kommuneplantillæg nr. 7 og Lokalplan LK 67 for Hellesvej og Kærvej godkendes endeligt med præcisering af parkeringsnorm: min. 2 parkeringspladser inkl. carporte og garager.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingen anbefales.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Grundejerforeningen Ejby Strand Øst har i en årrække ønsket at omdanne sommerhusområdet ved Ejby Strand Øst til helårsbeboelse. Lejre Kommune har ved forskellige lejligheder og overfor skiftende ministre forsøgt at få ønsket indfriet. Senest i oktober 2016 indmeldte Lejre Kommune ønsket til den forestående revision af fingerplanen.

Med Fingerplan 2017, blev der åbnet mulighed for, at sommerhusområdet på Kærvej, Hellesvej og del af Anders Rasmussenvej (kommuneplanramme S3) kan overføres til helårsbeboelse. Den 22. august 2018 besluttede Økonomiudvalget, at igangsætte processen for zoneoverførsel og udsende en redegørelse omhandlende konsekvenserne ved en zoneændring.

I oktober 2018 blev afholdt et dialogmøde, hvor de involverede grundejere havde mulighed for at spørge ind til eventuelle konsekvenser af en zoneoverførsel. Herefter igangsatte administrationen en skriftlig afstemning, hvor 84 % af grundejerne stemte ja til at området overføres fra sommerhusområde til byzone.

Administration har derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 7 og et lokalplanforslag som muliggør en zoneoverførsel.

Lokalplanen omfatter et samlet sommerhusområde i Ejby som består af 55 sommerhuse. Mod nord, syd og vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende byzone med helårsbeboelse, mod øst grænser området op til andre sommerhuse.

Formålet med lokalplanen er, at området overgår fra sommerhusområde til helårsbeboelse. Et andet primært formål er at bevare områdets nuværende kvaliteter: det grønne og enkle præg i området med relativt store grunde langs grønne veje. Derfor tager lokalplan LK 67 udgangspunkt i, at områdets kvaliteter og kulturmiljø videreføres i det nye boligområde.

Lokalplanen fastsætter anvendelsen af bebyggelsen til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25 % pr. ejendom. Ny boligbebyggelse kan fortsat kun etableres i en etage og i maksimalt 6 meters højde. Facaderne skal fremstå i blank mur, vandskuret mur, pudset mur eller i træ. Tagene på byggeriet skal enten opføres som saddeltag med en hældning på maksimalt 35 grader eller opføres med ensidig taghældning mellem 1-10 grader. Tage i lokalplanområdet skal fremstå i ler tegl, betontagsten, skifer eller tagpap.

Lokalplanen sikrer yderligere, at der skal etableres parkering til boligerne svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig inkl. carporte og garager.

Yderligere sikrer lokalplanen, at området bibeholder sit grønne udtryk ved bl.a. at alt hegn skal etableres som levende hegn, espalier eller stakit. Boligvejens grønne udtryk skal bibeholde med græsbevoksede rabatter på begge sider af vejene.

Kommuneplantillæg

Sammen med lokalplanen har det været nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg (Kommuneplantillæg nr. 7 til Lejre Kommuneplan 2017), der overfører sommerhusområdet S3 til boligområde 1.B1 for Ejby, Bigårdsvej, Ingridsvvej, Margrethevej, Anders Rasmussensvej, Præstholtvej, Lorentzensvej, Pilevej, m.fl. Det betyder desuden, at rammeområde S3 ophæves.

Med Kommuneplantillægget flyttes også et byudviklingsareal fra Gevninge til Ejby. Lejre Kommune har ifølge Fingerplanen ikke mulighed for at udvide det samlede byudviklingsareal i kommunen. Som konsekvens af denne sag er det derfor nødvendigt at tage et tilsvarende areal af Lejre Kommunes rummelighedsopgørelse til byudvikling og udskyde dette til efter 2028.

Lokalplanområdet, som skal overgå fra sommerhusområde til byzone udgør 58,173 m², og kommuneplantillæg nr. 7 reducerer derfor rammeområde 5.B10 ved Gevninge, Dalagergård, med et tilsvarende areal.

Bilag:

1	Åben Forslag til Lokalplan LK 67 for Kærvej og Hellesvej 190102_1.pdf	290/19
2	Åben Forslag til Kommuneplantillæg nr. 7	110231/18
3	Åben Noter fra møde 27. februar 2019	33474/19
4	Åben Bemærkning/Indsigelse til forslag til lokalplan LK 67.pdf	35194/19

Udtalelser

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 24. januar til 28. marts 2019. Der er i høringsperioden kommet ét høringssvar fra en nabo på Kærvej, som ønsker at der sikres plads til flere parkeringspladser på den enkelte grund. Naboen er bekymret for, at der med lokalplanens vedtagelse, kommer flere biler til området, og at bilerne vil ende med

at parkere på vejene og ikke på grundene. Naboen mener ikke, at det er tilstrækkeligt, at man i lokalplanen sætter krav om, at der skal anlægges to parkeringspladser pr. ejendom, men at man i stedet bør anlægge 2 parkeringspladser udover garager og carport.

Der blev i høringsperioden afholdt borgermøde, hvor der blev primært diskuteret parkering og høj fart på de omkringliggende veje. Både høringssvar og noter fra borgermødet den 27. januar er vedlagt som bilag.

Der er ikke kommet kommentarer til kommuneplantillæg 7 i høringsperioden.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at der i lokalplanområdet bør gælde samme krav til parkeringspladser som der er i de omkringliggende boligområder. I de omkringliggende boligområder er der krav om 2 parkeringspladser pr. ejendom inkl. carporte og garager. Administrationen vurderer derfor, at man bør fastholde brug af kommuneplanens parkeringsnorm som foreskriver; 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse, hvor garage eller carport kan tælles med.

Administrationen vurderer dog, at § 5.4 kan konkretiseres, og at bestemmelsen ændres fra:

"Ved åben-lav boligbebyggelse skal der udlægges min. 2 parkeringspladser på hver ejendom"

til

"Ved åben-lav boligbebyggelse skal der udlægges min. 2 parkeringspladser på hver ejendom, hvor carporte og garager kan tælles med.

Mulighed for at bo hele året i sommerhuset

Planloven begrænser en sommerhusejer i at bo hele året i et sommerhus i sommerhusområde. Hvis lokalplanen vedtages, og området ændrer zonestatus til byzone, så gælder planlovens sommerhusbestemmelser ikke for området længere, og der vil der ikke være noget til hinder for, at ejerne kan bo i deres sommerhus hele året. Hvis ejendommen derimod skal have registreret helårsstatus i BBR, så stiller byggeloven krav om, at boligen skal leve op til det gældende bygningsreglement. Ændring til helårsstatus i BBR kræver en byggetilladelse.

Muligheden for at bo hele året i området i et hus med sommerhusstatus – altså også selvom huset ikke har helårsstatus i BBR – har ikke været tydeligt kommunikeret til grundejerne igennem processen. Administrationen vil tydeligt kommunikere det til grundejerne, når de får besked om, at lokalplanen er endelig vedtaget.

Grafisk opsætning af lokalplanen

Administrationen har ved de seneste lokalplanforslag forsøgt at anvende et nyt design fra Lejre Kommunes designmanual, som blandt andet pga. flere spalter har vist sig ikke at være særligt læsevenligt på skærmen, hvorfor lokalplanen efter den endelige vedtagelse vil blive overført til det gamle design.

Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

11. TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for institutionen Ravnshøjgård mellem Lejre og Kornerup

01.02.05.P16

13/99

Åben sag

Resumé

I 2013 fik institutionen Ravnshøjgård godkendt et grundlag for udarbejdelse af en lokalplan for en ny elevfløj og to værkstedbygninger samt et væksthus. Administrationen udarbejdede et udkast til lokalplan i samarbejde institutionens daværende arkitekt, men lokalplanarbejdet blev sat i bero, fordi institutionen ikke kunne finde penge til at opføre bygningerne. Nu har institutionen ændret på projektet, og fundet økonomi til at etablere nogle elevboliger, og vil søge fonde til renovering af den eksisterende gårds sydlænge. Derfor beder institutionen nu om, at der bliver sat gang i lokalplanarbejdet igen.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der bliver udarbejdet en ny lokalplan for Ravnshøjgård på det af administrationen foreslåede grundlag.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingen tiltrådt med den tilføjelse, at facaderne på nyt byggeri ud mod landskabet mod nord og nordvest, skal tilpasses eksisterende facader.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Den 14. august 2013 godkendte Udvalget for Teknik & Miljø et grundlag for udarbejdelse af en lokalplan for en udvidelse af institutionen Ravnshøjgård, som ligger mellem Ledreborg Allé og Kornerup. Ravnshøjgård er et bo-, beskæftigelse-, uddannelse- og fritidstilbud til unge med særlige behov, og hører ind under Østagergård i Jystrup, som er en tilsvarende institution.

Lokalplanen fra 2013 skulle dengang sætte nogle rammer for bevarelse af den gamle firlængede gård og gøre det muligt at etablere 10 elevboliger i en ny længe samt etablere to værkstedbygninger og et væksthus. Det efterfølgende halve år blev der i samarbejde med institutionens daværende arkitekt arbejdet på lokalplanen, men så blev arbejdet pludselig sat i stå, da institutionen ikke længere kunne finde økonomi til projektet.

Ravnshøjgård er en del af fredningen omkring Ledreborg Allé og Gl. Lejre, men kan tages ud af fredningen med en lokalplan.

Den nuværende institution blev etableret på Ravnshøjgård i 2009, og de fik i 2010 tilladelse til at øge antallet af boliger fra 4 til 8. Tidligere hørte Ravnshøjgård ind under Osted Fri- og Efterskole, som også drev det som et praktisk orienteret undervisningssted. De nuværende aktiviteter på institutionen er afhængige af, at kunne ligge på landet, da

undervisningen bl.a. foregår ved, at de unge deltager i vedligeholdelsen af bygningerne og i driften af jorden. Desuden har nogle af de unge et større behov for fredelige omgivelser.

Ravnshøjgård ligger centralt placeret i Østagergårds netværk af virksomheder, der samarbejder om at skabe en social og økonomisk bæredygtig fremtid for de små lokalsamfund i landdistrikterne. Ravnshøjgårds biodynamiske produkter sælges gennem det lokale samarbejde 'En del af Herslev'. Samarbejdet giver praktikpladser og jobmuligheder for institutionens brugere. Ravnshøjgård løser en væsentlig samfundsmæssig opgave med at skabe en ligeværdig tilværelse for unge voksne, der ellers ikke har adgang til arbejdsmarked og samfundsliv.

Ravnshøjgårds centrale placering gør det til et oplagt sted at udbygge deres faciliteter, således at flere brugere kan få glæde af et mangefacetteret bolig-, arbejds- og fritidstilbud på Ravnshøjgård med f.eks. deltidsjob på Herslev Bryghus eller én af institutionens andre samarbejdsvirksomheder.

Ravnshøjgård rummer i dag en række funktioner, der åbner op for interaktion mellem institution og lokalsamfund, bl.a. samarbejdet 'En del af Herslev' hvor lokale virksomheder samarbejder om en bæredygtig fødevarerproduktion. Deres storkøkken forarbejder lokale fødevarer (herunder økologisk mel og oksekød fra institutionens eget landbrug) til bispisning af ca. 160 mennesker dagligt - brugere, ansatte og lokale. På Ravnshøjgård krydser institution og lokalsamfund allerede på mange måder veje. Med renoveringen og udvidelsen af Ravnshøjgård ønsker de arkitektonisk at genfortolke den firlængede gård som et socialt inkluderende sted:

- Sydlængen på selve Ravnshøjgård skal fungere som fællesfacilitet for både lokalsamfund og institution; frokoststue, foredragssal, ad hoc café, gårdbutik, filmvisningssal mv.
- Nye 12 boliger mod nord ønskes etableret, så de gentager tætheden, strukturen og materialerne fra den eksisterende firlængede gård.
- Foran sydlængen ønskes anlagt æblelund og terrasse - en "offentlig plads" på landet, der kan fungere som pausested for cyklister og vandrere, på Skjoldungestien, der går lige forbi, solterrasse og naturlig platform for uformelt samvær mellem lokalsamfundet og institutionen.
- Mod øst har de behov for at etablere en maskinhal, så deres maskiner kan komme under tag.

Sydlængen på den eksisterende gård skal totalrenoveres for at kunne rumme de faciliteter, der ønskes. Ansøgningen indeholder et forslag til, hvordan det kan ske.

Ravnshøjgård er udlagt som rammeområde 99.06 i Lejre Kommuneplan 2017, som udlægger området til offentlige formål med dertil hørende faciliteter, boliger med friarealer og parkering samt landbrug. Området skal forblive i landzone, og lokalplanen vil skulle have bonusvirkning, således at der ikke vil skulle gives landzonetilladelse ved fremtidige ændringer, så længe at ændringerne holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser.

Bilag:

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Åben Oplæg fra Østagergård om Ravnshøjgård april 2019.pdf | 31192/19 |
| 2 | Åben Kort med Ravnshøjgård i landskabet.pdf | 35275/19 |

Udtalelser

Administrationen har holdt møde med ledelsen af Østagergård og Ravnshøjgård samt deres projektudvikler om det nye projekt.

Deres nye oplæg til boligbebyggelse harmonerer nogenlunde med den eksisterende gård i farve- og materialevalg og omfang, men skiller sig noget ud i forhold til det eksisterende kulturmiljø i valg af tagmateriale og bebyggelsesstruktur. De har valgt at sprede og dreje orienteringen af bygninger 45 grader og fremsatte et ønske om brug af pandeplade på tagene. Traditionelt set har gårdene været firlængede og orienteret mod verdenshjørnerne, som den eksisterende gård samt ligget parallelt med vejene. I landsbyerne har gårdenes tage oprindeligt været dækket med strå, som mange steder er blevet afløst af grå eternitplader, som det er tilfældet på Ravnshøjgård. På mødet blev det derfor aftalt, at bebyggelsesstrukturen på de nye boliger skulle tilpasses til den eksisterende gårds struktur og tagmateriale.

Der blev orienteret om, at Østagergård/Ravnshøjgård selv har økonomi til etableringen af de nye elevboliger og maskinhallen, men vil skulle søge fondsmidler til renoveringen af sydlængen. En lokalplan er nødvendig for at kunne søge fondsmidler.

Administrationens vurdering

En udvidelse af institutionen Ravnshøjgård kan være med til understøtte udviklingen omkring fødevareklyngen "En del af Herslev" og Lejre Økologiske Fødevare Fællesskab, som de allerede tager aktivt del i.

Ravnshøjgårds sydlænge kan blive en centralt møde- og hvilested midt i nationalparken, hvor man få lidt at spise og drikke eller få lappet sin cykel - samtidig med at der vil blive skabt arbejdspladser for stedets beboere. Institutionen er godt placeret i tilknytning til Skjoldungestien og i gåafstand fra Lejre Museum.

Administrationen foreslår, at den nye lokalplan udarbejdes på følgende grundlag:

Formål:

- a. At muliggøre opførelse af elevboliger samt bygninger som er nødvendige for landbrugsdriften.
- b. At sikre de nye bygninger harmonerer med den eksisterende gård, det omkringliggende fredede område og kulturmiljø.
- c. At bevare den eksisterende firlængede gård, Ravnshøjgård.

Anvendelse: Offentlige formål med dertil hørende faciliteter, boliger med friarealer og parkering, café samt landbrug.

Bebyggelsens omfang og placering: De nye bygninger til elevboliger skal fremstå med udgangspunkt i samme bebyggelsesstruktur som den eksisterende gård, og maksimalt have en bygningshøjde på 7,5 meter. Maskinhallen skal fremstå med en maksimal højde på 8,50 meter.

Bebyggelsens ydre fremtræden: De nye bygninger til elevboliger skal fremstå med pudsede okkergule facader. Vinduer og døre skal udføres i træ og respektere traditionel fagdeling. Vinduer skal fremstå som bondehusvinduer og dørene skal udføres som traditionelle fyldningsdøre eller døre beklædt med uprofilerede brædder. Vinduer, døre og porte skal fremstå i oxydrød/svensk rød som den eksisterende gård. Maskinhallen skal fremstå med lodret træbeklædning og i oxydrød/svensk rød som de eksisterende driftsbygninger. Taget på beboelsesbygningerne skal fremstå enten med stråtag eller grå eternitplader. Ombygningen af sydlængen på Ravnshøjgård skal ske i respekt for den eksisterende gårds ydre fremtræden.

Regnvand og spildevand: Både regnvand og spildevand skal håndteres indenfor lokalplanens område, da lokalplanområdet ikke er kloakeret.

Vejadgang: Vejadgang skal ske fra Ravnshøjvej.

Handicappolitik

Ravnshøjgårds beboere er unge, som har haft en svær start på livet – fødselsskader eller lettere fysiske handicaps. Den eksisterende gården er ikke, og vil ikke blive indrettet til gangbesværede, da institutionens koncept bygger på, at eleverne skal kunne deltage i det fysiske arbejde på gården.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

12. TM - Vejnavne ved Skullebjerg i Gevninge, Buen i Ejby og Buske Øst i Hvalsø

05.01.01.P00

19/3220

Åben sag

Resumé

Tre nye byudviklingsområder i Lejre Kommune har behov for nogle nye vejnavne. Det drejer sig om erhvervsområdet ved Skullebjerg i Gevninge, den nye boligudstyknig ved Buen 6 i Ejby samt bofællesskabet ved Buske Øst i Hvalsø.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at området ved Skullebjerg i Gevninge tildeles vejnavnet:
 - a. Universitetslodden eller
 - b. Stockfleths Enge
2. at området ved Buen 6 i Ejby tildeles vejnavnet: Ejbygårdsvej.
3. at området ved Buske Øst tildeles vejnavnet:
 - a. Midtbane Brinken eller
 - b. Brinkager.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Følgende tiltrådt;

Ad 1. Godtfreds Høje

Ad 2. Tiltrådt

Ad 3. Midtbane Brinken

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Tre nye byudviklingsområder i Lejre Kommune har behov for nogle nye vejnavne. Det drejer sig om erhvervsområdet ved Skullebjerg i Gevninge, den nye boligudstyknig ved Buen 6 i Ejby samt bofællesskabet ved Buske Øst i Hvalsø. I de sidste vejnavnssager har der været taget udgangspunkt i de gamle kort med marknavne fra 1800-tallet.

Erhvervsområdet Skullebjerg

Ved Skullebjerg figurerer der følgende marknavne på kortet:

- a) Universitets Bondens lod
- b) Major Stockfleths Enge
- c) Inspektør Poulsen

Københavns Universitet havde en række universitetsgårde rundt omkring i hovedstadsområdet, bl.a. på Gevninge Bygade 50, Avlingsgaard. Denne universitetsgård havde en lod ved Skullebjerg – Universitets Bondens lod.

Christopher Stockfleth var kaptajn og vejmaster, og var leder af arbejdet med anlæggelse af landevejen mellem Roskilde og Holbæk. Stockfleth havde også fæste og senere arvefæsteskøde på universitetsgården, Avlingsgaard. Stockfleth var meget interesseret i arkæologi, og havde en større samling af fund. Han ligger begravet på Gevninge Kirkegård.

Buen 6

Ved Buen 6 er der ingen marknavne på de gamle kort, men det nye boligområde er udstykket fra Ejbygård, hvorfor det vil være nærliggende at navngive vejen Ejbygårdsvej.

Buske Øst

Buske Øst bliver placeret, hvor der på det gamle markkort står: 'Buske Brinke Agre'. Buske Øst kommer til at ligge på det, som en gang var toppen af brinken ned til et vådområde/mose. Derfor kunne det nye vejnavn være afledt heraf:

- a) Brinkager
- b) Buske Brinkager
- c) Buske Brinken

Syd for Buske Øst-lokalplanområdet lå den gamle jernbanestrækning mellem Hvalsø og Frederikssund, som blev anlagt i 1928. Jernbanen blev dog allerede nedlagt igen i 1936 og har dermed rekord som den banestrækning, der har eksisteret i kortest tid i Danmarkshistorien.

Derfor kunne vejnavnet også have relationer dertil.

Bilag:

- | | | |
|---|------------------------------------|----------|
| 1 | Åben Marknavn ved Buske Øst.pdf | 31240/19 |
| 2 | Åben Marknavne ved Skullebjerg.pdf | 31239/19 |

Udtalelser

I efteråret 2018 startede udstykkeren af Buske en dialog op om et vejnavn til det kommende bofællesskab ved Buske Øst. Med i dialogen var udstykkeren, formanden for Egnshistorisk Forening, Buske Øst gruppen og administrationen blev inviteret med til mødet.

Undervejs i dialog fremsendte administrationen det gamle markkort, og foreslog Brinkager eller Buske Brinken.

Udstykkeren foreslog Midtbane Vej, Midtbane Vænget eller Midtbane Brinken, og fortalte at jorden altid havde heddet Landevejsmarken i daglig tale på Buskegården i hendes barndom.

Buske Øst gruppen foreslog Buskadset eller bare Buske Øst.

Formanden for Egnshistorisk Forening tilsluttede sig Brinkager eller Buske Brinken.

Administrationens vurdering

Christopher Stockfleth havde i sin tid stor betydning i lokalområdet både i Kornerup og i Gevninge. Navnet Stockfleth kan staves på mange måder, og kan derfor give anledning til forviklinger. Administrationen forstår derfor, at Universitets Bondens Lod forkortes til Universitetsloden og anvendes til vejnavn ved Skullebjerg.

Buske Øst lokalplanområdet er kun en mindre del af hele kommuneplanrammeområdet for Buske Øst, vejnavnet bør derfor ikke være Buske Øst. Da lokalplanområdet ligger på brinken ned mod den gamle banegrav til Midtbanen, vurderer administrationen, at Midtbane Brinken eller Brinkager vil være sigende vejnavne til lokalplanområdet.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

13. TM - Nyt enfamiliehus på Herslev Kærvej 8, Herslev

01.03.03.P21

19/1254

Åben sag

Resumé

Der søges om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på Herslev Kærvej 8 i Herslev. Huset ønskes opført som erstatning for et eksisterende hus, der er i meget dårlig stand. Det nye enfamiliehus er i 1 plan og med et areal på 134 m². Det ønskes opført som et vinkelhus i hvidpudsede mursten med sorte matte cementtegl på taget. Huset har saddeltag med en hældning på 25 grader. Vinduer og døre vil være hvide med bondehus sprosser. Der er ikke nogen lokalplan for landsbyen.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt
2. at der stilles krav om, at døren og de 2 store vinduer i den vestvendte gavl ændres til 2 eller 3 mindre vinduer

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingerne tiltrådt.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Ejer af Herslev Kærvej 8, Herslev, 4000 Roskilde, har søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Ejendommen er forholdsvis lille med et samlet grundareal på 448 m². Huset ønskes opført som erstatning for et eksisterende hus på ejendommen, der er i meget dårlig stand og skal nedrives.

Det nye enfamiliehus er et vinkelhus i 1 plan med et areal på 134 m². Det ønskes opført i hvidpudsede mursten med sorte matte cementtegl på taget. Huset har saddeltag, der har en hældning på 25 grader. Vinduer og døre vil være hvide med bondehus sprosser og sålbænke i sort skifer.

Ejendommen er beliggende i den gamle bykerne af Herslev landsby. Landsbyen ligger i landzone og der er ikke nogen gældende lokalplan for landsbyen, hvorfor det ansøgte kræver en landzonetilladelse.

Ejendommen består af to matrikler, der er samvurderet og har et samlet grundareal på 448 m². Det nye byggeri overholder de gældende krav i bygningsreglementet til højde, afstand til skel og bebyggelsesprocent (ud fra det samlede grundareal).

Ejendommen ligger i et område, der i Lejre Kommuneplan 2017 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, bevaringsværdigt kulturmiljø og med kulturhistorisk bevaringsværdig.

Bilag:

1	Åben Bilag til UTM - Bemærkninger ifm. naboorientering	31921/19
2	Åben Bilag til UTM - Kortbilag	31923/19
3	Åben Bilag til UTM - Tegninger	32847/19

Udtalelser

Administrationen har foretaget naboorientering i forbindelse med ansøgningen. Der er kommet bemærkninger fra Herslev Bylaug og ejerne af Herslev Kærvej 10. Bemærkningerne er efterfølgende sendt til ejer, der har kommenteret på indsigelserne.

Herslev Bylaug:

Ønsker at bevare landsbyen med dens forskellige kvarterer, der bærer præg af den periode de er bygget i.

Den gamle bykerne, der omfatter Herslev Kærvej, har primært byggeri fra 1700 og 1800 tallet, med fælles karaktertræk som lave vægge, ca. 45 graders taghældning og små vinduer.

Huset der ønskes opført er pænt, men vil passe dårligt ind og ødelægge vejens helhedsindtryk. Herudover virker bebyggelsesprocenten for stor.

Det vil være bedre med et hus med 45 graders taghældning og mindre vinduer i den vestvendte gavl.

Bylauget anbefaler at der udvikles en byplan for Herslev. De vil gerne deltage i udviklingen af denne.

Herslev Kærvej 10:

Er som udgangspunkt positiv overfor nedrivning af eksisterende bygninger, da de tiltrækker rotter m.v.

Er bekymrede over, at det nye byggeri er stort på et meget lille område, som ligger lidt klemt inde.

Forventer at deres grund ikke bliver brugt som byggeplads og vendeplads i forbindelse med det nye byggeri.

Ansøgers bemærkninger:

Ansøger er enig i Bylaugets ønske om at bevare Herslev, som en hyggelig landsby og deres ønske om at understøtte en god udvikling.

Ansøger har samarbejdet med Huscompagniet for at udvikle et hus som passer til grundens særlige størrelse og form. Der er i valget af materialer og arkitektur taget hensyn til det omgivende udtryk og kulturmiljø i landsbyen. Samtidig er der taget hensyn til de krav og ønsker en familie anno 2019 har til et hus.

Huset er et længehus med en vinkel på 25 grader. Huset er trukket så langt fra gadekæret som muligt af hensyn til miljøet omkring gadekæret. Det eksisterende hus er ligeledes et længehus med vinkel på.

Der er valgt en moderne udgave af de gamle huse i Herslev. Materialevalg tilpasset den eksisterende bygningsmasse.

Vinduesstørrelsen anno 2019 er større end anno 1800-1900, ligesom der er flere vinduespartier og terrassedøre end i de gamle bondehuse. Sprossede vindues- og terrassedørspartier sikrer at udtrykket passer med den gamle stil.

Det er et 1 plans hus (med 25 graders taghældning), da det syner mindre end et 1½ plans hus (med 45 graders taghældning), som ville være meget dominerende ved siden af gadekæret.

Et nybygget 1½ plans hus vil være væsentligt højere end de eksisterende 1½ plans bondehuse i landsbyen, da bondehusene har lave vægge.

Ansøger vil rigtig gerne i dialog med Bylauget omkring hvordan hun i valg af haveanlæg, beplantning mv. kan understøtte det eksisterende hyggelige og autentiske landbymiljø omkring gadekæret.

Hun er ikke enig i Bylaugets mening om at huset ikke passer ind. Det tager hensyn til det autentiske landsbymiljø og det nye hus vil løfte området ved gadekæret gevaldigt.

Administrationens vurdering

Det vurderes, at det ansøgte enfamiliehus er forsøgt tilpasset omgivelserne og at de hensyn der søges varetaget ved byggeri i landzone er søgt imødekommet. Der er således lagt vægt på, at byggeriet ikke vil virke dominerende i området, men at bygningens omfang, placering og ikke mindst materialevalg er tilpasset den øvrige bebyggelse i området.

Grunden er i dag bebygget med en hovedbygning og flere småbygninger, som danner vinkel på begge sider af huset. Det betyder, at ejendommen p.t. fremstår meget overbebygget og rodet. Det nye enfamiliehus vil give ejendommen et nyt let udtryk og vil ikke virke dominerende i området, men vil underordne sig omgivelserne. Der lægges vægt på, at bebyggelsen overholder byggeretten fastlagt i bygningsreglementet.

Ejendommen ligger i et område, der i Lejre Kommuneplan 2017 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, bevaringsværdigt kulturmiljø og med kulturhistorisk bevaringsværdi. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Det er administrationens vurdering, at ejer har forsøgt at tilpasse huset til omgivelserne. Herunder har ejer valgt materialer, som er tilpasset det eksisterende kulturmiljø, ligesom der isættes sprosser i vinduer og døre, så de passer bedre til den gamle byggestil. Der vil være flere og større vinduer og døre end i et traditionelt byggeri fra år 1700 -1800. Det er dog administrationens vurdering, at udformningen af vinduer og døre i nogen grad indordner sig den oprindelige byggestil, samtidig med at størrelsen og antallet i højere grad følger udviklingen og nutidens byggestil.

Herslev Bylaug anbefaler, at der isættes mindre vinduer i den vestvendte gavl, i stedet for en dør og 2 store vinduer. Administrationen vurderer, at isætning af 2 eller 3 mindre vinduer i gavlen vil give bygningen et andet udtryk, der i højere grad følger kulturmiljøet i området og vil give en bedre tilpasning og helhedsvirkning mod vejen. Administrationen anbefaler derfor, at dette indarbejdes i projektet.

Da huset skal indpasses på en forholdsvis lille trekantet grund, er det administrationens vurdering, at der med den valgte arkitektur, er arbejdet på, at bygningen ikke bliver for dominerende i forhold til omgivelserne og placeringen ned til gadekæret.

Ejer har mulighed for, at opføre et 1½ plans hus med 45 graders taghældning og færre og mindre vinduer. I så fald vil byggeriet i højere grad følge de karaktertræk, som er i området. Et klasisk længehus med en taghældning på 45 grader vil dog i dag have et andet og til dels mere dominerende udtryk end de eksisterende bondehuse i området.

Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

14. TM - Dispensation fra bestemmelse om gulvkoter i Lokalplan LK 28 for Muningård i Allerslev

30.00.00.P19

19/4516

Åben sag

Resumé

Land & Plan A/S har på vegne af bygherren Huscompagniet A/S fremsendt ansøgning om dispensation fra bestemmelser i Lokalplan LK 28 for Muningård i Allerslev om, at den maksimale gulvkote i stueplan svarer til det fastsatte niveauplan for den enkelte grund. Der søges om dispensation på i alt 41 grunde til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der meddeles de ansøgte dispensationer til, at gulvkote på de 41 grunde kan etableres 25-90 cm over det fastsatte niveauplan.

Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik og Miljø

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Indstillingerne tiltrådt.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

I lokalplan LK 28 for Muningård i Allerslev er der for hver enkelt grund fastsat et niveauplan. Se vedhæftede lokalplanbilag. Niveauplanet tjener overordnet to formål:

- Niveauplanet er udgangspunktet for beregning af byggeriets højde, sådan at byggeriets maksimale højde måles fra niveauplanet. Niveauplanet sikrer således, at byggeriets maksimale højde er præcist defineret.
- Niveauplanet er også udgangspunkt for fastlæggelse af gulvniveau i stueplan, sådan at gulvniveau i stueplan ikke må placeres over niveauplanet. Hensigten hermed er, at byggeriet så vidt muligt skal følge det naturlige terræn, og herudover regulerer bestemmelsen også indirekte indblik fra ejendom til ejendom.

Ansøger har selv i forbindelse med lokalplanarbejdet udarbejdet og leveret niveauplanerne for de enkelte grunde. Ansøger har dog hverken under forarbejdet eller i høringsperioden været opmærksom på, at niveauplanet også tjente til fastlæggelse af gulvniveau.

I forbindelse med projekteringsarbejdet er ansøger blevet opmærksom på, at der opstår en række u hensigtsmæssigheder, når gulvniveau ikke må placeres over niveauplanet. Det er særligt, at en række huse vil skulle graves ned i det naturlige terræn og dermed ikke indpasses naturligt, ligesom der flere steder vil opstå afvandingsmæssige problemer. Der er med andre ord en række fejl i lokalplanens niveauplaner.

Bygherren søger derfor nu om dispensation fra bestemmelser i Lokalplan LK 28 for Muningård i Allerslev om, at den maksimale gulvkote i stueplan svarer til det fastsatte niveauplan for den enkelte grund. Der søges om dispensation på i alt 41 grunde til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Der søges om dispensation til at gulvniveau etableres fra 25 til 90 cm over niveauplan.

Bilag:

- | | | |
|---|----------------------------------|----------|
| 1 | Åben Dispensationsansøgning | 35912/19 |
| 2 | Åben Lokalplanbilag niveauplaner | 35927/19 |

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler, at der meddeles de ansøgte dispensationer. Dette fordi der er tale om fejl ved fastlæggelsen af niveauplanerne i lokalplanen, og fordi de ansøgte dispensationer vil sikre det der bl.a. var hensigten med bestemmelsen, nemlig indpasning i det naturlige terræn.

Niveauplanerne i lokalplanen ændres ikke, og derfor vil den ansøgte dispensation ikke betyde, at husene på de enkelte grunde kan bygges højere end fastsat i lokalplanen. Udgangspunktet for måling af byggeriets højde er uændret.

Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

15. ØU - Effektindikatorer på fagudvalg

00.01.10.P05

19/4333

Åben sag

Resumé

Kommunalbestyrelsen godkendte 26. juni 2018 de vigtigste politiske målsætninger og tilhørende effektindikatorer for hver af de fem kerneopgaver, jf. Kernevelfærdsudvalgets arbejde.

Administrationen har på den baggrund etableret de konkrete målinger og skabt en platform for formidling af disse.

På temamødet den 28. februar fik Kommunalbestyrelsen præsenteret resultaterne af det foreløbige arbejde med effektindikatorerne. Denne sag følger op på temamødet og giver udvalget mulighed for at dykke ned i mål og indikatorer, som har særlig relevans for det pågældende udvalg. Sagen forelægges således til drøftelse og orientering.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Børn & Ungdom
Udvalget for Erhverv & Turisme
Udvalget for Kultur & Fritid
Udvalget for Job & Arbejdsmarked
Udvalget for Social, Sundhed & Ældre
Udvalget for Trafik & Miljø
Økonomiudvalget

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 06-05-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Martin Stokholm (A), Bjørn Lykke Sørensen (C).

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsens effektindikatorer, som blev vedtaget 26. juni 2018, fremgår det af bilag 1. at Administrationen henleder opmærksomheden på, at nummereringen af de oprindelige effektindikatorer ikke længere er den gældende.

Bilag 2 er en oversigt over effektindikatorerne, som fortæller, hvilket fagcenter der har ansvaret for indikatoren, om indikatoren vises på hjemmesiden, og om indikatoren indgår i fagudvalgenes årsplaner. Effektindikatorerne, som skal vises på lejre.dk, kan ses via dette link – [Kerneopgaver og politiske mål](#).

Det skal bemærkes, at der for nogle effektindikatorer ikke foreligger data på nuværende tidspunkt. Dette skyldes i nogle tilfælde, at der kræves data, som ikke er umiddelbart tilgængelige i Lejre Kommune, eller at der er data, der først skal udvikles, herunder eksempelvis borgermålingerne.

Bilag:

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Åben Effektindikatorer vedtaget pr. 26. juni 2018 | 36320/19 |
| 2 | Åben Effektindikatorer. Datahåndtering og ansvar | 36319/19 |

Handicappolitik

Effektindikatorerne omfatter alle borgere og dermed også borgere, som falder i målgruppen for handicappolitikken.

16. TM - Eventuelt

Åben sag