



## Udvalget for Teknik & Miljø

### REFERAT

Sted: Digitalt MS teams

Dato: Mandag den 4. maj 2020

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 - Orientering - maj .....	2
3. TM - Orientering om ændret drift efter afsluttet Vejkantsprojekt og om nyt projekt GreaterBio .....	5
4. TM - Godkendelse af regulativ for husholdningsaffald .....	7
5. TM - Godtfreds Høje 10, Gevninge, 4000 Roskilde – Dispensationer til opførelse af nyt vandværk .....	9
6. TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for bofællesskabet Fridlev og rækkehuse ved Buske .....	11
7. TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for rækkehuse ved Lindegården i Ejby .....	15
8. TM - Hestehavevej, indretning af spisested, kursusvirksomhed og bed & breakfast .....	18
9. TM - Eventuelt .....	22
10. TM - Godkendelse af referat .....	23

**1. TM - Godkendelse af dagsorden**

Åben sag

**Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020**

Godkendt

## 2. TM - Orientering - maj

00.22.04.G01

19/11681

Åben sag

### Resumé

#### A. Miljøtilsynsindberetning 2019

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 2019. Bemærkninger til indberetningen fremgår af tilsynsindberetningen, der er vedlagt som bilag.

#### B. Miljøtilsynskampagner 2019

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 2019 offentliggjort. Lejre Kommune har i 2019 udført en tilsynskampagne på husdyrbrug om flydelag på gyllebeholdere samt en tilsynskampagne på virksomheder om tømning af olieudskillere og sandfang på alle virksomheder der er fritaget fra den kommunale tømningssordning. Offentliggørelsen af kampagnerne for husdyrbrug og virksomheder kan ses på følgende links:

Husdyrbrug: <https://dma.mst.dk/vis-sag/772410>

Virksomheder: <https://dma.mst.dk/vis-sag/811750>

#### C. Midlertidig forlængelse af råstofindvindingstilladelse og tilladelse til modtagelse af ren jord

Region Sjælland, der administrerer råstofområdet og meddeler tilladelser til modtagelse af jord i råstofgrave efter jordforureningsloven, har spurgt Lejre Kommune, om kommunen har indvendinger mod en midlertidig forlængelse af den gældende råstofindvindingstilladelse for råstofgraven frem til 1. november 2020.

Baggrunden er, at Region Sjælland har tolket en afgørelse fra det tidligere Natur- og Miljøklagenævn om råstofgravning og jordmodtagelse i graven som en automatisk forlængelse af tilladelsesperioden til 10 år fra klagenævnets afgørelse. Klagenævnet har meddelt at råstofindvindingstilladelsen ikke er forlænget i forbindelse med klagen. Det vil sige at tilladelsen allerede er udløbet.

Østerrylgårds Stenværk har søgt om en ny gravetilladelse i det udlagte graveområde ved Kyndeløse. For at regionen kan behandle ansøgningen korrekt, foreslår regionen, at de tidligere tilladelser til råstofindvinding og jordmodtagelse bliver forlænget frem til 31. oktober 2020.

Da der ikke er vandindvindingsinteresser i det pågældende område og naturen ikke lider skade ved den eksisterende gravning i det udlagte råstofindvindingsområde, har administrationen over for Region Sjælland accepteret en forlængelse af de eksisterende tilladelser. I forbindelse med den nye gravetilladelse, skal Lejre Kommune behandle en ansøgning om vandindvindingstilladelse.

#### D. Planklagenævnet kan ikke give medhold i klage over Lokalplan LK 51 for boliger Rynkebjerggård

Den 30. oktober 2017 blev der klaget over vedtagelsen af Lokalplan LK 51 for boliger ved Rynkebjerggård, idet klager mente, at lokalplanen strider imod Byplanvedtægt nr. 15. Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen, idet det fremgår af planlovens § 68, stk. 2, at en række ældre plantyper – herunder byplanvedtægter – udstedt i henhold til

den tidligere bygge- og byplanlovgivning kan ophæves ved bestemmelser i en lokalplan, og § 11 i Lokalplan LK 51 ophæver Byplanvedtægt nr. 15 for lokalplanens område. Afgørelsen er vedlagt som bilag.

### **E. Orientering af Plustur**

Udvalget har bedt om en orientering om konceptet Plustur, som er en del af den kollektive transport.

I kommuner med Plustur vil man blive tilbudt en Plustur i Rejseplanen, hvis bus og tog ikke dækker hele rejsen. Plusturen starter ved havelågen og kører kunden til et udvalgt skiftested, hvorfra man nemt kan komme videre med bus og tog – eller omvendt. Movia har på forhånd udpeget et fast antal nøje udvalgte skiftsteder for hver kommune. Det er Rejseplanen, der sørger for at kombinere Plustur, bus og tog, så man får den mest optimale rejse. I de få tilfælde, hvor det ikke er muligt at tage en bus eller tog på dele af rejsen, tilbydes Plustur hele vejen. Plusturen koster 21 kr. uafhængigt af rejsens længde, som dog typisk vil være under 10 km. Plustur kan udelukkende bestilles gennem Rejseplanen, og man betaler med betalingskort, når man bestiller turen.

Plustur er en ordning, hvor man transporteres sammen med andre – ligesom bus og tog. Med Plustur kan man blive kørt de steder hen, hvor bus eller tog ikke rækker. Da der er tale om samkørsel, kan der være andre passagerer med i bilen på hele eller dele af rejsen. Derfor kører Plusturen heller ikke nødvendigvis den vej, som er mest direkte for den enkelte. Plustur bliver udført af de samme biler og chauffører som kører Flexitur.

### **E. Sagsbehandlingstider 1. kvartal 2020**

Sagsbehandlingstiderne for 1. kvartal 2020 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 på næsten alle områder ligger indenfor de fastsatte servicemål. På sager med beskyttelseslinjer og husdyrtilladelser er sagsbehandlingstiden overskredet. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på sager med beskyttelseslinjer er 28 dage mod et mål på 21 dage. På husdyrtilladelser er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på 99 dage mod et mål på 90 dage.

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 2020 er vedlagt.

### **F. Lokalplanliste**

Udvalget for Teknik & Miljø præsenteres hvert kvartal for en oversigt over igangværende og kommende lokalplaner. En opdateret oversigt er vedlagt som bilag. Oversigten indeholder aktuel 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. Administrationen forventer, at der i det kommende kvartal sættes gang i følgende lokalplaner: Lokalplan for rækkehuse ved Lindegården, Ejby; lokalplan for bofællesskab og rækkehuse ved Buske, Hvalsø; lokalplan for Søtorvets 2. etape, Hvalsø og lokalplan for rækkehuse på Gårdager 6, Kirke Hyllinge. Det er muligt, at der også igangsættes en lokalplan for ny daginstitution i Ejby, som en konsekvens af Kommunalbestyrelsens beslutning om at fremrykke en række anlægsinvesteringer i 2020.

### **G. Klage over Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i Hvalsø**

Grundejerforeningen Merianhaven har klaget til Planklagenævnet over, at trafikløsningen i Lokalplan LK 68 for boliger ved Merianhaven i Hvalsø bygger på en trafikanalyse fra 2014 og at Lejre Kommune ikke har opdateret analysen i forbindelse med udarbejdelsen af LK 68. Derudover mener de ikke, at der i LK 68 er arbejdet med at forbinde Merianhaven med det åbne landskab, som beskrevet i den tilgrænsende Lokalplan 89 for Merianhaven.

## **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020**

Taget til orientering.

### **Bilag:**

1	Åben	Tilsynsindberetning 2019	24213/20
2	Åben	Planklagenævnets afgørelse i sag om klage over Lokalplan LK 51 for boliger ved Rynkebjerggård i Lejre/Højby	28958/20
3	Åben	Trafiksikkerhedsprojekt Kirke Hyllinge - Parkeringslomme der fjernes	29594/20
4	Åben	Trafiksikkerhedsprojekt i Kirke Hyllinge - Afmærkningsplan	29595/20
5	Åben	Statistik 1. kvartal 2020 CTM rev.pdf	30837/20
6	Åben	Klage over afgørelse - Lokalplan LK 68	31409/20
7	Åben	Lokalplanoversigt til UTM - Maj 2020 - opdateret	32012/20

### 3. TM - Orientering om ændret drift efter afsluttet Vejkantsprojekt og om nyt projekt GreaterBio

04.01.11.P00

19/11675

Åben sag

#### Resumé

Lejre Kommune har i november 2019 modtaget Vejkantprojektets slutprodukt i form af en drejebog fra konsulentfirmaet Natur360. Drejebogen anbefaler, at Lejre Kommune ændrer sin praksis for slåning af fem udvalgte forsøgsstrækninger og indfører opsamling af afklippet materiale for at fremme biodiversiteten. Lejre Kommune har derfor ændret slåningspraksis på forsøgsstrækningerne og vil på basis af erfaringerne herfra løbende undersøge, om slåningspraksis kan ændres for flere strækninger. For så vidt angår opsamling af afklip og mulig brug heraf indgår denne del i et nyt projekt "Greater Bio" ledet af Gate21.

#### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at orienteringen tages til efterretning.

#### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik og Miljø.

#### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020

Taget til efterretning.

#### Sagsfremstilling

##### Afslutning af Vejkantsprojekt

I november 2016 havde Udvalget for Teknik og Miljø en temadrøftelse om en strategi for pleje af vejrabatter i kommunen. Natur360 deltog på mødet og præsenterede projektbeskrivelsen. Et forventet slutprodukt var en drejebog til kommunens driftsafdeling.

I 2019 blev forsøgsstrækningerne omlagt til en mere biodiversitetsfremmende drift ved, at der nu foretages to slåninger årligt i fuldt skår. Første slåning foretages i medio april og frem til medio maj og anden slåning fra medio september. Den anbefalede tidligere slåning giver de ønskede plantearter bedre vækstbetingelser i form af mere lys og holder de uønskede planter og græsser nede, der ellers ville skygge for de ønskede lavere blomstrende urter.

I november 2019 modtog Lejre Kommune drejebogen, hvori Natur360 anbefaler at fortsætte den ændrede plejpraksis for de fem forsøgsstrækninger på i alt 10,8 km. Drejebogen er vedlagt som Bilag 1 – Drejebog Vejkantsprojekt. Ifølge Natur 360 kan de øvrige strækninger i kommunen slås efter drejebogens anbefalinger eller efter hvordan det passer ind i driften. Drejebogen beskriver en procedure for at udvælge og prioritere strækninger. Lejre Kommune afventer et opsamlingsnotat fra Natur360, som vil berøre løsninger i forhold til maskinel, afsætningsmuligheder og håndtering af affald i vejkanterne.

I drejebogen anbefaler Natur360 at afklippet materiale opsamles for at øge biodiversiteten markant, hvilket Lejre Kommune ikke gør i dag.

Nyt projekt: Greater Bio

Lejre Kommune har for nylig indgået partnerskab med Gate21, der er projektleder for det nyopstartede projekt "Greater Bio". Projektbeskrivelse er vedlagt som Bilag 2 – Projektbeskrivelse Greater Bio. Lejre Kommune medfinansierer projektet, der samlet set finansieres med 50 % EU-midler under Interreg programmet for regional udvikling. Projektet består af syv cases, og udover case 1 om kommunikation bidrager Lejre Kommune især til case 3 om græs sammen med Gate 21, Roskilde Universitetscenter (RUC) og svenske Sustainable Business Hub. I projektets budget for græscasen er der afsat 51.000 euro (ca. 380.000 kr.) til Lejre Kommunes involvering i projektperioden 2020-2022.

Casen om græs omhandler opsamling af det afklippede græsmateriale fra kommunale arealer, som der endnu ikke er praksis for at opsamle afklip på. Formålet er at afdække mulighederne for at udnytte græsset og samtidigt øge arealernes biodiversitet. Lejre Kommune medvirker i 2020 til design af casen, og senere til implementering ved at levere data, drøfte og teste alternative løsninger, herunder muligt indkøb af relevant udstyr.

## Bilag:

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| 1 | Åben Lejre Kommune_Vejkantsnatur_en drejebog_vs3 lille fil.pdf | 30199/20 |
| 2 | Åben Projektbeskrivelse Greater Bio                            | 31899/20 |

## Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at vi bør fortsætte med den ændrede drift på de fem forsøgsstrækninger udpeget som artsrige vejkanter i Vejkantsprojektet. Når vi på sigt kender resultaterne for artsrigdommen på de fem forsøgsstrækninger, vil administrationen med udgangspunkt i procedurebeskrivelse i drejebogen løbende identificere, kortlægge og udvælge nye strækninger, der har potentiale for en høj biodiversitet ved en ændret slåningspraksis.

Plejen, eller en ændring af denne, har ikke samme effekt på alle vejstrækninger, ligesom en del vejstrækninger af fx trafikikkerhedsmæssige årsager kræver en særlig pleje. Slåningen af de vejkanter, der ikke er eller bliver udvalgt som artsrige vejkanter, vil fortsætte som hidtil med slåning to gange årligt. Den første slåning ligger i maj/juni (halvt skår), og den anden slåning ligger i september/oktober/november (fuldt skår). På baggrund af de foreløbige erfaringer med de fem forsøgsstrækninger har Vej & Park vurderet, at en ændret slåningspraksis ikke indebærer et væsentligt øget ressourceforbrug i driften, eftersom nogle arealer slås mindre og andre mere end tidligere. På sigt kan én årlig slåning måske endda være nok.

Indsamling af det afklippede græs, der aktuelt ikke opsamles, arbejder Lejre Kommune videre med i projektet "Greater Bio", hvor casen om græs fokuserer på indsamlingsmetode, udnyttelse af græsset og rentabilitet ved indsamlingen. Indsamling fremmer biodiversitet, og potentialet for at brede metoden ud til flere arealer, såsom nationalparker, vil blive analyseret.

## Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

## Økonomi og finansiering

Vej & Park har vurderet, at en ændret slåningspraksis ikke indebærer et væsentligt øget ressourceforbrug. Udvælgelse af flere strækninger til en ændret drift vil indebære en omprioritering af administrative ressourcer.



#### **4. TM - Godkendelse af regulativ for husholdningsaffald**

07.00.01.P00

19/11883

Åben sag

##### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen skal i denne sag tage stilling til et udkast til revideret regulativ for husholdningsaffald, der har været i offentlig høring i 4 uger.

Kommunalbestyrelsen er tidligere blevet forelagt udkastet med henblik på at godkende, at regulativudkastet blev sendt i høring.

Administrationen har ikke modtaget nogle hørings svar til udkastet til revideret regulativ. Administrationen er imidlertid blevet opmærksom på, at udkastet manglede oplysning om, at det påhviler borgeren at foretage den eventuelle nødvendige fejning af fortovet efter renovatøren har hentet affaldet og at fritliggende landejendomme kan få hentet storskrald og haveaffald på gårdspladsen og ikke på fortov/skel. Dette er tilføjet regulativet i denne version, der lægges frem til godkendelse.

##### **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at kommunalbestyrelsen godkender det reviderede regulativ for husholdningsaffald

##### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen

##### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020**

Indstillingen anbefales.

##### **Sagsfremstilling**

Det gældende regulativ for husholdningsaffald skal opdateres, da Lejre Kommune indfører nye affaldsordninger for storskrald og haveaffald med første indsamling af storskrald i maj 2020 og første indsamling af haveaffald i juni 2020. Der henvises til kommunalbestyrelsens beslutning den 24. september 2019 om ny storskralds- og haveaffaldsordning samt kommunalbestyrelsens beslutning d. 28. januar 2020 om at udbyde indsamlingen af storskrald og haveaffald.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor den 28. januar 2020 at sende et udkast til et revideret regulativ for husholdningsaffald i 4 ugers offentlig høring. Det er primært regulativets afsnit om storskrald og haveaffald, der er revideret for at afspejle beslutningerne om ændringerne i ordningerne. Regulativet er opbygget efter faste paradigmer, idet lovgivningen foreskriver, at alle regulativer i landet er tilnærmelsesvist ensartede i opbygning og sprogbrug.

Udkastet til revideret regulativ har været i offentlig høring i perioden 14. februar til 14. marts 2020. Der er ikke indkommet nogle hørings svar i perioden.

Administrationen er imidlertid blevet opmærksom på, at kommunalbestyrelsens tidligere beslutning den 28. januar 2020 om, at det påhviler borgeren at foretage den eventuelle

nødvendige fejning af fortovet efter at renovatøren har hentet affaldet, ikke fremgår af regulativet. Dette er tilføjet regulativet i denne version, der lægges frem til godkendelse. Administrationen er ligeledes blevet opmærksom på, at det kan være vanskeligt for fritliggende landejendomme at lægge affaldet frem til fortov/skel. Renovatøren skal i disse tilfælde køre ned til ejendommen. Det er særligt vigtigt, at det ved afhentning disse steder er tydeligt markeret, hvad der er storskrald og haveaffald til afhentning, så renovatøren ikke risikerer at medtage andet inventar fra gårdspladsen. Dette er også tilføjet regulativet i denne version, der lægges frem til godkendelse. Regulativet skal efter endelig godkendelse offentliggøres i den nationale regulativedatabase NSTAR (Nationale Standard Affalds Regulativer) og på kommunens hjemmeside.

**Bilag:**

1 Åben Husholdningsregulativ - udkast til godkendelse

29953/20

**Administrationens vurdering**

Administrationen vurderer, at regulativet er i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser og dækkende for de nye affaldsordninger.

**Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

**Økonomi og finansiering**

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser, da regulativet alene beskriver og fastholder kommunens affaldsordninger. De nye affaldsordninger og de økonomiske aspekter er beskrevet og besluttet i tidligere sager.

## 5. TM - Godtfreds Høje 10, Gevninge, 4000 Roskilde – Dispensationer til opførelse af nyt vandværk

02.34.02.P19

19/12289

Åben sag

### Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø bedes tage stilling til, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan LK 45 for et erhvervsområde ved Skullebjerg. I forbindelse med ansøgningen om et nyt vandværk på Godtfreds Høje 10, 4000 Roskilde, ønskes der dispensation fra lokalplanens bestemmelser om materialevalg, højder og terrænændringer.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles dispensation til at opføre bygningen med en højde på indtil 17,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn (nuværende terræn),
2. at der meddeles dispensation til at udføre sydfacaden med semitransparente, u-profilerede glaspartier og de øvrige facader med grå profilerede aluminiums facadeplader, og
3. at der meddeles dispensation til at terrænregulere med indtil 2,5 m.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020

Indstillingerne tiltrådt.

### Sagsfremstilling

Ansøger har på vegne af HOFOR søgt om byggetilladelse til opførelse af et nyt vandværk på de to sydligste grunde i lokalplanområdet. De to grunde bliver sammatrikuleret. På grunden ønskes opført en vandværksbygning med kælder, stueetage og 1. sal på i alt 2.947 m<sup>2</sup> samt en ladebygning på 200 m<sup>2</sup>.

Der er søgt om dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan LK 45:

§ 6.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og med en samlet højde på over 10 meter, dog kan bygningshøjden for den del af et vandværk, der indeholder anlæg til blødgøring af vand være op til 14 meter.

§ 7.1 Facaderne skal fremstå i gule lertegl, beton, eller stålplader i grå, grøn, brun, svensk rød eller sort.

§ 9.1 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1,0 meter.

Ansøgningen om dispensation for højden begrundes i vandværkets procesanlæg og dets indbyrdes forhold samt det skrånende terræn. Af hensyn til regnvandssikring ønskes terrænet hævet med 0,6 m omkring bygningen, så overfladevand fra de øvrige højere beliggende grunde ikke oversvømmer værket, hvilket bidrager til den øgede højde.

For at tilpasse bygningen bedst muligt til terrænet, opføres facaderne med to niveauspring på hver 1,4 m. Således opdeles bygningen i tre dele og følger terrænets fald.

Vandværkets facader ønskes beklædt med grå profilerede aluminiums facadeplader. Tag og facadeplader overlapper hinanden som en helstøbt beklædning, så tag og facade udføres i samme materiale. Aluminiumsbeklædningen har en fleksibel udformning, som gør det muligt at have de buede tage, som understøtter bygningens form og udtryk. Tagets buede form er en gengivelse af dråbers overfladespænding.

Mod syd ønskes facaden som semitransparente, u-profilerede glaspartier, der sammensættes til store glaspartier. Om aftenen ønskes en let oplysning af tankene, så facaden fremstår åben og imødekommende.

Farven på facaderne vil være den grålige alu samt glasset der vil have en grønlig/blålig tone. Facaden vil dog ændre sig afhængig af hvilket lys der er omkring den. På en solskinsdag vil den fremstå mere varm og gylden og på en regnvejrsdag mere kold og blålig. Dette er med til at give et spil i facaden hvor den vil optage himlens forandringer. Der ønskes at terrænregulere med indtil 2,5 m i forhold til det nuværende terræn. Den største terrænændring på 2,50 m sker mellem bassinerne, mens terrænreguleringen omkring bygningerne ønskes regulere med indtil 2 m, både som afgravning og påfyldning.

Terrænændring ønskes for at sikre, at brand- og redningsveje på grunden ikke får for store hældninger. Samtidigt ønskes grunden sikret mod opstuvning af vand ved regnhændelser større end 5 års regn.

Terrænændringerne ved det nordøstlige hjørne af bygningen udføres, så der kan holde et brandslukningskøretøj, og så der er niveaufri adgang til denne del af bygningen.

## Bilag:

- |   |                             |          |
|---|-----------------------------|----------|
| 1 | Åben bilag til naboorienter | 25632/20 |
| 2 | Åben Gis kort               | 25727/20 |

## Udtalelser

Administrationen har foretaget naboorientering i forbindelse med ansøgningen. Der er ikke modtaget indsigelser.

## Administrationens vurdering

På de 2 grunde, hvor vandværket skal ligge, falder terrænet markant med op til 8 m fra vest til øst. Et stort fald sker ved overgangen til den østligste del af bygningen. Her falder terrænet 3-4 m. Tilsvarende er der et terrænfald på 2,8 m henover bygningens østfacade. Højden ved det nordøstlige hjørne er 17,5 m målt i forhold til det naturlige terræn, og overskrider derved de tilladte 14 m med 3,5 m. Netop ved dette hjørne terrænreguleres, så højden i forhold til det nye terræn overskrides med 2,25 m svarende til en samlet højde på 16,25 m over fremtidigt terræn ved hjørnet.

Mod syd og vest vil værket være synligt fra motorvejen, og mod nord fra den øvrige del af lokalplanens erhvervsområde, mens der er marker mod øst.

Bygningens udformning med de buede tagflader sammenholdt med materialevalget, vurderes at give bygningen et let udtryk såvel mod syd som nord. Også set i forhold til at der er en højdeforskel mellem den laveste og den højeste del af tagfladen på ca. 1,5 m.

Administrationen vurderer samlet, at bygningen er tilpasset terrænet, så den på trods af den forholdsvis store højde, fremstår som en arkitektonisk flot afslutning af lokalplanområdet mod syd.

## Handicappolitik

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

**Økonomi og finansiering**

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

## 6. TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for bofællesskabet Fridlev og rækkehuse ved Buske

01.02.05.P16

20/2992

Åben sag

### Resumé

Saabye & Partners Aps har på vegne af Almenr fremsendt en anmodning om at få udarbejdet en lokalplan for bofællesskabet Fridlev ved Buske i Hvalsø. Samtidig har Niebuhr/Andersen huse fremsendt en anmodning om at få udarbejdet en lokalplan for rækkehuse ved Buske. Administrationen forslår, at der udarbejdes en samlet lokalplan for bofællesskabet Fridlev og rækkehusene ved Buske Øst, da dette understøtter boligbehovet i Lejre Kommune.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at administrationens forslag til grundlag for udarbejdelse af en lokalplan for bofællesskabet Fridlev og rækkehuse ved Buske Øst godkendes,
2. at der afholdes borgermøde i høringsperioden i efteråret.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020

Indstillingerne tiltrådt.

### Sagsfremstilling

Saabye & Partners Aps har på vegne af Almenr fremsendt en anmodning om at få udarbejdet en lokalplan for bofællesskabet Fridlev ved Buske i Hvalsø. Ydermere har Niebuhr/Andersen Huse fremsendt en anmodning om at få igangsat en lokalplan for nogle rækkehuse på naboarealet ved Trebiens Allé. Begge arealer er pt. ejet af Birgitte Boesen. Almenr og Niebuhr/Andersen har betingede købsaftaler på arealerne. Se kortudsnit af Buskeområdet, hvor de to arealer er vist. Ydermere er projektoplæg vedlagt som bilag.

#### Bofællesskabet Fridlev

Bofællesskabet Fridlev vil etablere et bofællesskab til voksne, der vil udfolde drømmen om et moderne landsbyfællesskab, hvor natur, bolig og fritidsliv smelter sammen med masser af plads til selvforsyning, dyrehold og rekreative aktiviteter. Kort sagt; et bofællesskab hvor ligesindede deler fælles værksteder, yoga, rødvinsoftener eller seriøse nyttehaver.

Brugerne i Fridlev er tiltænkt det "modne" segment, hvor børnene er flyttet hjemmefra og hvor drømmen om at komme ud af parcelhuset, dyrke fællesskabet og et aktivt fritidsliv ønskes udlevet. Der er stor efterspørgsel i Lejre efter alternative boligformer til parcelhuset.

Fridlev designes som en landsby bestående af tre klynger, der muliggør ret præcise små værdi- og interessefællesskaber i det store fællesskab. Det betyder i praksis, at seniorer

bor i landsbyens store mangfoldige fællesskab, men samtidigt i sin egen klynge i "sikker afstand" til eventuelle børnefamilier.

Grunden, hvorpå bofællesskabet Fridlev etableres, ligger på en skrånende mark mellem et fredet grønt areal og en naturlig sø. Den skrånende grund tilføjer liv og variation til bebyggelsen, der så vidt muligt vil følge grundens terrænkurver.

Almenr ønsker at kunne opføre tæt-lav bebyggelse i et tidssvarende udtryk og med varierende boligstørrelser. Boligerne opføres i to plan som rækkehus typologi, hvorved bygningernes klimaskærm reduceres og friarealerne øges. Boligerne opdeles i 3 klynger med hver et fælleshus. Hele bofællesskabet deler et større fælleshus "Laden", som kan danne ramme for fællesaktiviteter for alle beboere. De grønne friarealer vil for størstedelen være tilgængelige og centrale for alle. I tilknytning til de enkelte boliger vil der være mindre private udeområder.

Fridlev tænkes udført med facader i træ eller anden facademateriale. Tagene kan være ensidige, saddeltage med svag hældning eller flade, udført i tegl, tagpap eller plademateriale, så som eternit, pandeplader, bølgeplader o.l. Husene ønskes opført i 2 plan med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter.

Almenr ønsker at etablere ca. 54 boliger, men antallet af boliger og størrelser kan dog ændre sig afhængig af efter efterspørgslen, og hvad der realiserbart.

#### Niebuhr/Andersens rækkehusprojekt

Niebuhr/Andersen ønsker at udstykke nogle rækkehuse nordøst for Fridlev, som skal kunne tiltrække eksisterende borgere i kommunen, hvor huset er blevet for stort, til nogle lidt mindre boliger end de har i dag, og ungerne er fløjet fra reden. Dog vil området også kunne tiltrække nye unge eventuelle førstegangskøber eller børnefamilier med et eller to børn. Da boligerne er i to plan, egner de sig ikke særligt til personer over 65 til 70 år.

Niebuhr/Andersen ønsker at etablere 29 rækkehuse á 123–126 m<sup>2</sup> med mulighed for fleksibel indretning. Området er tiltænkt som en lille by i byen, hvor der etableres små samlingspunkter, fællesarealer med bænke og stibelysning, legeplads, interne færdselsarealer som beplantes med træer, som dermed skaber en "Allé stemning". Alle ejendomme får egen lille forhøvet skur og en større baghave med flisebelagt terrasse og græsplæne. På førstesal vil der være adgang til stor altan, og der vil blive etableret læmure mellem boligerne, opmuret i samme mursten som ejendommen.

Rækkehusene vil blive udført med et stramt klassisk udtryk, uden udhæng, men med gesims i murstensfacader og med fokus på så lidt vedligeholdelse som muligt, således der kan bruges tid på ens nære. Tagene belægges med sorte/grå teglsten og ydervægge opføres som blankt murværk, i changerende, men matchende farver indenfor jordskalaen. Rækkehusene ønskes opført i 2 plan med en facadehøjde på 5,35 meter og en bygningshøjde på 7,10 meter. Skurene tænkes udført i linkebeklædning, som males grå i ral 7016. Stern og vindskeder på skure ønsker de at male hvide. Vinduer og døre vil være fra Velfac og fremstå i granitgrå. Derudover ønsker de at etablere altaner på 1. salen som stål altaner fra Aspen.

Niebuhr/Andersen lægger stor vægt på, at den enkelte beboer har mulighed for at parkere sin bil, på de i alt 60 parkeringspladser. Idet de mener, de fleste i en landkommune som Lejre har behov for en bil eller to for at få hverdagen til at fungere. Fra start vil 20 stk. af disse parkeringspladser blive fremtidssikret og forberedt for nem installation af ladestandere, således det vil være særligt attraktivt og nemt for ejerne at investere i en el-bil og få opsat en stander.

### Kommuneplanen

Ifølge Kommuneplanens rækkefølgeplan er lagt op til, at der kan planlægges for ca. 38 boliger/3,3 ha inden for ramme 6.B19 Buske Øst i perioden fra 2017-2021 og for ca. 36 boliger/4,7 ha inden for ramme 6.B15 Buske Syd i perioden fra 2022-2025. Se kortudsnit for afgrænsning af kommuneplanrammerne. Rækkefølgeplanen findes på side 65 i kommuneplanen. Se [her](#). Antallet af boliger i rækkefølgeplanen er beregnet ud fra nøgletal og en tidligere bebyggelsesplan for Buske. Fridlevs areal udgør 1,6 ha, og ligger i Buske Syd. Niebuhr/Andersens rækkehusareal udgør ca. 1 ha og ligger både i Buske Syd og Øst- samlet er de to arealer 2,6 ha.

Rækkefølgeplanen har til formål at give kommunen mulighed for at styre udbygningen af nye boligerområder, så den f.eks. finder sted i et tempo, der kan understøttes af den kommunale service med pasningstilbud osv. Det er ikke et krav, at rækkefølgeplanen skal følges stringent. Det er muligt at bytte rundt på rækkefølgen med et kommuneplantillæg, hvis det ønskes.

### **Bilag:**

1	Åben	Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Fridlev	25880/20
2	Åben	Situationsplan for Fridlev	25454/20
3	Åben	Niebuhr Andersens oplæg til rækkehuse ved Buske.pdf	28360/20
4	Åben	Niebuhr/Andersens situationsplan	30682/20
5	Åben	Niebuhr/Andersens materialebeskrivelse	30675/20
6	Åben	Rammer med Fridlevs og Niebuhr-Andersens afgrænsning.pdf	31994/20

### **Administrationens vurdering**

Ejeren af Buske ønsker, at der påbegyndes lokalplanlægning af Buske syd. Administrationen anbefaler, at der planlægningen af Buske Syd prioriteres før Buske Øst, da projekterne understøtter boligbehovet og efterspørgslen efter mindre boliger i kommunen. Ydermere understøtter det også det lokale erhvervsliv. Derfor foreslår administrationen, at der udarbejdes en samlet lokalplan for bofællesskabet Fridlev og rækkehusene.

Administrationen foreslår lokalplanlægning sættes igang på følgende grundlag:

Formål: Boligformål herunder at forebygge luftforurening fra brændeovne og pejse.

Anvendelse: tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent: Max. 35 % for området og delområderne under ét.

Bebyggelsens omfang og placering: Boligerne kan opføres i maks. 2 plan med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter med ensidige tage, saddeltage eller flade tage.

Bebyggelsens ydre fremtræden: Facaderne kan fremstå i teglsten, teglskaller, pudsede/filsede, træ, skifer eller glas. Tage kan dækkes med sedum, sort/grå skifer, glas, eternit, pandeplader eller sorte, grå eller røde lertegl. Stern og vindskeder må ikke fremstå i hvide eller lyse farver, da disse vil kunne se tydeligt fra det fredede landskab. Altaner må ikke virke for dominerende.

Ny bebyggelse må ikke opføres med skorsten. Såfremt der etableres en fælles kedelcentral, vil der kunne etableres skorsten til denne.

Regnvand: Regnvand skal så vidt muligt nedsives indenfor lokalplanens område, men kan ved større regnmængder ledes til regnvandsbassinet vest for husene ved Trebiens Allé.

Parkering og Vejadgang: Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Vejadgang skal ske fra ny adgangsvej til Raunsbjergvej.

### Vejadgang



Det er udstykkers ønske, at Niebuhr/Andersens rækkehuse får adgangsvej til Trebiens Allé og derfra videre til Bentsensvej, blandt andet så flere er med til at vedligeholde vejbroen over den gamle Midtbane. Administrationen vurderer, at Fridlevs og Niebuhr/Andersens rækkehuse skal Vejbetjenes fra Raunsbjergvej sammen med det resterende uudnyttede areal syd for Fritlevsareal (KP-ramme 6.B15), og at de resterende uudnyttede arealer ved Trebiens Allé (KP-ramme 6.B19) vejbetjenes via Bentsensvej. Det vil først og fremmest være mere acceptabelt i forhold til trafikmængden og trafiksikkerheden på Bentsensvej, men også gøre det mere logisk for den besøgende.

#### Kommuneplantillæg

Administrationen foreslår, at der sammen med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der justerer rækkefølgeplanen og afgrænsningerne af kommuneplanrammerne 6.B15 og 6.B19, så planlægningen af de to projekter kan påbegyndes.

#### Borgermøde

Ofte er det mest hensigtsmæssigt at have et indledende borgermøde, så eventuelle forslag og ideer fra borgerne kan indarbejdes i lokalplanforslaget, før det bliver sendt i høring. Derved minimeres antallet af indsigelser og behovet for en eventuel fornyet høring kan måske undgås senere i processen. På grund af coronasituationen er det for tiden ikke muligt at afholde borgermøder. Administrationen foreslår, at der afholdes borgermøde, når lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i efteråret.

### **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

### **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **7. TM - Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for rækkehuse ved Lindegården i Ejby**

01.02.05.P16

20/2956

Åben sag

### **Resumé**

Ejere af et areal ved Lindegården i Ejby ønsker at få udarbejdet en ny lokalplan, som gør det muligt bygge rækkehuse fremfor parcelhuse, som den nuværende lokalplan giver mulighed for. Der er et stort behov i Lejre Kommune for mindre boliger til bl.a. par, seniorer og enlige.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at der udarbejdes en lokalplan for rækkehuse ved Lindegården i Ejby på det af administrationen foreslåede grundlag.

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Teknik & Miljø.

### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Sagsfremstilling**

Saabye & Partners Aps har på vegne af bygherrerne på matrikel 3dg Ejby By ved Lindegården fremsendt en anmodning om at få udarbejdet en ny lokalplan for arealet. Størstedelen af matriklen blev lokalplanlagt i marts 2009, og gav mulighed for at etablere parcelhuse. Blandt andet på grund af finanskrisen blev lokalplanen ikke realiseret. De nye bygherrer har en betinget købsaftale med ejeren af ejendommen.

Bygherrerne ønsker at skabe et nyt boligområde - skabt af lokale håndværkere for de lokale borgere og alle andre interesserede.

De ønsker at være med til skabe en bæredygtig fremtid for lokalområdet ved at etablere nye boligtyper, som kan tilgodese de seniorer, der allerede bor i området, og som ønsker at flytte til en mindre bolig eller at skifte fra ejerbolig til leje- eller andelsbolig. Boligområdet kan derved bidrage til at skabe en "rotation", når parcelhusene frigives til tilflyttere.

De ønsker at bygge rækkehuse med et tidssvarende udtryk og varierende boligstørrelser og ejerformer. De grønne friarealer skal deles og være offentligt tilgængelige for alle. Den fredede stendysse midt på matriklen vil sætte sit aftryk og kunne aflæses i disponeringen af arealerne, hvor boligstokkene placeres ud fra stendysen som centerpunkt, og hvor adgangs- og tilkørselsvejene på grunden ligeledes underlægger sig denne struktur.

Rækkehusene tænkes bygget i to plan, hvorved bygningernes klimaskærm reduceres og friarealerne øges. Dette vil give mulighed for en diversitet i boligudbuddet, således at der kan være boliger i stueplan til seniorerne, boliger på 1. sal til unge, eller familieboliger i to plan med lodret lejlighedsskel. Dette kan med et moderne bygningsudtryk lade sig

gøre i en højde på max 7,5 m, og vil dermed ikke overstige højden på den traditionelle åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsen tænkes opført i et nutidigt design med facader i mur og tegl eller opbygget som lette konstruktioner beklædt i træ eller andre facadeplader. Tagene kan være ensidige, saddeltage med svag hældning eller flade, udført i tegl, tagpap eller plademateriale.

Bebyggelsen vil blive indpasset i terrænet, som ikke er voldsomt kuperet.

Bygherrerne ønsker at få udarbejdet en rammelokalplan for hele matriklen, som indeholder detaljerede bygningsregulerende bestemmelser for første etape. Se vedlagte bebyggelsesplan.

Ca. To tredjedele af matrikel 3dg i Ejby er i dag reguleret af Lokalplan LK 07 for boliger ved Lindegården, og er i Lejre Kommuneplan 2017 udlagt som rammeområde 2.B7, og ligger i byzone. Den resterende del af matriklen er ikke lokalplanlagt, men er i kommuneplanen udlagt til rammeområde 2.B4, som kan overføres fra landzone til byzone med en lokalplan.

## Bilag:

- 1 Åben Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Stendyssen ved 25152/20  
Lindwegården i Ejby.pdf
- 2 Åben Bebyggelsesplan for Stendyssen ved Lindegården i Ejby.pdf 25153/20

## Administrationens vurdering

Rækkehuse i Ejby vil efter administrationens vurdering være med til at understøtte behovet for mindre boliger til enlige, seniorer eller par, som der er stor mangel på i kommunen.

Administrationen foreslår derfor, at der sættes gang i udarbejdelsen af lokalplanen for tæt-lav boligbebyggelse ved Lindegården:

Formål: Boligformål herunder at forebygge luftforurening fra brændeovne og pejse.

Anvendelse: tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent: Max. 35 % for området under ét eksklusivt arealet indenfor beskyttelseszonen omkring jættestuen.

Bebyggelsens omfang og placering: Boligerne kan opføres i maks. 2 plan med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter med ensidige tage, saddeltage eller flade tage.

Bebyggelsens ydre fremtræden: Facaderne skal etableres som blank mur, pudset mur og/eller med træbeklædning i varmebehandlet træ. Tag skal dækkes med i tegl, tagpap, sedum eller plademateriale.

Ny bebyggelse må ikke opføres med skorsten. Såfremt der etableres en fælles kedelcentral, vil der kunne etableres skorsten til denne.

Regnvand: Regnvand skal håndteres indenfor lokalplanens område.

Parkerings og Vejadgang: Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig. Vejadgang skal ske til Ejby Havnevej.

På grund af Coronakrisen er det ikke muligt at afholde borgermøder for tiden. Men da lokalplanen ikke kommer til at rumme de store ændringer i forhold til den allerede eksisterende Lokalplan LK 07 for boliger ved Lindegården, vurderer administrationen ydermere, at der ikke er behov for et indledende borgermøde.

**Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

**Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## 8. TM - Hestehavevej, indretning af spisested, kursusvirksomhed og bed & breakfast

01.03.00.G00

20/1248

Åben sag

### Resumé

Udvalget bedes tages stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til et spisested, kursusvirksomhed og 3 bed & breakfast-værelser på ejendommen der ligger Hestehavevej 42, 4320 Lejre.

Ansøgningsmaterialet er vedlagt som bilag 1.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lejre Kommune meddeler tilladelse til indretning af en kursusvirksomhed, 3 bed & breakfast-værelser samt til at opføre en tilbygning til spisested til maks. 30 gæster
2. at der stilles vilkår om, at al parkering til bolig, bed & breakfast, kursusvirksomhed og restaurant sker på ejendommen,
3. at der stilles vilkår om, at der ikke opsættes belysning på parkeringspladsen
4. der stilles vilkår om at tipien til kursusvirksomhed placeres i havens sydlige ende,
5. at der stilles vilkår om, at gangbroen til de 3 bed & breakfast værelser placeres på den side af bygningen, der vender væk fra nærmeste nabo

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020

Indstillingerne tiltrådt.

### Sagsfremstilling

En mulig køber af landbrugsejendommen Hestehavevej 42, Osted 4000 Roskilde har ansøgt om følgende:

- Opførelse af en tilbygning til den tidligere stald. Tilbygningen bliver ca. 70 m<sup>2</sup> stor. Den bliver opført i bondehusstil, med hvidmalet eller hvidkalket puds og bindingsværk.
- Indretning af spisested, køkken samt toilet og bad i den tidligere stald og i tilbygningen. Der installeres en masseovn i den tidligere stald.
- Indretning af kursuslokale på kornloftet af den tidligere staldbygning.
- Indretning af 3 bed and breakfast-værelse på tagetage af stuehuset. Der opsættes en gangbro på nordsiden af stuehuset til adgang til de 3 værelser.
- Opstilling af en tippi i haven. Tippien skal anvendes til kursusformål. Den bliver ca. 8 meter høj og 6 meter i diameter og opføres i råhvid teltdug. Den indrettes med bålplads. Den skal ikke anvendes til overnatning.
- Opstilling af en campingvogn der skal anvendes til at køre til markeder osv. i sæson. Den vil blive brugt i vinterperioden til opbevaring.
- Der vil være parkeringspladser på ejendommen.

Tilbygning, den tidligere stald og kornloft samt tippi skal anvendes til afholdelse af kokke- og kogekurser, naturvejledning samt kurser i div. håndværk. Der vil komme ca. 30 gæster til spisestedet om dagen og desuden blive afholdt folkekøkken 1 gang om måneden. Der vil ligeledes komme et varierende antal kursusister.

Ansøger beskriver aktiviteten således:

*Sankeriet*: Målet er at lave et alternativt, bæredygtigt spisested på husmandsstedet efter det såkaldte "Farm to Table" koncept. Maden produceres af egne råvarer fra husmandsstedet, danske og nordiske grøntsager, bær, frugter og urter. Med tiden skal der også etableres egnet dyrehold af høns, grise, køer og får på ejendommen. De råvarer der ikke produceres på ejendommen, vil blive købt i lokalområdet. Ansøger har forklaret, at projektet ikke vil kunne fungere i et byområde, da der ikke vil være plads til grøntsagshaven og husdyr.

*WedoNature*: Er et formidlingscentrum for natur, kultur, mad og historie. Kurserne rækker lige fra traditionelt håndværk som træsnitning og pileflet til naturformidling og historisk formidling fra stenalder til nutid. Ansøger har forklaret, at virksomheden allerede er godt etableret i lokalsamfundet.

*Sankeriets Bed & Breakfast*: der vil på sigt blive sat 3 værelser i stand til gastroturister og naturnydere.

Ansøger skal selv bo i stuehusets stueetage.

Ejendommen ligger i landzone. Området Hestehave er kendetegnet ved at ejendommene ligger på vest siden af Hestehavevej. De har alle et markstykke der strækker mod vest og går ned mod Tokkerup Å. Øst for vejen ligger Bondeskov. Området er udpeget med landskabelige bevaringsværdig i Lejre Kommuneplan 2017.

Kort over Hestehavevej og skråfoto af ejendommen, er vedlagt i bilag 2.

## Bilag:

1	Åben Ansøgning, bilag 1	26936/20
2	Åben Kort over Hestehavevej og skråfoto af ejendommen, bilag 2	28369/20
3	Åben Høringssvar, bilag 3	26937/20
4	Åben Ansøgers besvarelse, bilag 4	28368/20

## Udtalelser

I forbindelse med behandling af sagen har ansøgningen været sendt i naboorientering hos ejendommens naboer og interesseorganisationer. Begge naboer har indsigelser mod det ansøgte. Ansøger har efterfølgende besvaret naboernes bekymringer.

Naboerne bekymrer sig om følgende forhold:

- Natur: De mange gæster og den ændrede anvendelse af ejendommen, evt. med ekstra belysning ved den nye tilbygning og parkeringsplads, vil påvirke områdets natur og dyreliv negativt. Nærområdet omkring skoven og Hestehaven er i dag et roligt, ikke lysforurenede og egnstypisk område.
- Trafik: Den smalle vej vil blive belastet af gæster til restaurant og kursusvirksomhed.
- Parkering og campingvogn: Vil virke skæmmende på omgivelserne.
- Røg og lyd: Nabohaven, der ligger kun 10 meter fra tipi og bålplads, vil blive påvirket af røg fra bålet og lyd fra kursister i hverdagen og weekender.
- Gangbro ved bed & breakfast: Vil skabe frit udsyn til naboens have.

Begge naboer er bekymrede for, at 30 daglige gæster/kursister vil medføre en større belastning af ejendommens vandafledningssystem. Administrationen har vurderet, at der ikke blive nogen nævneværdig forøgelse af den udledte vandmængde – i liter pr. sekund

– fra ejendommen, hvis det forinden har passeret gennem et egnet spildevandsanlæg, hvilket der vil blive stillet krav om.

Ansøger svar til nabobemærkningerne:

- *Natur og dyreliv* vil ikke blive forstyrret af aktiviteten eller lys på ejendommen, idet kurserne netop handler om at omgås naturen, og idet der ikke bliver sat vinduer i den ende af tilbygningen, der vender ud mod skoven.
- *Vedr. trafik*: Det er hensigten at de 30 besøgende ikke kommer i hver deres bil, men i grupper der ikke belaster trafikalt. Det maksimale antal besøgende pr. dag bliver 30.
- *Vedr. parkering og campingvogn*: Der kan parkeres på matriklen, og det tilsigtes at lave et miljø der passer ind i området. Campingvognene vil kun holde fast på ejendommen om vinteren. Resten af året anvendes den ved markeder og arrangementer.
- *Vedr. røg og lyd*: Tipien vil være i brug 1-2 gange ugentligt. Røgen kommer ud i toppen 8 meter oppe og vil hurtigt blæse væk, før den er til gene for naboer. Den vil ikke blive brugt til børneleg, men af voksne, så der vil ikke være så stor støjgene.
- *Vedr. gangbro ved bed & breakfast*: Gangbroen kan evt. flyttes om på den anden side af bygningen, så den ikke vender ind mod naboejendommen.

Høringssvarene er vedlagt i bilag 3.

Ansøgers besvarelse er vedlagt i bilag 4.

## **Administrationens vurdering**

Der er i planlovens bestemmelser ikke eksakte regler for, hvornår kommunalbestyrelsen kan eller skal give landzonetilladelse, og heller ikke for det konkrete omfang af det, der kan meddeles tilladelse til. Efter § 35, stk. 1 skal der foretages en konkret vurdering i det enkelte tilfælde ud fra en række overordnede hensyn som planlægningsmæssige hensyn, herunder kommuneplanlægning, nabohensyn, landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn samt vækst og udvikling.

Der er i denne sag både forhold, der taler for en tilladelse, og forhold, der taler imod en tilladelse.

For en tilladelse taler Lejre Kommunes generelle ønske om at arbejde for bæredygtig vækst og overnatningsmuligheder i kommunen. Projektet understøtter i høj grad disse mål.

Imod en tilladelse taler særligt hensynet til de nærmeste naboer, som vil opleve en væsentlig anden og større aktivitet i lokalområdet end i dag. Særligt er restaurations- og kursusvirksomhed ikke almindeligt i det åbne land. Konceptet bygger dog i høj grad på placeringen i det åbne land, bl.a. fordi hovedparten af råvarerne skal komme fra egne marker.

Generne for naboerne kan reduceres med vilkår, der begrænser belysning på ejendommen, og vilkår, der sikrer, at alle gæster kan parkere på ejendommen og ikke på Hestehavevej. Endvidere bør der også stilles vilkår om, at gangbroen til de 3 bed & breakfast værelser placeres på den side af bygningen, der vender væk fra nærmeste nabo. Og vilkår om, at den ansøgte tipi til kursusformål placeres i havens sydlige ende.

Administrationen anbefaler derfor, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på ovenstående vilkår.

Ud over landzonetilladelse kræves en del andre tilladelser, herunder en ny overkørselstilladelse til offentlig vej. Administrationen vil også i den sammenhæng sikre, at al parkering kan ske på egen grund.

### **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

### **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.



**9. TM - Eventuelt**

Åben sag

**Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 04-05-2020**

Intet under dette punkt.

**10. TM - Godkendelse af referat**

Åben sag