



## Udvalget for Teknik & Miljø

### REFERAT

Sted: Mødelokale2, Rådhuset i Allerslev og digitalt

Dato: Mandag den 7. september 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 - september .....	2
3. TM - Strukturplan for renseanlæggene i Lejre Kommune .....	4
4. TM - Orientering om natur- og friluftaktiviteter .....	7
5. SSÆ/BU/JA/TM/ØU - borgerrådgiverens status for 1. halvår 2020.....	8
6. TM - Ansøgning om dispensation fra lugtgenegrænser i husdyrsag .....	10
7. TM - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 og Forslag til Lokalplan LK 77 for boliger ved Lindegården i Ejby .....	13
8. TM - Forslag til Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård i Lejre - reduceret mulighed for dobbelthuse .....	16
9. TM - Forslag til Lokalplan LK 81 for boliger på Østager i Kirke Hyllinge .....	18
10. TM - Grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for Gershøjvej 2 og 6 i Sæby .....	21
11. TM - Vandindvindingstilladelse ved råstofgrav Østerryelgaard Stenværk, Kyndeløse .....	25
12. TM - Afhjælpning af pesticidproblem i drikkevand ved Krabbesholm Vandværk .....	28
13. TM- Forslag til tillæg 8 til Spildevandsplan 2016-2023 - Justering af status for kloakplande i spildevandsplanen .....	31
14. TM - Endelig godkendelse af Tillæg 9 til Spildevandsplan 2016-2023 - Spildevandskloakering af nyt boligområde ved Rynkebjerggård, Lejre .....	34
15. TM - Ansøgning om etablering af vognmandsvirksomhed på ejendommen beliggende Lejrevej 74, 4320 Lejre.....	36
16. TM - Udvidelse af eksisterende erhverv i landzone - opførelse af ny erhvervshal samt tilbygning .....	40
17. TM - Ansøgning om dispensation til af- og pålæsning Kumlehusvej 1H.....	43
18. TM - Opfølgning på forundersøgelse med henblik på at fastslå behovet for erosionssikring ved Bramsnæsrig .....	46
19. TM - Eventuelt.....	50
20. TM - Godkendelse af referat.....	51

**1. TM - Godkendelse af dagsorden**

Åben sag

**Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Godkendt.

## 2. TM - Orientering - september

00.22.04.G01

19/11681

Åben sag

### Resumé

#### A. Statsadvokatens afgørelse vedr. afslutning af straffesag

Lejre Kommune har den 2. juli 2019 påklaget en afgørelse om afslutning af en straffesag truffet af Midt- og Vestsjællands Politi til Statsadvokaten. Sagen drejer sig om, at Midt- og Vestsjællands Politi har indstillet efterforskningen vedr. overholdelse af et vilkår, Lejre Kommune har stillet i en landzonetilladelse. Idet Statsadvokaten ved en fejl ikke har behandlet sagen inden udløbet af omgørelsesfristen, kan Statsadvokaten ikke genoptage sagen. Statsadvokatens afgørelse er vedlagt som lukket bilag.

#### B. Status for fremskudte anlægs- og vedligeholdelsesprojekter

Der er udarbejdet en samlet, opdateret oversigt over tidsplanerne for de fremskudte anlægs- og vedligeholdelsesprojekter i Lejre Kommune. Oversigten er opdateret pr. september 2020. Oversigten vedlægges som bilag, og kan desuden findes på Lejre Kommunes hjemmeside.

#### C. Erstatningskrav på grund af fejl i sagsbehandling

Administrationen har givet Orehøjvej 19 et påbud om at forbedre rensning af spildevand. For at efterkomme påbuddet, har ejer søgt om at etablere et nedsivningsanlæg, og administrationen har givet tilladelse til et nedsivningsanlæg.

I forbindelse med tilladelsen, har administrationen ikke været opmærksom på, at flere af HOFORs indvindingsboringer ligger tæt på ejendommen. Der må kun gives tilladelse til nedsivningsanlæg, hvis afstanden til nærmeste drikkevandsboring er mere end 300 meter.

Administrationen blev opmærksom på fejlen, medens ejer var i gang med at etablere anlægget. Administrationen har derfor trukket tilladelsen tilbage og har bedt ejer om at etablere et minirenselanlæg i stedet. Ejer har fremsendt et krav om erstatning på 49.838 kr. for de ekstraomkostninger, som ejer mener at have haft. Det er administrationens vurdering, at Lejre Kommune er erstatningsansvarlig for de ekstraomkostninger, som ejer har haft pga. den tilladelse til et nedsivningsanlæg, som ikke skulle være givet. Administrationen vil med det afsæt gennemgå det fremsendte krav og søge et forlig med ejer. Erstatningsbeløb vil blive afholdt af driftsbevilling 4.10.10 Natur, miljø og plan.

#### D. Studietur

Udvalget har tidligere besluttet en studietur den 24. og 25. september 2020. Administrationen vil på mødet orientere om status for forberedelserne til turen.

#### E. 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 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. Administrationen forventer, at der i det kommende kvartal sættes gang i følgende lokalplaner: Lokalplan for nyt erhvervsområde i Osted.

**Beslutningskompetence**

Udvalget for Teknik & Miljø.

**Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Taget til orientering.

**Bilag:**

- |   |        |                                                               |          |
|---|--------|---------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Lukket |                                                               |          |
| 2 | Åben   | Lokalplanoversigt til UTM - Sept 2020                         | 61792/20 |
| 3 | Åben   | Overblik fremskudte anlægs- og vedligeholdelsesprojekter 2020 | 62085/20 |

### 3. TM - Strukturplan for renselanlæggene i Lejre Kommune

06.03.10.G01

18/5373

Åben sag

#### Resumé

Flere renselanlæg i Lejre Kommune er ikke i god tilstand. Fors A/S har i samarbejde med administrationen påbegyndt en analyse af den fremtidige struktur for renselanlæggene i Lejre Kommune. På mødet i Udvalget for Teknik & Miljø den 3. februar 2020 præsenterede Fors A/S og administrationen de foreløbige resultater af den igangsatte strukturanalyse for renselanlæggene.

Der er arbejdet videre med strukturanalysen og de forskellige scenarier for, hvor og hvordan spildevandet fremtidigt kan behandles. De forskellige scenarier er vurderet i forhold til økonomi, teknik, miljø og klima. På baggrund af vurderingerne kan antallet af scenarier snævres ind.

Fors A/S deltager i mødet med henblik på besvarelse af spørgsmål.

#### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at fravalg af scenarier godkendes, og at der arbejdes videre med følgende 8 scenarier, som kan kombineres i det videre arbejde:
  - **Nul Vest:** Tysinge og Hvalsø Renselanlæg bibeholdes.
  - **Nul Øst:** Gøderup afskæres til Lejre. Osted bibeholdes. Gadstrup afskæres til Viby.
  - **D:** Osted afskæres til Lejre.
  - **G:** Sæby, Lyndby og Gevninge afskæres til Bjergmarken. Ejby Renselanlæg opgraderes.
  - **J:** Sæby, Lyndby og Lejre afskæres til Gevninge. Osted afskæres til Viby. Gadstrup afskæres til Viby.
  - **K:** Sæby, Lyndby, Osted og Lejre afskæres til Gevninge. Gevninge opgraderes.
  - **L:** Sæby og Lyndby afskæres til Gevninge. Gevninge og Ejby opgraderes.
  - **M:** Lyndby afskæres til Sæby. Gevninge afskæres til Bjergmarken. Ejby bibeholdes.

#### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

#### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingerne tiltrådt.

#### Sagsfremstilling

Flere af renselanlæggene i kommunen er i dårlig stand og har svært ved at opfylde renskravene i deres udledningstilladelser. Fors A/S arbejder derfor i samarbejde med administrationen på et forslag til en ny strukturplan for renselanlæggene.

Der er set på 17 mulige scenarier for den fremtidige renseanlægsstruktur i kommunen. Scenarierne er opdelt i delområderne Vest, Nordvest, Nord, Øst, samt Nordøst. For hvert delområde er der opstillet et nul-scenarie, hvor de nuværende renseanlæg i det pågældende område bibeholdes og opgraderes i nødvendigt omfang.

Derudover er der set på en række forskellige afskærings-scenarier, hvor ét eller flere renseanlæg i hvert delområde afskæres til andre renseanlæg, enten i Lejre Kommune eller i én af nabokommunerne Roskilde samt Holbæk kommuner.

De 17 scenarier er som følger og er nærmere beskrevet og vurderet i vedlagte notat:

- 1. Nul Vest:** Tysinge og Hvalsø bibeholdes.
- 2. A:** Hvalsø afskæres til Tysinge i Holbæk Kommune.
- 3. Nul Nordvest:** Hvalsø og Ejby bibeholdes, samt opgraderes.
- 4. I:** Hvalsø afskæres til Ejby.
- 5. Nul Nord:** Lyndby, Sæby, Gevninge samt Ejby bibeholdes, samt opgraderes.
- 6. F:** Lyndby og Sæby afskæres til Ejby. Gevninge afskæres til Bjergmarken i Roskilde Kommune.
- 7. G:** Sæby, Lyndby og Gevninge afskæres til Bjergmarken. Ejby Renseanlæg opgraderes.
- 8. H:** Ejby, Sæby, Lyndby og Gevninge afskæres til Bjergmarken.
- 9. L:** Sæby og Lyndby afskæres til Gevninge. Gevninge og Ejby opgraderes.
- 10.M:** Lyndby afskæres til Sæby. Gevninge afskæres til Bjergmarken. Ejby bibeholdes.
- 11.Nul Øst:** Gøderup afskæres til Lejre. Osted bibeholdes. I Roskilde Kommune afskæres Gadstrup til Viby.
- 12.C:** Lejre og Osted afskæres til Viby.
- 13.D:** Osted afskæres til Lejre.
- 14.E:** Lejre afskæres til Osted.
- 15.Nul Nordøst:** Osted, Lejre, Sæby, Lyndby samt Gevninge bibeholdes og opgraderes. I Roskilde Kommune afskæres Gadstrup til Viby.
- 16.**Gadstrup afskæres til Viby.
- 17.J:** Sæby, Lyndby og Lejre afskæres til Gevninge. Osted afskæres til Viby.
- 18.K:** Sæby, Lyndby, Osted og Lejre afskæres til Gevninge. Gevninge opgraderes.

Hvert scenarie er vurderet i forhold til teknik, miljø, klima samt økonomi.

Vurderingerne fører til, at Fors A/S og administrationen nu anbefaler, at antallet af scenarier indskrænkes sådan, at der kun arbejdes videre med følgende 8 scenarier:

- **Nul Vest:** Tysinge og Hvalsø Renseanlæg bibeholdes.
- **Nul Øst:** Gøderup afskæres til Lejre. Osted bibeholdes. Gadstrup afskæres til Viby.
- **D:** Osted afskæres til Lejre.
- **G:** Sæby, Lyndby og Gevninge afskæres til Bjergmarken. Ejby Renseanlæg opgraderes.
- **J:** Sæby, Lyndby og Lejre afskæres til Gevninge. Osted afskæres til Viby. Gadstrup afskæres til Viby.
- **K:** Sæby, Lyndby, Osted og Lejre afskæres til Gevninge. Gevninge opgraderes.
- **L:** Sæby og Lyndby afskæres til Gevninge. Gevninge og Ejby opgraderes.
- **M:** Lyndby afskæres til Sæby. Gevninge afskæres til Bjergmarken. Ejby bibeholdes.

Disse scenarier vil i det videre arbejde blive yderligere belyst, og kombineret sådan, at der som næste skridt vil være forventeligt 2-4 scenarier for den samlede renseanlægsstruktur i Lejre Kommune, som der kan tages stilling til. I forlængelse heraf er det planen, at det endelige scenarie indarbejdes i et forslag til tillæg til

spildevandsplanen, hvor ny struktur for renseanlæg, separatkloakeringer og nyanlæg indgår i en revideret investeringsplan.

To af de scenarier, det anbefales at arbejde videre med, indebærer behandling af spildevand fra Lejre Kommune på Bjergmarken Renseanlæg i Roskilde Kommune. Fors A/S har udarbejdet et kort notat med forslag til principper for, hvad der i givet fald kan lægges til grund for en aftale mellem de to kommuners spildevandsselskaber om rensning af spildevand fra Lejre Kommune på Bjergmarken Renseanlæg. Notatet er vedlagt som bilag.

Med afsæt i dette notat behandler Udvalget for Teknik & Miljø i Roskilde Kommune i starten af september 2020 en sag, hvor Roskilde Kommune tager stilling til, om man i samarbejde med Fors A/S og Lejre Kommune vil indgå i en videre belysning af muligheden for, at spildevand fra Lejre Kommune kan afledes til Bjergmarken Renseanlæg i Roskilde Kommune.

### **Bilag:**

- |   |                                                        |          |
|---|--------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Åben Notat om scenarievalg for renseanlægsstruktur.pdf | 58666/20 |
| 2 | Åben Notat vedr. principper for udgiftsdeling .pdf     | 58667/20 |

### **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering, at de resterende 8 scenarier vil være et godt udgangspunkt for det videre arbejde med strukturplan for renseanlæggene i Lejre Kommune.

### **Handicappolitik**

Ikke relevant.

### **Økonomi og finansiering**

Udgifter til spildevandsanlæg i Lejre Kommune afholdes af Fors Spildevand Lejre A/S. Skal spildevand fra Lejre Kommune behandles på Bjergmarken Renseanlæg i Roskilde Kommune, skal der indgås en aftale om økonomisk afregning mellem de to kommuners spildevandsselskaber. Herudover skal begge kommuner vedtage spildevandsplantillæg, der muliggør dette.



#### **4. TM - Orientering om natur- og friluftaktiviteter**

01.00.00.P16

20/1968

Åben sag

##### **Resumé**

Hvert år orienterer administrationen om gennemførte naturindsatser. På mødet vil administrationen gennemgå indsatserne for 2019 og de planlagte indsatser for 2020.

##### **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at orienteringen tages til efterretning.

##### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Teknik & Miljø.

##### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Taget til efterretning.

##### **Sagsfremstilling**

Hvert år orienterer administrationen om gennemførte naturindsatser og nye kommende indsatser. Tidligere har gennemgangen været i en skriftlig rapport.

På mødet vil administrationen fortælle om de gennemførte indsatser for 2019 og de nye indsatser for 2020.

##### **Administrationens vurdering**

De seneste års skriftlige opsamlinger på naturindsatserne har krævet en del ressourcer. Det er administrationens vurdering, at disse ressourcer vil være bedre givet ud på konkrete indsatser til gavn for naturen og friluftslivet. I stedet for den tidligere skriftlige afrapportering er der derfor forberedt en mundtlig gennemgang for udvalget med mulighed for at stille spørgsmål.

## 5. **SSÆ/BU/JA/TM/ØU - borgerrådgiverens status for 1. halvår 2020**

00.07.40.G01

20/6666

Åben sag

### **Resumé**

Som et led i borgerrådgiverens rapportering til kommunalbestyrelsen, præsenteres en halvårlig mundtlig status i september.

Formålet med orienteringen er bl.a., at fagudvalgene kan drøfte forslag til konkrete indsatser og handlinger med afsæt i de borgerhenvendelser, der har været i det første halvår.

På møderne deltager relevante centerchefer sammen med borgerrådgiveren for dermed at sikre en sammenhæng mellem borgerrådgiverens observationer, udvalgets forslag og ønsker og den organisatoriske forankring og udmøntning.

Oplægget vil komme omkring:

- De tendenser og henvendelsesmønstre, der har tegnet sig i borgernes henvendelser til borgerrådgiveren det første halve år af 2020
- Tiltag der skal forbedre kvaliteten – såvel den faglige som den organisatoriske og borgeroplevede kvalitet
- Opfølgning på borgerrådgiverens årsberetning

### **Indstilling**

Borgerrådgiveren indstiller:

1. at status tages til efterretning og drøftes i fagudvalgene

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Teknik & Miljø  
Udvalget for Børn & Ungdom  
Udvalget for Job & Arbejdsmarked  
Udvalget for Social, Sundhed & Ældre  
Økonomiudvalget

### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Indstillingen taget til efterretning.

### **Beslutning Udvalget for Børn & Ungdom den 08-09-2020**

Taget til efterretning.

### **Beslutning Udvalget for Job & Arbejdsmarked den 09-09-2020**

Taget til efterretning.

### **Beslutning Udvalget for Social, Sundhed & Ældre den 09-09-2020**

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede i marts 2018 at justere processen for arbejdet med borgerrådgiverens rapportering, således at fagudvalgene får mulighed for at drøfte halvårsstatus og den aktuelle udvikling på deres respektive områder.

Den mundtlige orientering vil have fokus på den aktuelle udvikling, og borgerrådgiveren vil lægge vægt på en kvalitativ tilbagemelding fremfor en kvantitativ, da der herved er mulighed for at give et mere nuanceret og dybdegående billede af borgernes og erhvervslivets oplevelser.

Borgerrådgiveren vil sammen med relevant direktør og centerchefer deltage på fagudvalgets møde og vil holde et mundtligt oplæg om:

- de tendenser og henvendelsesmønstre, der har tegnet sig i borgernes henvendelser til borgerrådgiveren i første halvår 2020
- tiltag der skal forbedre kvaliteten – såvel den faglige som den organisatoriske og den borgeroplevede kvalitet
- opfølgning på borgerrådgiverens årsberetning

## Handicappolitik

Den mundtlige orientering ved borgerrådgiveren har til hensigt at bidrage til at forbedre kvaliteten i borgerbetjeningen og omfatter således også de borgere, som er i målgruppen for handicappolitikken.

## Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## 6. TM - Ansøgning om dispensation fra lugtgenegrænser i husdyrsag

09.17.19.P19

20/5716

Åben sag

### Resumé

I forbindelse med behandling af en ansøgning om miljøgodkendelse af et svinebrug skal der tages stilling til, om der skal gives godkendelse eller afslag til et bolignært husdyrbrug, herunder om der skal gives dispensation fra lugtgenegrænserne. Lugtgenekriteriet til nærmeste samlede bebyggelse er overskredet, men da produktionsarealet ikke udvides, kan der ansøges om dispensation fra lugtgenegrænsen. Lugten fra staldanlægget overholder lugtgenekriterierne til såvel enkeltbolig som byzone, men ikke til samlet bebyggelse.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der gives dispensation fra lugtgenegrænserne.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

### Sagsfremstilling

Lejre Kommune har modtaget ansøgning om miljøgodkendelse af svinebruget på Hvalsøvej 22, 4320 Lejre efter husdyrlovens § 16 a, stk. 2. Svinebruget er beliggende nordvest for Osted i en afstand af ca. 450 m til nærmeste byzone. Afstanden til nærmeste samlede bebyggelse er ca. 250 m. Oversigtskort er vedlagt i bilag 1.

Ejendommens dyrehold er senest miljøgodkendt i 2012 med en produktionstilladelse på 1.080 årssøer og 6 heste. Der søges om produktion på uændret produktionsareal og uændret gulvtype. Der søges dermed hverken om nyt staldbyggeri eller ændring eller udvidelse af staldanlægget. En ny godkendelse vil gøre det muligt at have flere søer på ejendommen ved at udnytte det eksisterende anlæg bedre.

Lugtbidrag fra husdyrhold beregnes i det nugældende ansøgningssystem pr m<sup>2</sup> produktionsareal, og da produktionsarealet ikke udvides, medfører det ansøgte ikke øget (beregnet) bidrag af lugt.

Der er i den eksisterende produktionstilladelse ingen særlige vilkår til reduktion af lugtbidrag, og heller ikke i den nye ansøgning er der foretaget projektilpasning af det eksisterende anlæg i forhold til lugt.

#### Lugtgenekriterie for husdyrbrug og dispensation – "50 %-reglen"

Af husdyrgodkendelsesbekendtgørelsens § 31 fremgår, at såfremt den beregnede geneafstand for lugt er større end den faktuelle afstand, skal der gives afslag. Der kan dog meddeles godkendelse, hvis den ansøgte husdyrproduktion medfører uændrede eller færre lugtgener end den eksisterende produktion samtidig med, at afstanden til omboende er længere end 50 % af den beregnede geneafstand (50 %-reglen). Det

ansøgte falder ind under denne regel, og åbner dermed mulighed for at dispensere for lugtkravene.

Lugtgenekriteriet til samlet bebyggelse (nærmeste bolig er Hvalsøvej 18B) er overskredet med 11,8 m (korrigeret geneafstand er 253,4 m og vægtet gennemsnitsafstand er 241,6 m), hvilket svarer til en overskridelse på lidt under 5 %, og kun ejendommen Hvalsøvej 18 B er berørt af overskridelsen. Området er beliggende i landzone og er ikke lokalplanlagt.

Lugtgenekriterierne i forhold til hhv. enkeltbolig (Hvalsøvej 24) og byzone (Osager, Osted) er overholdt. Samlet resultat af lugtberegning er vedlagt i bilag 1.

Ansøger har redegjort for mulige tekniske tiltag for at begrænse lugt fra svinebruget, herunder etablering af miljøkryds (indsnævring) i eksisterende afkast og hyppig udslusning af gylle i gyllekanalerne. Hvis der havde været tale om en bedrift med slagtesvin i staldsystem med drænet gulv og spalter, kunne der laves hyppig gylleudslusning (udslusning mindst 1 gang ugentligt), hvilket reducerer lugtgenen med 20 %. På denne bedrift er der imidlertid so- og smågrisehold på delvist spaltegulv, så dette tiltag kan ikke benyttes, da der ikke er undersøgelser, der dokumenterer en effekt i disse staldsystemer. Alternativt vil der kunne isættes miljøkryds i nogle af ventilationsafkastene, som løfter ventilationsluften højere op i luften og derved giver en anden lugtspredning. Ansøgningssystemet kan imidlertid ikke beregne denne effekt, det kan kun foretages ved at udføre en tids- og omkostningskrævende OML-beregning, hvilket vurderes ikke at være proportionalt, når der er tale om så beskeden en lugtoverskridelse. Samtlige undersøgte tiltag vurderes enten at have en begrænset effekt eller være uproportionalt omkostningstunge.

## **Bilag:**

1 Åben Bilag 1. Ansøgning om dispensation fra lugtgenegrænser i 56325/20 husdrysag. Oversigtskort og resultat af lugtberegning

## **Udtalelser**

Ikke relevant

## **Administrationens vurdering**

Hensigten med dispensationsbestemmelsen er at give mulighed for, at eksisterende husdyrproduktioner kan foretage enkelte produktionsmæssige tilpasninger, hvis lugtgenerne ikke forøges derved.

Ansøger har ikke krav på, at kommunen bruger muligheden for at give godkendelse, selvom lugtgenerne ikke forøges. Kommunen skal foretage en konkret vurdering af, om omstændighederne taler for at bruge muligheden for at give godkendelse, selvom geneafstanden ikke overholdes. Bestemmelsen giver således kommunen råderum til at foretage et lokalt skøn. Uanset om der gives godkendelse eller afslag, skal en afgørelse begrundes i henhold til en konkret vurdering.

Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning, at kommunen skal være opmærksom på følgende i vurderingen af, om man kan anvende dispensationsmuligheden.

- Der skal være uændrede eller færre lugtgener i forhold til alle omboende.

- Der skal foretages en konkret vurdering af, om omstændighederne taler for at bruge muligheden for at give godkendelse, selvom geneafstanden ikke overholdes. Vurderingen kan bl.a. indeholde en vurdering af:
  - Om der er forøgede gener for andre omboende.
  - Om ansøger prøver at opretholde en ret til, at produktionen lugter meget.
  - Om der er mulighed for at mindske lugtgenerne, f.eks. gennem driftsmæssige eller tekniske tiltag, ændring i dyrehold, fodring, højere skorsten, luftrensning eller andet.

Resultatet af lugtberegningerne og øvrige omstændigheder viser, at lovgivningens anførte betingelser er opfyldt, da det ansøgte ikke medfører øgede lugtgener i forhold til den eksisterende produktion, og afstanden til omboende er længere end 50 % af geneafstanden.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning kan mange faktorer indgå i overvejelserne om, hvorvidt kommunen vil dispensere fra lugtgenekriteriet. I overvejelserne kan faktorer som f.eks., om der ofte klages over lugt i forbindelse med driften på husdyrbruget, hvorvidt geneafstanden, der overskrides, er til mange boliger eller færre boliger, og om overskridelsen af afstandskravet er stor eller lille, også indgå.

Det er administrationens vurdering, at følgende taler til fordel for at godkende projektet:

- Ændringen af svineproduktionen resulterer i uændrede lugtgener for de omboende i forhold til nudriften.
- Kun 1 bolig i samlet bebyggelse er beliggende indenfor 7 OU (lugtkriteriet for samlet bebyggelse). Dette er gældende i både nudrift og ansøgt drift.
- Overskridelsen af afstandskravet er lille (svarer til lidt under 5 %).
- Lejre Kommune har ikke modtaget klager over lugtgener fra husdyrbruget.

## **Handicappolitik**

Ikke relevant

## **Økonomi og finansiering**

Ikke relevant

## **7. TM - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 og Forslag til Lokalplan LK 77 for boliger ved Lindegården i Ejby**

01.02.05.P16

20/2956

Åben sag

### **Resumé**

På baggrund af en ansøgning fra de kommende ejere af et areal ved Lindegården i Ejby er der nu udarbejdet en lokalplan, som giver mulighed for at opføre rækkehuse i et tidssvarende udtryk og varierende boligstørrelser og ejerformer. Den fredede jættestue midt på matriklen vil sætte sit aftryk og kunne aflæses i disponeringen af arealerne. Da der er behov for at ændre lidt på kommuneplanrammerne, er der samtidigt med lokalplanforslaget udarbejdet et Forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 til Lejre Kommuneplan 2017.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at Kommuneplantillæg nr. 13 og Lokalplan LK 77 for boliger ved Lindegården i Ejby godkendes til udsendelse i offentlig høring i 4 uger.

### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen

### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Besluttet at sende sagen tilbage til administrationen til fornyet vurdering.

### **Sagsfremstilling**

Saabye & Partners Aps sendte på vegne af bygherrerne på matrikel 3dg Ejby By ved Lindegården en anmodning i marts måned om at få udarbejdet en ny lokalplan for arealet. Størstedelen af matriklen blev lokalplanlagt i 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.

Da lokalplanen dækker hele matrikel 3dg Ejby By, og rammeområde 2.B4 i Lejre Kommuneplan 2017 kun dækker ca. 2/3 af det areal, som er udlagt til boligområde, er det nødvendigt at ændre på rammeafgrænsningen mellem rammeområde 2.B4 og 2.B7, så hele den del af matrikel 3dg, som det er muligt at bygge på, ligger i rammeområde 2.B4. Desuden er der et behov for at ændre på rammebestemmelserne, så det er muligt at etablere tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter, ligesom det er i rammeområde 2.B7. Sideløbende med dette lokalplanforslag er der derfor udarbejdet et Forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 til Lejre Kommuneplan 2017, som ændrer på disse rammeforhold.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre rækkehuse i et tidssvarende udtryk og varierende boligstørrelser og ejerformer. De grønne friarealer skal være fællesarealer, som vil være tilgængelige og centrale for alle. Den fredede jættestue midt på matriklen vil sætte sit aftryk og kunne aflæses i disponeringen af arealerne, hvor boligstokkene placeres ud fra stendyssen som centerpunkt, og hvor adgangs- og tilkørselsvejene ligeledes underlægger sig denne struktur.

Rækkehusene kan bygges i 2 plan, hvorved bygningernes klimaskærm reduceres og friarealerne øges. Dette vil ligeledes give mulighed for en diversitet i boligudbuddet, med boliger liggende i terræn til for eksempel seniorer, 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 maks. 7,5 m.

Bebyggelsen tænkes i et nutidigt design udført bl.a. med nyere tids byggemetoder ud fra klimamæssige hensyn. Facaderne kan fremstå i mur og tegl eller være opbygget som lette konstruktioner beklædt i træ. Tagene kan være ensidige, saddeltage med svag hældning eller flade tage, udført i tegl, tagpap eller plademateriale.

Bebyggelsen vil blive indpasset i det kuperede terræn, og orienteret i en vifte omkring gravhøjen.

Bebyggelsesprocenten for hvert delområde må ikke overstige 30 % for delområde 1A-1C og 34% for delområde 1D.

### **Bilag:**

- 1 Åben Kommuneplantillæg nr. 13 for et boligområde ved Lindegården i 57177/20  
Ejby.pdf
- 2 Åben Forslag til Lokalplan LK 77 for Lindegården i Ejby 240820.pdf 59782/20

### **Udtalelser**

Bygherrerne har under udarbejdelsen af lokalplanforslaget understreget vigtigheden af, at de får mulighed for at benytte vedligeholdelsesfri materialer til etableringen af byggeriet, og vil derfor gerne kunne anvende pladematerialer. Idet de mener, at der vil være en del ældre mennesker i Ejby, som gerne vil flytte fra deres parcelhus til en vedligeholdelsesfri bolig.

### **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 vurderer, at bebyggelsesstrukturen, der tager udgangspunkt i jættestuen i midten, giver et helt særligt udtryk og attraktivitet, der vil komme til at kendetegne området. De store åbne fællesarealer vil give Ejby en ny slags bebyggelse og på den måde være et godt supplement til den eksisterende by.

Da bygherrerne i ansøgningen ikke lagde op til nogle bestemte pladematerialer til facaderne og da der ikke foreligger illustrationer eller tegninger af det kommende byggeri, lagde administrationen ikke op til brug af pladematerialer som mulige facadematerialer i grundlagssagen. Da det er meget vigtigt for byggherrerne at få mulighed for at anvende pladematerialer, har administrationen bedt dem om at komme med nogle billeder af, hvad det er for nogle pladematerialer, som de tænker at anvende, så det kunne udspecificeres i lokalplanen. I lokalplanforslaget er der således givet mulighed for brug af cement- og stålplader, hvilket er illustreret med nogle billeder i lokalplanforslagets § 7.1.

### **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.



**Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## 8. TM - Forslag til Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård i Lejre - reduceret mulighed for dobbelthuse

01.02.05.P16

20/5973

Åben sag

### Resumé

I Lokalplan LK 41 for Valdemarsgård er der mulighed for etablering af dobbelthuse på nogle af grundene. Køberne af disse grunde var af den opfattelse, at hvis de købte en grund og byggede et parcelhus, bortfaldt retten/muligheden til at bygge dobbelthus. Men Vurderingsstyrelsen har tillagt en ekstra byggeret på disse grunde, som de så bliver beskattet af. Da man ikke kan dispensere fra de muligheder, der er i en lokalplan, har administrationen vurderet, at det er nødvendigt at udarbejde en lokalplan af mindre betydning, som reducerer mulighederne for dobbelthuse ved Valdemarsgård, så grundejere med parcelhuse ikke bliver beskattet af muligheden for at bygge dobbelthuse.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslaget til Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård godkendes til udsendelse i offentlig høring i 2 uger.
2. at administrationen bemyndiges til at godkende Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård, når lokalplanforslaget har været i høring, og de indkomne høringssvar er behandlet.

### Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingerne anbefales.

### Sagsfremstilling

Lokalplan 41a er en genfremsettelse af Lokalplan LK 41 med ændring af Kortbilag 1, hvor mulighederne for etablering af dobbelthuse er reduceret, så muligheden for at bygge dobbelthuse kun er vist der, hvor der allerede er etableret dobbelthuse samt der, hvor der er ansøgt om etablering af dobbelthuse.

I Lokalplan LK 41 for Valdemarsgård var der mulighed for etablering af dobbelthuse på 17 af de 40 grunde – se, hvor der var mulighed for dobbelthuse på side 6 i lokalplanen.

På 13 af de 17 grunde med mulighed for dobbelthus, er kun opført ét parcelhus. Køberne til disse grunde var af den opfattelse, at hvis de købte en grund og byggede et parcelhus, bortfaldt retten/muligheden til at bygge dobbelthus. Men Vurderingsstyrelsen har tillagt en ekstra byggeret på disse grunde, så grundværdien hæves med 360.000 kr., dog med fradrag af anslået udgift til byggemodning, så vurderingen netto forhøjes med 310.000 kr. Grundene bliver altså beskattet for en mulighed, der reelt ikke længere er der (med mindre det netop opførte parcelhus rives ned igen). De berørte grundejere har derfor rettet henvendelse til Lejre Kommune for at finde en løsning på problemet.

I 2017 var der en større revision af planloven. Et af elementerne i den reviderede planlov fra 2017 var indførelsen af et forenklet lokalplaninstrument, som giver kommunerne adgang til at fravige den generelle minimumsfrist for høring af lokalplanforslag, når der er tale om lokalplaner af mindre betydning. Høringsfristen skal dog være mindst 2 uger. Lokalplaner af mindre betydning kan bl.a. anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller et par bestemmelser i en eksisterende lokalplan. Det vil kun være ændringerne til den gældende lokalplan, der vil være i høring, når en 'lokalplan af mindre betydning' sendes i høring.

Tilvejebringelsen af en ny lokalplan af mindre betydning kan, når der er tale om mindre ændringer, i mange tilfælde udformes som synlige ændringer eller rettelser til den gamle lokalplan, men kopieret over i en ny lokalplan. Det letter både udarbejdelsen og forståelsen af ændringerne. Det skal tydeligt fremgå, hvad Kommunalbestyrelsen har besluttet at foretage af ændringer, og hvad der fortsat gælder uændret i den gamle lokalplan.

Administrationen har udarbejdet en 'lokalplan af mindre betydning', der løser de berørte grundejeres problemer fremadrettet: Forslag til lokalplan LK 41a for Valdemarsgård. Lokalplanen har til formål at fjerne muligheden for dobbelthuse på matriklerne: 9h, 9i, 9k, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 2f, 2g, 2k, 2l og 2n, alle Højby By, Rorup Sogn. Udover at der er tilføjet et nyt redegørelsesafsnit på side 4, er der kun få ændringer i lokalplanen: Se side 17 og 23 og i kortbilag 1. Ændringerne i bestemmelserne er vist med rød skrift i vedlagte Forslag til Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård. Det er kun ændringerne med rødt, der reelt sendes i høring. Det øvrige indhold i lokalplanen vil ikke være i høring.

## **Bilag:**

1 Åben Forslag til Lokalplan LK 41a for Valdemarsgård 170820.pdf

58100/20

## **Udtalelser**

### **Administrationens vurdering**

Da man ikke kan dispensere fra de muligheder, der ligger i en lokalplan, men kun fra de begrænsninger, der måtte være, vurderer administrationen, at problemet bedst løses ved at udarbejde en lokalplan af mindre betydning, som fjerner muligheden for dobbelthuse på de ejendomme, hvor der i dag er etableret parcelhuse.

### **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

### **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## 9. TM - Forslag til Lokalplan LK 81 for boliger på Østager i Kirke Hyllinge

01.02.00.P16

20/3666

Åben sag

### Resumé

Da de nye ejere af Gårdager 0, Kirke Hyllinge ønsker at opføre rækkehuse på storparcellen, som er udlagt til parcelhuse, er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan. Udvalget for Teknik & Miljø tiltrådte den 8. juni 2020 grundlaget for lokalplanen på den betingelse, at Vores Sted blev tænkt mere ind i bebyggelsesplanen. Herefter har administrationen i samarbejde med ejer og rådgiver indarbejdet flere forskellige boligtyper, flere uformelle mødesteder og grønne fællesarealer i Forslag til Lokalplan LK 81 for boliger på Østager. Lokalplanen nødvendiggør et tillæg til Kommuneplan 2017, som giver mulighed for boliger i to etager.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Kommuneplantillæg 17 og Lokalplan LK 81 for boliger på Østager sendes i offentlig høring i fire uger.

### Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingen anbefales.

Jens K. Jensen (V) og Christian F. Andersen (V) kunne ikke støtte indstillingen, idet Venstre ønsker undersøgt, om der kan foretages mageskifte med kommunalt ejet areal, som i forvejen er planlagt til tæt-lav bebyggelse.

### Sagsfremstilling

#### *Baggrund*

De nye ejere af matrikel 4bx i Kirke Hyllinge ønsker at opføre rækkehuse på storparcellen. Eksisterende lokalplan LK 02 udlægger området til parcelhuse. På baggrund af et udkast til bebyggelsesplan bad ejerne derfor Lejre Kommune tage stilling til muligheden for at opføre rækkehuse i stedet for og derved udarbejde en ny lokalplan. Udvalget for Teknik & Miljø tiltrådte den 8. juni 2020 grundlaget for lokalplanen på den betingelse, at Vores Sted blev tænkt mere ind i bebyggelsesplanen.

I mellemtiden har administrationen i samarbejde med ejer og rådgiver revideret bebyggelsesplanen med fokus på at skabe et område med større diversitet, og samtidig give en passende variation i boligudbuddet i Kirke Hyllinge.

Den reviderede bebyggelsesplan er grundlaget for vedlagte Forslag til Lokalplan LK 81 for boliger på Østager. Derudover baserer forslaget sig på eksisterende lokalplan LK 02 med hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden. Som sammenligningsgrundlag er den tidligere version af bebyggelsesplanen også vedlagt sagen.

*Lokalplanens indhold*

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af cirka 35 rækkehuse i ét til to plan med en bebyggelsesprocent på 30 for området under ét. Arealet inddrages i delområder, hvor delområde 1 udlægges til klyngehuse i ét plan, delområde 2 til dobbelthuse i ét plan og delområde 3 ud til rækkehuse i to plan. De forskellige boligtyper og antal etager skal understøtte et varieret boligudbud og give variation i bebyggelsen og mangfoldighed i beboersammensætningen. Beboere i klyngehusene vil for eksempel have mulighed for uformelle møder centralt i bebyggelsen på vej til og fra deres bolig.

Bebyggelsen kan fremstå med facader i blank mur af lertegl, træ eller som pudsede eller vandskurede. Facaderne skal fremstå i brune, røde, gule, grå eller sorte nuancer. For klynge- og dobbelthuse skal tagene udføres som saddeltag med røde eller sorte lertegl og betontagsten, grå/sort skifer, grå/sort tagpap eller sedum, hvorpå der kan opsættes solenergianlæg. Rækkehusene i to plan skal opføres med fladt tag. Husene kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter.

Lokalplanen sætter ikke nogen nedre begrænsning på matrikelstørrelser, men fastlægger et max antal boligkvadrater, som kan opføres af hver boligtype. Dette sikrer at alle tre boligtyper bliver opført og dermed også variationen i bebyggelsen.

Til boligerne etableres både mindre og større grønne fællesarealer, som sikrer beboerne uformelle mødesteder og lege- og opholdsarealer. Lokalplanen sikrer, at der føres en sti gennem boligområdet, som kobler til det eksisterende stisystem i nord/sydgående retning. Boligområdet vil få adgangsvej via Vestergårdsager, hvor der langs adgangsvejen vil være fællesparkering svarende til 1,5 parkeringsplads per bolig. Vejen etableres med sving og enkelte grønne lommer/chikaner, som dæmper hastigheden og øger trafikikkerheden for de bløde trafikanter.

Lokalplanen sikrer, at der opføres en støjvold i 1,5 meters højde langs med Karlebyvej, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj på udendørsopholdsarealer overholdes. Reguleringen bygger på støjregninger, revireret af ejer. Figurer fra støjrapporten er indarbejdet i lokalplanen.

#### *Kommuneplantillæg*

Eksisterende kommuneplanramme 7.B7 giver mulighed for boliger i max 1½ plan. Administrationen har derfor udarbejdet vedlagte kommuneplantillæg nr 17, som giver mulighed for boliger i to etager. Derved er lokalplanen ikke i modstrid Kommuneplan 2017.

#### *Vejnavnet Østager*

I en tidligere vejnavnssag for hele området omkring Vestervang er det besluttet, at adgangsvejen til dette lokalplanområde skal hedde Østager.

### **Bilag:**

1	Åben	Kommuneplantillæg 17 for Kirke Hyllinge, Vestervang	56459/20
2	Åben	Tidligere version af bebyggelsesplan	40027/20
3	Åben	Lokalplan LK 81 for boliger på Østager_redu.pdf	61446/20

### **Administrationens vurdering**

Administrationen vurderer, at udbuddet af flere mindre grunde og boliger er i trit med den efterspørgsel, som sandsynligvis vil blive gældende i de kommende år, og som allerede mærkes. Lokalplanen giver mulighed for boliger, som tiltaler både mindre børnefamilier, seniorer og singler.

Efter Udvalgets behandling af sagen den 8. juni 2020 har administrationen fokuseret på at indarbejde Vores Sted i bebyggelsesplanen.

Klyngehusene er centreret omkring beboernes adgang til boligerne, hvilket danner grundlag for uformelle mødesteder og både nære fællesarealer og større grønne fællesområder. En stor privat grund er ikke nødvendig, hvis der god adgang til fælles arealer med variation.

Boligerne i delområde 3 ligger lavest, hvorfor lokalplanen giver mulighed for to etager her. Dette sikrer også en variation i bebyggelsen. To etagers-boligerne er trukket lidt tilbage for at undgå indbliksgener på de eksisterende parcelhusgrunde på Muldager mod syd. To etager frigiver et areal i terræn, som kan anvendes til fællesarealer. På baggrund af en støjrapport rekvireret af ejer, så vurderer administrationen, at det vil være nødvendigt at opføre en 1,5 meter høj støjvold mod Karlebyvej. Administrationen vurderer også, at en sådan vold kan være med til at indramme et godt udeareal på østsiden af rækkehusene i delområde 3.

### **Handicappolitik**

Lokalplanen giver mulighed for 20-25 boliger i ét plan.

### **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen direkte indflydelse på Lejre Kommunes økonomi.

## 10. TM - Grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for Gershøjvej 2 og 6 i Sæby

01.02.05.P16

20/6263

Åben sag

### Resumé

Ejerne af Gershøjvej 2 og 6, Kroggård og Duekærgård i Sæby har, uafhængigt af hinanden, fremsendt nogle forslag til projekter på de to gårde i foråret 2020. Ejeren af Gershøjvej 2 ønsker at rive den eksisterende gård ned og opføre en ny firelænget gård. Ejeren af Gershøjvej 6 ønsker at indrette lejligheder i de overflødiggjorte landbrugsbygninger samt bygge en ny rækkehuslænge. De to projekter kan ikke rummes indenfor den eksisterende lokalplan, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan, hvis projekterne skal realiseres. Administrationen fremlægger et grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der udarbejdes en lokalplan for projekterne på Gershøj 2 og 6 i Sæby på det af administrationen foreslåede grundlag.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingen tiltrådt med den ændring, at parkeringspladserne skal flyttes, så de ikke får direkte udkørsel til vejen.

### Sagsfremstilling

Ejerne af Gershøjvej 2 og 6, Kroggård og Duekærgård i Sæby har, uafhængigt af hinanden, fremsendt nogle forslag til projekter på de to gårde i foråret 2020, og administrationen har haft et par møder med dem om tilretning af projekterne, så byggeriet kommer til at passe bedre ind i landsbyen og kulturmiljøet.

Gårdene ligger placeret på højre hånd ved indkørslen til Sæby, når man kommer syd fra. Specielt Kroggård på Gershøjvej 2 har en fremtrædende placering i byen.

#### Forhistorie

I 2006 fremsatte de daværende ejere af Gershøjvej 2 og 6 et ønske overfor Bramsnæs Kommune om at nedrive de 2 gårde og udstykke 14-15 parceller. Udvalget for Teknik og Miljø i Bramsnæs Kommune besluttede den 15. november 2006, at en eventuel tilladelse til udstykning af de 2 gårde skulle ske på betingelse af:

- at det ansøgte bringes i overensstemmelse med lokalplan 24.01 for Sæby By, så bebyggelsesplanen er i overensstemmelse med den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur i Sæby, og således
- at de i lokalplanens § 4.1 anførte grundstørrelser på 800 m<sup>2</sup> overholdes, samt
- at grundlaget for nedrivning af de to landbrugsbebyggelser undersøges nøjere.

På denne baggrund gennemførte administrationen en undersøgelse af bevaringsværdien på de to ejendomme, og det førte til, at Kommunalbestyrelsen besluttede at nedlægge et

§ 14-forbud mod projekterne jævnfør planloven og udarbejde en lokalplan, som sikrede sammenhængen med kulturmiljøet i Sæby.

Lokalplan LK 08 for Gershøjvej 2 og 6 blev godkendt i starten af 2009 lige da den økonomiske krise slog igennem, og er derfor aldrig realiseret. At den aldrig blev realiseret, skyldes formentlig også, at lokalplanen er meget restriktiv.

#### Projekterne

Den nuværende ejer af Gershøjvej 2, Kroggård, ønsker at rive gården ned og opføre en ny firelænget gård, som skal indrettes til seniorbofællesskab med ca. 28 boliger. Gården vil udadtil komme til at fremstå med pudsede hvide facader, sprossede vinduer og havedøre, fyldningsdøre og med rødt tegltag i 1½ plan og 45 graders taghældning, men vil ind mod gården være i 2 plan, for at give en bedre udnyttelse af 1. salen. Boligerne vil kun være i ét plan, så de vil være egnede som seniorboliger. I gårdrummet vil der være en svalegang, hvorfra der vil være indgang til boligerne på 1. sal. Ejeren vil gerne have mulighed for at glasoverdække gårdrummet, hvis det er økonomisk rentabelt.

Den nuværende ejer af Gershøjvej 6, Duekærgård, ønsker at rive den gamle lade ned og renovere de to andre overflødiggjorte driftsbygninger og indrette 10-12 lejligheder der, samt bygge en ny længe med 6 boliger ud mod det åbne land. Driftsbygningerne ønskes renoveret ved at pudse facaderne og isætte nogle nye moderne vinduer og døre samt lægge tagpap på taget og isætte moderne kviste og ovenlysløsninger. Rækkehusene ønskes opført i mørke mursten med engoberede sorte tagsten og forskellige former vinduer og døre.

Da de overflødiggjorte landbrugsbygninger, de nye rækkehuse på Gershøjvej samt den nye gård på Gershøjvej 2 ind mod gården vil blive betragtet som 2 plan på grund af trempelhøjden, skal der sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør dette. Desuden vil bygningshøjden på Gershøjvej blive 8,5 meter, mens kommunerammen for Sæby i dag siger 7,5 meter.

#### **Bilag:**

1	Åben Gershøjvej 2 projekt 15. juni 2020.pdf	57990/20
2	Åben Gershøjvej 6 projekt 29. januar 2020.pdf	57991/20
3	Åben Lokalplan LK 08 for et boligområde på Gershøjvej 2 og 6.pdf	57993/20
4	Åben Lokalplan 24.01.pdf	57992/20

#### **Administrationens vurdering**

Byggeriet på de to ejendomme vil kunne bidrage til et bredt udbud af boliger i Sæby, idet det umiddelbart er ejeren af Gershøjsvej 2's intention, at det skal være et seniorbofællesskab på andelsbasis, mens ejeren af Gershøjvej 6 har til hensigt at udleje de boliger, som indrettes i de overflødiggjorte landbrugsbygninger, og sælge rækkehusene som ejerboliger.

Det er administrationens vurdering, at den nye lokalplan for Gershøjvej 2 og 6 bør tage udgangspunkt i de bygningsregulerende bestemmelser i den eksisterende Lokalplan LK 08 for Gershøjvej 2 og 6 samt Lokalplan 24.01 for Sæby, uden dog at være helt så restriktiv som Lokalplan LK 08. Lokalplan LK 08 er meget præcis omkring bygningsudtrykket, og der er ikke mange muligheder for små afvigelser, som f.eks. en anden placering af bygninger, vinduer og døre eller anden valg af kviste og farver. Desuden giver den ikke mulighed for at udnytte de overflødiggjorte bygninger på Gershøjvej 6.



Projektet på Gershøjvej 2, Kroggård, sikrer, at gårdens udseende ud mod det åbne land og ind mod landsbyen vil passe til bebyggelsesstrukturen i Sæby og landsbyens lokale byggeskik. Desuden bygger projektet i stor udstrækning på de bygningsregulerende bestemmelser fra Lokalplan LK 08.

Grundtanken i projektet på Gershøjvej 6, Duekærgård, er fint i tråd med kommuneplanens intentioner om at udnytte de overflødiggjorte bygninger i landsbyerne. Det indsendte projekt harmonerer ikke med den lokale byggeskik, men kan med nogle få ændringer i materialevalget komme til at passe bedre ind i kulturmiljøet i Sæby.

Administrationen havde møde med ejerne af de to gårde og deres konsulenter den 13. august 2020, hvor der var en konstruktiv dialog om, hvordan byggeriet kan indpasses i landsbyen. Ejeren af Gershøjvej 6 og hans konsulent blev inspireret af projektet på Gershøjvej 2, og er indstillet på at ændre materialevalget, så de to projekter kommer til at passe bedre sammen og ind i landsbyen.

Da flere bygninger og bygningsdele i Sæby har lodret træbeklædning (1 bræt på 2 brædder) i sorte, oxydrøde eller brune farver vurderer administrationen, at denne type træklædning bør kunne anvendes som facadebeklædning på rækkehusene på Gershøjvej 6 samt til tremples og skure.

Desuden vurderer administrationen, at der bør gives mulighed for ovenlysvinduer, da disse kan give det nødvendige lys i boligerne, uden at det skæmmes kulturmiljøet eller arkitekturen – se projektforslaget på Gershøjvej 2.

#### Grundlag

Administrationen foreslår derfor, at der sættes gang i udarbejdelsen af ny lokalplan for de gårde på nedenstående grundlag og med udgangspunkt i de to eksisterende lokalplaner 24.01 for Sæby og LK 08 for Gershøjvej 2 og 6.

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

Anvendelse: tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 % for området under ét. Maks. antal kvadratmeter.

Bebyggelsens omfang og placering: Boligbebyggelsen skal holdes indenfor de fastsatte byggefelter. Boligerne kan opføres i maks. 2 plan med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter med saddeltage med en taghældning på 40-50 grader, dog kan gården på Gershøjvej 2 udføres med anden tagform/ og -hældning ind mod gårdrummet, og de overflødiggjorte landbrugsbygninger kan renoveres med den eksisterende taghældning.

Boligbebyggelsen på Gershøjvej 2 skal opføres som en firelænget gård.

På Gershøjvej 6 kan de overflødiggjorte landbrugsbygninger (minus laden) renoveres og indrettes til boliger. Desuden kan der etableres en længe med rækkehuse øst for de eksisterende bygninger. Man kan også vælge at rive hele gården ned, og etablere en ny firelænget gård, som det var tiltænkt i Lokalplan LK 08.

Bebyggelsens ydre fremtræden: Facaderne på boligbebyggelsen på Gershøjvej 2 skal fremstå med pudset mur i hvid farve. På Gershøjvej 2 skal tage dækkes med matte røde lertegl, dog kan der i gårdrummet anvendes tagpap og glas som en del af konstruktionen. Vinduerne skal fremstå som traditionelle sprossede sidehængte to- til trefagsvinduer med to vandrette sprosser, havedøre skal have samme sprosseinddeling som vinduerne, og indgangsdøre skal udformes som fyldningsdøre. Kviste skal udformes som pult- eller taskekviste. Der kan etableres ovenlysvinduer. Vinduer og døre skal placeres symmetrisk i facaden, og placeringen af kviste og ovenlysvinduer skal tilpasses denne symmetri.

Facaderne på de overflødiggjorte landbrugsbygninger på Gershøjvej 6 skal fremstå med pudset mur i hvid, gul eller rød jordfarve. Rækkehusene kan opføres med pudsede facader eller med lodret træbeklædning. Hvis rækkehusene etableres med pudsede facader, skal de fremstå i samme farve som på landbrugsbygningerne, hvis de etableres med træbeklædning, skal de fremstå med sort, mørkebrun eller rød jordfarve eller i træets naturlige farve.

På Gershøjvej 6 skal tage dækkes med matte røde lertegl eller grå eternitplader, som på de eksisterende bygninger. Vinduerne skal fremstå som traditionelle sprossede sidehængte to- til trefagsvinduer med to vandrette sprosser, havedøre skal have samme sprosseinddeling som vinduerne, og indgangsdøre skal udformes som fyldningsdøre. Kviste skal udformes som høgabs-, pult- eller taskekviste, der skal være samme slag kviste på hele bebyggelsen. Der kan etableres ovenlysvinduer. Vinduer og døre skal placeres symmetrisk i facaden, og placeringen af kviste og ovenlysvinduer skal tilpasses denne symmetri.

Ny boligbebyggelse må ikke etableres med skorsten. Hvis der etableres en fælles kedelcentral, vil der kunne etableres skorsten til denne.

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

Parkering og vejadgang: Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, og udlægges ½ parkeringsplads pr. bolig. Vejadgang skal ske via markvejen til Gershøjvej.

## **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

## **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## 11. TM - Vandindvindingstilladelse ved råstofgrav Østerrylgaard Stenværk, Kyndeløse

09.08.15.P19

20/1267

Åben sag

### Resumé

Region Sjælland har modtaget en ansøgning om råstofindvinding ved Østerrylgaard ved Kyndeløse. Da der søges om tilladelse til at indvinde vand til støvdæmpning, skal Lejre Kommune behandle sagen i forhold til vandforsyningsloven.

Administrationen har udarbejdet et udkast til vandindvindingstilladelse, der skal gives samtidig med råstofindvindingstilladelsen.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der gives tilladelse til etablering af et hul til grundvandsspejlet i graven, så der kan indvindes op til 3.000 m<sup>3</sup> vand om året til støvdæmpende tiltag.
2. at der ikke må tilsættes støvbindende midler til vandet, der anvendes i råstofgraven.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingerne tiltrådt.

### Sagsfremstilling

Region Sjælland har den 29. december 2019 modtaget en ansøgning om tilladelse til råstofindvinding fra ejeren af Østerrylgaard Stenværk. Råstofindvindingen ønskes udført i det i udlagte graveområde ved Kyndeløse. Råstofindvindingen vil være en fortsættelse af gravningen i området fra vest mod øst. Der søges om tilladelse til at indvinde op til 75.000 m<sup>3</sup> sand, grus og sten om året. Det ansøgte graveområde er vist i bilag 1.

Der søges om gravning til 15 m under terræn. Der vil ikke blive gravet under grundvandsspejlet. I forbindelse med råstofgravningen søges der om tilladelse til at etablere et hul til grundvandsspejlet til at hente vand til støvdæmpende tiltag i og ved grusgraven. Der søges om tilladelse til at anvende op til 3000 m<sup>3</sup> vand om året, og der søges om tilladelse til at tilsætte et støvbindende middel til vandet.

#### Udkast til tilladelse efter vandforsyningsloven

Samtidig med, at Region Sjælland skal give en råstofindvindingstilladelse, skal Lejre Kommune give en tilladelse til at etablere et bassin til grundvandet og til indvinding af vand efter vandforsyningsloven. Administrationen har udarbejdet et udkast til vandindvindingstilladelse, der er vedlagt som bilag 2.

Tilladelsen indeholder følgende vilkår:

- Tilladelsen udløber samtidig med planen for efterbehandlingen et år efter gravningens ophør, hvilket vil sige senest den xx.yy 2031.

- Formålet med indvindingen fra bassinet er støvbekæmpelse i grusgraven og på tilkørselsvejen.
- Vandindvindingen fra bassinet må ikke overstige 3.000 m<sup>3</sup> om året. Den indvundne vandmængde skal registreres med vandmåler, timetæller eller lignende.
- Indvindingsmængden for det foregående kalenderår (1. januar – 31. december) skal indberettes digitalt en gang om året, senest den 1. februar til [CTM@lejre.dk](mailto:CTM@lejre.dk).
- Der må ikke tilsættes støvbindende midler til det vand, der anvendes til støvdæmpende tiltag i råstofgraven.

#### Retablering af råstofgrav

Den råstofindvindingstilladelse, som Lejre Kommune gav i 2009, blev påklaget af ejeren. Det daværende Natur- og Miljøklagenævn afgjorde bl. a., at der i forbindelse med retableringen af råstofgraven skulle tages yderligere hensyn til løgfrø og markfirben, der findes i og ved graven. Nævnet afgjorde, at en tilgroet sø skulle oprensnes, så den kunne blive egnet som løgfrølokalitet, og der skulle efterlades større sydvendte sand- og grusarealer, der kunne være velegnede til markfirben.

Region Sjælland og administrationen er i dialog med ansøgeren om, hvordan klagenævnets afgørelse kan indarbejdes i efterbehandlingsplanen for råstofgraven og indarbejdes i de nærliggende tidligere udgravede og retablerede arealer.

Den tilgroede sø, som Klagenævnet fandt skulle oprensnes og gøres egnet til løgfrø, er på grund af et jordskred blevet udslettet.

I den nye ansøgning om råstofindvinding i området fremgår det, at ansøger ønsker at opfylde det nye råstofgraveområde med ren jord, så der efterfølgende kan være landbrugsdrift.

#### **Bilag:**

- |   |                                                                      |          |
|---|----------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Åben Ansøgt graveområde                                              | 57361/20 |
| 2 | Åben Tilladelse til vandindvinding i grusgrav ved Østerrylgaard.docx | 57201/20 |

#### **Udtalelser**

Ingen

#### **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering, at det er acceptabelt at etablere et lille grundvandsbassin i graven, så der kan indvindes vand til støvbekæmpelse i graven. I den eksisterende tilladelse er det anført, at vandet til støvdæmpende tiltag hentes ved landbrugsejendommen Smedevej 34. Den anslåede vandmængde svarer til den vandmængde, som landbrugsejendomme må anvende uden tilladelse, hvis der er tale om traditionel landbrugsdrift, hvor der på ejendommen er nogle grise, køer og heste. Den ansøgte vandmængde på 3000 m<sup>3</sup> vand om året vurderes som rigelig.

Administrationen vurderer, at der ikke skal gives tilladelse til at tilsættes et støvbindende middel til det vand, der skal anvendes til støvdæmpende tiltag i råstofgraven. Det er administrationens vurdering, at der vil være begrænset biologisk aktivitet i jorden til at nedbryde midlet. Selv om der ikke er drikkevandindvindingsinteresser i området, vurderer administrationen, at grundvandet skal beskyttes alligevel. Desuden ligger der mod vest er et Natura 2000 område langs kystskrænten, der skal beskyttes.

Det er administrationens vurdering, at indbygning af ren jord i råstofgraven vil være acceptabel, da der ikke er drikkevandsinteresser i området.

**Handicappolitik**

Ikke relevant.

**Økonomi og finansiering**

Ingen økonomiske omkostninger for Lejre Kommune.

## 12. TM - Afhjælpning af pesticidproblem i drikkevand ved Krabbesholm Vandværk

13.02.01.P20

19/9500

Åben sag

### Resumé

Krabbesholm Vandværk har i en årrække haft problemer med forhøjet indhold af pesticidet bentazon i drikkevandet. Krabbesholm Vandværk søger derfor om at etablere en ny drikkevandsboring ved ejendommen. Etablering af ny drikkevandsboring kan få betydning for en fremtidig vandforsyningsstruktur for området.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der gives tilladelse til Krabbesholm til at etablere ny boring

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

### Sagsfremstilling

Krabbesholm Vandværk forsyner 7 husholdninger med vand samt leverer vand til landbrugsdriften på stedet. Siden 2016 har der været vedvarende drikkevandskvalitetsproblemer ved Krabbesholm Vandværk, idet grænseværdien på 0,1 µg/l for pesticidet bentazon er overskredet. Bentazon indholdet har svinget omkring 0,15 µg/l. Bentazon anvendes blandt andet til sprøjtning af vårsæd med udlæg og i kløvergræsmarker til slet eller afgræsning. Der er i 2005 fundet et indhold på 0,26 µg/l af samme stof i vandværksvandet, men det blev ikke genfundet ved efterfølgende analyse i 2006.

Krabbesholm har gennemført en begrænset forureningsundersøgelse, der havde til formål at afklare, om der er tale om en punktkildeforurening tæt ved indvindingsboringen eller om kilden var en fladekildeforurening, der kan stamme fra landbrugsdrift. Undersøgelsen viste ikke et helt klart billede, men det blev konkluderet, at kilden til forureningen lå relativt langt væk fra indvindingsboringen, måske i en sø eller et vandhul. Undersøgelsen kunne heller ikke konstatere nogen utæthed i borerøret eller langs røret, der eventuelt kunne være en kilde til forurening af vandet.

#### Grundvandskvaliteten i området

Krabbesholm ligger i den opfyldte Søndersødal, der er flere kilometer bred og har et forløb fra nordøst mod sydvest. Det årlige vandforbrug er ca. 1500 m<sup>3</sup> om året. Vandværkets boring (DGU nr. 199.839) er fra 1975 og er 50 m dyb. Vandindtaget er 40 – 50 m under terræn. Vandværket indvinder vand fra et sandlag, der er overlejret af 18 m leret materiale, hvoraf de 6,5 m er beskrevet som smeltevandsler. Magasinet brude derfor være godt beskyttet mod forurening fra overfladen.

Grundvandet i området er tilsyneladende sårbart overfor aktiviteter på overfladen. Det må formodes, at lerlaget nogle steder har en beskeden horisontal udbredelse, der

muliggør, at en forurening kan nedsive relativt let til dybereliggende lag. Der er i området påvist pesticider i vandet fra Sæby Vandværks ene boring, i vandet fra begge værker i Kirke Hyllinge, i vandet fra Kyndeløse Vandværk, i Møllehøjs Vandværks vand og i vandet fra Kyndeløse Strands Vandværk.

I den statslige kortlægning af grundvandsressourcen er det nordlige område i kommunen udpeget som et indsatsområde, hvor der er behov for en særlig indsats for at opretholde en god grundvandskvalitet i fremtiden.

#### Hvilke muligheder har Krabbesholm for at få rent drikkevand?

I Vandforsyningsplanen 2011-2019 anbefales det, at Krabbesholm Vandværk etablerer en ekstra boring ved Krabbesholm eller skaber en forbindelse til et nabovandværk.

Administrationen har forsøgt at få Krabbesholm til at tilslutte sig et af de almene vandværker i området, så vandet fra egen boring kunne blandes med vand fra et andet vandværk eller de kunne lukke Krabbesholm Vandværk. Krabbesholm har haft forhandlinger med Gershøj Vandværk, Biltris Vandværk (drevet af Kirke Hyllinge Vandværk) og Sæby Vandværk. Der er dog ikke blevet indgået aftale med nogen af vandværkerne.

Krabbesholm Vandværk har også mulighed for at blive lagt ind under et andet vandværk, men det vil stadig kræve en forbindelsesledning.

#### Fremtidig vandforsyningsstruktur for området

Lejre Kommunes vandforsyningsplan 2011 – 2019 skal snart revideres. I den nye vandforsyningsplan skal der tages stilling til den fremtidige vandforsyningsstruktur i kommunen. Spørgsmålet er, hvorvidt Lejre Kommune ønsker en meget decentral vandforsyningsstruktur opretholdt, eller om Lejre Kommune ønsker mere centralisering af vandindvindingen, især i den nordlige del af kommunen. Kort over vandværker i den nordlige del af kommunen er vedlagt.

#### Ansøgning om ny drikkevandsboring

Lejre Kommune har den 7. maj 2020 modtaget en ansøgning fra brøndborerfirma, der på vegne af ejeren af Krabbesholm søger om tilladelse til at etablere en ny indvindingsboring ved ejendommen. Ansøgning er vedlagt som bilag. Det fremgår af ansøgningen, at brøndboreren ønsker at udføre en ny boring ca. 300 m nord for den nuværende boring. Boringen er planlagt udført til kalken og filtersat i kalken. Brøndboreren antager derfor, at boringen vil blive 65 – 70 m dyb. Brøndborerfirmaet beskriver, at vandværkets nuværende boring efterfølgende vil blive sløjfet.

#### **Bilag:**

- |   |                                       |          |
|---|---------------------------------------|----------|
| 1 | Åben Ansøgning om udførelse af boring | 60765/20 |
| 2 | Åben Oversigtkort                     | 61520/20 |

#### **Administrationens vurdering**

Krabbesholm Vandværk har en udfordring med at levere rent drikkevand fra deres nuværende boring. Det kan ikke vides med sikkerhed, om en ny boring vil give vand med god kvalitet, eller om boringen må opgives.

Det kan ikke udelukkes, at pesticidforureningen vil kunne spredes til den nye vandindvindingsboring. Såfremt drikkevandet bliver forurennet, vil Krabbesholm Vandværk skulle finde en anden løsning for at kunne levere rent drikkevand til forbrugerne.

Det er administrationens vurdering, at en forbindelsesledning til et andet vandværk med mulighed for køb af suppleringsvand vil være en bedre løsning, da det vil give en større sikkerhed for levering af rent vand til forbrugerne. Etablering af forbindelsesledning til nærliggende vandværk er dyrere at udføre end en ny boring, men på længere sigt er der fordele ved bl.a. større forsyningssikkerhed.

#### Vurdering af fremtidig vandforsyningsstruktur for den nordlige del af kommunen

I forbindelse med vurdering af grundvandsbeskyttelsen i de boringsnære beskyttelsesområder, skal kommunen vurdere, om de grundvandsbeskyttende indsatser vil kunne sikre en fremtid for det enkelte vandværk, eller om vandværket med tiden skal lukke. Denne vurdering skal ligeledes afspejles i Lejre Kommunes reviderede vandforsyningsplan. En fremtidig vandforsyningsstruktur skal sikre, at borgerne fremover kan forsynes med rent drikkevand og at der sikres en vis forsyningssikkerhed, hvis et vandværk ikke kan levere rent drikkevand på grund af forurening.

Det er administrationens vurdering, at en tilladelse til ny boring ved Krabbesholm vil fastholde en meget decentral vandforsyningsstruktur i den nordlige del af kommunen. Med denne struktur vurderer administrationen, at der kan blive udfordringer med at sikre en god grundvandskvalitet til alle mindre vandværker fremover, da grundvandet er særligt sårbart overfor aktiviteter på overfladen i denne del af kommunen. En mere centraliseret indvindingsstruktur med større forsyningsområder til de enkelte vandværker, vil sikre en mere robust vandforsyningsstruktur, da større vandværker vil have lettere ved at håndtere eventuelle forureningsudfordringer.

Da Krabbesholm Vandværk har fundet en løsning, der ligger inden for vandforsyningsplanens rammer, er det administrationens vurdering, at der bør gives tilladelse til etablering af boring.

### **Handicappolitik**

Ikke relevant

### **Økonomi og finansiering**

Ingen økonomiske omkostninger for Lejre Kommune.



### **13. TM- Forslag til tillæg 8 til Spildevandsplan 2016-2023 - Justering af status for kloakoplande i spildevandsplanen**

06.00.05.P16

19/1993

Åben sag

#### **Resumé**

Administrationen er løbende blevet bekendt med kloakoplande i spildevandsplanen, hvor status ikke stemmer overens med de faktiske forhold i forhold til Fors A/S' ledningsregistrering.

Administrationen har derfor udarbejdet et forslag til tillæg til spildevandsplanen, hvor de kloakoplande, som administrationen har kendskab til, justeres, så de svarer til de faktiske forhold.

For alle kloakoplande i tillægget har Fors A/S overfor administrationen bekræftet, at deres ledningsregistrering er retvisende.

#### **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at forslag til Tillæg 8 til Spildevandsplan 2016 – 2023 godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

#### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen

#### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Indstillingen anbefales.

#### **Sagsfremstilling**

Administrationen har konstateret, at der i kommunen findes kloakoplande, som i spildevandsplanen er vist med en forkert status i forhold til spildevandsforsyningens (Fors A/S) ledningsregistrering. Kloakoplandenes status skal derfor justeres, så spildevandsplanen stemmer overens med de faktiske forhold.

Fors A/S har bekræftet overfor administrationen, at kloakoplandenes ledningsregistrering er retvisende. Ansvar for, at ledningsregistreringen er retvisende, ligger hos Fors A/S, og ansvar for, at kloakoplendes status i spildevandsplanen er retvisende, ligger hos kommunen. Administrationen har derfor udarbejdet et forslag til tillæg til spildevandsplanen, hvor kloakoplandenes status justeres, så de stemmer overens med de faktiske forhold.

Administrationen har kendskab til 3 kloakoplande, som skal justeres. Kloakoplandene kan deles op i følgende kategorier:

- Separatkloakerede kloakoplande, der er vist som spildevandskloakerede
- Separatkloakerede kloakoplande, der er vist som fælleskloakerede, planlagt separatkloakerede

At et kloakoplads status er retvisende i spildevandsplanen, har betydning i forbindelse med køb og salg af ejendomme. Desuden har det afgørende betydning i forhold til, hvem der har ansvaret for et givent kloakoplads regnvandsafledning.

Separatkloakerede kloakoplande vist som spildevandskloakerede

Boligområdet Kjærgårds Vænge 25 – 75 (kloakopland HV09) i Hvalsø har i spildevandsplanen status som spildevandskloakeret, selvom Fors A/S har etableret både spildevands- og regnvandskloak i området.

Årsagen er, at der i lokalplanen for boligområdet (lokalplan 39, vedtaget 25-01-2016) står, at regnvand skal ledes til det eksisterende regnvandsbassin i området. På denne baggrund har Fors A/S separatkloakeret området, samt opkrævet tilslutningsbidrag efter taksten for separatkloak. Tilslutningsbidraget har været inkluderet i byggegrundenes salgspris.

Ejendommene i boligområdet har dermed ret – men ikke nødvendigvis pligt – til at tilslutte deres regnvand til Fors A/S' regnvandskloak, hvilket kloakoplandets status bør afspejle.

Tillægget ændrer status for kloakopland HV09 fra spildevandskloakeret til separatkloakeret i spildevandsplanen.

Separatkloakerede kloakoplande vist som fælleskloakerede, planlagt separatkloakerede

På Åsvejen i Hvalsø, samt Taaftegaards Vænge i Lyndby, findes en række ejendomme, som indgår i de eksisterende, fælleskloakerede kloakoplande, men hvor Fors A/S allerede har separate regn- og spildevandskloaker.

Ud fra byggesager ses, at ejendommene også er separerede inde på grundene. Ejendommene er opført efter år 2000, og er dermed relativt nye.

Disse ejendomme vil blive udskilt fra de eksisterende, fælleskloakerede oplande i nye, separatkloakerede oplande. Herved fritages ejendommene for at skulle separere deres regn- og spildevand ifm. de forestående kloaksepareringer, da de er kloakseparerede i forvejen.

Tillægget ændrer status for dele af kloakoplandene HV01 samt LY06 fra fælleskloakeret til separatkloakeret i spildevandsplanen.

Opsummering

Nedenstående tabel viser de kloakoplande, som på baggrund af Fors A/S' ledningsregistrering vil blive justeret i dette tillæg til spildevandsplanen. Oplandene angivet med kursiv (LY11 og HV43) er nye kloakoplande, som udskilles fra de eksisterende kloakoplande LY06 hhv. HV01.

<b>Kloakopland</b>	<b>Status hidtil</b>	<b>Status fremover</b>
HV09	Spildevandskloakeret	Separatkloakeret
<i>LY11</i> (tidl. del af LY06)	Fælleskloakeret, planlagt separatkloakeret	Separatkloakeret
<i>HV43</i> (tidl. del af HV01)	Fælleskloakeret, planlagt separatkloakeret	Separatkloakeret

**Bilag:**

## **Administrationens vurdering**

Tillægget vil sikre, at den angivne status i spildevandsplanen for kloakoplande kommer til at stemme overens med virkeligheden.

Herved vil der blive givet den korrekte information om spildevandsplan ved køb og salg af ejendomme i kloakoplandene. Korrekt information om spildevandsplanen har betydning, når prisen skal forhandles, da en køber af f.eks. en "fælleskloakeret, planlagt separatkloakeret" ejendom vil kunne kræve nedslag i prisen svarende til de forventede udgifter til kloakseparering på grunden. Her vil en retvisende status hindre, at sådanne nedslag sker uretmæssigt.

Det kan også have betydning i byggesager, hvor folk ofte har brug for at vide, hvor de kan tilslutte evt. nye regn- og spildevandsafløb. Her vil en retvisende status minimere risikoen for forkert vejledning, med fejltilslutning til følge.

## **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

## **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune. Sagen pålægger ligeledes ikke grundejere udgifter af nogen art.

For kloakopland HV09 har Fors A/S i forvejen opkrævet tilslutningsbidrag for både spildevand og regnvand over salgsprisen for de enkelte byggegrunde. Der vil derfor ikke komme noget efterkrav på tilslutningsbidrag for regnvand til disse ejendomme, som følge af statusændringen. Fors A/S skal for dette opland påregne udgifter til drift og vedligeholdelse af regnvandskloakken.

## **14. TM - Endelig godkendelse af Tillæg 9 til Spildevandsplan 2016-2023 - Spildevandskloakering af nyt boligområde ved Rynkebjerggård, Lejre**

06.00.05.P16

18/9291

Åben sag

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. april 2020 at sende Forslag til tillæg 9 til Spildevandsplan 2016-2023 i 8 ugers offentlig høring.

Forslaget ændrer kloakoplandstypen for det nye boligområde på Rynkebjerggård i Lejre fra separat- til spildevandskloakeret, da bygherre ønsker at nedsive regnvand lokalt.

Høringsperioden er nu udløbet, og der er ikke kommet nogen bemærkninger til forslaget. Administrationen anbefaler, at Tillæg 9 til spildevandsplanen godkendes.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at Tillæg 9 til Spildevandsplan 2016-2023 om spildevandskloakering af nyt boligområde ved Rynkebjerggård ved Lejre godkendes endeligt.

### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen

### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Indstillingen anbefales.

### **Sagsfremstilling**

I lokalplan 51 er der planlagt et nyt boligområde ved Rynkebjerggård i Lejre. Boligområdet indgår i det eksisterende separatkloakerede kloakopland med oplandsnummer LE26 i spildevandsplanen.

Bygherre ønsker imidlertid at nedsive regnvand lokalt i området, i stedet for at lede det til kloak. Området vil blive spildevandskloakeret. Spildevandsforsyningen Fors A/S vil kun føre spildevandskloak ind på området. Ejerne skal selv håndtere regnvandet.

Administrationen gav i januar 2020 bygherre tilladelse til at nedsive regnvand lokalt i området, i faskiner.

For at spildevandsplanen kan holdes retvisende, hvad angår kloakoplandstype, så udarbejdede administrationen i foråret 2020 et forslag til tillæg til spildevandsplanen, hvori boligområdet får sit eget spildevandskloakerede kloakopland. Kloakoplandet vil få oplandsnummer LE32 i spildevandsplanen.

Forslaget blev tiltrådt af Kommunalbestyrelsen den 28. april 2020. Efterfølgende har forslaget været i 8 ugers offentlig høring. Høringsperioden er nu udløbet, og der er ikke indkommet nogen bemærkninger til forslaget. Tillæg 9 til spildevandsplanen sendes hermed til endelig godkendelse. Tillægget er vedhæftet som bilag.

VVM-afgørelse af forslag til tillæg 9 til spildevandsplanen er ikke blevet påklaget.

**Bilag:**

1 Åben ENDELIGT tillæg 9 til spildevandsplanen

49237/20

**Administrationens vurdering**

Administrationen vurderer, at tillæg 9 til spildevandsplanen vil holde spildevandsplanen retvisende, hvad angår typen af kloakopland for Rynkebjerggård.

Tillægget vil i øvrigt skabe mere overensstemmelse mellem spildevandsplanen og klimatilpasningsplanen, da regnvand håndteres lokalt, fremfor at blive ledt til kloak.

**Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

**Økonomi og finansiering**

Bygherre skal betale tilslutningsbidrag til forsyningens spildevandskloak. Der skal betales 1 tilslutningsbidrag pr. boligenhed til spildevandsforsyningsselskabet Fors A/S.

Boligområdet vil komme til at bestå af 29 lejeboliger. Bygherre skal derfor betale 29 tilslutningsbidrag i henhold til gældende takst for tilslutning af beboelse til spildevandskloak.

Derudover skal bygherre forvente udgifter til etablering, drift og vedligeholdelse af det nye boligområdes regnvandsafledning, samt spildevandsafledning frem til tilslutning af forsyningens kloak ude i Højbyvej.

## 15. TM - Ansøgning om etablering af vognmandsvirksomhed på ejendommen beliggende Lejrevej 74, 4320 Lejre

01.03.03.P21

20/4005

Åben sag

### Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø skal tage stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til en ansøgning om at etablere vognmandsvirksomhed på ejendommen beliggende Lejrevej 74, 4320 Lejre.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:
  - at beplantningen langs med naboskel bibeholdes og vedligeholdes, således at indblik til hallen og pladsen afskærmes.
  - at tilladelse er personlig til den pågældende virksomhed og ansøger, og at tilladelsen frafalder ved salg af ejendommen eller virksomheden.
  - at den anlagte plads fjernes, når virksomheden ikke længere er på ejendommen.
  - at udlejningsmaskinerne skal placeres inde i maskinhallen når de ikke skal fragtes, og at lastbilen skal parkeres på den anlagte plads, eller i indkørslen langs med stalden.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

### Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at købe ejendommen beliggende Lejrevej 74, 4320 Lejre, matr.nr. 36a, Allerslev By, Allerslev, som er til salg, og etablere en vognmandsvirksomhed på ejendommen. Der ansøges derfor med fuldmagt fra den nuværende ejer af ejendommen til projektet.

Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme H1, Allerslev Huse, som er karakteriseret ved at være en husrække med åbent-lav boligbebyggelse. Områdets anvendelse er i Lejre kommuneplan 2017 beskrevet som værende boligformål, jordbrug eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne eller bevaring

Det fremgår af ansøgningen, at der er tale om en enkeltmandsvirksomhed, som ansøger selv driver, og at virksomheden etableres indenfor de bestående bygningsrammer på ejendommen.

Den eksisterende maskinhal på 457 m<sup>2</sup> (jf. BBR) skal bruges til opbevaring af maskiner til udlejning. Maskinerne vil i længere perioder ikke være hjemme på ejendommen, da de

bliver transporteret direkte fra plads til plads. Ansøger har oplyst, at der ikke kommer kunder på ejendommen, da han selv kører ud med de udlejede maskiner til kunderne, og selv kører maskinerne tilbage på ejendommen, når udlejningsperioden er overstået. Der vil ikke være kørsel af andre personer/lastbiler på ejendommen i erhvervsmæssig henseende.

Udkørsel og hjemkørsel med maskiner sker med en transportlastbil. For at sikre, at maskinerne uden problemer kan fragtes til og fra ejendommen, ønskes der etableret et kørefast parkeringsareal bag ved maskinhallen, hvorpå transportlastbilen kan holde parkeret. Parkeringsarealet, som ønskes anlagt, har et omfang på 400-450 m<sup>2</sup>. Eksisterende beplantning langs med naboskel bibeholdes i det omfang, det er muligt for at skærme for indsyn til hallen og parkeringsarealet.

Udkørsel med maskiner til kunder vil primært foregå i de tidlige morgentimer, mens hjemkørsel med maskiner primært vil foregå om eftermiddagen. Tidspunkterne kan dog variere, og udkørsel og indkørsel med transportlastbilen vil også kunne forekomme på andre tidspunkter af døgnet. Transportlastbilen vil dog kun køre ud og ind på arealet 2 gange i døgnet på alle hverdage, dvs. en gang ud og en gang ind. Ansøger har oplyst, at det vil kunne ske, at lastvognen forlader ejendommen i weekenden, men at det vil være sjældent.

Der etableres kontor til virksomheden i en del af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvor der i dag er indrettet bolig.

Ansøger har oplyst, at der ikke sker udvendige ombygninger af maskinhallen eller den nuværende bolig, som skal indrettes til kontor i forbindelse med etablering af virksomheden på ejendommen.

Ansøger skal selv bo på ejendommen i forbindelse med virksomheden.

Der har tidligere været drevet virksomhed fra ejendommen, som beskæftigede sig med ejendomsadministration og -vedligeholdelse. Tilbage i 2000 meddelte Roskilde Amt, med anbefaling fra Lejre Kommune, landzonetilladelse til, at der kunne opføres en carport på 96 m<sup>2</sup> på ejendommen til brug for virksomheden til opbevaring af maskiner/køretøjer.

## Bilag:

1	Åben Bilag - situationsplan - billede 1.pdf	59331/20
2	Åben Bilag - nabobemærkninger.pdf	59332/20
3	Åben Bilag - plan for etablering af virksomhed.pdf	59333/20
4	Åben Ansøgning	34535/20

## Udtalelser

Administrationen har foretaget naboorientering og modtaget bemærkninger fra to naboer til ejendommen. Nabobemærkningerne er kort opsummeret i det følgende:

Nabo 1.

- Trafikken på Lejrevej er i forvejen massiv. Det generer os i hverdagen med voldsom trafiklarm, lugtgener m.m. Vi er utrygge i forhold til vores børn, da bilisterne ikke overholder fartgrænsen.
- Ærgerligt hvis vores udsigt til natur bliver lavet om til en parkeringsplads.
- Vi ønsker ikke, at denne ansøgning bliver godkendt.

Nabo 2.

- Trafikken til og fra naboejendommen vil ske langs skel til vores ejendom. Der er mindre end 10 meter fra vejen til vores hus.
- Der er væsentlig tung trafik og støjende adfærd forbundet med driften af en maskinudlejningsvirksomhed.
- Sandsynligt, at der også vil forekomme tung trafik på andre tidspunkter end ansøgt.
- Støj og gener ved bugsering m.v., når maskinerne er parkerede.
- Lastbiler på stien vil have direkte indblik i vores have og hus. Det vil ødelægge vores fredelige og private anvendelse af vores have.
- Det er vanskeligt fra indkørslerne at orientere sig om trafikken på Lejrevej.
- Tung trafik, som vil forekomme om morgenen og om eftermiddagen, hvor børn er på vej til og fra skole.
- Forøget tung trafik langs Lejrevej vil skabe forøget luftforurening i området og navnlig på vores grund.
- Vi agter at klage over en tilladelse til Planklagenævnet.

Nabobemærkningerne er vedlagt som bilag.

Bemærkningerne fra naboerne har været forelagt ansøger. Ansøger har efterfølgende indsendt sine kommentarer til nabobemærkningerne, samt en uddybende plan for etablering af virksomheden på ejendommen. Ansøgers kommentarer samt plan er vedlagt som bilag.

## **Administrationens vurdering**

Ejendommen Lejrevej 74 er noteret som en landbrugsejendom og er beliggende i et område, der i Lejre Kommuneplan 2017 hverken er udpeget som værende bevarende landskab eller bevaringsværdigt kulturmiljø.

Kommunen kan meddele landzonetilladelse til etablering af mindre vognmandsvirksomheder i landzone baseret på en konkret afvejning af, om tilladelsen vil være forenelig med forskellige interesser inden for planlovens rammer f.eks. hensyn til landskab og miljø, eksisterende infrastruktur og hensynet til at undgå spredt bebyggelse.

Jævnfør kommunens Landzoneadministrationsgrundlag er praksis, at der normalt meddeles landzonetilladelse til etablering af vognmandsvirksomheder i det åbne land, hvis indretningen/etableringen sker inden for bestående bygningsrammer, og der ikke er planmæssige, miljømæssige, landskabelige eller kulturhistoriske forhold, der taler imod.

Det er administrationens vurdering, at en landzonetilladelse til det ansøgte med de indstillede vilkår, er forenelig med de hensyn og interesser, som landzonebestemmelserne varetager. Herunder hensynet til at undgå spredt bebyggelse, hensynet til landskab og miljø og hensyn til naboerne, idet der er tale om en mindre vognmandsvirksomhed, med én lastbil tilknyttet, som etablerer sig inden for de bestående bygningsrammer på ejendommen.

Ud fra de oplysninger, som ansøger har indsendt omkring aktivitet på ejendommen i forbindelse med virksomheden, er det administrationens vurdering, at den beskrevne aktivitet ikke vil være til større gene for naboerne, end hvis der f.eks. blev drevet mere traditionelt landbrug på ejendommen med udkørsel af traktor m.v. Derudover er det også muligt uden landzonetilladelse at tage de overflødiggjorte bygninger på ejendommen i brug til andre virksomhedsformål b.la. tømrer- og murervirksomhed, autoværksted, tegnestue, klinik m.m., såfremt indretningen af virksomheden sker uden væsentlige ombygninger, jf. planlovens § 37. En virksomhed etableret efter planlovens § 37, stk. 1 vil efterfølgende kunne udvide med op til 500 m<sup>2</sup>, samt etablere et mindre oplag uden landzonetilladelse.



Administrationen vil dog anbefale, at en landzonetilladelse meddeles på vilkår om, at beplantningen langs med naboskel bibeholdes og vedligeholdes, således at indblik til hallen og pladsen afskærmes. Og at udlejningsmaskiner m.v. skal placeres inden i hallen for at sikre, at der ikke kommer et større udendørsoplag på ejendommen.

Såfremt der meddeles en landzonetilladelse til etablering af den ansøgte virksomhed på ejendommen, vil det kræve landzonetilladelse at udvide virksomheden yderligere på ejendommen. Derudover vil ansøger skulle overholde regulativet for tomgang med motorkøretøjer i Lejre Kommune, som har til formål at undgå unødigt lugt-, støj og partikelforurening, således at evt. nabogener i forbindelse med virksomheden holdes på et minimum.

### **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

### **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

## 16. TM - Udvidelse af eksisterende erhverv i landzone - opførelse af ny erhvervshal samt tilbygning

01.03.03.P21

20/4572

Åben sag

### Resumé

Udvalget for Teknik & Miljø skal tage stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til en ansøgning om at ændre anvendelsen af et areal fra landbrug til erhverv og opføre en ny erhvervsbygning på 660 m<sup>2</sup>, samt en tilbygning på 80 m<sup>2</sup> til en eksisterende erhvervshal på ejendommen beliggende Orehøjvej 35, 4000 Roskilde.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles afslag til ansøgning om landzonetilladelse til at ændre anvendelsen fra landbrug til erhverv og opførelse af en ny erhvervsbygning på ejendommen.
2. at der meddeles landzonetilladelse til etablering af en tilbygning til den eksisterende erhvervshal på ejendommen som ansøgt på vilkår om, at den eksisterende beplantning ud mod marken bevares og vedligeholdes, således at bygningen er skjult fra det omgivende landskab, samt at der tilplantes med nye træer og buske af hjemmehørende arter, hvor der er huller i den eksisterende beplantning.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik & Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Ad. 1) Ikke tiltrådt. Besluttet, at der meddeles landzonetilladelsen til at ændre anvendelsen fra landbrug til erhverv og opførelse af en ny erhvervsbygning på ejendommen.

Ad. 2) Tiltrådt.

Ivan Mott (Ø) kunne ikke følge flertallets beslutning i Ad. 1).

### Sagsfremstilling

Ejer af Orehøjvej 35, 4000 Roskilde ønsker at tilkøbe ca. 2000 m<sup>2</sup> af matr.nr. 8r, Gevninge By, Gevninge og opføre en ny erhvervsbygning på 660 m<sup>2</sup> på arealet. Derudover ønsker ejer af Orehøjvej 35, at opføre en tilbygning på 80 m<sup>2</sup> til en eksisterende erhvervshal på ejendommen.

Tilbage i 2004 blev der meddelt landzonetilladelse til, at ejer af Orehøjvej 35 kunne tilkøbe et areal på 2000 m<sup>2</sup> fra den tilstødende landbrugsejendom, og opføre et 250 m<sup>2</sup> stort maskinhus på arealet til virksomheden "Alt i træer".

Tilladelsen blev meddelt, efter sagen havde været forelagt Teknisk Udvalg, som besluttede at give tilladelse til det ansøgte i medfør af planlovens § 35.

Da virksomheden har behov for yderligere plads, ansøges der om at udvide den eksisterende erhvervshal med en tilbygning samt om at opføre en ny hal til virksomheden på det stykke jord, som ansøger ønsker at tilkøbe til ejendommen.

Virksomheden "Tom Malling - Alt i træer" beskæftiger sig med anlægs- og entreprenørarbejde, vedligeholdelse, træfældning, flishugning, brændesalg, snerydning m.m., og har i dag 12 ansatte.

Arealet, der ønskes tilkøbt, ligger i det åbne land og grænser op til ejendommen Orehøjvej 35, 4000 Roskilde, og er beliggende overfor erhvervsområdet Skullebjerg.

#### Ansøgningen

Den nye erhvervsbygning opføres i stålspær med svenskrød facade og mørkt fibercementtag, og med en rygningshøjde på 7 meter. Bygningen skal benyttes til opbevaring af maskiner, værktøj, køretøjer og materiel til virksomheden. Der vil dog fortsat være et mindre oplag af grus og muldjord på ejendommen.

Tilbygningen til den eksisterende erhvervshal på ejendommen skal anvendes til kontor- og personalefaciliteter til virksomheden, og opføres i samme materialer som den eksisterende hal.

Det fremgår af ansøgningen og den vedlagte situationsplan, at der vil blive etableret et 4 m bredt levende hegn i skel, som skal omkranse de to erhvervsbygninger på ejendommen.

Af tilladelsen fra 2004 fremgår det, at hovedparten af firmaets arbejde primært udføres ude hos kunderne, og at aktiviteterne i og omkring maskinhus primært er fra- og tilkørsel af maskiner, redskaber, materialer med traktor eller bil. Der kan i perioder være tale om arbejde på pladsen med flækning af brænde, men der arbejdes ikke i eller omkring maskinhuset med støjende maskiner.

Ansøger har oplyst, at aktiviteterne på ejendommen i forbindelse med udvidelse af virksomheden vil være meget lig det, der allerede er i dag, hvor ejendommen i et vist omfang er mødested for de ansatte, når de kører ud, og kommer hjem fra opgaver.

#### **Bilag:**

- |   |                                        |          |
|---|----------------------------------------|----------|
| 1 | Åben Bilag til UTM - oversigtskort.pdf | 54049/20 |
| 2 | Åben Bilag - ansøgning.pdf             | 59607/20 |

#### **Udtalelser**

Administrationen har foretaget naboorientering. I forbindelse med naboorienteringen er der ikke indkommet nogen bemærkninger til det ansøgte projekt.

#### **Administrationens vurdering**

##### Ny erhvervshal og ændret anvendelse af areal fra landbrug til erhverv

Det er administrationens vurdering, at der ikke bør meddeles landzonetilladelse til anvendelsesændringen af arealet og opførelse af en ny erhvervshal. En tilladelse til det ansøgte vil være i strid med planlovens landzonebestemmelser og klagenævnets praksis, idet der er tale om anvendelsesændring og nyopførelse til erhverv.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzoneadministrationen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Hensigten er således at modvirke spredt og uplanlagt by- og erhvervsudvikling i det åbne land. Erhverv, som ikke har forbindelse med jordbrugserhvervene, skal som hovedregel henvises til erhvervsområder i byzone. Og erhvervsområder skal udlægges ved kommune- og lokalplanlægning.

Enkeltstående landzonetilladelser til erhverv umiddelbart op ad grænsen mellem by og land vil gøre grænsen flydende og uklar. Og enkeltstående tilladelser vil foregribe en samlet planlægning og kan også hindre en eventuel senere hensigtsmæssig disponering og planlægning af et nyt erhvervsområde.

En tilladelse til det ansøgte vil skabe en uheldig præcedens i andre lignende sager og give andre ansøgere en berettiget forventning om, at de vil kunne få tilladelse til noget tilsvarende. Og mange vil formentlig finde det attraktivt, fordi landbrugsjord kan købes meget billigere end planlagt og byggemodnet jord.

#### Tilbygning på 80 m<sup>2</sup> til kontor- og personalefaciliteter

Det er administrationens vurdering, at man godt kan være positiv overfor at meddele landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning på vilkår om, at den eksisterende beplantning ud mod marken bevares og vedligeholdes.

Jævnfør kommunes Landzoneadministrationsgrundlag er praksis, at der normalt meddeles landzonetilladelse til opførelse af byggeri til mindre udvidelser af eksisterende erhverv i det åbne land i tilknytning til eksisterende bebyggelse, medmindre der er planmæssige, miljømæssige, landskabelige eller kulturhistoriske forhold, der taler imod.

Ejendommen Orehøjvej 35, 4000 Roskilde er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Det er administrationens vurdering, at den ansøgte tilbygning ikke vil påvirke landskabet nævneværdigt, da tilbygningen placeres inden for det eksisterende grundareal, som er omkranset af beplantning ud mod det tilstødende markareal.

Det er ligeledes administrationens vurdering, at udvidelse af virksomheden med den ansøgte tilbygning ikke vil ændre væsentlig på det bestående miljø omkring ejendommen, og at der stadig vil være tale om en mindre virksomhed, med samme aktivitet som hidtil.

## **Handicappolitik**

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

## **Økonomi og finansiering**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

## 17. TM - Ansøgning om dispensation til af- og pålæsning Kumlehusvej 1H

02.00.00.P19

20/4640

Åben sag

### Resumé

Lejre Kommune har modtaget en dispensationsansøgning vedrørende lagerhallen på Kumlehusvej 1H, 4000 Roskilde. Området er i lokalplanen udlagt til bl.a. lagervirksomhed. Der søges om dispensation fra et vilkår i byggetilladelsen til hallen, som begrænser brugen af hallens bagside mod Regndalsvej og Kumlehusvej.

### Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra vilkår om forbud mod af- og pålæsning på bagsiden af hallen på Kumlehusvej 1H på nye vilkår om,
  - at der inden for 1 måned sættes gummihjul på de palleløftere, der anvendes på den opstillede rampe, som foreslået af ansøger.
  - at rampen inden for 1 måned flyttes, så den etableres langs væggen af bygningen og modificeres, så den larmer mindre, som foreslået af ansøger.
  - at støjvoldene langs skel inden for 6 måneder forlænges og forhøjes ud mod Regndalsvej og Kumlehusvej som foreslået af ejer.
  - at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

### Beslutningskompetence

Udvalget for Teknik og Miljø.

### Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020

Indstillingen tiltrådt under forudsætning af, at rampen beklædes med lyd-dæmpende belægning.

### Sagsfremstilling

Der er i byggetilladelsen af den 8. februar 2016 til lagerhallen på Kumlehusvej 1H stillet vilkår om, at der ikke må ske af- og pålæsning mod Kumlehusvej og bebyggelsen øst for ejendommen, så der ikke opstår støjgener for nærmeste naboer. Vilkåret er stillet i forbindelse med en dispensation fra lokalplan nr. 52 til en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Dispensationen blev givet af Udvalget for Teknik & Miljø den 1. december 2015, og det var i den sammenhæng oplyst, at der kun ville ske af- og pålæsning ud mod Hovedvejen. Byggetilladelsen er vedlagt.

I foråret 2020 modtog administrationen klager over støj og oplysning om, at der er placeret en mobil rampe på bagsiden af Kumlehusvej 1H ud mod Regndalsvej og Kumlehusvej, som benyttes til af- og pålæsning fra en lagerhal på ejendommen.

Efter partshøring af ejer og bruger af Kumlehusvej 1H, er der den 3. juni 2020 modtaget en ansøgning om dispensation til af- og pålæsning og benyttelse af porte på bagsiden af lagerbygningen på Kumlehusvej 1H. Ansøgningen er indsendt af Systemtransport A/S, som er bruger af Kumlehusvej 1H. Ejendommen ejes af Bachgruppen A/S. Ansøgningen og billeder af den etablerede rampe er vedlagt som bilag.

Systemtransport A/S har oplyst, at portene og den mobile rampe benyttes som led i et "workflow", hvor lastbiler tilkører lagerbygningen fra vestsiden. Pakker aflæsses og sorteres i et større sorteringsanlæg i lagerbygningen og fordeles herefter ud til varebiler gennem portene på bygningens østside. Den mobile rampe benyttes ved pålæsning af varebiler. Pålæsning sker manuelt og med palleløfter. Brug af rampe og porte sker typisk i tidsrummet 20:00 til 23:15 alle ugens dage.

### **Bilag:**

1	Åben	Byggetilladelse - Kumlehusvej 1.pdf	39616/20
2	Åben	Foto af rampe.pdf	59901/20
3	Åben	Dispensationsansøgning Lejre Kommune 3. juni 2020.pdf	54517/20
4	Åben	Høringssvar.pdf	60752/20
5	Åben	Forslag til afbødende foranstaltninger	59047/20
6	Åben	Oversigtskort.pdf	60800/20

### **Udtalelser**

Ansøgningen er blevet sendt i naboorientering til ejendommene umiddelbart syd og øst for Kumlehusvej. Der er i forbindelse med opmærksomheden omkring sagen også modtaget høringssvar fra boligområdet i Øm, vest for Hovedvejen.

Af høringssvarene fremgår samlet, at der opleves støjgener fra ind- og udkørsel samt fra læsning af lastbiler.

Ansøger har i forbindelse med partshøringen foreslået følgende tiltag for at nedsætte støjen fra rampen og portene:

- At der sættes gummi hjul på de palleløftere, der anvendes på rampen.
- At rampen flyttes, så den etableres langs væggen, og at den modificeres, så den larmer mindre.

Bachgruppens rådgiver har yderligere foreslået, at støjvoldene langs skel forlænges og forhøjes ud mod Regndalsvej og Kumlehusvej for at mindske generne fra rampen samt af- og pålæsning af varebilerne. Dette kan ske, uden at beplantningen rundt om området berøres.

Høringssvar og partshøringssvar er vedlagt som bilag.

### **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering, at de aktiviteter, der foregår på bagsiden af bygningen i forbindelse med af- og pålæsning er almindelige og forventelige i et erhvervsområde.

Den støj, som man oplever i Øm vest for Hovedvejen stammer næppe fra aktiviteterne på bagsiden af bygningen. Det er langt mere sandsynligt støj fra Hovedvejen, som er meget befærdet, eller støj fra aktiviteter på forsiden af bygningen.

Fra Kumlehusvej og Regndalsvej vil aktiviteterne på bagsiden af bygningen godt kunne høres og opleves som generende. Derfor bør en dispensation fra det stillede vilkår om forbud mod af- og pålæsning på bagsiden af bygningen i givet fald være på vilkår om andre foranstaltninger, som reducerer generne for beboerne på Kumlehusvej og Regndalsvej.

Det er administrationens vurdering, at de foranstaltninger, som er foreslået af ansøger og ejer vil reducere støjen og generne, og under alle omstændigheder vil virksomheden skulle overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på enhver tid af døgnet.

På den baggrund anbefaler administrationen, at der meddeles den ansøgte dispensation på vilkår om, at de foreslåede, afbødende foranstaltninger gennemføres inden for en rimelig tidsfrist.

### **Handicappolitik**

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

### **Økonomi og finansiering**

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

Ansøger gør i sin ansøgning opmærksom på, at manglende mulighed for af- og pålæsning på bagsiden af bygningen som del af virksomhedens workflow vil være en trussel for virksomhedens eksistensgrundlag og kan betyde et betydeligt omsætningstab og tab af lokale arbejdspladser.

## **18. TM - Opfølgning på forundersøgelse med henblik på at fastslå behovet for erosionssikring ved Bramsnæsvig**

01.24.00.P22

20/2660

Åben sag

### **Resumé**

Administrationen har i de senere år været i dialog med Grundejerforeningen Bramsnæsvig om erosionsproblemer langs med kysten syd for Ejby Havn.

Erosionsproblemerne skulle ifølge grundejerforeningen hænge sammen med en kloakledning, som i 1960'erne blev gravet ned langs med kysten i området. Grundejerforeningen mener derfor, at kommunen bør betale for at erosions sikre kysten.

Administrationen har udført en forundersøgelse af den berørte kyststrækning. Undersøgelsen viser, at kysten ikke er udsat for erosion i nævneværdig grad, samt at kloakledningen ikke giver anledning til erosion.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at det meddeles Grundejerforeningen Bramsnæsvig, at Lejre Kommune ikke vil bidrage økonomisk til eventuel erosions sikring af kyststrækning syd for Ejby Havn.

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Teknik & Miljø.

### **Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har været i dialog med Grundejerforeningen Bramsnæsvig om kystsikring syd for Ejby Havn, som ifølge grundejerforeningen er udsat for erosion.

Grundejerforeningen er af den opfattelse, at erosionen skyldes en kloakledning, som den daværende Bramsnæs Kommune i 1960'erne gravede ned langs med den pågældende kyststrækning. Kloakledningen er stadigvæk i brug og leder spildevand fra sommerhusområdet ved Nagels Rende til Ejby Renseanlæg.

Grundejerforeningen mener, at kommunen bør finansiere en erosions sikring af den berørte kyststrækning, som ligger ca. 200 meter syd for Ejby Havn.

Konkret ønsker grundejerforeningen et eksisterende dige forlænget med ca. 100 meter, så der ved forhøjet vandstand i fjorden ikke sker oversvømmelse af området mellem diget og den bagvedliggende kystskrænt. Det er ved disse oversvømmelser, at der kan ske erosion af kystskrænten.

#### Forundersøgelse af kyststrækning

Den 3. september 2018 besluttede Udvalget for Teknik & Miljø at udføre en forundersøgelse af kyststrækningen. Forundersøgelsen skulle fastslå, hvorvidt kysten er



udsat for erosion i et sådant omfang, at det er nødvendigt at erosionssikre, samt om den nedgravede kloakledning har nogen betydning for erosion af kysten.

Administrationen har fået det rådgivende ingeniørfirma NIRAS til at lave forundersøgelsen. Forundersøgelsen er vedlagt som bilag.

Forundersøgelsen konkluderer:

- at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for at udføre flere kystbeskyttelsesforanstaltninger på hverken strand eller skrænt.
- at den nedgravede kloakledning ikke medfører øget destabilisering, eller øget erosion, af hverken strand eller skrænt. Det vurderes, at de sten, som tidligere er lagt ud for at beskytte ledningen, i sig selv kan virke dæmpende på såvel bølgepåvirkning som erosion.

Rådgiver anbefaler, at de 3 bygninger nedenfor skrænten oversvømmelsessikres akut, og at den eksisterende kystsikring i området renoveres. Desuden anbefaler rådgiver, at der indenfor de næste 10 – 20 år etableres hård skråningsbeskyttelse langs med foden af kystskrænten.

#### Hvilke muligheder har grundejerforeningen?

I forhold til at forlænge diget, samt – på sigt – at etablere hård skråningsbeskyttelse som anbefalet af rådgiver, så har grundejerforeningen/lodsejerne mulighed for selv at projektere, samt forestå kystsikringsprojektet. Herunder aftale en partsfordeling af etablerings- samt driftsudgifterne mellem de ejendomme, der vil have gavn af projektet.

Lodsejerne sender et færdigt skitseprojekt ind til kommunen, der skal give tilladelse til det efter kystbeskyttelseslovens § 5. Når tilladelsen er givet, må arbejdet med at etablere kystsikringen opstartes.

Alternativt kan lodsejerne ansøge kommunen om, at kystsikringen laves som et kommunalt fællesprojekt efter kystbeskyttelseslovens kapitel 1a. Ansøgningen skal indeholde en beskrivelse af, hvad der ønskes lavet, hvilke ejendomme der ønskes inddraget i projektet, samt baggrunden for projektet.

Kommunen sender herefter ansøgningen videre til Kystdirektoratet, der vurderer behovet for at kystsikre den pågældende strækning. Kun hvis Kystdirektoratet vurderer, at behovet for at kystsikre er til stede, arbejdes der videre med projektet fra kommunens side. Desuden skal der være enighed blandt lodsejerne om projektet, som derudover ikke må være i strid med natur- eller planmæssige interesser.

Uanset hvilken af de to ovenfor beskrevne fremgangsmåder der vælges, så afholdes alle udgifter til at projektere, etablere samt vedligeholde kystsikringen, af de lodsejere som har gavn af den.

#### **Bilag:**

1	Åben	Rådgivernotat, kystteknisk vurdering	22784/20
2	Åben	Svarskrivelse kystsikring Ejby Strand	37551/20
3	Åben	Foto fra stormen Bodil	37552/20
4	Åben	Mødenotat 4. juni 2020 vedr. kystsikring	51130/20
5	Åben	Lejre kommune kystsikring	56483/20

## Udtalelser

Grundejerforeningen Bramsnæsvig har kommenteret forundersøgelsen. Foreningens bemærkninger er vedlagt som bilag. Foreningen mener fortsat, at kommunen har et ansvar for kystsikring syd for Ejby Havn. Foreningen ønsker desuden en plan for kystsikringen.

På et møde med grundejerforeningen den 4. juni 2020 fremførte grundejerforeningen, at Lejre Kommune efter foreningens opfattelse på baggrund af kendelser i Landvæsenskommissionen og Overlandvæsenskommissionen i 1970'erne og 1980'erne er forpligtet til at udføre og betale for yderligere kystsikring syd for Ejby Havn. Grundejerforeningen tilbød dog uanset dette at betale 50.000 kr. til kystsikring. Notat fra mødet er vedlagt.

Den 17. juli 2020 bad grundejerforeningen om udsættelse af behandlingen af sagen, idet grundejerforeningen havde forelagt sagen for et advokatfirma, der indenfor de næste 14 dage ville udarbejde et notat vedr. såvel de juridiske aspekter angående landvæsenskommissionskendelsen og den manglende kloakledningsdeklaration samt oplæg til dialog. Den 6. august 2020 skrev grundejerforeningen, at man alligevel ikke vil få udarbejdet det omtalte notat. I brevet fremhæves endvidere en række af foreningens synspunkter. Brevet er vedlagt som bilag.

## Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at kloakledningen ikke bidrager til øget erosion langs den berørte kyststrækning, samt at der ikke forekommer erosion af betydning langs med kyststrækningen.

Administrationen vurderer på denne baggrund dels, at der ikke er et aktuelt behov for kystsikring, og dels at Lejre Kommune ikke som følge af kloakledningen har et ansvar for at kystsikre strækningen syd for Ejby Havn.

Kommunen kan – hvis der er behov for kystsikring - medfinansiere et kystsikringsprojekt i de tilfælde, hvor kommunen selv indgår som interessant i projektet. Dvs. i sager, hvor kystsikringen også vil beskytte kommunal ejendom (offentlige veje, bygninger, grønne områder etc.) mod skader som følge af oversvømmelse og/eller erosion.

Kommunen har også mulighed for at medfinansiere i det omfang, der er tale om beskyttelse af almene interesser, og kystsikringen således kommer alle kommunens borgere til gavn. Kommunen kan dog kun betale den andel af kystsikringen, der vedrører kommunal ejendom eller almene interesser. Den resterende andel skal betales af de grundejere, som også opnår beskyttelse af kystsikringen. Udgangspunktet for fordelingen, er den værdi af beskyttelsen, som hver enkelt opnår. Grundejerforeningen vil ikke kunne betale til kystsikringen, fordi grundejerforeningen ikke har ejendom, som opnår beskyttelse.

I denne sag vurderer administrationen dog, at grundlaget for kommunal medfinansiering af et muligt kystsikringsprojekt ikke er til stede, da det hér udelukkende drejer sig om sikring af private ejendomme. Den offentlige sti, der løber langs med stranden i området, vurderes ikke i sig selv at være truet af oversvømmelse eller erosion i et omfang, der berettiger en kystsikring.

Administrationen har gennemgået de dokumenter, som grundejerforeningen på mødet den 4. juni 2020 henviste til, kendelse fra Overlandvæsenskommissionen i 1986 og notat om sagen fra Roskilde Amt i 1993. Det er administrationens vurdering, at der ikke kan støttes ret på kendelsen fra 1986.

Kendelsen er forældet og ufuldstændig, idet der ikke er taget stilling til og godkendt et endeligt projekt dengang. Hertil kommer, at loven, som de tidligere tilkendegivelser og kendelsen er baseret på, for længst er forældet, og ikke i overensstemmelse med den nugældende lovgivning på området.

### **Handicappolitik**

Sagen har ikke handicappolitiske konsekvenser.

### **Økonomi og finansiering**

Prisen for at forlænge diget som ønsket af grundejerforeningen er af grundejerforeningen oplyst til 240.000 kr. Administrationen vurderer, at beløbet er behæftet med stor usikkerhed, idet der ikke er udarbejdet et egentligt kystsikringsprojekt iht. gældende lovgivning, og idet udgiften til udarbejdelse af projektet heller ikke indgår.

**19. TM - Eventuelt**

Åben sag

**Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 07-09-2020**

Drøftet.

**20. TM - Godkendelse af referat**

Åben sag