

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget (ophørt 31/12 2017) d. 11-06-2012

Mødedato Mandag d. 11. juni 2012 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1, Industrivej 2, 4683 Rønnede

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Revidering af trafikhandlingsplan.....	4
Evaluering af byggesagsgebyr.....	6
Opgaver og sagsbehandlingstider på natur- og miljøområdet.....	8
Tillæg til spildevandsplan - kloakseparering af Sofiendalsvej i Haslev.....	10
Sti mellem Karise - Hårlev og Hellested.....	12
Tilsynsindberetning 2011 for virksomheder og landbrug.....	13
Anlægsplan til budget 2013 - Teknik- og Miljøudvalget.....	15
Orientering om planlagte energibesparelser i 2012.....	17
Opførelse af stuehus samt erhvervs- og driftsbygning i landzone.....	19
Meddelelser.....	22

Punkt 50: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-P35-21164-11

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Punkt 51: Revidering af trafikhandlingsplan

05.13.00-G00-22123-11

Sagsfremstilling

Teknik & Miljø udarbejdede i 2008 en trafikhandlingsplan, der dækker en 12-årig periode frem til 2020. Trafikhandlingsplanen er et lokalt skridt mod en mere bæredygtig trafikudvikling i Faxe Kommune, hvor trafiksikkerhed, trafikafvikling og miljøbelastning fra vejtrafikken er i fokus. For de første fire år for perioden 2008 - 2012 blev der udarbejdet en detaljeret prioriteringsliste med specifikke sikkerheds- og tryghedsfremmende tiltag. Prioriteringslisten skal være med til at sikre, at de steder, hvor behovet for forbedringer er størst, også prioriteres først.

Prioriteringslisten skal opdateres hvert 4. år, hvilket blandt andet skyldes hensynet til udviklingen. Der er nu foretaget en revidering af trafikhandlingsplanen, hvor der udpeges prioriteringer for en ny 4-årig periode fra 2013 til 2016. Udpegningen af nye prioriteringer sker på grundlag af ulykkestatistik, trafiktællinger, konkrete undersøgelser og borgerhenvendelser.

Prioriteringerne er foretaget med udgangspunkt i budgettet for 2012.

Det primære formål med trafikhandlingsplanen er at reducere antallet af kvæstede og dræbte på kommunens vejnet. De samfundsøkonomiske omkostninger blev i 2010 opgjort til 17,7 mio. kr. ved trafikdræbt, 3 mio. kr. ved alvorligt tilskadekommen og 0,5 mio. kr. ved let tilskadekommen.

En reduktion i antallet af trafikdræbte og -kvæstede personer må derfor forventes at give væsentlige økonomiske besparelser for kommunen. Særligt efter gennemførelsen af kommunalreformen, hvor kommunens udgifter til behandling og revalidering er fordoblet og nu udgør ca. 80 % af de samlede omkostninger.

Som noget nyt omfatter den reviderede trafikhandlingsplan en stiplan, herunder prioritering af fremtidige stiprojekter.

For at sikre en god bredde i trafiksikkerhedsarbejdet i Faxe Kommune afholder Center for Teknik & Miljø borgermøder i august/september måned, hvor de nye prioriteringer for perioden 2013 - 2016 præsenteres. Her bliver der mulighed for at drøfte de konkrete prioriteringer, ligesom nye problemstillinger kan komme i betragtning.

Det politiske niveau vil løbende blive inddraget i processen således, at Teknik- og Miljøudvalget får mulighed for at komme med input til handleplanen både før, under og efter omtalte borgermøder.

Lovgrundlag

Vejlovgivningen.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Byrådet.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller:

- At Trafikhandlingsplan 2013 - 2016 godkendes, og
- at trafikhandlingsplanen sendes i offentlig høring.

Beslutning

Anbefales.

Trafiksikkerhedsprojekt nr. 5 (helleanlæg ved Ringstedvej ved Førlev Skolevej) oversendes til budgetlægningen 2013 - 2016.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Trafikhandlingsplan 2013 - 2016 rev.II.pdf

Punkt 52: Evaluering af byggesagsgebyr

02.00.06-Ø00-1-12

Sagsfremstilling

Faxe Kommune indførte den 1. april 2011 et byggesagsgebyr fastsat efter medgået tid.

Ordningen har nu fungeret godt et år og skal derfor tages op til revision.

I den tidligere ordning blev gebyret beregnet efter det antal m², byggeriet havde, dog med en minimumspris for hver enkelt kategori. Dette betød, at jo større der blev bygget, jo større byggesagsgebyr forfaldt til betaling.

Denne beregningsmetode af byggesagsgebyret rammer især erhvervslivet, da det oftest er dem, der bygger store byggerier. Specielt når der opføres store maskin- og lagerhaller, som er relativt ukompliceret byggeri, er byggesagsgebyret ofte stort i forhold til sagsbehandlingen kontra byggeriets værdi.

Med indførelse af timebetaling for ansøgningerne betales direkte for den myndighedsbehandling, der er udført i hver enkelt sag.

Dette har medført, at større byggerier er blevet billigere for ansøger, men omvendt at småbyggerier er blevet dyrere.

Eksempelvis har Vibeengskolen kostet ca. 100.000 kr. i gebyr efter timebetalingen. Såfremt denne skulle betales efter fastprisordningen, ville det have kostet ca. 380.000 kr. Omvendt kan en sag om opførelse af en almindelig carport, der skal til naboorientering, koste ca. 3500 kr., hvor den før ville have kostet 2400 kr.

Ændringen har også medført, at ansøgninger kommer med højere kvalitet, hvilket letter sagsbehandlingen og minimerer ansøgers udgift til sagsbehandlingen.

Specielt de ”små” sager, hvor gebyret kommer til at udgøre en forholdsmæssig stor del af den samlede byggeudgift, har afstedkommet en række klager fra utilfredse borgere.

Der er samtidig kommet positive tilkendegivelser fra bygherrer, der er vant til at skulle betale væsentligt større gebyr for deres byggetilladelse.

Indførelse af timebetaling har givet administrative udfordringer, primært med at overholde det budgetterede mål. Således sluttede 2011 med et underskud på ca. 900.000 kr. som løbende søges minimeret.

Der er to primære årsager til dette:

1. Generelt færre indkomne byggesager
2. Fordelingen mellem sager, der kan opkræves gebyr for og opgaver af myndighedsmæssig karakter, der ikke kan opkræves gebyr for

Gennem optimering af sagsgange og tilpasning af medarbejderstaben er de budgetmæssige konsekvenser søgt minimeret. Effekten af opsigelserne vil først slå igennem i løbet af efteråret i 2012, hvorfor der fortsat i indeværende budgetår være udfordringer.

Et større fald i antallet af gebyrpligtige byggesager, sammenholdt med antallet af klagesager og øvrige ikke gebyrpligtige sager har været konstant eller forholdsmæssigt stigende, har betydning for gebyrets beregningsgrundlag. Dette vil blive revideret i forbindelse med fastsættelsen af gebyret for byggesager i 2013.

Jævnfør BR 10, kap. 1.12 stk. 1 kan kommunalbestyrelsen beslutte at opkræve gebyr for afgørelser truffet i henhold til reglementet. Dette indebærer, at der kun må opkræves gebyr for de faktiske udgifter, kommunen har til sagsbehandlingen med tillæg af bidrag til kontorhold, ledelse og IT-systemer. Ved indførelse af timebetalingen sikres det, at dette krav overholdes, og at "sæsonsvingninger" på eksempelvis større byggeri ikke vil give større indtægt end tilladt.

Alt i alt giver den nye beregningsmetode et mere retfærdigt gebyr for den enkelte byggesag, en bedre service for erhvervsbyggeri, sikkerhed for overholdelse af bygningsreglementets regler om gebyropkrævning og bedre kvalitet i ansøgningsmaterialet.

Lovgrundlag

Byggelovens § 28 samt Bygningsreglement 2010 kap. 1.12.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Byrådet.

Indstilling

Center for Teknik- og Miljø indstiller:

- At byggesagsgebyret også fremover beregnes efter medgået tid.

Beslutning

Anbefales.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Punkt 53: Opgaver og sagsbehandlingstider på natur- og miljøområdet

85.00.00-A26-2-12

Sagsfremstilling

Der har det sidste år været arbejdet på at skabe overblik over opgaver og prioritering på natur- og miljøområdet i Faxe Kommune. Dette sker samtidig med, at der på området har været fokus på at behandle og afvikle de sager, som afventer behandling og nye sager, som er kommet til.

Med de senere års personalereduktioner på natur- og miljøområdet er der samtidig skabt et behov for at se på ændrede arbejdsgange, daglige prioriteringer, sagsbehandlingstider og muligheder for tilkøb af ressourcer.

Klager og sagsbehandling

Ud over den "almindelige" planlagte opgaveløsning er der de senere år modtager langt flere klager på natur- og miljøområdet end tidligere. Det er klager over alt, lige fra at naboens skorsten lugter, klager over hønsehold, hundehold, landbrug, manglende adgang til naturen, manglende dræn- og vandløbsvedligeholdelse til større erhvervmæssige aktiviteter, hvor det lugter, støjer eller støver.

Klagerne afføder ofte en sagsbehandling omkring lovgivning efter miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven, naturbeskyttelsesloven eller vandindvindingsloven, og de har ofte en akut karakter, da der ellers skal bruges meget tid på at skabe en god dialog mellem parterne i sagen.

Disse klager er blevet prioriteret først. Herefter er der prioriteret planlagte tilsyn hos virksomheder og landbrug, jf. aftalen mellem KL og Staten. Prioriteringer af klager og planlagte tilsyn har bevirket, at de øvrige planlagte myndighedsopgaver med indkomne tilladelser og godkendelser er rykket løbende. Samtidig udskydes behandlingen af ansøgninger til nye virksomheder, revision af miljøgodkendelser og tilsyn med industrispildevand og erhvervsaffald. Samlet set betyder det, at den løbende behandling af sager ikke behandles inden for den sagsbehandlingstid, der tidligere har været en administrativ forventning om. Det samme gælder anlægsarbejde i Faxe Ådal med vandløbsrestaurering og stianlæg.

Større planer

Der har det sidste år også været arbejdet med flere store planer på vand- og naturområdet, som er et lovbestemt planområde affødt af Vand- og Natura 2000-planerne fra staten. Der skal endvidere laves udkast til samlet affaldsplan. Med disse opgaver, der har et stort fokus fra politisk side.

Fokus på natur

Inden udgangen af 2012 er der en forventning om opfølgning på Statens gennemgang af § 3 registreringer i Faxe Kommune, en opgave, som staten udfører i landets kommuner over de næste par år, men også en opgave, hvor der ikke er afsat ressourcer fra staten til opfølgning. Konsekvensen heraf kan først vurderes, når staten er færdig med registreringen i efteråret.

Sagsbehandlingstider

Sagspukler søges minimeret dels ved yderligere prioritering af opgaver og dels ved synliggørelse af sagsbehandlingstider. Faxe Kommune vil med offentliggørelse af sagsbehandlingstider inden for natur- og miljøområdet på kommunen

hjemmeside i højere grad end i dag have mulighed for at afstemme de forventninger, som borgere og erhverv har til sagsbehandling inden for området.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller:

- At forslag til sagsbehandlingstider for natur- og miljøområdet godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Oversigt, sagsbehandlingstider, Natur & Miljø - ny udgave

Punkt 54: Tillæg til spildevandsplan - kloakseparering af Sofiendalsvej i Haslev

06.00.05-P16-1-12

Sagsfremstilling

Faxe Spildevand A/S har udarbejdet forslag til tillæg til spildevandsplan.

Forslaget omfatter Sofiendalsvej i Haslev. Området er i dag fælleskloakeret (regn- og spildevand løber i samme ledning). Forslaget indebærer, at området separatkloakeres (regn- og spildevand løber i hver sin ledning). Faxe Spildevand A/S etablerer nye ledninger til både regn- og spildevand, og efterfølgende skal de omfattede grundejere foretage separering af regn- og spildevand på egen grund. Forslaget omfatter 54 ejendomme.

Den nuværende fællesledning er i meget dårlig stand, hvorfor Faxe Spildevand A/S finder det nødvendigt at foretage nykloakering i år for at undgå sammenstyrtning. TV-inspektion viser, at der flere steder er rørbrud, og ledningen kan ikke reetableres ved en såkaldt strømpeforing.

Nykloakeringen foretages som separatkloakering. Baggrunden herfor er, at den eksisterende fællesledning i Sofiendalsvej både bortleder regn- og spildevand fra Nygade, Sofiendalsparken og Themstrupvej, der alle er separatkloakeret samt fra Allegade, der er fælleskloakeret. Ved Søndre Jernbanevej er der overløbsbygværk, og ved overløb ledes der urensset spildevand til Orned Bæk.

Ved separering af Sofiendalsvej bliver regnvandet fra de allerede separatkloakerede områder koblet på den nye regnvandsledning i Sofiendalsvej, så al regnvand fremover ledes til et regnvandsbassin ved Søndre Jernbanevej og videre til Orned Bæk. Herved opnås den fulde miljøgevinst af den eksisterende separatkloakering af Nygade, Sofiendalsparken og Themstrupvej, og overløb af urensset spildevand til Orned Bæk reduceres tillige med tilledning af regnvand til Haslev Renseanlæg.

Faxe Kommune har planlagt at lægge nyt slidlag på Sofiendalsvej i 2012. Dette arbejde afventer, at kloaksepareringen er foretaget.

Forslaget skal offentliggøres med oplysning om, at der inden for en frist på mindst otte uger er mulighed for at komme med bemærkninger til forslaget. Center for Teknik & Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget udsender forslaget i offentlig høring i henhold til følgende hørings- og beslutningsproces:

- 11. juni 2012: Behandling i Teknik- og Miljøudvalget.
- 13. juni - 8. august 2012: Offentlig høring.
- Uge 26: Grundejermøde.
- 27. august - 13. september 2012: Behandling i Teknik- og Miljøudvalget og vedtagelse i Byrådet.

Forslaget er blevet screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Center for Teknik & Miljø vurderer, at forslaget ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger af miljøet, hvorfor forslaget ikke medfører pligt til at udarbejde en miljøvurdering.

Lovgrundlag

Miljøbeskyttelsesloven, § 32 og spildevandsbekendtgørelsen, §§ 5-7.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 4.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller:

1. At forslag til hørings- og beslutningsproces godkendes,
2. at forslag til tillæg til spildevandsplan udsendes i offentlig høring, og
3. at miljøscreeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med den offentlige høring af forslag til tillæg til spildevandsplan.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Forslag til tillæg til spildevandsplan

Punkt 55: Sti mellem Karise - Hårlev og Hellested

05.04.06-P20-1-12

Sagsfremstilling

I Stevns Kommune har der været arbejdet med planer om etablering af en cykelsti mellem Hellested og Hårlev.

Grundet vanskeligheder med at føre denne sti over et Natura - 2000 område ved Tryggevælde Å har der været tanker om at føre stien mellem de to byer gennem et område beliggende i Faxe Kommune.

Projektet er dog ikke kommet i gang.

Vejstrækningen mellem Karise og Hårlev er stærkt trafikeret, hvor trafiksikkerheden for cyklister og gående ville blive væsentlig forbedret ved anlæg et sammenhængende stisystem mellem Hårlev og Karise med eventuel forbindelse til Hellested.

Der kunne derfor indledes et samarbejde med Stevns Kommune med henblik på at undersøge muligheder for at gennemføre et fælles stiprojekt i området.

Lovgrundlag

Intet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller:

- At sagen drøftes.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Punkt 56: Tilsynsindberetning 2011 for virksomheder og landbrug.

09.00.00-K07-2-12

Sagsfremstilling

Kommunernes Landsforening og Miljømiljøministeren indgik i 2005 en aftale om minimumsfrekvenser for tilsyn med forskellige typer virksomheder og landbrug. Aftalen indebærer, at der er fastsat tilsynsfrekvenser for de forskellige typer af virksomheder og landbrug med dyrehold således, at der afhængigt af typen som minimum skal føres tilsyn inden for 3 til 6 år.

Teknik & Miljø har udarbejdet tilsynsindberetningen til Miljøstyrelsen, hvoraf det fremgår i hvilket omfang, der er udarbejdet miljøgodkendelser og ført tilsyn med virksomheder og landbrug med dyrehold i 2011. Af tilsynsindberetningen fremgår det blandt andet også hvor mange håndhævelser, det vil sige henstillinger og indskærpelser om miljøforhold, der er givet i årets løb.

Tilsynsfrekvenserne blev ikke overholdt i 2007 og 2008. Teknik & Miljø besluttede derfor at styrke den kommunale tilsynsforpligtigelse ved at tilføre yderligere resurser til tilsynsområdet i perioden juni 2009 - maj 2011.

Aftalen er på den baggrund overholdt i 2009, 2010 og 2011.

Tilsynsindberetningerne er vedlagt som bilag. Heraf fremgår blandt andet følgende nøgletal for tilsyn i 2011.

Virksomhed/landbrugstype	Antal i alt	Samlet antal tilsyn	Håndhævelser
Husdyrbrug med mere end 75DE	14	11	6
Husdyrbrug mellem 3DE og 75DE	86	12	4
Virksomheder med miljøgodkendelse	45	19	23
Øvrige virksomheder omfattet af KL aftalen.	171	15	6

Der er i årets løb foretaget 1 politianmeldelse på landbrugsområdet i forbindelse med et stort udslip af gylle, samt der er givet en del indskærpelser vedrørende manglende anmeldelser/afmeldinger af olietanke.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 99 om beretninger om miljøtilsyn og miljøgodkendelser

m.v. af 11. februar 2011.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller:

- At tilsynsindberetningen tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Tilsynsindberetning virksomheder.pdf

tilsynsindberetning landbrug.pdf

Punkt 57: Anlægsplan til budget 2013 - Teknik- og Miljøudvalget

00.01.00-000-7-12

Sagsfremstilling

Jf. budgetvejledningen for 2013 skal fagudvalgene drøfte anlægsplan til budget 2013 på møderne i juni, forinden 1. budgettemadag.

Der tages udgangspunkt i anlægsplanen fra vedtaget budget 2012, fremskrevet til 2013-priser (bilag 1). Denne viser de anlæg, som indgår i investeringsoversigten til budget 2012 samt de anlæg, som indgik for årene 2016-2018.

Derudover er der i foråret 2012 udarbejdet forslag til anlægsplan for perioden 2013 til 2019, hvor også nye ønsker til anlægsinvesteringer indgår. Denne indgår i budgetarbejdet for 2013 – blandt andet på Byrådets to budgettemadage i juni og august. Anlægsplanen fremgår af bilag 2 og består af tre dele/oversigter:

- Oversigt over alle anlægforslag (en ”bruttoliste”)
- Oversigt over helt nye anlægso ønsker samt anlæg med ændret beløb eller periode i forhold til den anlægsplan, som indgår i vedtaget budget 2012
- Oversigt over de forslag, som allerede indgår i anlægsplanen til vedtaget budget 2012

Udfordringer i budget 2013 og kommende år

I marts måned blev fremlagt en første vurdering af rammerne for budget 2013-2016 for Økonomiudvalget. Heraf fremgår det, at der forventes en ubalance på ca. 70 mio. kr. i 2013 og ca. 45 mio. kr. i 2014. Denne vurdering tog udgangspunkt i den anlægsplan, som indgik i vedtaget budget 2012 med anlægsudgifter på 142,6 mio. kr. i 2013.

I sagen blev det blandt andet besluttet, at der frem mod 1. budgettemadag skal ses på mulighederne for at skabe en større grad af balance i budget 2013 og overslagsår, herunder mulighederne for at tilpasse anlægsbudgettet for 2013.

Som opfølgning herpå har direktionen udarbejdet et forslag til anlægsplan – denne fremgår af bilag 3 til sagsfremstillingen. Heri foreslås et anlægsniveau på 124,6 mio. kr. mod de 142,6 mio. kr., som indgår i vedtaget budget 2012 – det vil sige ca. 18 mio. kr. mindre. Herudover er der i forslaget forudsat en yderligere låneoptagelse på 6 mio. kr. til energibesparende foranstaltninger, således at forbedringen netto vil være på knap 24 mio. kr.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Økonomi

Som beskrevet i sagen ”rammer for budget 2013-2016”, som blev behandlet af Økonomiudvalget i marts, er der en ubalance i budget 2013 på ca. 70 mio. kr.

Den økonomiske udfordring i 2013 afhænger blandt andet af anlægsplanen for 2013 og følgende år.

Sagen afgøres af

Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller:

- At udvalgets anlægforslag drøftes med udgangspunkt i anlægsplanen fra vedtaget budget 2012 (bilag 1).

Beslutning

Cykelsti fra Faxe til Rønnede ønskes optaget på anlægsplanen.

Der ønskes afsat 100.000 kr. til vejtræer.

Trafiksikkerhedsprojekt nr. 5 (helleanlæg ved Ringstedvej ved Førslev Skolevej) oversendes til budgetlægningen 2013 - 2016.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Strategisk anlægsplan 2013-2019 (revideret maj 2012).xls

Direktionens forslag til anlægsplan.xls

Anlægsplan fra vedtaget B.2012 (i 2013-pl).xls

Prioriteringsskema - budget 2013 - Anlæg af cykelsti langs Faxevej

Prioriteringsskema - budget 2013 - Anlægsudvidelse Park og Vej - nye alletræer

Prioriteringsskema - budget 2013 - Helleanlæg Ringstedvej-Førslev Skolevej

Punkt 58: Orientering om planlagte energibesparelser i 2012

82.09.01-A00-1-12

Sagsfremstilling

Der blev i 2011 - via klimapuljen – anvendt ca. 9,7 mio. kr. til gennemførelse af energibesparelser i kommunens ejendomme.

I budget 2012 er der afsat 16,5 mio. kr. til gennemførelse af yderligere energibesparende projekter.

Som det har været tilfældet for de allerede gennemførte besparelser gennemføres kommende energibesparelser på baggrund af de i 2010 udarbejdede energimærker for de kommunale ejendomme.

Disse energimærker indeholder overordnede forslag til rentable arbejder, hvor kommunen kan spare på energiforbruget i ejendommene (el, gas, olie, fjernvarme og CO₂-udledning).

Der vil afhængig af de enkelte projekters tilbagebetalingstid være en fremtidig årlig besparelse til opvarmning, el. og vandforbrug.

På baggrund af nævnte energimærker og yderligere screening af de enkelte bygninger er der for 2012 udarbejdet en oversigt over de energibesparende arbejder påregnes gennemført i 2012.

Energibesparelserne er – så vidt det er muligt – søgt kombineret med de almindelige vedligeholdelsesarbejder, der udføres på bygningerne.

Der er som bilag til dagsordenen vedlagt en samlet oversigt over planlagte arbejder i 2012.

Som det fremgår af oversigten over de arbejder, der udføres i 2012 omfatter disse isoleringsarbejder, vinduesudskiftninger, ombygning/udskiftning af ventilationsanlæg, kedeludskiftninger mv.

Herudover er der planlagt opsætning af solceller på administrationsbygningerne i Faxe, Rønnede og Haslev.

Udvælgelsen af de foreslåede projekter er sket på baggrund af beregnede tilbagebetalingstider.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 61 af 27. januar 2011 om energimærkning af bygninger.

Økonomi

Der er i 2012 afsat 16,5 mio. kr. til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger.

Herudover er der overført 0,3 mio. kr. fra 2011.

Sagen afgøres af

Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Center for Ejendomme indstiller:

- At orienteringen om planlagte energispareprojekter i 2012 tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Oversigt over bygge - og anlægsopgaver i 2012

Punkt 59: Opførelse af stuehus samt erhvervs- og driftsbygning i landzone

01.03.00-P19-14126-11

Sagsfremstilling

Ejerne af ejendommen Bredevænget 5 ønsker at opføre et nyt stuehus på 537 m² (279 m² i grundplan) som erstatning for det eksisterende stuehus. Størrelsen er blandt andet begrundet med ejernes daglige aktiviteter i familien, i landbruget, i forskellige organisationer samt erhvervsmæssigt. Hertil kommer, at ejerne ønsker at integrere en række funktioner i boligen, blandt andet garage samt vaske- og tørrerum. Ejerne ønsker endvidere at opføre en 868 m² sidebygning, der skal rumme værksted med mere til landbrugsdriften samt kontorlokaler til ansøgers virksomhed. Ud over det nuværende stuehus nedrives i alt 981 m² gamle driftsbygninger.

Opførelse af stuehuse over 250 m² kræver landzonetilladelse. Det samme gælder opførelse af nyt erhvervsbyggeri, der ikke skal anvendes til den landbrugsmæssige drift.

Landbrugsejendommen er på 36 ha, og der ejes i alt 95 ha. Hertil kommer forpagtning af 55 ha samt fællesdrift af 450 ha på andre ejendomme. Driften sker ud fra ejendommens store lade på 2.163 m², der rummer halm, korn og maskiner. Ansøger har oplyst, at de ønsker at investere i en samlet sanering og forskønnelse af ejendommen, der skal danne basis for dels den store landbrugsproduktion samt danne en repræsentativ ramme om deres virksomhed.

Ejendommen ligger i kommuneplanens jordbrugsområde ca. 500 m nordvest for landsbyen Værløse – adskilt af Østbanen.

Center for Udvikling vurderer, at det er en usædvanlig stor bolig i forhold til, hvad der ellers findes af stuehuse på andre ejendomme, og at opførelse af nyt erhvervsbyggeri i det åbne land går imod kommunens normale praksis. Ud over størrelsen på stuehuset er arkitekturen en udfordring, da byggeriet ønskes opført i en stil, der minder om et moderne slot med blandt andet tårn, spir, frontspidser og mange kviste. Se vedhæftede bilag. Ansøger henviser til enkelte eksempler på markant og anderledes arkitektur i nærområdet - store boliger opført i henholdsvis 1912 og 1925.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 24. september 2009 at bemyndige administrationen til at meddele landzonetilladelser til boliger med et grundareal på indtil 250 m². Administrationens bevæggrund for en politisk afgørelse i denne sag er, at såvel bolig som erhvervsdel strider imod kommunens normale praksis, hvorefter der kunne være meddelt et administrativt afslag. Der findes imidlertid en række muligheder i planloven for at gennemføre lignende udvidelser på ejendommen uden tilladelse. Derfor bør det overvejes at imødekomme det ansøgte projekt.

Med Planlovens § 37 er det muligt at indrette visse typer erhverv i overflødiggjorte driftsbygninger, når bygningen er mindst 5 år gammel og ikke ombygges i væsentlig grad. Derudover kan der etableres liberalt erhverv i egen bolig (ingen ansatte). Dette betyder, at der efter gældende regler kan ske følgende på ejendommen – uden landzonetilladelse:

- Opførelse af stuehus på ca. 250 m² bruttoetageareal
- Opførelse af garage/udhus på 50 m².
- Opførelse af nødvendig værkstedsbygning til landbrugsdriften på ejendommen.
- Etablering af visse typer erhverv (herunder kontor) i overflødiggjort driftsbygning, der lever op til en række krav i planloven – med mulighed for senere udvidelse/nybyggeri på 500 m².

Natur- og Miljøklagenævnet har følgende praksis for størrelsen af stuehuse på landbrugsejendomme:

- Stuehuse på 250-300 m² får generelt tilladelse, med mindre der er tungtvejende hensyn imod – for eksempel landskabsmæssige.
- Stuehuse på 300-400 m² kan ved særlige vurderinger gives landzonetilladelse, hvis der er gode begrundelser herfor, for eksempel ejendommens egne jordtilliggende.
- Stuehuse på over 400 m² gives normalt afslag. For at opnå en landzonetilladelse skal der fremkomme meget tungtvejende argumenter.

Ifølge landbrugsloven skal en landbrugsejendom have en "passende bolig", der er afstemt med produktionens størrelse (ejendommens areal). Jordbrugskommissionen er særligt opmærksom på, at en bolig ikke må blive for lille - at den skal være mindst 120-160 m². Fællesdrift af jord kan ikke tælle med i vurderingen af jordtilliggende. Kommissionen har desuden en interesse i, at landbruget bevares som landbrug og ikke gøres til andre former for erhverv, som tilsidesætter landbrugsdriften af ejendommen.

Der findes kun enkelte eksempler på meget store stuehuse i Faxe Kommune – ud over de gamle godser og herregårde. Med en tilladelse til den ansøgte bolig risikerer vi at skabe en uhensigtsmæssig præcedens for meget store stuehuse i det åbne land – stuehuse der ikke vil have den naturlige og tilsigtede sammenhæng mellem boligareal og ejendommens landbrugsproduktion.

Ud fra hensyn til omgivelserne, landskabet og kulturmiljøet i øvrigt, kan det overvejes at stille krav til arkitekturen. Der søges om en meget atypisk arkitektur i forhold til almindelige stuehuse, der oftest er opført som længehuse. Der er tale om en fritliggende ejendom i jordbrugsområde, hvor der ikke er registreret en særlig karakteristisk byggestil – som man typisk finder i landsbyerne. Center for Udvikling vurderer dog, at den generelle byggestil på landet kan give tilstrækkeligt, fagligt belæg for at stille krav til udformning og byggestil. Dette på trods af at ansøger henviser til enkelte, lignende eksempler på markant arkitektur.

En tilladelse til erhvervsdelen i sidebygningen vil umiddelbart være imod gældende praksis, da der skal opføres nyt erhvervsbyggeri, som ikke skal anvendes til landbrug. Ansøger har dog muligheden for, uden landzonetilladelse, at indrette kontorerhverv i en overflødig driftsbygning - og senere udvide med op til 500 m² bebyggelse. Et afslag kan derfor føre til, at ansøger udnytter ovennævnte muligheder – som dog vil kræve at projektet tilrettes - i en retning der ikke ønskes af ansøger. Et afslag kan også føre til, at ansøger opgiver denne investering/udvikling i Faxe Kommune.

Center for Udvikling vurderer overordnet set, at det ansøgte projekt vil kunne medføre en væsentlig forskønnelse af ejendommen, men at boligen har en størrelse og en byggestil, der ikke bør tillades jf. gældende praksis. Det vurderes derimod, at der kan tillades et boligbyggeri på 250 m² i grundplan, hvilket vil svare til ca. 400 m² bruttoetageareal, hvilket stadig anses som en meget stor bolig.

Udvalget bedes drøfte, hvorvidt der skal stilles krav om en ændret arkitektonisk fremtræden. Det kan for eksempel ske ved at fjerne tårn og spir samt reducere antallet af kviste, så boligen i højere grad vil fremstå som et længehus.

Centret vurderer, at det samlet set er en bedre løsning at tillade den ansøgte sidebygning frem for at insistere på, at de gamle driftsbygninger skal renoveres.

Der er endnu ikke foretaget den fornødne naboorientering. Dette vil ske på baggrund af et tilrettet projekt, hvis udvalget følger administrationens indstilling.

Lovgrundlag

Planlovens § 35.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Center for Udvikling indstiller:

1. At det meddeles ansøger, at der kan forventes landzonetilladelse til et reduceret boligprojekt på op til 400 m² bruttoetageareal,
2. at udvalget beslutter, om der skal stilles krav om en ændret arkitektonisk fremtræden, og
3. at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af en 868 m² sidebygning, der skal rumme værksted mm. til landbrugsdriften samt kontorlokaler til ansøgers virksomhed.

Beslutning

Udvalget går imod indstillingen i punkt 1 og 2 og godkender det fremsendte projekt. Udvalget godkender punkt 3. Der er modtaget et notat fra ejerne af ejendommen.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

Bredevænget 5 tegninger

Punkt 60: Meddelelser

00.01.00-P35-21164-11

Sagsfremstilling

- Landbrugets indspil til planlægning for det åbne land.
- Resultat af kommunernes skoletrafiktest.
- Status på henvendelser og sagsbehandling omkring erhvervsaktiviteter i Faxe Ladeplads Havn.
- Møde med Suså Vandløbslaug.
- Høringssvar til Vejdirektoratet om det strategiske vejnet.
- Sjælland baner vejen frem - den kollektive trafik. Et udspil om kollektiv trafik fra Region Sjælland og kommunerne på Sjælland, Lolland og Falster.
- Svar fra ombudsmanden på klage over miljøgodkendelse af husdyrbrug.

Beslutning

Der blev endvidere givet meddelelse om:

- Møde den 8. juni 2012 med Region Sjælland om busrute 254.
- Bemærkninger fra kammeradvokaten til Bæredygtigt Landbrugs sagsanlæg mod Miljøministeriet og Naturstyrelsen om vandplanerne.
- Invitation til jubilæumsfest hos Gefion den 22. juni 2012.
- Mødet den 6. august 2012 flyttes til kl. 17.00.

Fraværende: Finn Hansen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.