

REFERAT Natur-, klima- og planudvalget (2022-2023) d. 05-12-2023

Mødedato Tirsdag d. 05. december 2023 kl. 17:01

Mødested Lokale "Vielse", Solrød Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om status på det igangværende og kommende lokalplan- og kommuneplanarbejde.....	4
Godkendelse af forslag til lokalplan for Den Lille Gade 2.....	6
Godkendelse af Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden.....	8
Godkendelse af igangsætning af genopretning af broer efter stormflodshændelsen - anlægsbevilling	11
Godkendelse af indsatser i Naturkvalitetsplan 2020-2024 og Danmarks VILDESTE kommune - anl	13
Godkendelse af administrationens mulighed for at dispensere fra minimumsgrundstørrelserne i lokæ	14
Orientering om for smal stitunnel ved Solrød Erhvervskile.....	16
Orientering om det igangværende og kommende arbejde med byudvikling på Jersie Stationsplads...	18
Meddelelser.....	21
Lukket: Meddelelser.....	22
Lukket: Udvalgets Time.....	23
Digital godkendelse af referat.....	24

Punkt 131: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-P35-264-22

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til dagsorden godkendes.

Beslutning

Tiltrådt.

Punkt 132: Orientering om status på det igangværende og kommende lokalplan- og kommuneplanarbejde

01.02.05-P00-21-23

Beslutningstema

Natur-, klima- og planudvalget skal orienteres om status på det igangværende og kommende lokalplan- og kommuneplanarbejde i kommunen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Natur-, klima- og planudvalget orienteres hvert år om det igangværende og kommende lokalplan- og kommuneplanarbejde i administrationen.

Nedenfor fremgår de planer, der er eller forventes færdiggjort i 2023, hvilke planer der på nuværende tidspunkt er under udarbejdelse og hvilke kendte planer, der forventes igangsat i 2024.

Der er vedlagt en tidsplan over de kendte planopgaver i 2024.

Planer færdiggjort i 2023

- Lokalplan 306.5 Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus
- Lokalplan 320.3 Ejegårds Allé og Tofterne
- Lokalplan 316.7 Kystområdet, Solrød Strand
- Lokalplan 193.1 Solbakkegård, Skolevej 70
- Lokalplan 316.6 Solrød Strandvej øst for Solrød Center
- Lokalplan 312.3 Digeparken og Broparken
- Lokalplan 315.6 Solvænget
- Lokalplan 402.4 Udvidelse af Plejecenter Christians Have
- Kommuneplantillæg nr. 3 Solrød Strandvej øst for Solrød Center
- Kommuneplantillæg nr. 4 Vand- og naturprojekt Solrød Bæk
- Kommuneplantillæg nr. 5 Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus
- Kommuneplantillæg nr. 6 Solbakkegård, Skolevej 70
- Kommuneplantillæg nr. 8 Udvidelse af Plejecenter Christians Have

Planer under udarbejdelse

- Planstrategi og Den Grønne Dagsorden (forventes vedtaget i december 2023)
- Helhedsplan for Havdrup By
- Lokalplan 416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord
- Lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2

- Lokalplan for fjernvarmeanlæg ved Tykmosevej

- Kommuneplantillæg nr. 7 Cordozasvinget Nord
- Kommuneplantillæg for fjernvarmeanlæg ved Tykmosevej
- Servicetjek af landsbylokalplanerne

Kendte planer der forventes igangsat i 2024

- Kommuneplan 2025
- Lokalplan for Solrød Landsby
- Lokalplan for Jersie Landsby
- Plangrundlag for daginstitution i strandområdet (i henhold til budgetaftalen)
- Jersie Stationsplads

Yderligere planer vil blive igangsat løbende efter behov og i det omfang, der er ressourcer til det.

Det er ikke et lovkrav, at lave lokalplaner og kommuneplaner.

Høring og inddragelse

Sagen har ingen høringspligt.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence til afgørelse

Natur-, klima- og planudvalget.

Bilag

Tidsplan for de kendte planopgaver i 2024

Punkt 133: Godkendelse af forslag til lokalplan for Den Lille Gade 2

01.02.05-P00-4-23

Beslutningstema

Natur-, klima- og planudvalget skal tage stilling til forslag til lokalplan for Den Lille Gade 2.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 391.13 for Den Lille Gade 2 godkendes og sendes i minimum fire ugers offentlig høring.
2. Der afholdes et borgermøde om planforslaget.
3. Planforslaget ikke miljøvurderes.

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Natur-, klima- og planudvalget godkendte den 15. august 2023, at der skulle igangsættes en ny lokalplan for Den Lille Gade 2 i Solrød Landsby, der skulle muliggøre opførelsen af fire tæt-lave boliger. Forud for denne beslutning godkendte Byrådet i juni 2022 helhedsplanen for Solrød Landsby, der pegede på et behov for et mere varieret boligudbud i landsbyen gennem nye boligformer og mindre grundstørrelser. I forlængelse heraf blev kommuneplantillæg nr. 2 vedtaget i oktober 2022, og anvendelsen af lokalplanområdet blev ændret fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse.

Med lokalplanforslaget fastsættes et nyt plangrundlag, der ændrer anvendelsen af arealet på Den Lille Gade 2 fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse. Grundejeren ønsker at opføre fire nye tæt-lave boliger i form af dobbelthuse.

Planområdet

Lokalplanområdet er afgrænset af vejene Yderholmvej, Den Lille Gade og Bakkevænget og er beliggende midt i Solrød Landsby. Ejendommen består i dag af et parcelhus og to værkstedsbygninger, som skal rives ned i forbindelse med realiseringen af indeværende lokalplan.

Fremtidigt plangrundlag

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af fire tæt-lave boliger (dobbelthuse). Lokalplanen fastlægger bebyggelsens udseende, omfang og placering under hensyn til omgivelsernes karakter og landsbymiljø. Lokalplanen fastlægger også bestemmelser for bebyggelsens udseende, som skal sikre, at der opnås en arkitektonisk helhed og kvalitet. Boligerne varierer i størrelse og henvender sig til både børnefamilier og seniorer.

Bebyggelsen skal placeres i to rækker med to boliger i hver række, og opføres i én etage med en maksimal højde på seks meter. Bebyggelsen skal udføres som længehuse med facader, der skal være i overensstemmelse med materialekravene i den gældende lokalplan for Solrød Landsby, hvilket skal styrke landsbyens helhed. Vinduerne skal etableres med sprosseopdeling og tagene skal udføres som tegltag. Bebyggelsens samlede udtryk understøtter dermed en enkel og afklaret arkitektur i sammenhæng med det omkringliggende landsbymiljø.

Lokalplanen fastlægger også, at minimum 20 % af området skal etableres som grønne arealer (private haver), placering og bredde på overkørsler, at parkeringsnormen overholdes, og at bebyggelsen skal kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Lokalplanforslaget er vedlagt.

Miljøvurdering

I henhold til miljøvurderingsloven skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Administrationen har foretaget en screening af planforslaget og indstiller på baggrund af screeningen, at planforslaget ikke miljøvurderes. Screeningen er vedlagt.

Det er et lovkrav, at Solrød Kommune udarbejder et nyt lokalplanforslag, hvis en privat grundejer ønsker at omsætte de muligheder, som fremgår i kommuneplanen. Lokalplanforslaget skal være udarbejdet senest et år efter modtagelsen af anmodningen.

Høring og inddragelse

I henhold til planloven skal planforslag sendes i offentlig høring. Administrationen indstiller på den baggrund, at planforslaget sendes i minimum fire ugers offentlig høring.

Administrationen anbefaler, at der i høringsperioden afholdes et borgermøde om planforslaget.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence til afgørelse

Natur-, klima- og planudvalget.

Bilag

Miljøscreening

Forslag til lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2

Punkt 134: Godkendelse af Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden

01.02.25-P15-1-22

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden godkendes uden væsentlige ændringer.
2. Indkomne forslag og bemærkninger af relevans for kommuneplanen behandles i forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen.

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planstrategien er Byrådets strategi for den fremtidige fysiske udvikling af Solrød Kommune. Herudover sætter Planstrategi 2023 også retningen for den kommende revision af kommunens kommuneplan. Kommuneplanen angiver de samlede fysiske rammer for hele kommunen, og hvordan Byrådet ønsker at disponere og udvikle kommunen de næste 12 år.

Byrådet kan kun ændre i kommuneplanen, hvis disse ændringer enten fremgår af en planstrategi, eller der har været en forudgående indkaldelse af idéer og forslag.

Planstrategien skal være godkendt, inden den første halvdel af Byrådets funktionsperiode og skal følges op af en revision af kommuneplanen, som skal godkendes senest ved udgangen af samme Byråds funktionsperiode. Begge planer udarbejdes eller ændres således af Byrådet hvert fjerde år.

Sideløbende med planstrategien skal Byrådet også offentliggøre en lokal Agenda 21 strategi, som i Solrød Kommune kaldes Den Grønne Dagsorden. Det er en lokal strategi der beskriver, hvordan kommunen vil arbejde med bæredygtig udvikling i det 21. århundrede. Kommunen er forpligtet til at udarbejde strategien.

Proces og beslutninger indtil nu

Byrådet tog i januar 2023 stilling til processen for planstrategien. I den forbindelse besluttede Byrådet følgende:

- Byrådets vision og pejlemærker skulle være udgangspunkt for planstrategien.
- Planstrategiens temaer skulle besluttes gennem en række workshops og drøftelser.
- En eksperimenterende borgerinddragelse skulle ske i to faser, hvor første fase skulle ske som digital borgerinddragelse (via Solsiden).
- Den Grønne Dagsorden skulle indarbejdes i planstrategien.

Derudover besluttede Byrådet i marts 2023, at Byrådets vision og pejlemærker skulle justeres. Planstrategiforslaget blev derfor udarbejdet med udgangspunkt i Byrådets nye vision og pejlemærker. Under visionen og hvert pejlemærke har Byrådet peget på nogle retninger, der ønskes særligt fokus på i det videre arbejde. Derudover forholder planstrategien sig til, hvilken planlægning der er gennemført siden sidste kommuneplan, og hvordan kommuneplanen forventes revideret næste gang inden udgangen af 2025.

Planstrategiforslaget lagde op til, at kommuneplanen skulle revideres delvist og ud fra følgende overordnede emner, der fremgår af afsnittene "Vejen frem mod Solrød Kommuneplan 2025":

- Boliger til alle livets faser
- Rammer for fællesskaber og fleksibilitet
- Naturen, det rekreative og klimaansvar
- Sundhedsfremme i fokus
- Udviklingsmuligheder for erhverv

Hvert emne indeholder en række mulige underemner/forslag, som der kan arbejdes videre med i kommuneplanen.

Derudover er Den Grønne Dagsorden integreret i forslag til Planstrategi 2023 under pejlemærket Natur og klimaansvar i højsædet. Den Grønne Dagsorden indeholder også en række klimaindsatser, som kan få betydning for revisionen af kommuneplanen.

Høringssvar

Byrådet besluttede i juni 2023, at forslag til Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden skulle sendes i otte ugers offentlig høring henover sommeren 2023. Samtidig besluttede Byrådet, at planstrategiforslaget ikke medførte behov for udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering. Denne afgørelse blev offentliggjort sammen med planforslaget og er ikke blevet påklaget.

Der var ved høringsperiodens udløb indkommet 29 skriftlige høringssvar med forslag og bemærkninger til planstrategiforslaget. Høringssvarene omhandler overvejende følgende emner:

- Boliger: Ældreboliger, bofællesskaber, kommunen som bosætningskommune, lokalplaner, fleksible rammer mv.
- Trivsel, aktiviteter og tilbud: Fælles aktiviteter, tilbud til unge, forebyggelse, kultur og fritid, skoleområdet.
- Byudvikling: Boliger, erhvervsliv, butikker, Havdrup, Solrød Center og stationspladsen, landsbyerne, byliv og mødesteder, regionale hensyn, fleksible rammer/muligheder.
- Trafikale forhold: Trafiksikkerhed, skoleveje/veje, kollektiv transport, stibelysning mv.
- Bæredygtighed og grøn omstilling: Vedvarende energi, solceller, ladestandere mv.
- Klimatilpasning: Kystsikring, regnvand, kloakering mv.
- Miljøforhold: Forurening, tilsyn med virksomheder, støj mv.
- Merværdi
- Borgerinddragelse

Samtlige høringssvar og et høringsnotat med administrationens kommentarer og anbefalinger er vedlagt.

Administrationen vurderer ikke, at høringssvarene giver anledning til ændringer i Planstrategi 2023, da bidragene allerede vurderes at kunne indgå i de emner og initiativer, som planstrategien peger på. Det er ikke sikkert, at alle initiativer kommer med i næste revision af kommuneplanen. Dette vil afhænge af Byrådets videre arbejde efter planstrategien, hvor Byrådet kan vælge at arbejde videre med nogle af emnerne i politikker, strategier og andre indsatser.

Udkastet til den endelige Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden er vedlagt.

Det er et lovkrav, at Solrød Kommune skal vedtage og offentliggøre en planstrategi hvert fjerde år og i første halvdel af hver byrådsperiode, ligesom kommunen også er forpligtet til at indkalde idéer og forslag forud for ændringer i sin kommuneplan. Planstrategiforslaget har fungeret som idéindkaldelse forud for den kommende kommuneplanrevision. Det er også et lovkrav, at Solrød Kommune skal offentliggøre en lokal Agenda 21 strategi hvert fjerde år.

Høring og inddragelse

Forslaget til Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden har været i offentlig høring fra den 29. juni til den 31. august 2023. Høringen foregik dels på den digitale borgerinddragelsesplatform Solsiden, og dels med mulighed for at sende skriftlige inputs til kommunen. Der blev ikke afholdt et borgermøde i høringsperioden.

Høringen har samtidig fungeret som forudgående indkaldelse af idéer og forslag forud for den kommende kommuneplanrevision, som forventes gennemført inden udgangen af 2025.

Forud for planstrategiforslaget har der også været en indledende fase med indsamling af idéer og forslag til strategiarbejdet via Solsiden. Disse input arbejdede Byrådet videre med under udarbejdelsen af planstrategiforslaget.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence til afgørelse

Byrådet.

Bilag

Høringssvar

Høringsnotat

Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden

Punkt 135: Godkendelse af igangsætning af genopretning af broer efter stormflodshændelsen - anlægsbevilling

05.03.06-P19-1-23

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til igangsætning af genopretning af syv broer efter stormflodshændelsen i oktober 2023.

Indstilling

Administrationen indstiller, at igangsætning af genopretning af syv broer i foråret 2024 godkendes. Anlægsbevilling med tilhørende rådighedsbeløb på 2.400.000 kr. frigives og fremrykkes fra pulje til reparation af broer og tunneller med 2.364.000 kr. fra 2025 og 36.000 kr. fra 2026.

Beslutning

Carsten Ring (H) stillede følgende ændringsforslag: I denne helt særlige stormflodshændelse afsættes der tilskud til reetableringen af badebroen ved Solrød Strandpark. Beløbet finansieres via kassebeholdningen.

For stemte: Carsten Ring (H), Christian Vang (L) og Hanne Vognbjerg Bache (A).

Undlod at stemme: Michael Arnø (V) og Kim Sunesen (V).

Ændringsforslaget anbefales.

Sagsfremstilling

Baggrund

Den 20. og 21. oktober 2023 var Solrød Kommunes kyststrækning ramt af en stormflodshændelse, hvor særligt strandområdet og de dertilhørende broer blev hårdt ramt.

Administrationen har efter stormflodshændelsen fået tilset broerne i strandområdet. Det kan på baggrund af tilsynene konstateres, at syv træbroer er blevet beskadiget. Der er vedlagt et kortbilag og et notat, der viser broernes placering samt beskriver broernes tilstand efter stormflodshændelsen.

Fire af broerne sammenbinder stinettet i nord- og sydgående retning langs stranden, mens de resterende tre broer giver adgang til Staunings Ø mod øst.

Administrationen har afstemt broernes funktion med Brand og Redning Køge, da tre af de sydligste broer har redningsveje. Brand og Redning Køge vurderer ikke, at broerne er af så afgørende betydning, at broerne skal renoveres i den kommende vinter. Brand og Redning Køge ser dog gerne, at den midterste bro prioriteres genoprettet først. De tre broer med redningsveje fremgår af vedlagte kortbilag.

De tre badebroer langs kysten blev beskadiget i begrænset grad, og er derfor ikke en del af nærværende sag. Genopretningen af de tre badebroer sker gennem den almindelige drift.

Økonomi

Administrationen vurderer, at broerne kan blive genoprettet i foråret 2024, hvor etableringsomkostninger til blandt andet vinterforanstaltninger (frostsikring, arbejdsbelysning, snerydning mv.) ikke indgår. Hvis genopretningen forløber planmæssigt, vil broerne være genoprettet inden sommersæsonen.

Kommunens rådgiver vurderer, at de syv broer kan genoprettes for 2.400.000 kr.

I 2024 bør midlerne fra pulje til reparation af broer og tunneller i 2024 bruges til at finansiere den vigtige fælleskommunale vejbro på Københavnsvej/Skensved Å i samarbejde med Køge Kommune. Administrationen foreslår på den baggrund, at anlægsbevillingen på 2.400.000 kr. anvises af tilsvarende pulje i budgettet for 2025 med 2.364.000 kr. og 36.000 kr. i budgettet for 2026. Dette vil medføre, at alt brovedligehold principielt udskydes med et år.

Det er ikke et lovkrav, at broerne skal genoprettes. Manglende beslutning om genopretning vil dog medføre, at adgangen til stranden for strandens borgere bliver væsentligt forringet, ligesom der ikke vil være redningsveje til kommunens sydlige strandområde.

Høring og inddragelse

Sagen har ingen høringspligt.

Finansiering

Sagen har bevillingsmæssige konsekvenser. Rådighedsbeløbet på 2.400.000 kr. i 2024 finansieres med fremrykning fra pulje til reparation af broer og tunneller med 2.364.000 kr. fra 2025 og 36.000 kr. fra 2026.

Kompetence til afgørelse

Byrådet.

Bilag

Broer med redningsveje

Oversigt over broer

Notat om besigtigelse af 7 broer

Punkt 136: Godkendelse af indsatser i Naturkvalitetsplan 2020-2024 og Danmarks VILDESTE kommune - anlægsbevilling

01.05.13-G01-2-18

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til indsatser i forbindelse med Naturkvalitetsplan 2020-2024 og Danmarks VILDESTE kommune.

Indstilling

Administrationen indstiller, at indsatserne i 2023 gennemføres. Anlægsbevilling med tilhørende rådighedsbeløb på 125.000 kr. frigives.

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte i november 2020 Naturkvalitetsplan 2020-2024. Derudover besluttede Økonomi-, teknik- og miljøudvalget i marts 2021, at Solrød Kommune skulle deltage i Miljøministeriets konkurrence Danmarks VILDESTE kommune. Indsatserne i henholdsvis planen og konkurrencen er delvist overlappende og kræver ressourcer ud over de eksisterende.

I 2023 er der brugt 125.000 kr. til indsatser som blandt andet opfølgende arbejde i forhold til øget biodiversitet i kommunens skoler og institutioner samt udarbejdelse af informationsstandere i kommunens naturområder.

Det er ikke et lovkrav, at kommunen deltager i Danmarks VILDESTE Kommune eller har en naturkvalitetsplan.

Høring og inddragelse

Sagen har ingen høringspligt.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Rådighedsbeløbet på 125.000 kr. er afsat i budgettet for 2023.

Kompetence til afgørelse

Byrådet.

Bilag

Naturkvalitetsplan 2020-2024

Punkt 137: Godkendelse af administrationens mulighed for at dispensere fra minimumsgrundstørrelserne i lokalplan 411.2 for Birkevænget og Fredensbovej

02.34.02-G01-2-23

Beslutningstema

Natur-, klima- og planudvalget skal tage stilling til, om administrationen fremover kan dispensere fra minimumsgrundstørrelserne i lokalplan 411.2 for Birkevænget og Fredensbovej.

Indstilling

Administrationen indstiller, at administrationens mulighed for fremover at kunne dispensere fra minimumsgrundstørrelserne i lokalplan 411.2 på baggrund af konkrete individuelle vurderinger godkendes.

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte i oktober 2019 lokalplan 411.2 for Birkevænget og Fredensbovej. Det fremgår af lokalplanens § 4, at grunde ikke må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m². Grundstørrelser ned til 500 m² kan dog tillades ved etablering af dobbelthuse i en del af området. Minimumsgrundstørrelserne blev fastsat på baggrund af dialog med Jersie Strands Grundejerforening.

Administrationen har mulighed for at dispensere fra de fleste bestemmelser i en lokalplan ud fra en konkret og individuel vurdering. Administrationen har dog hidtil fastholdt minimumsgrundstørrelsen på 700 m² for grunde med fritliggende enfamiliehuse.

På den baggrund modtog en borger afslag til udstykning af to grunde i oktober 2022, da den oprindelige grund er på 1.375 m².

Borgeren har nu igen søgt om dispensation fra minimumsgrundstørrelsen. I forbindelse med ansøgningen har borgeren fremsendt en støtteerklæring, der er underskrevet af de naboer, som deler skel med den pågældende grund.

Administrationen vurderer, at udstykningen i det konkrete tilfælde ikke vil medføre nogen problematisk fortætning i området og heller ikke, hvis sagen skulle danne præcedens i enkelte lignende tilfælde.

Det er ikke et lovkrav, at Natur-, klima- og planudvalget skal godkende administrationens mulighed for fremover at kunne dispensere fra minimumsgrundstørrelserne i lokalplanen.

Høring og inddragelse

Administrationen har haft sagen i naboorientering, hvor der ved naboorienteringens udløb var indkommet to bemærkninger. Den ene bemærkning er fra en nabo, der støtter op om udstykningen. Naboen bemærker, at grundstørrelsen kun vil blive marginalt mindre end det, der kræves i lokalplanen, og at husene vil passe godt ind i området. Den anden bemærkning er fra en 'hjørne-nabo', der er imod udstykningen og vurderer, at husene vil komme til at ligge for tæt i et område med flere små grusveje.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence til afgørelse

Natur-, klima- og planudvalget.

Punkt 138: Orientering om for smal stitunnel ved Solrød Erhvervskile

05.01.10-A00-4-23

Beslutningstema

Natur-, klima- og planudvalget skal orienteres om en for smal cykelsti gennem tunnel ved Solrød Erhvervskile.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med udviklingen af Solrød Erhvervskile indgik Solrød Kommune og Stender Projektudvikling ApS (som bygherre) en udbygningsaftale om, at Stender blandt andet skulle anlægge og betale for en fællessti samt en 3,6 meter bred stitunnel ved Solrød Erhvervskile.

På trods af denne aftale fik Stenders rådgiver COWI anlagt en for smal stitunnel med en samlet bredde på kun 3 meter.

Udfordringer med den nuværende tunnels bredde

Problemet med fællesstien gennem tunnellen er, at tunnelen er for smal både i forhold til det aftalte (3,6 meter) og i forhold til de krav, der er til den tilhørende fællessti. Det er cirkulære om etablering af dobbeltrettede cykelstier langs vej, der angiver reglerne for sådanne fællesstier. I henhold til cirkulæret skal en stitunnel tilhørende en fællessti med den givne trafikmængde have en bredde på mindst 3,1 meter.

Udfordringen med den for smalle tunnel er, at den manglende bredde øger risikoen for uheld. Risikoen kan mindskes ved afmærkning og lignende foranstaltninger. Det følger af reglerne på området, at Solrød Kommune som ansvarlig vejmyndighed vil kunne blive ansvarlig for eventuelle uheld, da stitunnelen er smallere end mindstekravet.

På den baggrund har Solrød Kommune og bygherren fået lavet trafiktællinger og vurderinger af trafikken gennem tunnellen ved en trafiksikkerhedsrevision. Ifølge kommunens rådgiver Rambøll viser trafiktællingerne, at antallet af lette trafikanter der benytter stien, kan betragtes som begrænset. Trafiktællingerne blev lavet i efteråret, men der er i målingerne taget højde for årstiden. I revisionen har Rambøll forslag til, hvordan cykelstien kan afmærkes bedre. Endelig foreslår Rambøll også, at Solrød Kommune søger Vejdirektoratet om dispensation til stiens bredde.

Administrationen har søgt om dispensation hos Vejdirektoratet, der gav dispensation til den for smalle tunnel i oktober 2022, forudsat at der afmærkes som anvist. På trods af Vejdirektoratets dispensation vil Solrød Kommune som ansvarlig vejmyndighed fortsat kunne blive ansvarlig for eventuelle uheld. Trafiksikkerhedsrevisionen og Vejdirektoratets meddelelse om dispensation er vedlagt som bilag.

På trods af afmærkninger og lignende foranstaltninger vil fællesstien ikke være lige så sikker, som hvis fællestien havde været projekteret og anlagt med den aftalte bredde på 3,6 meter. Da stien er anlagt, og bygherren ikke ønsker at ændre fællesstien/tunnellen, da det vil være meget bekosteligt, og den afvigende bredde efter bygherrens opfattelse er minimal, vil den eneste måde at få ændret tunnelbredden på være ved, at kommunen skulle anlægge en retssag. Det vil være yderst

tvivlsomt om kommunen vil vinde en sådan retssag mod bygherren, ligesom det vil være forbundet med større omkostninger. Administrationen har derfor ikke foretaget sig yderligere i den relation.

Det er et lovkrav, at stitunneller med tilhørende fællesstier skal have en bredde på mindst 3,1 meter, men Solrød Kommune har fået dispensation fra Vejdirektoratet til den for smalle stitunnel med tilhørende fællessti ved Solrød Erhvervskile. Vejdirektoratets dispensation ændrer ikke på, at det forsat er mere risikofyldt at anvende stien på grund af bredden, og at Solrød Kommune fortsat vil kunne være ansvarlige ved eventuelle uheld.

Høring og inddragelse

Sagen har ingen høringspligt.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence til afgørelse

Natur-, klima- og planudvalget.

Bilag

Vejdirektoratets afgørelse om dispensation

Rambølls trafikrevision

Punkt 139: Orientering om det igangværende og kommende arbejde med byudvikling på Jersie Stationsplads

01.00.05-P20-2-23

Beslutningstema

Natur-, klima- og planudvalget skal orienteres om det igangværende og kommende arbejde med byudvikling på Jersie Stationsplads.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med Byrådets godkendelse af budgettet for 2023-2026 besluttede aftaleparterne, at mulighederne for byudvikling af det kommunale areal øst for Jersie Station (parkeringspladsen) skulle undersøges. Det fremgår også af budgetaftalen, at aftaleparterne forventer, at mulighederne for senioregnede boliger, yderligere dagligvarehandel og parkeringspladser bliver afdækket.

Den 11. oktober 2023 besluttede Byrådet, at forundersøgelse i forbindelse med byudvikling på Jersie Stationsplads skulle igangsættes.

Området og det gældende plangrundlag

Jersie Stationsplads ligger på matrikel 7000ao Jersie By, Jersie og er afgrænset mod nord af rækkehuse på Lyngvænget og Jersie Sognehus, mod øst af Birkevænget, mod syd af Parkvej og mod vest af s-banen. Størstedelen af området består i dag af parkeringsarealer, mens en mindre del af området består af grønne arealer og et par cykelskure.

Jersie Stationsplads er i dag omfattet af kommuneplanramme 406, som udlægger området til trafik anlæg og parkering. Den gældende lokalplan 406.1 Jersie Stationsplads udlægger området til offentlige formål som stationsplads med tilhørende bil- og cykelparkering.

Det gældende plangrundlag for Jersie Stationsplads gør det dermed ikke muligt, at der kan ske byudvikling i form af opførelse af boliger og dagligvarebutik, hvorfor en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg skal udarbejdes for at muliggøre dette.

Butikker skal som udgangspunkt placeres inden for kommunens bymidter (Solrød Center og Havdrup Center) og lokalcentre (Jersie og Trylleskov Strand). Lokalcenteret i Jersie omfatter et areal på den vestlige side af Jersie Station. Se vedlagte kortbilag.

Der er i kommuneplanen givet mulighed for etablering af maksimum 3.000 m² detailhandel med en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m² i henhold til planloven. Pr. november 2023 ligger der én dagligvarebutik på ca. 800 m² i lokalcenteret ved Jersie Station. For at muliggøre dagligvarehandel på den østlige side af stationen skal den eksisterende afgrænsning af lokalcenteret derfor ændres, hvorved den også kommer til at omfatte stationspladsen på den østlige side. I

den forbindelse vil administrationen undersøge, om de boliger som er opført inden for det nuværende centerområde, fortsat skal være omfattet af lokalcenteret, eller om de skal udtages fra lokalcenterets afgrænsning.

Området øst for stationen er i kommuneplanen desuden udlagt til nedgravet regnvandsbassin. Behovet for et eventuelt regnvandsbassin og dets omfang er ved at blive afklaret med KLAR Forsyning, og kan have indflydelse på mulighederne for udbygning af boliger og dagligvarebutik.

Trafik og støj

Administrationen lavede i foråret en indledende parkeringstælling på Jersie Stationsplads. Her blev det kortlagt, hvor mange parkeringspladser, der var optagede i tællingsperioden. Tællingen viste, at der er et overskud af parkeringspladser. Dette vil blive undersøgt nærmere og medtaget i planlægningen fremadrettet.

Jersie Stationsplads er afgrænset af to veje mod henholdsvis syd og øst samt af s-banen mod vest. Der forekommer dermed både bil- og togtrafik i området. Mulighederne for afvikling af trafikken er derfor også en væsentlig del af områdets udvikling, hvorfor administrationen blandt andet er i gang med at undersøge ind- og udkørselsmuligheder for stationspladsen.

I forhold til støj har administrationen på nuværende tidspunkt fået foretaget nogle indledende beregninger. Beregningerne viser, at togtrafikken ikke udgør et støjmæssigt problem. Til gengæld viser beregningerne for vejstøj, at denne overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på stationspladsen. Det betyder, at der i forbindelse med områdets udvikling skal sikres afskærmende foranstaltninger, således at støjniveauet sænkes.

I forbindelse med udvikling til blandede byfunktioner, såsom boliger og dagligvarebutik, kan kommende bygninger dog anvendes som afskærmning for at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Administrationen ønsker at få foretaget en supplerende beregning for vejstøj med henblik på, at støjpåvirkningen fastlægges mere præcist.

Bebyggelse og dagligvarehandel

Administrationen er på nuværende tidspunkt i gang med at undersøge mulighederne for opførelse af boliger og dagligvarehandel.

Administrationen er blevet kontaktet af to dagligvarekæder, som begge er interesserede i muligheden for etablering af butik på stationspladsen. Begge oplyser, at de ikke ønsker butikker på mindre end 1.200 m².

I den detailhandelsanalyse, som blev udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2021 anbefales det, at det maksimale omfang af detailhandel nedjusteres til 1.200 m² i kommunens lokalcentre, hvilket svarer til én dagligvarebutik. Det vurderes i analysen, at yderligere en dagligvarebutik i et lokalcenter vil medføre udflytning af dagligvarehandel fra Solrød Center, omend det vil være til fordel for de lokale borgere i Jersie Strand.

I forbindelse med udarbejdelsen af den kommende kommuneplanrevision skal der udarbejdes en revideret detailhandelsanalyse, som skal kortlægge omfanget af og behovet for blandt andet dagligvarehandel i Solrød Kommune, herunder ved Jersie Station.

Derudover skal fordelingen af parkeringspladser til pendlere, beboere og handlende vurderes.

Grønne områder

Den gældende lokalplan 406.1 fastlægger, at den eksisterende beplantning ønskes bibeholdt og ikke må fjernes uden Byrådets godkendelse. Udvikling af stationspladsen med boliger og dagligvarehandel vil betyde, at en del af træerne skal fjernes. Administrationen bestræber sig på, at så mange træer som muligt vil kunne blive stående, ligesom der vil blive stillet krav om yderligere beplantninger i forbindelse med udviklingen.

Tidsplan

Det er administrationens forventning, at en lokalplan med kommuneplantillæg kan udarbejdes og godkendes inden udgangen af 2024.

Administrationen anbefaler, at der forud for udarbejdelsen af planerne gennemføres en dialogfase, hvor naboer og andre interesserede har mulighed for at bidrage med input og komme med spørgsmål.

I forlængelse af de vedtagne planer forventer administrationen, at der gennemføres et udbud af en del af grunden på Jersie Stationsplads (matrikel 7000ao Jersie By, Jersie).

Det er ikke et lovkrav, at der skal laves byudvikling på Jersie Stationsplads.

Høring og inddragelse

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner er der krav om offentlig høring. Administrationen anbefaler, at der derudover afholdes en forudgående offentlig høring før, at kommuneplantillægget udarbejdes med henblik på, at give naboer og andre interesserede mulighed for at stille spørgsmål og komme med input.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence til afgørelse

Natur-, klima- og planudvalget.

Bilag

Kortbilag

Lokalcenter Jersie

Punkt 140: Meddelelser

85.02.02-P35-254-22

Indstilling

Meddelelser til orientering:

- Se bilag.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Orientering om hørings svar til Plan for Program Energiø Bornholm

Punkt 141: Lukket: Meddelelser

85.02.02-P35-254-22

Punkt 142: Lukket: Udvalgets Time

00.13.06-A50-41-22

Punkt 143: Digital godkendelse af referat

85.02.02-P35-264-22

Indstilling

Administrationen indstiller, at referatet godkendes digitalt.

Beslutning

Tiltrådt.