

REFERAT Plan- og Teknikudvalget 2022-2025 d. 11-01-2022

Mødedato Tirsdag d. 11. januar 2022 kl. 17:00

Mødested HR's kursuslokale

Indholdsfortegnelse

Beslutninger om dagsordenen.....	3
Introduktion til Plan- og Teknikudvalgets område.....	4
Sankt Hans - Strategi for boligtyper.....	5
Terrænregulering inden for lokalplan 523 og 577 i Ågerup.....	7
Lovliggørelse af tre rundbuehaller og udvidelse af oplagsplads i landzone.....	9
Lovliggørelse af bygninger og erhverv på oplagsplads i landzone.....	11
Arealerhvervelse til udvidelse af en del af Sengeløsevej.....	13
Optagelse af stien ved Trekrøner Kirke som offentlig sti.....	14
Trekrøner Erhvervsområde - Principper og proces.....	15
Nedlæggelse af bolig ved sammenlægning af boligerne beliggende Køgevej 40, st. og 1. sal, 4000 F	17
Mødeplan for 2022.....	18
Frigivelse af rådighedsbeløb - Pulje til cyklisme, trafiksikkerhed og mobilitet 2022.....	19
Frigivelse af rådighedsbeløb - Byggemodning - Skoleslagteriet. Færdiggørelse af trafikfremkomm	20
Anlægsregnskab - Byggemodning - Skoleslagteriet.....	21
Anlægsregnskab - Byggemodning - Græsengen 1.....	22
Anlægsregnskab - Jyllinge Bymidte, Fjordkilen.....	23
Anlægsregnskab - Musicon, cykel- og gangsti til station.....	24
Anlægsregnskab - Renovering af broer 2015.....	25
Anlægsregnskab - Skousbo-arealet.....	26
Meddelelser fra formanden.....	27
Eventuelt.....	28

Punkt 4: Beslutninger om dagsordenen

00.01.00G01-0038 21

sagsfremstilling

Pkt. 4 Beslutninger om dagsordenen

Sagsnr. 357988 Plan- og Teknikudvalget Åbent punkt

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 4

Godkendt.

Punkt 5: Introduktion til Plan- og Teknikudvalgets område

00.01.00P35-0021 21

sagsfremstilling

Pkt. 5 Introduktion til Plan- og Teknikudvalgets område

Sagsnr. 357758 Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Forvaltningen giver en introduktion til udvalgets fagområde som udgangspunkt for en drøftelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at sagen drøftes.

Beslutningskompetence

Plan- og Teknikudvalget

Sagsfremstilling

Styrelsesvedtægten, som blev godkendt i byrådet den 15. december 2021, punkt 276, fastlægger, at udvalgets opgaveområder er følgende:

- Lokalplanlægning og øvrig administration af planlovgivningen, bortset fra kommuneplanlægning
- Det åbne land
- Arkitektur
- Byfornyelse
- Bygningsmyndighed
- Trafik- og mobilitetsplanlægning
- Veje og stier
- Parker og grønne områder i byerne, offentlige legepladser og havnearealer
- Boligreguleringsloven
- Drift af arealer og anlæg, som ikke ved denne vedtægt eller byrådets beslutning er henlagt under noget andet udvalgsområde

Forvaltningen giver på mødet en introduktion til området, herunder forestående større sager i 2022, der kan give anledning til temadrøftelser i forbindelse med udvalgmøderne.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 5

Drøftet.

Punkt 6: Sankt Hans - Strategi for boligtyper

00.01.10P00-0001 20

sagsfremstilling

Pkt. 6 Sankt Hans - Strategi for boligtyper

Sagsnr. 342557 Plan- og Teknikudvalget Åbent punkt

Resume

Strategi for boligtyper fastlægger fordelingen af boligtyper og foreslår rækkefølge for de første udbud på Sankt Hans. Strategien er en del af forarbejdet til en rammelokalplan, der skal føre frem til salg af de første byggerier på Sankt Hans i 2022.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Strategi for boligtyper vedtages og danner baggrund for rammelokalplan 714 for Sankt Hans.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Roskilde Kommune overtager Sankt Hans Vest fra Region Hovedstaden 1. april 2022. En rammelokalplan skal politisk behandles i foråret 2022, og videresalg af de første etaper igangsættes. Som forarbejder hertil har forvaltningen udarbejdet "Strategi for boligtyper", der blev drøftet af Plan- og Teknikudvalget den 5. oktober 2021, punkt 208, samt på fælles temamøde mellem Økonomiudvalget og Plan- og Teknikudvalget den 1. december 2021.

Strategien skal medvirke til at indfri visionerne i helhedsplanen om en grøn og mangfoldig bydel med fokus på fællesskaber samt mål om social bæredygtig byudvikling, som fremstillet i kommunens boligpolitik. Derfor udpeges placeringer af både private boliger, almene boliger samt bofællesskaber i både eksisterende bygninger og nybyggeri. Boligerne vil primært være etageboliger, men der er også udpeget muligheder for tæt-lavt byggeri samt flerfamiliehuse. Strategien foreslår at reservere ca. 2/3 af byggeretten (både eksisterende og nybyggeri) til privat udvikling. Herunder at sætte Vesterhus og Kurhus bygning 21 i udbud i 2022. Kravet om 25% almene boliger på Sankt Hans foreslås også aktiveret ved de første udbud i 2022. Strategien udpeger Østerhus og Sønderhus som oplagte til almene boliger, idet der her kan indeholdes både familieboliger, ældreboliger, ungdomsboliger og "minibofællesskaber" på tværs af generationerne. Dertil foreslår strategien at prioritere bofællesskaber på Sankt Hans fra fase 1, nærmere bestemt i Slottet med opstart af en dialogproces i 2022 og vedtagelse af byggeretsgivende lokalplan i 2023.

Rækkefølgeplanen lægger op til social balance i udbygningen ved parallelt at starte projekter for både almene- og private boliger.

I den endelige version af "Strategi for boligtyper" er etageareal for alle bygninger kvalificeret en ekstra gang, og udbud af Markhusene er fremrykket til 2023. Det betyder mindre justeringer i fordelingen mellem arealer til boliger i eksisterende bygninger og nybyggeri samt arealer til erhverv.

Næste skridt er politisk behandling af forslag til Rammelokalplan 714 for Sankt Hans og medfølgende Kommuneplantillæg 16.

Herudover vil der blive forelagt konkrete salgssager i Økonomiudvalget for de tre første projekter i løbet af 2022:

1. dialog med Boligselskabet Sjælland med henblik på salg af Østerhus og Sønderhus til almene boliger.
2. udbud af Vesterhus og Kurhus bygning 21 til private udviklere.
3. igangsætning af dialogproces for etablering af bofællesskab i Slottet.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022.

Målet er, som fremlagt i forbindelse med handleplanen, at udgifter og indtægter balancerer og som minimum går i nul over udviklingsperioden. Udbud foregår bygning for bygning og forelægges til beslutning i Økonomiudvalget. Udbud og salg til private udviklere, almene boligselskaber og bofællesskaber foregår parallelt, når det nødvendige plangrundlag er etableret.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 6

Det blev indledningsvis præciseret, at der i sagen foreslås reservation af 3/4 til privat udvikling, herunder bofællesskaber. Indstillingen anbefales, idet de enkelte projekter ikke er gensidigt afhængige.

Bilag

Notat - Strategi for placering af boliger DEC 21

Punkt 7: Terrænregulering inden for lokalplan 523 og 577 i Ågerup

01.02.05P16-0010 21

sagsfremstilling

Pkt. 7 Terrænregulering inden for lokalplan 523 og 577 i Ågerup

Sagsnr.
358276

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Forvaltningen redegør for muligheden for ændring af gældende lokalplaners bestemmelser eller ændret administrationspraksis vedrørende terrænregulering inden for lokalplan 523 og 577 i Ågerup.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at sagen drøftes og udvalget træffer beslutning om

1. lokalplan 523 og 577 i Ågerup fastholdes og hidtidige administrationspraksis vedrørende lovliggørelse af terrænregulering fastholdes, *eller*
2. forvaltningen udarbejder forslag til ændringer af lokalplan 523 og 577 i Ågerup, hvor bestemmelser om terrænregulering lempes.

Beslutningskompetence

Plan- og Teknikudvalget

Sagsfremstilling

Plan- og Teknikudvalget besluttede på mødet den 2. november 2021, punkt 229, at forvaltningen skulle forelægge en sag, som beskriver mulighederne for en ændret administrationspraksis eller ændring af lokalplan 523 og 577 i Ågerup, for så vidt angår terrænregulering i området. Endvidere blev efterspurgt en status på hidtidig indsats med byggesager i området. Lokalplan 523 og 577 dækker et område mellem St. Valby og Ågerup kaldet Tofteengen, som er karakteriseret ved et blødt bakket landskab, der skråner ned mod et lavtliggende sø- og moseområde. I lokalplanerne fremgår det af formålet, at der skal værnes om det naturlige landskab, hvilket følges op af præcise bestemmelser for terrænregulering. Se vedlagt notat om planforhold.

Som det fremgår af vedlagte statusnotat om byggesager i området, har der dog været en del ønsker om at fravige lokalplanens bestemmelser om terrænregulering. Da forvaltningen har taget udgangspunkt i gældende lokalplanlægning, har det medført en stor mængde lovliggørelsessager i forvaltningen gennem en længere årrække.

I anmodningssag fra Venstre på Økonomiudvalgets møde den 6. oktober 2021, punkt 351, blev det foreslået, at bestemmelserne blev lempet svarende til bestemmelserne om terrænregulering i det tilstødende lokalplanområde 669 for Store Valby Klyngerne. Her er der mulighed for øget terrænregulering i skel, hvis naboer er enige.

En ændring af lokalplanernes bestemmelser om terrænregulering kan udløse utilfredshed hos de grundejere, som har overholdt lokalplanen og/eller har en forventning om, at der kun kan ske begrænset terrænregulering inden for de to lokalplaner. Det kan også skabe utilfredshed blandt de grundejere, som efter henstilling fra forvaltningen, har lovliggjort terrænet på deres ejendom.

På den anden side synes et stort antal grundejere at ønske større terrænregulering end lokalplanen tillader. Desuden konstateres det, at forvaltningen har brugt og fortsat vil bruge mange administrative ressourcer på lovliggørelsessager i området. Dette kan tale for en ændring af lokalplanerne, hvor bestemmelserne om terrænregulering lempes eksempelvis svarende til bestemmelserne i lokalplan 669.

Det er ikke muligt at lempe administrationspraksis uden ændring af de to lokalplaner, idet landskabelige, terrænmæssige hensyn indgår i formålsbestemmelsen i de to lokalplaner. I henhold til planloven kan der ikke dispenseres fra formålsbestemmelsen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 7

Udvalget godkendte indstillingens punkt 2.

Bilag

Redegørelse for bestemmelser om terrænregulering i lokalplan 523 og 577 i Ågerup

Status på forvaltningens sagsbehandling i området

Punkt 8: Lovliggørelse af tre rundbuehaller og udvidelse af oplagsplads i landzone

01.03.03P19-0067 21

sagsfremstilling

Pkt. 8 Lovliggørelse af tre rundbuehaller og udvidelse af oplagsplads i landzone

Sagsnr.
349822

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

En virksomhed i landzonen har vokset sig stor og har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en udvidelse med tre rundbuehaller samt en udvidelse af oplagspladsen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at der meddeles afslag på lovliggørelse af de tre rundbuehaller samt udvidelsen af oplagspladsen.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

I 2018 søgte virksomheden på Køgevej 230 om landzonetilladelse til to rundbuehaller. Virksomheden lever af at reparere brugte paller til genbrug. Forvaltningen meddelte afslag med den begrundelse, at virksomheden i forvejen havde en størrelse, hvor der med yderligere udvidelse skal henvises til et erhvervsområde i byzone. Se vedlagte bilag. Afslaget blev ikke påklaget.

I 2019–2021 udvider virksomheden alligevel med tre rundbuehaller på hver 450 m² og en oplagsplads på 4.000 m² trods afslag på landzonetilladelse. Byggeriet er også opført uden byggetilladelse. I dag har virksomheden i alt 2.000 m² byggeri placeret på et areal på ca. 11.300 m² i det åbne land.

Efter forvaltningens dialog med virksomheden og besigtigelse på ejendommen i juli 2021 er der søgt om lovliggørende landzonetilladelse. Se vedlagt bilag. Virksomhedens begrundelse for udvidelsen er, at hallerne og oplagspladsen er nødvendig for, at virksomheden er konkurrencedygtig. Pallerne skal opbevares under tag, da der leveres til bl.a. fødevarerindustrien. Til virksomheden kommer der ca. 10-12 store trailere pr. dag, og virksomheden har selv 3 lastbiler, der kører 2-3 gange om dagen for at hente paller i Roskilde og omegn. Ansøgningen har været sendt i naboorientering, og der kom ingen bemærkninger.

Forvaltningen vurderer, at udvidelsen fortsat er i strid med hensigten i planlovens bestemmelser i landzonen om at friholde det åbne land for byggeri, der ikke er tilknyttet jordbrugserhvervene. Af den netop vedtagne Landzonestrategi på byrådets møde den 15. december 2021, punkt 290, fremgår det, at virksomheder kan placere sig i overflødiggjorte bygninger og vokse til en vis størrelse, hvorefter de bør henvises til erhvervsområder i byzone. Ved tilbygning til allerede etableret erhverv vil kommunen sikre, at tilbygningernes størrelse samt oplagsplads er passende i forhold til det eksisterende erhverv, så virksomheden ikke opnår et omfang, der mere har karakter af industri end mindre virksomheder. Med i vurderingen af denne sag skal også indgå en vurdering af, hvilken betydning afgørelsen vil have i andre lignende sager (præcedens). Roskilde Kommune oplever generel interesse fra virksomheder placeret i landzonen for at vokse ud af de eksisterende rammer med risiko for nabogener i form af øget tung trafik og støj, ændringer af landskabets udtryk og udvikling af små spredte erhvervsområder som mulig følge.

Forvaltningen finder samlet set ikke, at der er særlige hensyn, der kan begrunde, at virksomheden kan vokse til denne størrelse i landzonen, og foreslår derfor, at der meddeles afslag på ansøgningen. Et afslag vil betyde, at de tre ulovligt opførte haller samt udvidelsen af oplagspladsen skal fjernes inden for en fastsat tidsfrist. Hvis kommunens afgørelse påklages, og afgørelsen fastholdes af Planklagenævnet, skal hallerne og oplagspladsen fjernes. Sker dette ikke, vil virksomheden få et påbud om fjernelse.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 8

Udvalget anbefaler, at der gives landzonetilladelse.

Torben Jørgensen (F) kan ikke tiltræde udvalgets beslutning.

Bilag

Ansøgning om dispensation i 2021

Oversigtskort og historik

Afslag på ansøgning 2018

Supplerende materiale fra ejer

Punkt 9: Lovliggørelse af bygninger og erhverv på oplagsplads i landzone

01.03.03P19-0070 21

sagsfremstilling

Pkt. 9 Lovliggørelse af bygninger og erhverv på oplagsplads i landzone

Sagsnr.
350051

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

En stilladsvirksomhed i landzone har udlejet en del af sin oplagsplads til andre virksomheder og har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en række skurvogne, kontorpavilloner og containere.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. der meddeles afslag på lovliggørelse af alle kontorpavilloner, skurvogne og containere, og
2. der meddeles afslag på lovliggørelse af udlejning af dele af oplagspladsen til andre virksomheder end ejers egen virksomhed, og
3. arbejdstiden for aktiviteter på og belysning af oplagspladsen begrænses til 6:00 - 17:30 på hverdage.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

En stilladsvirksomhed har i 2016 indrettet sig på en eksisterende oplagsplads på Kalkgravsvej 10 i Herringløse. Kalkgravsvej er en smal grusvej (privat fælles vej), der går fra Herringløse og ind i Egedal Kommune. Helt fra 1963 har der været erhverv på ejendommen. Først en betonelementfabrik i tilknytning til en kalkgrav og fra 1972 en entreprenøroplagsplads. I 2011 blev oplaget reduceret til byggepladsmateriel med landzonetilladelse til et lagertelt, en kontorpavillon og 6 lysmaster. Tilladelsen var betinget af, at lysmasterne kun var tændt mellem kl. 6:30 og 17:00, og at telt, kontorpavillon og lysmaster skulle fjernes, hvis anvendelsen som oplagsplads ophørte. Hele ejendommen er siden 2007 omfattet af søbeskyttelseslinje. Se også vedlagte historiske redegørelse.

I den eksisterende bygning har en plakatvirksomhed lejet sig ind. Virksomheden er vokset, og stilladsvirksomhedens ejer har derfor i 2020/2021 flyttet sit kontor ud i nye kontorpavilloner. Herudover er halvdelen af oplagspladsen udlejet til syv forskellige byggepladsmaterielvirksomheder, som alle har opstillet pavilloner mm. til eget brug. Nogle anvendes lejlighedsvis til overnatning. Virksomhederne genererer en del tung trafik på Kalkgravsvej og øget projektorbelysning på pladsen.

Der er søgt lovliggørende landzonetilladelse til kontorpavilloner, skurvogne mm. Ansøgningen har været i nabohøring, og der er indkommet 11 høringssvar. Høringssvarene omhandler primært store gener i form af støj, støv og rystelser fra den omfattende tunge trafik på den lille grusvej, lysgener fra projektorer samt utilfredshed med, at der kan ligge et erhvervsområde midt i det åbne land med så ringe afgangsf forhold. Se vedlagt høringsnotat.

Anvendelsen som oplagsplads for én virksomhed er af historiske årsager lovlig, og indretning af plakatvirksomheden er også lovlig jf. planlovens § 37, stk. 2, så længe denne holder sig inden for eksisterende bygninger. Udvidelse af erhvervet på ejendommen med syv virksomheder og dertil hørende trafik i området gør imidlertid, at ejendommen har fået karakter af et erhvervsområde frem for en enkeltstående virksomhed i landzone. Den tunge trafik er øget med ca. 70% i forhold til, hvad ejer selv genererer.

De syv virksomheder kan betragtes som nyetablering af erhverv i landzone, hvilket er i strid med intentionerne i planlovens landzonebestemmelser, som skal sikre, at det åbne land forbliver åbent, samt at større erhverv henvises til planlagte områder i byzone. Der henvises til kommunens landzonestrategi, som blev vedtaget af byrådet den 15. december 2021, punkt 290. Samlet set anbefaler forvaltningen derfor, at erhvervet på ejendommen reduceres til ejers egen stilladsvirksomhed samt plakatvirksomheden, og at arbejdstid og belysning af pladsen reduceres.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 9

Anbefales, dog således at belysningstiden fastholdes på 6:30-17:00.

Bilag

Kalkgravsvej 10 - luftfoto

Kalkgravsvej 10 - ansøgning om lovliggørelse

Kalkgravsvej 10 - historik

Kalkgravsvej 10 - opsamling på høringsvar

Punkt 10: Arealerhvervelse til udvidelse af en del af Sengeløsevej

05.01.00G01-0011 21

sagsfremstilling

Pkt. 10 Arealerhvervelse til udvidelse af en del af Sengeløsevej

Sagsnr.
354699

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Der skal træffes beslutning om arealerhvervelse af arealer grænsende til en del af Sengeløsevej i forbindelse med udvidelse af vejen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Roskilde Kommune har til hensigt at ekspropriere arealer grænsende til Sengeløsevej efter reglerne om ekspropriation i lov om offentlige veje, til udvidelse af en del af den offentlige vej Sengeløsevej, hvis der ikke kan opnås frivillige aftaler.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

I forbindelse med, at der er sket flere voldsomme ulykker i svinget ved Sengeløsevej 3 og 5, skal forholdene på stedet forbedres ved at etablere trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger.

For at etablere trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger, skal der erhverves 645 m² fra ejeren af matr.nr. 3 Herringløse By, Hvedstrup, idet anlægget nødvendiggør, at en del af den offentlige vej Sengeløsevej udvides.

Det fremgår af vejlovens § 96, stk. 1, at vejmyndigheden kan ekspropriere til offentlig vej eller sti, når det er nødvendigt af hensyn til almenvellet.

Efter lovens § 97, stk. 1, fremgår det videre, at der kan eksproprieres til nyanlæg, udvidelse og ændring af bestående anlæg, tilbehør og nødvendige supplerende foranstaltninger.

Til brug for etableringen af anlægget skal anvendes 1091 m² midlertidigt arbejdsareal på ejendommen. Arbejdsarealerne vil blive benyttet af entreprenøren i forbindelse med etableringen af anlægget.

Der har været dialog med ejeren og forpagteren af arealerne grænsende til Sengeløsevej siden efteråret 2021.

Forvaltningen forventer, at der kan indgås frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår med ejeren af matr.nr. 3a Herringløse By, Hvedstrup om arealerhvervelse.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022. Det forventes, at de samlede udgifter finansieres af midler afsat i pulje til cyklisme, trafikikkerhed og mobilitet i 2021.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 10

Anbefales.

Bilag

Kortbilag - Arealerhvervelsesplan - Sengeløsevej

Punkt 11: Optagelse af stien ved Trekroner Kirke som offentlig sti

05.00.00G01-0033 21

sagsfremstilling

Pkt. 11 Optagelse af stien ved Trekroner Kirke som offentlig sti

Sagsnr.
357822

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Forslag om at den private fællessti ved Trekroner Kirke optages som en offentlig sti.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at den private fællessti ved Trekroner Kirke, som er illustreret på vedlagte kortbilag, optages som offentlig sti.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Efter dialog med Trekroner Kirke er det aftalt, at den private fællessti bør optages som en offentlig sti.

Stien er beliggende på Himmelev Menighedsråds ejendom matr.nr. 12o Nymarken, Himmelev.

Efter vejlovens § 15, stk. 1, bestemmer kommunalbestyrelsen, hvilke private fællesstier, der skal optages som kommunestier. Det er forudsat, at beslutninger herom træffes på baggrund af en samlet trafikal vurdering, og at de ikke kun må være begrundet i økonomiske forhold.

Det er forvaltningens vurdering, at stien har en afgørende betydning for den almene færdsel. Forvaltningen har lagt til grund, at stien hovedsagligt benyttes til offentlig færdsel mellem Lysalléen og den offentlige sti Skolegangen nord for Trekroner Kirke.

Det er forvaltningens vurdering, at stien har en sådan betydning for den almene færdsel, at den bør optages som offentlig sti.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022. Der er afsat midler til afledt drift i driftsbudgettet.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 11

Anbefales.

Bilag

Sti ved Trekroner Kirke

Punkt 12: Trekroner Erhvervsområde - Principper og proces

01.00.05G01-0001 21

sagsfremstilling

Pkt. 12 Trekroner Erhvervsområde - Principper og proces

Sagsnr. 346827 Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Forvaltningen har udarbejdet en markedsanalyse og en realiseringsstrategi for Trekroner Erhvervsområde med henblik på at fremme en mere målrettet og proaktiv realisering af området til stationsnært kontorerhverv.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. den forelagte realiseringsstrategi og principskitse for udvikling af Trekroner Erhvervsområde godkendes, og
2. forvaltningen arbejder videre med præcisering af planlægningen for kommunale arealer i den vestlige del og dialog med grundejere i de øvrige områder.

Beslutningskompetence

Plan- og Teknikudvalget

Sagsfremstilling

Plan- og Teknikudvalget havde på mødet den 13. april 2021, punkt 70, en temadrøftelse om Trekroner Erhvervsområde. Sagen blev tillige drøftet i Udvalget for Vækst, Erhverv og Globalisering på mødet den 16. april 2021, punkt 11, hvor udvalget pointerede en række opmærksomhedspunkter. Forvaltningen har efterfølgende fået udarbejdet en markedsanalyse og en realiseringsstrategi for Trekroner Erhvervsområde, som afdækker, hvordan udviklingen af området kan fremmes. Afsættet er at fastholde området til stationsnært kontorerhverv, mens andre erhvervstyper henvises til øvrige erhvervsområder i kommunen.

Markedsanalysen viser, at Roskilde befinder sig i en svær konkurrencesituation, men Trekroner har potentiale for at udvikle sig til et attraktivt område for kontorerhverv takket være sin stations- og motorvejsnære placering samt nærhed til boliger og uddannelsesinstitutioner. Det kræver imidlertid en proaktiv indsats, hvor der også skal arbejdes med at give området en særlig identitet, som kan tiltrække såvel lokale som regionale erhvervsvirksomheder. Herudover er der behov for større fleksibilitet i bygningsmassen end de planlagte domicilbyggerier, og udbygningen bør ske etapevis over en længere årrække.

Med afsæt i markedsanalysen er der udarbejdet en realiseringsstrategi med en vision om, at Trekroner skal stadfæste sig som en regional vidensbydel, hvor videns- og forskningsrelaterede virksomheder sammen med RUC, beboere og studerende har mulighed for at skabe nye synergier og fællesskaber. Samtidig skal der være plads til forskellige typer og størrelser af virksomheder med forskellige behov for lokaler.

Strategien indeholder et hovedgreb med tredelområder. Et område mod vest til ”tæt-lavt” erhvervsbyggeri til opførelse af både små og store enkeltenheder, et område nær stationen til kontordomiciler svarende til nuværende plangrundlag samt ”vidensbyen” mod øst målrettet videns- og forskningsvirksomheder i kombination med boliger. Hele området bindes sammen gennem en blå-grøn forbindelse som en fortsættelse af Trekroners eksisterende grønne strøg.

Strategien anbefaler, at udviklingen sker fra vest mod øst med etablering af infrastruktur og byggemodning i takt med efterspørgslen på byggegrunde. Dog vil det være en fordel at investere i bl.a. grøn byggemodning af området, for at tiltrække investorer og virksomheder. Det estimerede økonomiske overslag viser, at det er muligt i det lange løb at få balance i kommunens udgifter og indtægter ved udvikling af Trekroner Erhvervsområde.

Forvaltningen foreslår, at der i første omgang arbejdes videre med udvikling af det vestlige kommunalt ejede område ved at konkretisere strategien for området i en helhedsplan og efterfølgende lokalplan. Sideløbende er forvaltningen i dialog med MTHøjgaard, der ejer grunden øst for plejecentret, om udvikling af dette område, herunder revision af lokalplanen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2021 eller 2022.

Udvalget for Vækst, Erhverv og Globalisering, 10-12-2021, pkt. 46

Udvalget drøftede helhedsplanen og har følgende anbefalinger, som de videresender til Plan- og Teknikudvalget:

1. Lokalplanlægningen for den vestlige del bør igangsættes hurtigst muligt.

2. De virksomheder der allerede har vist interesse for at etablere sig i området, bør inviteres med ind i den indledende planlægning. Således sikres en planlægning som er efterspørgselsdrevet. Flere af virksomhederne har selv udtrykt ønske om det.
3. Når man begynder den konkrete planlægning, så vær ekstra meget opmærksom på parkeringsproblematikker, og tænk smarte løsninger på den tiltagende trafik.
4. Hvis man vælger at byggemodne i etaper, så vær meget opmærksom på at virksomheder i drift og byggemodning i samme område ofte kan være to uhensigtsmæssige aktiviteter, at have på samme tid.
5. Virksomhederne skal kunne erhverve egen matrikel og ikke være afhængig af andre.
6. Der bør være maksimal fleksibilitet på grundstørrelserne
7. Der bør ikke være firstmover-priser og prisdifferentiering.
8. Tænk muligheden for kulturinstitutioner ind planlægningen i såvel vest som øst.

Fraværende: Keld Nielsen (*Dansk Industri*), Ole Holtse Olsen (*3F*), Rune Tarnø (Erhvervsforum Roskilde) og Gitte Simoni (Byrådet).

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 12

Forvaltningens indstilling blev godkendt.

Bilag

Trekroner Erhvervsområde - markedsanalyse

Trekroner Erhvervsområde - principper for realisering

Punkt 13: Nedlæggelse af bolig ved sammenlægning af boligerne beliggende Køgevej 40, st. og 1. sal, 4000 Roskilde

03.01.03G00-0016 21

sagsfremstilling

Pkt. 13 Nedlæggelse af bolig ved sammenlægning af boligerne beliggende Køgevej 40, st. og 1. sal, 4000 Roskilde

Sagsnr.
357920

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Ejeren af ejendommen Køgevej 40, 4000 Roskilde har ansøgt om nedlæggelse af boligen Køgevej 40, 1. sal ved sammenlægning med Køgevej 40, st. Ejendommen vil fremover fremstå som et énfamilieshus.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. der gives tilladelse til nedlæggelse af boligen Køgevej 40, 1. sal ved sammenlægning med Køgevej 40, st., således at ejendommen Køgevej 40 fremover vil fremstå som et enfamilieshus.
2. tilladelsen skal tidsbegrænses, således at den skal være udnyttet 1 år fra tilladelse er meddelt ejer.

Beslutningskompetence

Plan- og Teknikudvalget

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Køgevej 40, 4000 Roskilde, har ansøgt om tilladelse til nedlæggelse af boligen Køgevej 40, 1. sal ved sammenlægning med boligen Køgevej 40, st. Ejendommen vil fremover fremstå som et énfamilieshus.

Ifølge BBR er der registreret en bolig i stuen på 109 kvm bestående af en entre, køkken, spisestue, stue, 3 værelser og 1 bad. På 1. sal er der registreret 1 bolig på 71 kvm bestående af entre, køkken, spisestue, stue, 2 værelser og 1 bad.

Lejlighederne er tomme og ejer oplyser, at de er i dårlig stand. Ejer ønsker en ombygning, således at huset fremover vil være et enfamilieshus.

Forvaltningen oplyser, at der ikke er noget til hinder for en sammenlægning i forhold til lokalplan, da ejendommen er udlagt til bolig.

I henhold til Boligreguleringslovens § 46, stk. 1 er det ikke uden byrådets godkendelse tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, sammenlægning eller ved, at boligen tages i brug til andet end beboelse.

Byrådet kan nægte godkendelse til nedlæggelse, hvis byrådet vurderer, at boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til de boligsøgende i kommunen, jf. Boligreguleringslovens § 51, stk. 2.

Beslutningen må træffes efter en samlet overvejelse af på den ene side de grunde, der taler for at imødekomme ansøgerens ønske, og på den anden side hensynet til boligudnyttelsen i kommunen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 13

Godkendt.

Punkt 14: Mødeplan for 2022

00.22.02G01-0001 21

sagsfremstilling

Pkt. 14 Mødeplan for 2022

Sagsnr. 349849 Plan- og Teknikudvalget Åbent punkt

Resume

Plan- og Teknikudvalget skal vedtage udvalgets mødeplan for 2022.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan- og Teknikudvalgets mødeplan for 2022 godkendes.

Beslutningskompetence

Plan- og Teknikudvalget

Sagsfremstilling

Med udgangspunkt i mødeplanen for 2021 og styrelsesvedtægten er der udarbejdet et forslag, der tager hensyn til ferier, helligdage m.m. Skoleferien er holdt mødefri.

Der er fortsat taget udgangspunkt i, at der kan holdes gruppemøde inden alle månedens udvalgs møder begynder, og at alle sager fra fagudvalg kan behandles i byrådet samme måned.

Økonomi

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser i 2022.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 14

Godkendt.

Bilag

Mødeplan 2022 PTU_

Punkt 15: Frigivelse af rådighedsbeløb - Pulje til cyklisme, trafiksikkerhed og mobilitet 2022

05.00.00P20-0003 17

sagsfremstilling

Pkt. 15 Frigivelse af rådighedsbeløb - Pulje til cyklisme, trafiksikkerhed og mobilitet 2022

Sagsnr. 299552 Plan- og Teknikudvalget Åbent punkt

Resume

Der søges om frigivelse af rådighedsbeløb på 15 mio. kr. til pulje til cyklisme, trafiksikkerhed og mobilitet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at der gives en anlægsbevilling på 15 mio. kr. ved frigivelse af det i budget 2022 afsatte rådighedsbeløb til pulje til cyklisme, trafiksikkerhed og mobilitet.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Med budget 2018 blev der afsat en årlig pulje til cyklisme, trafiksikkerhed og mobilitet. Byrådet besluttede den 28. februar 2018, punkt 126, principperne for prioritering af puljen, herunder at det er Plan- og Teknikudvalget, der prioriterer midlerne. I budget 2022 er der afsat 15 mio. kr.

Der forelægges en sag for Plan- og Teknikudvalget om forslag til prioritering af midlerne i foråret 2022.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2022, da der er tale om frigivelse af rådighedsbeløb afsat i budget 2022.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i år 2022:

Alle tal i 1.000 kr. 2022

- = merudgift eller mindreindtægt

+ = Mindreudgift eller merindtægt

Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:

Anlæg, udgifter -15.000

Ansøgning om anlægsbevilling:

Anlæg, udgifter -15.000

Finansiering:

Påvirkning af kassebeholdningen 0

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 15

Anbefales.

Bilag

Kriterier for vurdering af projekter i pulje til cyklisme, trafiksikkerhed og mobilitet

Punkt 16: Frigivelse af rådighedsbeløb - Byggemodning - Skoleslagteriet. Færdiggørelse af trafikfremkommelighed.

82.09.05G01-0021 21

sagsfremstilling

Pkt. 16 Frigivelse af rådighedsbeløb – Byggemodning – Skoleslagteriet- Færdiggørelse af trafikfremkommelighed.

Sagsnr.
358576

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Der søges om frigivelse af rådighedsbeløb til Skoleslagteriet, byggemodning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at der gives en anlægsbevilling på 12,5 mio. kr. ved frigivelse af det i budget 2022 afsatte rådighedsbeløb til Skoleslagteriet, byggemodning.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Efter færdiggørelse af den nye vej ”Tinghusvej” samt etablering af byggeriet på den gamle slagterigrund skal svingbanen på Jernbanegade forlænges for at forbedre trafikfremkommeligheden i området.

Projektet forventes startet: Februar 2022

Projektet forventet afsluttet: August 2024

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da der er tale om frigivelse af rådighedsbeløb afsat i budget 2022. Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2022.

Alle tal i 1.000 kr. **2022**

- = merudgift eller mindreindtægt

+ = Mindreudgift eller merindtægt

Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:

Anlæg, udgifter -12.500

Ansøgning om anlægsbevilling:

Anlæg, udgifter -12.500

Finansiering:

Ændring af kassebeholdningen 0

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 16

Anbefales.

Punkt 17: Anlægsregnskab - Byggemodning - Skoleslagteriet

00.32.04S00-0058 21

sagsfremstilling

Pkt. 17 Anlægsregnskab - Byggemodning - Skoleslagteriet

Sagsnr. 358138 Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Der aflægges anlægsregnskab for Byggemodning af Skoleslagteriet

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at anlægsregnskab for Byggemodning Skoleslagteriet godkendes.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Byrådet har den 30. maj 2018, punkt 235, bevilliget 7.700.000 kr. til Byggemodning af Skoleslagteriet. Derudover har Byrådet på mødet den 30. september 2020, punkt 266, bevilliget 275.950 kr. til udgifter og bevilliget 3.375.950 kr. til indtægter. Samlet er der bevilliget 7.975.950 kr. til udgifter og 3.375.950 kr. til indtægter.

Arbejdet har omfattet etablering af ny vej og parkeringspladser omkring den gamle arrest. Arbejderne er udført.

I forhold til vedtaget anlægsbevilling er der afholdt udgifter for 7.972.655 kr. Det giver et mindreforbrug på 3.295 kr. Den faktiske indtægt svarer til indtægtsbevillingen.

Økonomi

I forhold til anlægsbevillingen er der et mindreforbrug på 3.295 kr., som tilgår kassebeholdningen i 2021. Indtægten svarende til indtægtsbevillingen og er tilgået kassen tidligere år.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 17

Anbefales.

Punkt 18: Anlægsregnskab - Byggemodning - Græsengen 1

00.32.04S00-0046 21

sagsfremstilling

Pkt. 18 Anlægsregnskab - Byggemodning - Græsengen 1

Sagsnr. 357038 Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Der aflægges anlægsregnskab for byggemodning af Græsengen 1.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at anlægsregnskabet for byggemodning af Græsengen 1 godkendes.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Byrådet gav den 30. august 2017, punkt 212, en anlægsbevilling på 3.900.000 kr. til byggemodning af Græsengen 1. Den 29. august, punkt 297, blev anlægsbevilling nedskrevet med 1.000.000 kr., til finansiering af tillægsbevilling til byggemodning ved Langebjerg. Samlet giver det en anlægsbevilling på 2.900.000 kr. til Græsengen 1.

Det samlede forbrug udgør 2.735.957 kr.

I forhold til bevillingen udviser anlægsregnskabet et mindreforbrug på 164.043 kr.

Arbejdet har omfattet byggemodning af vejen Kornengen til 7 nye enfamilieshuse. Arbejderne er udført.

Økonomi

I forhold til anlægsbevillingen er der et mindreforbrug på 164.043 kr., som tilgår kassebeholdningen i 2021.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 18

Anbefales.

Punkt 19: Anlægsregnskab - Jyllinge Bymidte, Fjordkilen

00.32.04S00-0045 21

sagsfremstilling

Pkt. 19 Anlægsregnskab - Jyllinge Bymidte, Fjordkilen

Sagsnr. 356957 Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Der aflægges anlægsregnskab for Jyllinge bymidte, Fjordkilen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at anlægsregnskab for Jyllinge bymidte, Fjordkilen godkendes

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Byrådet har den 30. august 2017, punkt 190, bevilliget 2.800.000 kr. og på mødet den 20. november 2017, punkt 301, bevilget 3.000.000 kr. til Jyllinge bymidte, Fjordkilen. Samlet 5.800.000 kr. Det samlede forbrug udgør 5.803.577 kr. I forhold til bevillingen udviser anlægsregnskabet et merforbrug på 3.577 kr.

Arbejdet har siden sagens start omfattet rådgivning i forbindelse med helhedsplanen for Fjordkilen og etablering af både Fjordkilen og etablering af haven ved Bygaden 28, Jyllinge. Arbejderne er udført.

Økonomi

I forhold til anlægsbevillingen er der et merforbrug på 3.577 kr., som fragår kassebeholdningen i 2021.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 19

Anbefales.

Punkt 20: Anlægsregnskab - Musicon, cykel- og gangsti til station

00.32.04S00-0044 21

sagsfremstilling

Pkt. 20 Anlægsregnskab - Musicon, cykel- og gangsti til station

Sagsnr.
356955

Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Der aflægges anlægsregnskab for projektet – Musicon, cykel- og gangsti til stationen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at regnskabet for Musicon, cykel- og gangsti til station godkendes.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Byrådet har den 29. marts 2017, punkt 55, givet en anlægsbevilling på 7.470.564 kr., samt en indtægtsbevilling på 2.652.481 kr. På byrådsmødet den 28. februar 2018, punkt 138, blev der givet en tillægsbevilling på 2.400.000 kr. til projektet.

Musicon-stien forbinder Roskilde bymidte (stationen) og Musicon på en unik måde. Udover at være en almindelig gang- og cykelsti er der langs stien anlagt pumptrackbane, trafiklegeplads og boldbur. Hele området bliver i de mørke timer oplyst af interaktiv belysning. Lysprojektet vandt i 2019 prisen for bedste udendørs belysning ved den internationale lyspris Lamp Awards.

I forhold til vedtaget anlægsbevilling er afholdt udgifter for 9.405.013 kr. og indgået indtægter på i alt 2.188.009 kr.

Økonomi

I forhold til den samlede anlægsbevilling er der en mindreudgift på 465.551 kr. og en mindreindtægt på 464.472 kr. Netto giver det 1.079 kr., som tilgår kassebeholdningen i 2021.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 20

Anbefales.

Punkt 21: Anlægsregnskab - Renovering af broer 2015

00.32.04S00-0057 21

sagsfremstilling

Pkt. 21 Anlægsregnskab - Renovering af broer 2015

Sagsnr. 358133 Plan- og Teknikudvalget

Åbent punkt

Resume

Der aflægges anlægsregnskab for vedligehold og renovering af broer i perioden 2015 til 2021.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at anlægsregnskabet for renovering af broer 2015 godkendes.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Byrådet har den 25. marts 2015, punkt 62, bevilliget 2.238.000 kr. til renovering af broer. Det samlede forbrug udgør 2.240.595 kr.

I forhold til bevillingen udviser anlægsregnskabet et merforbrug på 2.595 kr.

Broen over Sønder Ringvej er renoveret i 2015, samlet forbrug hertil er 0,48 mio. kr.

I 2016 er der brugt 1,20 mio. kr. på renovering og vedligehold af broen i Trekroner, og i 2020 og 2021 er der et forbrug på 0,56 mio. kr. til vedligehold og senere nedrivning af broen over rampen til varegården på Sortebrødre Plads. Samlet forbrug udgør 2,24 mio. kr.

Økonomi

I forhold til anlægsbevillingen er der et merforbrug på 2.595 kr., som fragår kassebeholdningen i 2021.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 21

Anbefales.

Punkt 22: Anlægsregnskab - Skousbo-arealet

00.32.04S00-0047 21

sagsfremstilling

Pkt. 22 Anlægsregnskab - Skousbo-arealet

Sagsnr. 357040 Plan- og Teknikudvalget Åbent punkt

Resume

Der aflægges anlægsregnskab for grøn byggemodning af Skousbo-arealet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at anlægsregnskab for Skousbo-arealet godkendes.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Byrådet har den 30. april 2014, punkt 216, givet en anlægsbevilling på 4.000.000 kr. til Skousbo-arealet.

I forhold til vedtaget anlægsbevilling er der afholdt udgifter for 3.872.505 kr. Det giver et mindreforbrug på 127.495 kr. Arbejdet har siden projektets start omfattet rådgivning i forbindelse med helhedsplanen for Skousbo forud for den egentlige byggemodning, samt etablering af midlertidige tiltag inden byggemodningen, etablering af fugletårn, regnvandshåndtering med badebro, legeplads, grusstier og jordarbejder. Arbejderne er udført.

Økonomi

I forhold til anlægsbevillingen på 4.000.000 kr. er der et mindreforbrug på 127.226 kr., som tilgår kassebeholdningen i 2021.

Forskellen på 269 kr. mellem mindreforbruget set ud fra den samlede bevilling og kassepåvirkning i 2021 skyldes, at der mellem 2014 og 2015 blev overført i hele tusinder mellem årene.

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 22

Anbefales.

Punkt 23: Meddelelser fra formanden

00.01.00G01-0038 21

sagsfremstilling

Pkt. 23 Meddelelser fra formanden

Sagsnr. 357988 Plan- og Teknikudvalget Åbent punkt

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 23

-

Punkt 24: Eventuelt

00.01.00G01-0038 21

sagsfremstilling

Pkt. 24 Eventuelt

Sagsnr. 357988 Plan- og Teknikudvalget Åbent punkt

Plan- og Teknikudvalget, 11-01-2022, pkt. 24

- Trekronerbroen, trafiksikkerhed
- Terrænregulering ved Kildehus
- Henvendelse fra Musicon
- Adgang ved ådiget i Jyllinge Nordmark
- Krydset Osvej