

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 07-11-2019

Mødedato Torsdag d. 07. november 2019 kl. 16:00

Mødested Byrådsstue Ivar Huitfeldt

Mødedeltagere Mette Jorsø, Erling Larsen, Erik Swiatek, Lene Møller Nielsen
(Fravær), Ken Kristensen, Niels Rolskov, Torben Haack, Thomas
Kampmann

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Ændring til mødekalender 2020 - Klima- og Planudvalget..... | 4 |
| Forslag til Lokalplan 1082 - Bjerggade syd..... | 5 |
| Dispensation til nyt byggeri på Nørre Boulevard 12-16 mv..... | 6 |
| Oplysningskampagne om radonmåling..... | 8 |
| Orientering fra formanden..... | 9 |
| Orientering fra forvaltningen..... | 10 |
| Eventuelt..... | 11 |
| Lukket: Anmodning om overtagelse af privat ejendom..... | 12 |
| Lukket: Etablering af virksomhed..... | 13 |
| Lukket: Prioritering af lokalplaner - november 2019..... | 14 |
| Status for lokalplanarbejdet..... | 15 |
| Lukket: Eventuelt..... | 16 |

Punkt 159: Godkendelse af dagsorden

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Mette Jorsø (V) deltog ikke i sagerne 159-160.

Beslutning

Godkendt.

Mette Jorsø (V) deltog ikke i sagerne 159-160.

Punkt 160: Ændring til mødekalender 2020 - Klima- og Planudvalget

2019-013395

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget drøfter eventuel ændring af mødetidspunkt for udvalgte møder i 2020.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget godkendte i møde den 15. august 2019, under pkt. 105, mødekalender for udvalget for 2020. I udvalgets beslutning fremgår det, at forslaget til mødekalender 2020 blev godkendt dog med de ændringer, at møderne i marts, maj og december afholdes kl. 13.00.

Efterfølgende er det blevet forespurgt, om de møder, der ikke har mødetidspunkt kl. 16.00, kan ændres til kl. 16.00. Følgende møder er berørt:

- Møderne i marts og maj kan udvalget selv flytte,
- Møderne i januar, august, oktober og også december kan eventuelt byttes med Teknik- og Ejendomsudvalget. Dette kræver dog, at Teknik- og Ejendomsudvalget er villig til at bytte,
- Mødet i januar kan evt. også flyttes til den 16. januar 2020 kl. 16.00.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Møderne i marts og maj flyttes til kl. 16.00.

Beslutning

Møderne i marts og maj flyttes til kl. 16.00.

Punkt 161: Forslag til Lokalplan 1082 - Bjerggade syd

2019-005052

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til Lokalplan 1082 med Tillæg nr. 9 til Kommuneplanen godkendes og sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af Folkarkitekters forslag til ny bebyggelse som erstatning for den eksisterende villa, der blev skadet i forbindelse med byggeri af rehabiliteringscenteret.

Formålet med lokalplanforslaget er at give mulighed for nyt byggeri i 3 etager med op til 8 boliger i størrelsen 80-90 m², samt med indretning af erhverv som butik, café, liberalt erhverv eller serviceerhverv i stueetagen.

Lokalplanforslaget lægger op til, at byggeriet i sin størrelse og udseende tilpasses den øvrige bebyggelse i Bjerggade, hvilket vil sige i 3 etager med sadeltag og røde facader. Fra stueplan til 2. sal kan facaden udføres i præget beton indfarvet i teglrøde toner eller som rødt murværk. Tagetagen på 3. sal kan udføres i andet materiale som fx pladetag.

Byggeriet placeres i den sydlige del af grunden mens den nordlige del udlægges til parkering og renovation.

I følge parkeringsnormen for bymidten skal der for etagebebyggelse etableres 0,75 p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 75 m² for kontor- og serviceerhverv og 1 p-plads pr. 40 m² brt. etageareal for butikker. Det vil sige, at der skal etableres henholdsvis 6 parkeringspladser til boligerne og yderligere 3-5 parkeringspladser til erhverv.

I projektforslaget er indtegnet 4 parkeringspladser på terræn og 2 parkeringspladser under terræn, hvilket opfylder parkeringsnormens krav til boliger, men der mangler plads til etablering af parkeringspladser til erhverv.

Projektet forudsætter derfor, at der kan tilkøbes 3-5 parkeringspladser. Der pågår dialog med Køge Kyst om mulighed for at tilkøbe de manglende pladser i det nærliggende parkeringshus. Her henvises til "Bekendtgørelse om dispensation fra parkeringskrav, når der foreligger et forpligtende aftalegrundlag", som giver mulighed for, at private udviklere kan etablere parkeringspladser på nærliggende private arealer, hvis der indgås forpligtende aftalegrundlag herom.

Der arbejdes med et samlet vejprojekt for hele Bjerggade, hvilket skal indgå i den endelige projektering af den konkrete ejendom.

For at give mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 200%, i modsætning til den nuværende på 130%, er der udarbejdet Tillæg nr. 9 til Kommuneplanen, der udlægger ejendommen som et nyt rammeområde, hvor bebyggelsesprocenten er øget til 200%.

Sagen har tidligere været forelagt udvalget, som har sagt god for en bebyggelsesprocent på 200 % for byggeri på dette sted.

Miljøvurdering:

Der er foretaget en screening af lokalplanens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at lokalplanen ikke forudsætter en miljøvurdering. Begrundelsen er, at planen efter kommunens vurdering ikke danner grundlag for anlæg mv., der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

Kommunikation

Der foreslås afholdt borgermøde torsdag den 16. januar 2020 kl. 19-20.

Planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger hen over juleferien.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Anbefales.

19-11-2019 Økonomiudvalget

Anbefales.

26-11-2019 Køge Byråd

Godkendt.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Lokalplan - Bjerggade Syd

Punkt 162: Dispensation til nyt byggeri på Nørre Boulevard 12-16 mv

2019-009930

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at

1. der meddeles dispensation til det ønskede nybyggeri på Nørre Boulevard 12-16 og Quistgaardsvej 9,
2. der i dispensationen stilles et vilkår, der sikrer, at det bevaringsværdige, fældede træ erstattes af et nyt træ i "fornuftig størrelse" så tæt på den oprindelige placering som muligt.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede i møde den 15. august 2019 at sende et projekt for nyt byggeri af 24 lejligheder på "Irmagunden" Nr. Boulevard 12-16 og Quistgaardsvej 9 i nabohøring med henblik på at meddele dispensation fra de to gældende bevarende lokalplaner, lokalplan 3-11 for bymidten og 3-28 for Nørregade Nord. Dispensation skal gives før, der kan opføres nyt byggeri.

I høringsperioden blev der holdt et orienteringsmøde den 2. september 2019, hvor naboer til byggeriet, Klima- og Planudvalget, repræsentanter fra Teknik- og Miljøforvaltningen samt bygherre deltog.

Der er i høringsperioden indkommet 12 bemærkninger og indsigelser til det fremsendte forslag til projekt for ejendommen.

Indsigelserne handler primært om adgangsforhold (indeholdt i otte indsigelser) og højden af det ønskede byggeri mod Quistgaardsvej (indeholdt i fire indsigelser).

En del indsigere udtrykker bekymring for eventuelle skader på bygninger som konsekvens af den nødvendige pilottering af byggeriet (seks indsigelser).

Indsigelserne er samlet i det vedlagte høringsnotat, hvor forvaltningens svar til indsigerne også fremgår.

På baggrund af de indkomne høringssvar har bygherre og dennes arkitekt revideret projektet.

Projektet er revideret på følgende områder:

- Byggeriet mod Quistgaardsvej er rykket mod syd, således at der nu er 10,5 meter væk fra naboejendommen Quistgaardsvej 13 i respekt for den servitut, som gælder om afstandskrav. Dette har samtidig givet mulighed for vejadgang til den samlede nye bebyggelse.
- Byggeriet er ændret mod Nr. Boulevard 18, så der opnås en større afstand til denne ejendom, samtidig med at lokalplanens krav om sammenhængende bebyggelse respekteres. Dette medfører, at facaden afkortes ca. to meter mod gaden.

Vejadgang

Der vil blive tale om ca. 20 parkeringspladser tilknyttet byggeriet. Forvaltningen vurderer, at den forventede tilførte trafikmængde vil være beskeden og ikke påvirke trafikforholdene på Quistgaardsvej væsentligt.

Vejadgang til de nye boliger kræver, at der etableres en privat fællesvej på 6-7 meter, afhængig af den konkrete udformning. Derfor anbefaler forvaltningen, at der fastholdes kørende adgang fra Quistgaardsvej. Forvaltningen vurderer, at adgang fra Nr. Boulevard - og dermed et 6-7 meter bredt "hul" i husrækken - ikke er foreneligt med de krav, lokalplanen stiller til en sammenhængende facade mod Nr. Boulevard af hensyn til bevaringsforholdene på stedet. Samtidig er det vurderet, at der ikke vil kunne opnås tilstrækkelige oversigtsforhold ved kørsel ud på Nr. Boulevard.

Højde af byggeriet

Højden af byggeriet på 10,5 meter mod Quistgaardsvej og 12,5 meter mod Nr. Boulevard er fastholdt i projektet.

Forvaltningen vurderer, på baggrund af en registrering af de omliggende bygningers højde, at byggeriet ikke afviger væsentligt fra de øvrige bygninger i området (se bilag).

Mod Nr. Boulevard giver lokalplan 3-28 umiddelbart mulighed for at bygge i 12,5 meters højde.

Mod Quistgaardsvej giver lokalplan 3-11, som omfatter de sydligste 30 meter af ejendommen, mulighed for med Byrådets tilladelse at bygge i en højde af 10,5 meter. Den nordlige del af ejendommens udstrækning mod Quistgaardsvej er omfattet af lokalplan 3-28, som fastsætter en højde på 8,5 meter dette sted. Efter tilbagetrækningen mod syd, væk fra ejendommen Quistgaardsvej 13, omfatter den strækning, hvor projektet kræver dispensation fra højdebestemmelsen i denne lokalplan, en strækning på 19,5 meter. Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation til en højde på 10,5 meter langs hele facadestrækningen mod Quistgaardsvej.

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Situationsplan

Matr-kort - bygningshøjder

Høringsnotat Nørre Boulevard 12 - 16

Oprindelig fremsendt facade mod Nr Boulevard - Ikke vist revideret

Punkt 163: Oplysningskampagne om radonmåling

2019-019577

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget beslutter om Køge Kommune skal deltage i oplysningskampagnen

Baggrund og vurdering

Realdania og datterselskabet Videncentret Bolius har siden 2015 drevet en landsdækkende oplysningskampagne – radonfrithjem.dk - om radon som indeklimaproblem. Den kommende vinter bliver sidste gang, kampagnen kører. Radon er en radioaktiv gasart, som stammer fra det naturligt forekommende radium, der bl.a. findes i jord og byggematerialer. Luftarten radon er i stand til at trænge ind i boligen fra jorden nedenunder, hvis der er utætheder i fundamentet eller fejl i konstruktionen. Radon kan hverken lugtes, ses, føles eller smages.

Radonfrithjem har de seneste år samarbejdet med en række kommuner over hele landet om at opfordre boligejerne til at måle radonniveauet. De opsamlede data viser entydigt, at et samarbejde mellem den enkelte kommune og Radonfrithjem, ansporer markant flere borgere til at foretage en radonmåling. En radontest koster typisk mellem 500-1.300 kr.

Data fra de fire første målesæsoner i Køge Kommune viser, at 133 husstande har fået målt og ud af dem har 38 procent målt radonforekomster højere end myndighedernes og WHO's referenceværdier.

Koncentrationen af radon i luften angives i enheden Bq pr. kubikmeter (Bq/m^3), dry vil sige becquerel pr. kubikmeter. Becquerel er den almindeligt anvendte måleenhed for radioaktiv stråling. Hvis koncentrationen af radon i boligen er målt til eksempelvis $10 Bq/m^3$, betyder det, at en kubikmeter luft hvert sekund udsender radioaktiv stråling fra 10 radonatomer. Der har siden bygningsreglement 1998 været krav om tætning af konstruktioner mod undergrunden for at forhindre, at radon kommer ind i boliger. Grænseværdien var i 1998, $200 Bq/m^3$ men blev i 2010 sænket til det nuværende niveau på $100 Bq/m^3$.

Samarbejdet vil primært bestå i at udarbejde og distribuere et eBoks-brev til boligejere om radon med en opfordring til at måle radonniveauet. Derudover kan Radonfrithjem iværksætte en PR-indsats overfor lokale medier samt annoncering i lokalviser. Efter målesæsonen er det muligt at gennemføre et fælles borgermøde. Radonfrithjem udarbejder forslag til tekst og betaler for udsendelsen af eBoks-brev, PR-indsats og lokal annoncering samt et evt. borgermøde.

Kampagnen er primært målrettet private husejere i boliger opført før 1998 for at gøre husejere opmærksomme på radon som et vigtigt indeklimaproblem og motivere dem til i første omgang at måle radonniveauet i deres bolig. Ud over kommunesamarbejder og kendskabsopbygning i medierne, består kampagnen også i websitet radonfrithjem.dk, hvor husejere kan finde viden om radon og hjælp til at bestille en måling. Radon skal måles i vinterperioden fra oktober til maj. Boligejerne skal således påbegynde måling senest i februar 2020.

Eksempel på brev sendt til boligejeres eBoks i Hvidovre er vedlagt som bilag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Radonkort vedlægges brevet.

Køge Kommune deltager i kampagnen.

Beslutning

Radonkort vedlægges brevet.

Køge Kommune deltager i kampagnen.

Bilag

eBoks-brev radon Hvidovre

Punkt 164: Orientering fra formanden

Indstilling

- Deltaget i konference om skovrejsning,
- Møde afholdt i Grundvandsrådet,
- Møde afholdt i Grønt Forum om Planstrategi.

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Taget til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 165: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Afvanding langs Skensved Å,
- Bygningsskader på Strandpromenaden,
- Påbudssag vedr. kolonihavehus,
- Paraplyplan for Universitetshospitalet.

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

- "Eventyrlands"ansøgninger er ikke i overensstemmelse med planlægningen,
- Der igangsættes høring vedr. nedklassificering af vandløb.

Beslutning

- "Eventyrlands"ansøgninger er ikke i overensstemmelse med planlægningen,
- Der igangsættes høring vedr. nedklassificering af vandløb.

Punkt 166: Eventuelt

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Haveaffaldsordningen evalueres sammen med den øvrige renovationsordning om et halvt års tid.

Beslutning

Haveaffaldsordningen evalueres sammen med den øvrige renovationsordning om et halvt års tid.

Punkt 167: Lukket: Anmodning om overtagelse af privat ejendom

2019-008472

Punkt 168: Lukket: Etablering af virksomhed

2019-016844

Punkt 169: Lukket: Prioritering af lokalplaner - november 2019

2016-001347

Punkt 170: Status for lokalplanarbejdet

2019-009296

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget drøfter status for lokalplanarbejdet og den videre proces.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har opstartet lokalplanproces for Symbiosen og Pangea Dyrepark på ejendommen Gummersmarkvej 7A og Ringstedvej 580 i Bjæverskov. Formålet med lokalplanen er at lovliggøre og give mulighed for ejendommens aktiviteter og ønsker, der allerede er mere omfattende end muligt i den eksisterende lokalplan fra 1978. I forbindelse med opstart på planprocessen har forvaltningen bedt Pangea Park om at beskrive virksomheden. Flere forhold gør det nødvendigt at genoverveje, hvordan aktiviteterne på ejendommen kan lovliggøres, idet:

- Området er omfattet af fingerplanens udlæg til transport- og distributionserhverv. Anvendelsen til dyrepark vil kræve et kommuneplantillæg, der udlægger området til rekreativt område. Det er ifølge Erhvervsstyrelsen ikke muligt at ændre anvendelse i kommuneplanen, da området ligeledes er omfattet af fingerplanens udlæg. En retlig lovliggørelse af dyreparken vil således kræve ændring af Fingerplanen. Det vurderes usandsynligt, at områder tages ud af udlægget til transport- og distributionserhverv i Fingerplanen for at lovliggøre en dyrepark.
- Dyreparken har et omfang og dyrearter, der formentlig kræver zoo-status, ifølge Fødevarestyrelsen.
- Flere forhold er ikke overholdt indenfor miljø-, bygge-, vej- og planlovgivningen. Forvaltningen har tidligere og i forbindelse med lokalplanopstarten forsøgt at få Pangea Dyrepark til at anmelde virksomheden bl.a. med et forventet besøgstal. En anmeldelse med beskrivelse af dyreparken er nødvendig til blandt andet vurdering af adgangs- og parkeringskrav til ejendommen/virksomheden. Forvaltningen har ikke modtaget de nødvendige oplysninger fra dyreparkens ejere.

I vedhæftede notat uddybes de enkelte punkter.

Hvis Klima- og Planudvalget ønsker at hjælpe Pangea Dyrepark på vej, kan der gives en midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan sammen med en tidsbegrænset landzonetilladelse for dyreparkens aktiviteter udenfor ejendomsskel i landzonen. Denne løsning uddybes i vedhæftede notat.

Dyreparkens og ejendommens ejere kender endnu ikke til fingerplanens udlæg til transport- og distributionserhverv og begrænsningerne på ejendommens anvendelse, ligesom muligheden for midlertidig dispensation endnu ikke har været drøftet med dyreparkens ejere.

Sagens forløb

07-11-2019 Klima- og Planudvalget

Udvalget besluttede at lokalplanarbejdet standses.

Udvalget er dog indstillet på en midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan samt en tidsbegrænset landzonetilladelse på højst 2 år.

Beslutning

Udvalget besluttede at lokalplanarbejdet standses.

Udvalget er dog indstillet på en midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan samt en tidsbegrænset landzonetilladelse på højst 2 år.

Bilag

Status for planlægningsproces for virksomheder på Ringstedvej og Gummersmarkvej, Bjæverskov

Punkt 171: Lukket: Eventuelt