

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 27-09-2018

Mødedato Torsdag d. 27. september 2018 kl. 16:00

Mødested Byrådsstue Ivar Huitfeldt

Mødedeltagere Lene Møller Nielsen, Torben Haack, Mette Jorsø, Niels Rolskov, Ken Kristensen, Erling Larsen, Thomas Kampmann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
TEMA - administration af landzonesager.....	4
Skilte og facader i bykernen.....	5
Sjællands Universitetshospital - dispensation fra Lokalplan 1035.....	6
Implementering af regeringens teleforlig vedtaget i maj 2018.....	7
Anvendelse af Krogen 15 B til behandlingshjem.....	8
Bjørneklo.....	10
Orientering fra formanden.....	11
Orientering fra forvaltningen.....	12
Eventuelt.....	13
Lukket: Startredegørelse for lokalplan.....	14
Lukket: Lejeaftale.....	15
Lukket: Planlægning for ny dagligvarebutik.....	16
Lukket: Politianmeldelse for manglende efterkommelse af meddelte påbud.....	17
Lukket: Forlængelse af aftale om vedligehold af vandløb.....	18
Lukket: Eventuelt.....	19

Punkt 175: Godkendelse af dagsorden

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Thomas Kampmann (C) erklærede sig inhabil i sag 185.

Punkt 176: TEMA - administration af landzonesager

2018-015264

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at sagen drøftes.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen lægger med denne sag op til en temadrøftelse i udvalget om planlovens landzoneregler. Forvaltningen vil gennemgå regelsættet i hovedtræk og fortælle om, hvordan sagsbehandlingen håndteres.

Teamleder Anders Mosbæk Nielsen deltager under punktet.

Ifølge kommunens delegationsplan har forvaltningen kompetencen til at afgøre alle landzonesager, dog med den undtagelse, at principielle eller politiske sager forelægges udvalget, herunder brug af løbende, emnevisse afklaringer. I de seneste tre år er der i alt oprettet 299 sager, hvoraf de 134 er egentlige ansøgninger. Resten er en blanding af forespørgsler, sager der er vurderet ikke kræver landzonetilladelse eller ansøgninger, der er trukket tilbage. Der er meddelt 120 tilladelser og 14 afslag.

Hele Danmark er inddelt i tre zoner: Byzone, sommerhusområder og landzone. Planlovens § 34 definerer, hvad der er byzone og sommerhusområde. Alle andre arealer er landzone.

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige, og med den seneste ændring af planloven er der givet flere muligheder for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse. Der er dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, fx landbrugsbyggeri og anvendelse af visse overflødiggjorte bygninger.

Der er i planlovens bestemmelser ikke eksakte regler for, hvornår Byrådet kan eller skal give landzonetilladelse og heller ikke for det konkrete omfang af det, der kan meddeles tilladelse til. Overordnet skal kommunen virke for gennemførelsen af kommuneplanen og intentionerne i den samlede fysiske planlægning. Dette indebærer, at forvaltningen i vurderingen af de enkelte ansøgninger om landzonetilladelse skal udøve et konkret skøn indenfor de rammer, som findes i planlægningen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Drøftet.

Punkt 177: Skilte og facader i bykernen

2018-016351

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget drøfter den nuværende administration af retningslinjerne for skilte og facader i Køges bykerne.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har i den senere tid oplevet en række tilfælde, hvor de erhvervsdrivende i Køges bykerne har sat skilte og andet facadeudstyr op uden forudgående ansøgning og godkendelse.

Forvaltningen behandler indkomne ansøgninger og er kun opsøgende i de tilfælde, hvor vi får direkte henvendelser fra politikere, borgere eller andre om ulovlige forhold. Disse sager er dog ofte meget tidskrævende.

Bykernen er omfattet af Lokalplan 3-11, Rammelokalplan for bykernen, som i § 5.2 fastsætter, at skiltning og reklamering forudsætter Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Som grundlag for vurdering henvises i lokalplanen til folderen "Facader og skilte i bykernen", som i 1997 blev revideret og i dag hedder "Bevaring af Køge Bykerne".

Folderen er et vigtigt arbejdsredskab i forvaltningens administration af Lokalplan 3-11 og er en vigtig information for bykernens butikker, erhverv og beboere. Folderen lægger op til en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, men der opstår ofte tvivl og usikkerhed i forhold til tolkningen af de enkelte retningslinjer.

Forvaltningen oplever, at kendskabet til folderens og retningslinjernes eksistens generelt er meget begrænset.

Ved at samarbejde med bl.a. Køge Handel, Køgefonden, Connect Køge og andre organisationer, som har bred kontakt med de erhvervsdrivende, vil budskabet om, at vi i Køge ønsker at bevare den helt særlige arkitektur og det miljø, som kendetegner den gamle købstad, kunne udbredes. Her kan eksempelvis arbejdes med "ambassadører", som har som opgave at informere nye butiksejere om de regler og retningslinjer, som gælder.

Derudover kan man overveje, om der bør udarbejdes en revideret udgave af folderen, som fastsætter retningslinjer, som er lettere at administrere, så der ikke opstår usikkerhed i forhold til den ensartede sagsbehandling.

Økonomi

Der vil skulle afsættes midler til evt. udarbejdelse af en revideret folder.

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Udvalget besluttede at revidere folderen og herefter afholde møde med Handelsforeningen.

Bilag

Bevaring af Køge bykerne

Skilte og facader i bymidten - Notat om den fremadrettede proces

Punkt 178: Sjællands Universitetshospital - dispensation fra Lokalplan 1035

2018-014255

Indstilling

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

1. dispensation til at øge højderne på hospitalsbyggeriet, som ansøgt
2. dispensation til, at mindre dele af den høje bebyggelse flyttes ind i lokalplanens øvrige byggefelt, som ansøgt

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede på mødet den 4. september 2018 at sende Region Sjællands ansøgning om dispensation fra Lokalplan 1035 i naboorientering. Dispensationen omhandlede følgende:

- Byggehøjderne forøges i de mindre centrale dele af byggeriet fra 35 m. til 39 m., og etageantallet søges øget fra otte til ni i sengebygningens nordligste og sydligste del.
- Den yderste del af den høje bebyggelse kommer op til fem m. ind i det øvrige byggefelt, da senge- og behandlingsbygningen er forskudt 13 m. mod sydøst. I det øvrige byggefelt er højdegrænsen på 20 m.

Udvalget besluttede desuden at invitere repræsentanter fra Regionsrådet til at deltage i et møde inden sagens endelige behandling. Dette møde afholdes den 27. september 2018 kl. 15.00. Det er med henblik på at drøfte hospitalets facader, og hvordan deres endelige udseende vil blive. De viste facader i ansøgningsmaterialet er ikke endelige, og de endelige facader forventes at blive mere varierede og åbne i deres udtryk.

Ansøgningen om dispensation har været i naboorientering i 14 dage. Der er indkommet 25 hørings svar, som kan ses ud af det vedlagte høringsnotat. Halvdelen er anonyme. Tre indsigere ønsker ikke, at byggeriet bliver højere. En indsiger uddyber indsigelsen med, at en forøgelse af bygningshøjden kan betyde, at huset falder i værdi. Indsiger er direkte nabo mod syd. To indsigere har ingen kommentarer. 18 indsigere siger ok til dispensation. Grundejerforeningen Norsvej fremsætter en forespørgsel om, hvorvidt ændringen af byggeriet vil betyde yderligere anlægsarbejder, der kan medføre rystelser med beskadigelser af de omkringliggende huse til følge.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at regionens ansøgning om dispensation imødekommes, da forvaltningen vurderer, at det ændrede projekt kun vil medføre en mindre visuel mervirkning af naboerne mod syd og ingen betydelig visuel mervirkning for omgivelserne i øvrigt.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Dispensationsansøgning

Høringsnotat - dispensation - 19.09.2018

Hørings svar samlet

Punkt 179: Implementering af regeringens teleforlig vedtaget i maj 2018

2017-017853

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget drøfter implementering af det telepolitiske forlig, som regeringen har vedtaget i maj 2018.

Baggrund og vurdering

Energi-, forsynings- og klimaminister Lars Chr. Lilleholt har i marts 2018 udsendt forslag til fremtidens telepolitik for hele Danmark, og der er i maj 2018 indgået aftale om den fremadrettede telepolitik i Danmark med grundlag i principperne om markedsbaseret udrulning og teknologineutral regulering.

Aftalen giver mulighed for, at kommunens borgere og virksomheder i yderområder kan søge om at få del i den bredbåndspulje, der afsat i perioden 2018-2020.

I vedlagte notat er der beskrevet de konsekvenser, som aftalen vil få for fastsættelse af leje for opsætning af mobilmaster, og for sagsbehandling af grave-, bygge- og landzonetilladelser.

Derudover er der beskrevet de ændringer, som aftalen vil få for kommunen som myndighed inden for landzoneadministration, byggesager og anlægsarbejder.

I Køge Kommune kan man overveje, hvordan man vil udnytte de forbedrede muligheder, som teleforliget giver mulighed for. Det kan være tilskud og facilitering til udbygningen af fiber og bredbånd i kommunens yderområder.

På mødet vil Teknik- og Miljøforvaltningen give en præsentation af de afledte konsekvenser, som kommunen har som myndighed, grundejer og facilitator.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Drøftet.

Bilag

Status for udbygning af den digitale infrastruktur i Køge Kommune

Aftale om bredbånd og mobil i digital topklasse

Regeringens telepolitiske udspil 2018

Brev fra energi-, forsynings- og klimaminister Lars Chr. Lilleholt

Punkt 180: Anvendelse af Krogen 15 B til behandlingshjem

2017-018056

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget at der gennemføres nabo- og partshøring med henblik på, at der meddeles dispensation fra lokalplan 40 til indretning af behandlingshjem i ejendommen Krogen 15 B, Bjæverskov.

Baggrund og vurdering

Ejendommen Krogen 15 B i Bjæverskov er ejet af Blå Kors Danmark, som har ejet den siden 1997. Blå Kors ønsker nu at anvende ejendommen til bo- og behandlingshjem for borgere med særlige sociale problemer. Målgruppen er personer med hjemløshed og i tillæg hertil ofte misbrug, psykisk sygdom, økonomiske problemer og sociale udfordringer samt ensomhed.

Det er ønsket, at der kan bo ca. 20 personer, som alle bor der midlertidigt i 3-12 måneder. Hertil ønskes stedet benyttet af 10-15 dagbrugere. Der vil være tilknyttet ca. 10 ansatte i dagtimerne og 1-3 ansatte i aftentimerne. Der er i første omgang ikke tale om at udvide bygningsmassen.

På længere sigt kunne der blive tale om at udvide tilbudene og målgruppen.

Blå Kors oplyser, at ejendommen gennem årene har været anvendt på følgende måde:

- 1969/70-1995: Pensionat/hotel
- 1995-1997: Hospice/refugium
- 1997-2010: Behandlingshjem for alkoholmisbrugere
- 2011-2012: Behandlingshjem for stofmisbrugere
- 2012-2018: Håndværkerhotel.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 40 for Bjæverskov, delområde 1b, som udlægger den til boligformål med mulighed for udstykning af ejendommen til 6 parceller med minimumsgrundstørrelse på 1.400 m².

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at anvendelsen i 2012 skiftede fra institutionsformål til boligformål. Den blev derefter anvendt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, da den på dette tidspunkt blev udlejet til en håndværksvirksomhed, som fremlejede den som boliger. På nuværende tidspunkt er der således tilmeldt 21 personer med folkeregisteradresse på adressen Krogen 15 B.

Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede anvendelse til behandlingshjem kan kategoriseres som offentlig formål i form af institution, idet der er tale om, at mange personer skal opholde sig på ejendommen i kortere eller længere perioder, og at der er tilknyttet personale i større omfang.

I og med at anvendelsen i 2012 skiftede til boligformål, og da den derefter ikke længere blev anvendt til institutionsformål, ophørte retten til at fortsætte den hidtidige lovlige anvendelse. Regler for anvendelse til hidtil lovlig anvendelse er fastsat i planloven, og giver ret til at genoptage dette indenfor en periode på tre år efter ophøret. Den umiddelbare ret til fortsat at anvende ejendommen til institutionsformål ophørte dermed i 2015.

Det er forvaltningens vurdering, at ejendommen er velegnet til institutionsformål. Selvom den fra 2012 har været anvendt til beboelse i form af udlejning af værelser, er det vurderingen, at den fortsat har karakter af institution og dermed er velegnet til det af Blå Kors Danmark ønskede formål.

Forvaltningen anbefaler derfor dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser til boligformål, således at ejendommen kan anvendes til institution.

Blå Kors har oplyst, at de i forbindelse med kommunens naboorientering om dispensationen vil invitere naboer til et informationsmøde.

Såfremt målgruppen senere ønskes udvidet, og eventuelle byggeønsker skulle opstå, anbefaler forvaltningen, at det på dette tidspunkt vurderes, om der eventuelt skal udarbejdes ny lokalplan for ejendommen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Der optages dialog med Blå Kors om dialog om anden anvendelse af ejendommen.

Bilag

Kortbilag

Punkt 181: Bjørneklo

2017-008803

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget at sende forslag til Indsatsplan for bekæmpelse af kæmpe-bjørneklo i høring.

Baggrund og vurdering

Køge Kommune har i perioden 2010 – 2017 haft indsatsplaner for bekæmpelse af bjørneklo. Indsatsplanerne har været medvirkende til øget opmærksomhed på planten og mulige bekæmpelsesmetoder, samt større viden om plantens udbredelse i Køge Kommune.

ETK har ligeledes siden 2010 været i gang med at bekæmpe de forekomster, der er på kommunens egne matrikler. ETK har derfor en opdateret liste med alle forekomster på kommunale matrikler. På listen er der i 2018 registreret 81 arealer med kæmpebjørneklo. Heraf er 11 nye. 8 arealer er taget ud af listen i 2018, da de er fri for bjørneklo.

For at få den samlede indsats til at blive effektiv er det nødvendigt, at bjørneklo også bekæmpes på privatejede arealer og på arealer ejet af andre offentlige myndigheder. Derfor anbefalede Klima- og Planudvalget på deres møde den 5. april 2018 at genindføre Indsatsplanen for bekæmpelse af kæmpe-bjørneklo.

Langt de fleste lodsejere med bjørneklo er vidende om forekomsterne og foretager bekæmpelse. Men på trods af generel stor opmærksomhed og viden om problemet er der fortsat vækst i antallet af nye forekomster på grund af manglende bekæmpelse hos et mindretal af lodsejerne.

På den baggrund anbefales det at vedtage en indsatsplan, der gør det muligt at påbyde lodsejere at fjerne kæmpebjørneklo. Den nye bjørneklo-bekendtgørelse (nr. 842 af 23. juni 17) åbner desuden mulighed for, at kommunen kan lade bekæmpelsen foretage for ejers regning, hvis påbud ikke efterkommes. Opkrævningen kan, indtil videre, ikke overstige 3,81 kr. p.r kvadratmeter p.r år.

Indsatsplanen medfører øgede omkostninger til tilsyn og administration af private arealer, samt omkostninger til bekæmpelse på private arealer. Derudover åbner Indsatsplanen for en pulje på 40.000 kr. pr. år, der skal hjælpe lodsejere med at få flere bjørneklo-arealer hegnet og afgræsset med dyr. Se vedlagte budget.

Indsatsplanen overdrages til Teknik og Ejendomsudvalget efter endelig godkendelse i Klima- og Planudvalget. Opgaven placeres herefter i ETK, da bekæmpelsen på private arealer nu i et vist omfang skal udføres af kommunen selv, og da ETK har flere års erfaring med bekæmpelse på egne arealer.

Kommunikation

Vedlagte forslag til Indsatsplan skal i offentlig høring i 8 uger. Forslaget sendes derudover til relevante organisationer og nabokommuner.

Efter høringsperioden kan Indsatsplanen endelig vedtages i Klima- og Planudvalget. Herefter træder Indsatsplanen i kraft og overdrages til Teknik- og Ejendomsudvalget.

Formidlingen af Indsatsplanen til kommunens borgere og virksomheder forventes iværksat omkring april måned 2019.

Økonomi

Kommenteret budget for tilsyn, administration og bekæmpelse på private arealer er vedhæftet som bilag.

Udgift til udarbejdelse og formidling af Indsatsplanen (40.000 kr.) afholdes af puljen til Grøn Omstilling. Arbejdet udføres af ETK.

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder på forslag til finansiering af den løbende drift på 160.000 kr. indenfor forvaltningens samlede budgetramme. I Budgetforlig 2019 er der afsat midler til naturforvaltning, herunder bekæmpelse af bjørneklo.

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bekendtgørelse nr 842 om bekæmpelse af kæmpe-bjørneklo

Budget for bekæmpelse af kæmpe-bjørneklo på private arealer

Forslag til indsatsplan bjørneklo sept. 2018

Punkt 182: Orientering fra formanden

Indstilling

- Møde vedr. bebyggelse på Irma-grunden
- Møde vedr. evt. byggeri på Valdemarsvej/Fasanvej

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

- Mandat til politianmeldelse i sag om olieforurening

Punkt 183: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Evt. forsøg med digitale borgermøder
- Henvendelse fra Vallø Stift om kystsikring
- Dyreparken Pangea, Bjæverskov
- VVM-proces grusgravning, Bjerrede
- Asbestgener fra ejendom på Skovbovej og Rønnevej
- Status for lokalplan B11/B12 i stationsområdet

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

- Orientering om byggemodning Tuen
- Orientering om kommende VEKS-bestyrelsesmøde
- Corona Camping, varsel om påbud
- Julemiddag 6. december

Punkt 184: Eventuelt

Sagens forløb

27-09-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Intet.

Punkt 185: Lukket: Startredegørelse for lokalplan

2018-011493

Punkt 186: Lukket: Lejeaftale

2018-010574

Punkt 187: Lukket: Planlægning for ny dagligvarebutik

2018-015584

Punkt 188: Lukket: Politianmeldelse for manglende efterkommelse af meddelte påbud

2017-017016

Punkt 189: Lukket: Forlængelse af aftale om vedligehold af vandløb

2018-015977

Punkt 190: Lukket: Eventuelt