

REFERAT Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget 2026 - 2029 d. 13-08-2026

Mødedato	Torsdag d. 13. august 2026 kl. 15:00
Mødested	Byrådsstuen Ivar Huitfeldt
Mødedeltagere	Ulrik Sejersdal, Thomas Kielgast, Niels Rolskov, Tanja Glückstadt, Lars Deleuran, Lene Møller Nielsen, Thomas Kampmann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
SAVE registrering.....	4
Husmandsvejen 1 og 7 samt Egøjevej 120A - udstykning i landzonen.....	6
Ansøgning om transformerstation - Matrikel nr. 8av Regnemark by, Kimmerslev.....	9
Godkendelse af projektforslag for fjernvarmeforsyning af Ravnsborg Enge.....	12
Igangsættelse af lokalplan 1111 - Boliger i Køge Nord, delområde F3 og F4 og kommuneplantillæg	14
Igangsættelse af lokalplan 1136 - Teknisk anlæg på Foldagervej og kommuneplantillæg 30.....	16
Lokalplan 1129 - for boliger på Kvickly - orientering ang. bebyggelsens fremtræden.....	18
Dispensation til færre fællesfaciliteter i ejendom på Søndre Havn.....	20
Navngivning af vej i Køge Nord.....	22
Godkendelse af Regulativ for husholdningsaffald 2026.....	24
Status på de erhvervspolitiske handleplaner 2026.....	26
Orientering fra formanden.....	28
Orientering fra forvaltningen.....	29
Eventuelt - åben.....	30
Lukket: Lokalplanprocessen og lokalplanlisten, august 2026.....	31
Lukket: Principbeslutning om ekspropriation.....	31
Lukket: Eventuelt - lukket.....	31
Lukket: Underskriftsblad - Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget.....	31

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING
Godkendt.

SAVE registrering

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget godkender, at de afsatte midler til SAVE-registreringer anvendes til registrering af bygninger i Køge by.

Baggrund og vurdering

I Budget 2026 har forligspartierne ønsket en tydelig retning i kommuneplanen for bevaring af bygningskulturarven. Der er afsat 250.000 kr. til SAVE-registreringer.

Ved udvalgets behandling af sagen den 9. april 2026 blev forvaltningens forslag om at målrette indsatsen mod bygninger i landzone ikke godkendt. Udvalget anmodede i stedet om et revideret oplæg.

Revideret sag

SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er en metode til kortlægning og vurdering af bygningers bevaringsværdi. Metoden anvendes blandt andet i planlægningen til at identificere bevaringsværdige bygninger. Udgangspunktet er, at bygninger opført for mere end 50 år siden kan indgå i en SAVE-registrering.

En bygning vurderes som bevaringsværdig, hvis den enten har væsentlige arkitektoniske kvaliteter eller en samlet værdi bestående af arkitektur, kulturhistorie og betydning for bymiljøet.

En gennemgang af nabokommunernes praksis viser, at Roskilde, Ringsted, Faxe, Stevn og Solrød som udgangspunkt betragter SAVE-værdier fra 1 til 4 som bevaringsværdige i planlægningen. Lejre Kommune arbejder uden systematisk brug af SAVE og udpeger i stedet bevaringsværdige bygninger direkte i lokalplaner.

I forslag til Kommuneplan 2025 er der udpeget værdifulde kulturmiljøer i og omkring Køge med henblik på at styrke beskyttelsen af bygningskulturarven. Nedrivning kan dog som udgangspunkt kun forhindres, hvis bygningen er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan.

Forvaltningen anbefaler derfor, at de afsatte midler bør anvendes til SAVE-registrering af bygninger i Køge by, som er udpeget i kommuneplanen, men ikke er omfattet af en lokalplan. Formålet er at skabe et fagligt grundlag for efterfølgende udarbejdelse af bevarende lokalplaner. En bevarende lokalplan indebærer, at nedrivning og væsentlige ombygninger kræver dispensation.

Bilag 1 viser de områder i Køge by, som er udpeget i Kommuneplan 2025, men ikke er omfattet af en lokalplan.

Klima- og Planudvalget besluttede den 31. maj 2023, at der skal udarbejdes bevarende lokalplaner for de udpegede områder. Lokalplan 1124 er den første plan, der er udarbejdet på baggrund af en SAVE-registrering, hvor forvaltningen selv har gennemført registreringen.

Det vurderes, at der inden for den afsatte økonomiske ramme kan gennemføres SAVE-registrering af ca. 180 bygninger. Det betyder, at det ikke vil være muligt at dække alle relevante bygninger i første omgang, og at der derfor vil skulle prioriteres geografisk eller tematisk.

Økonomi

Sagen har økonomiske konsekvenser, idet den indebærer en prioritering af kommunale midler.

BESLUTNING

Godkendt.

Husmandsvejen 1 og 7 samt Egøjevej 120A - udstykning i landzonen

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget beslutter, om der skal meddeles afslag på ansøgningen om landzonetilladelse til udstykning af

- to matrikler på ejendommen Husmandsvejen 7,
- to matrikler på ejendommen Husmandsvejen 1,
- fire matrikler på ejendommen Egøjevej 120A.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget tre ansøgninger om udstykning i samme område.

Der er ansøgt om udstykning af to parceller fra Husmandsvejen 7, to parceller fra Husmandsvejen 1 samt fire parceller fra Egøjevej 120A - alle med henblik på opførelse af nye beboelsesbygninger i landzone. Ansøgningerne og tilhørende kortmateriale fremgår af bilagene.

Ejeren af Husmandsvejen 7 har tidligere ansøgt om en tilsvarende udstykning, senest i 2024. Kommunen henviste i den forbindelse til et afslag meddelt den 11. juni 2021, som efter klage blev stadfæstet af Planklagenævnet den 3. januar 2022. Idet der ikke forelå nye oplysninger i sagen, blev ansøgningen ikke genoptaget.

En tidligere ejer af Egøjevej 120A fik den 9. april 2015 afslag fra det daværende Teknik- og Miljøudvalg på udstykning i seks parceller til helårsbebyggelse. Udvalget meddelte den 3. september 2015 landzonetilladelse til udstykning af én parcel til helårsbolig. Afgørelsen blev påklaget, men ejeren trak tilladelsen tilbage den 6. december 2015, hvorefter sagen ikke blev realitetsbehandlet af Natur- og Miljøklagenævnet.

Der har ikke tidligere været ansøgt om udstykning fra Husmandsvejen 1.

Arealerne er beliggende i landzone i umiddelbar nærhed af hinanden, lige uden for byzonen syd for Ravnsborg Enge. Der ønskes samlet udstykket seks parceller langs Husmandsvejen og fire parceller langs Egøjevej.

Nord for arealerne ligger haveforeningen Vennelyst og vest herfor HF Kildemosegård. Nord for Vennelyst ligger det kommende boligområde Ravnsborg Vænge, hvor helhedsplanen strækker sig ned til Husmandsvejen.

Langs Husmandsvejen findes spredt boligbebyggelse. Syd herfor ligger Hastrup Golfklub og åbne marker langs Egøjevej. Området fremstår med en tydelig afgrænsning mellem

bebyggelse og det åbne land. Arealerne er desuden udpeget som værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen og skal bevare deres karakter.

Ansøgningen vedrørende Husmandsvejen 1 anfører, at udstykningen sker inden for en eksisterende bebyggelsesstruktur og derfor ikke forringer landskabet eller medfører ny spredt bebyggelse. Det anføres endvidere, at begge parceller kan få adgang via en eksisterende overkørsel til Egøjevej.

Ansøgningen vedrørende Husmandsvejen 7 henviser til Planlovens udgangspunkt om placering af boliger i byzone samt mulighed for huludfyldning eller afrunding. Samtidig fremhæves praksis for restriktivitet i landzoneområder, særligt tæt på byzonen, for at fastholde en klar grænse mellem by og land.

Ansøgningen vedrørende Egøjevej 120A anfører, at det vil være naturligt, at de åbne områder mod Husmandsvejen bebygges, i takt med at det planlagte Ravnsborg Enge rykker helt ned til Husmandsvejen. Herved vil der ifølge ansøger opnås en naturlig afgrænsning i forhold til det sydlige golfbaneområde og Gammel Hastrup.

Vurdering

En tilladelse vurderes at kunne medføre byspredning og skabe præcedens. Gældende praksis i Klagenævnet tilsiger tilbageholdenhed med udstykning i det åbne land, da det kan udviske grænsen mellem by og land. Den eksisterende bebyggelse langs Husmandsvejen og Egøjevej fremstår ikke som en sammenhængende bebyggelsesrække, og udstykningerne kan derfor ikke anses som huludfyldning. Der er heller ikke tale om afrunding af en udpeget landsby.

Forvaltningen anbefaler derfor afslag på alle tre ansøgninger.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

BESLUTNING

Ulrik Sejersdal (V), Tanja Glückstadt (O), Lars Deleuran (V), Thomas Kampmann (C) og Thomas Kielgast (F) stemmer for, at der meddeles afslag på følgende:

- to matrikler på ejendommen Husmandsvejen 7,
- to matrikler på ejendommen Husmandsvejen 1,

Samt at der gives tilladelse til udstykning på:

- fire matrikler på ejendommen Egøjevej 120A

Lene Møller Nielsen (A) og Niels Rolkskov (Ø) stemmer for at give afslag på alle tre adresser.

Niels Rolkskov (Ø) ønsker at gøre brug af sin standsningsret.

Dermed skal sagen behandles i Kommunalbestyrelsen.

Ansøgning om transformerstation - Matrikel nr. 8av Regnemark by, Kimmerslev

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget godkender at meddele landzonetilladelse til udstykning og etablering af en ny transformerstation ud til Langagervej i Borup.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen modtog den 11. juli 2025 en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny transformerstation ved Langagervej i Kimmerslev, mellem Langagervej 7 og Vester Ringvej, jf. oversigtskort i bilag 4. Ansøgningen er indsendt af Artelia på vegne af Nexel til brug for netselskabet Cerius.

Anlægget skal erstatte den eksisterende transformerstation på nabomatriklen mod øst, som ikke længere er tidssvarende i forhold til at opretholde en høj forsyningssikkerhed. Ansøger har oplyst, at behovet for større anlæg er steget de seneste år som følge af den grønne omstilling og et stigende elforbrug.

Såfremt der meddeles landzonetilladelse til projektet, vil den eksisterende transformerstation blive nedlagt.

Ansøgningen

Der ansøges om udstykning af et areal på ca. 16.389 m² med henblik på etablering af et 50 kV friluftsanlæg med et areal på ca. 1.940 m². Friluftsanlægget får en højde på ca. 4,7 meter, med lynafledere på op til ca. 10 meter. Derudover opføres en 10 kV manøvrebygning med et areal på ca. 220 m² og en maksimal højde på 6 meter.

Matriklen udnyttes ikke fuldt ud, idet der er disponeret plads til en eventuel senere udvidelse af anlægget, eksempelvis om 10, 20 eller 50 år. Der etableres et seks meter bredt plantebælte omkring matriklen.

Ansøger har valgt den pågældende placering, da den eksisterende matrikel er for lille til at rumme et tidssvarende anlæg. Derudover kan det nye anlæg tilsluttes de eksisterende højspændingsledninger, som allerede forsyner den nuværende station. Dette indebærer, at der ikke vil være væsentlige meromkostninger for Cerius i relation til etablering af et nyt ledningsnet. Ansøger har oplyst, at Cerius er et andelsejet forsyningsselskab, som hverken må have over- eller underskud.

Visualiseringer af anlægget og plantebæltet fremgår af bilag 1.

Nabobemærkninger

Forvaltningen har modtaget i alt syv indsigelser fra 12 naboer til projektet, som overordnet

omhandler følgende emner: valg af placering i landzone frem for byzone, påvirkning af landskab og natur (herunder flagermus og ledningsføring under et beskyttet sten- og jorddige), inddragelse af landbrugsjord til anlægget (herunder henvisning til kommuneplanen), støjpåvirkning fra anlægget, trafik i forbindelse med etableringen (herunder bekymring for gående og cyklister samt adgangsforhold), forringelse af ejendomsværdier, sundhed og livskvalitet, mangelfuldt ansøgningsmateriale, spørgsmål om VVM-pligt, bekymring for senere udvidelser, proportionalitet, risiko for forurening (herunder af drikkevand), risiko for oversvømmelse ved eksempelvis skybrud samt bekymring for, at området på sigt udvikler sig til et industriområde præget af tekniske anlæg (herunder henvisning til den igangværende sag om etablering af et nyt Borup Vandværk).

Indsigelserne fremgår af bilag 2. Ansøgers bemærkninger hertil fremgår af bilag 3.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udstykning og opførelse af transformerstationen. Det er i den forbindelse vurderet, at anlægget ikke er lokalplanpligtigt.

Forvaltningen har lagt vægt på, at etablering og udbygning af energiinfrastruktur er en samfundsmæssig nødvendighed. Ansøgninger om landzonetilladelse skal dog altid vurderes konkret og afvejes i forhold til de forskellige interesser i landzonen samt i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Forvaltningen vurderer, at anlægget kan etableres på den ansøgte placering uden væsentlig påvirkning af landskab og natur. Der er lagt vægt på, at området allerede rummer et teknisk anlæg, som dog nedlægges, og at det nye anlæg derfor ikke vurderes at ændre landskabsoplevelsen væsentligt. Endvidere tillægges det betydning, at der etableres et beplantningsbælte omkring anlægget. I forhold til flagermus vurderer forvaltningen, at disse ikke vil blive påvirket væsentligt af anlægget.

Vedrørende det beskyttede sten- og jorddige bemærkes, at ændringer som udgangspunkt kræver dispensation. I det ansøgte projekt føres ledningerne under diget. Forvaltningen vil på den baggrund vurdere, om der er behov for dispensation.

Forvaltningen har endvidere lagt vægt på, at det er hensigtsmæssigt at placere et nyt anlæg i tilknytning til eksisterende højspændingsinfrastruktur. Ansøger har oplyst, at de to nærmeste master vil blive fjernet eller flyttet for at forkorte kabelføringen til den nye placering.

Endvidere er det oplyst, at den eksisterende station ikke kan udvides, idet det ikke er muligt at tilkøbe jord fra nabomatriklen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

BESLUTNING

Stemmer for: Ulrik Sejersdal (V), Thomas Kielgast (F), Lars Deleuran (V), Lene Møller Nielsen (A), Thomas Kampmann (C) og Niels Rolskov (Ø).

Tanja Glückstadt (O) undlader at stemme.

Dermed godkendes punktet.

Godkendelse af projektforslag for fjernvarmeforsyning af Ravnsborg Enge

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at

1. projektforslag for fjernvarmeforsyning af Ravnsborg Enge godkendes,
2. der stilles vilkår om, at projektet påbegyndes senest to år efter, godkendelsen er meddelt.

Baggrund og vurdering

Køge Fjernvarme har ansøgt Køge Kommune om godkendelse af etablering af fjernvarmeforsyning til det nye boligområde Ravnsborg Enge. Den første lokalplan i området (Nordbyen) er vedtaget, mens de øvrige delområder er udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2021–2033 og samlet forventes at omfatte boliger, en daginstitution samt fællesfunktioner.

Området ligger uden for det eksisterende fjernvarmeforsyningsområde og kræver derfor kommunal godkendelse efter Varmeforsyningsloven (LBK nr. 465 af 07/05/2026) og Projektbekendtgørelsen (BEK nr. 1091 af 08/09/2025). Godkendelsen varetages af Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget og forudsætter, at projektet er det samfundsøkonomiske mest fordelagtige og bidrager til en energieffektiv og miljømæssigt forsvarlig varmeforsyning.

Beskrivelse af projektet

Projektet omfatter etablering af fjernvarmeforsyning til Ravnsborg Enge, som udvikles i etaper fra 2026 til 2040.

Projektet omfatter:

- Forsyning af boliger, et fælleshus og en daginstitution
- Etablering af hovedledning, distributionsnet og stikledninger
- Etablering af en midlertidig mobil varmecentral (elkedel) på 1 MW til forsyning i perioden 2026–2031
- Efterfølgende tilslutning til det eksisterende fjernvarmesystem omkring 2030/31.

Placeringen af den midlertidige mobile varmecentral er i projektforslaget angivet på matr.nr. 2a, Hastrup By, Herfølge. Placeringen er efterfølgende ændret til matr.nr. 2bb, Hastrup By, Herfølge af hensyn til en eventuelt kommende vej.

Samfundsøkonomi samt selskabs- og brugerøkonomi

Køge Fjernvarme har udarbejdet samfundsøkonomiske beregninger i henhold til Energistyrelsens vejledninger.

Beregningsresultaterne viser, at fjernvarme er samfundsøkonomisk fordelagtigt sammenlignet

med individuel opvarmning med luft/vand-varmepumper. Projektet har en samfundsøkonomisk gevinst på ca. 7,8 mio. kr. over 20 år, svarende til ca. 8 pct. lavere omkostninger end reference scenariet.

Projektet er selskabsøkonomisk robust med en tilbagebetalingstid på ca. 18 år. Følsomhedsberegningerne bekræfter en konkurrencedygtig løsning med stabile varmeudgifter, og brugerøkonomien viser en årlig besparelse på ca. 4.000 kr. pr. bolig sammenlignet med luft/vand-varmepumper.

Høring af berørte parter

Projektforslaget har været sendt i høring hos berørte parter i henhold til Projektbekendtgørelsens §21. Der ikke modtaget høringssvar af væsentlig karakter for projektets godkendelse.

VVM-screeningsafgørelse

Projektforslaget er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2 og er derfor VVM screeningspligtigt. Projektforslaget kan godkendes politisk, men projektet kan ikke påbegyndes, før der foreligger en endelig VVM screeningsafgørelse efter Miljøvurderingslovens § 21.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at projektforslaget opfylder alle formelle krav i projektbekendtgørelsen, herunder at projektet er samfundsøkonomisk fordelagtigt i forhold til alternativet.

Realisering af projektet er i overensstemmelse med Køge Kommunes Varmeplan, hvor området er udlagt som fjernvarmeudbygningsområde. Samtidig understøtter projektet den grønne omstilling og kommunens klimamål ved at fremme en energieffektiv kollektiv varmeforsyning i et nyt byudviklingsområde.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at projektforslaget opfylder betingelserne i projektbekendtgørelsen og kan godkendes i henhold til Varmeforsyningsloven. Godkendelsen anbefales at følges af et vilkår om, at projektet påbegyndes senest to år efter tilladelsen er meddelt.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

BESLUTNING

Ad. 1-2: Godkendt.

Igangsættelse af lokalplan 1111 - Boliger i Køge Nord, delområde F3 og F4 og kommuneplantillæg 21

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget, at arbejdet med lokalplan 1111 – Boliger i Køge Nord, delområde F3 og F4 samt tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2025 genoptages.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget igangsatte på mødet den 4. april 2024 første gang arbejdet med lokalplan 1111. Lokalplanen skulle muliggøre et byggefællesskab samt individuelle parceller i forlængelse af de første etaper af boliger i Køge Nord Skovby inden for delområderne F3 og F4 i Masterplan for Køge Nord.

Siden har byggefællesskabet trukket sig, og det er besluttet at udbyde både delområde F3 og F4 som individuelle parceller. Arbejdet med lokalplan 1111 foreslås derfor genoptaget med henblik på at muliggøre individuelle parceller.

Individuelle parceller skal i Køge Nord-sammenhæng forstås som parceller, hvor det er muligt at opføre et fritliggende hus eller et dobbelthus, som i et traditionelt parcelhusområde, men hvor parcellerne er så små, at området opnår samme høje tæthed som et tæt-lav-boligområde. Formålet er en højere udnyttelsesgrad og en struktur, hvor der er fælles løsninger for bl.a. parkering, regnvandshåndtering og affaldssortering.

Køge Nord er belastet af støj fra det overordnede vej- og banenet. Med udgangspunkt i støjberegninger for anden etape af Køge Nord Skovby forventes det, at de vejledende støjgrænser kan overholdes inden for lokalplanområdet.

Principperne for udarbejdelse af forslag til lokalplan 1111 – Boliger i Køge Nord, delområderne F3 og F4, er beskrevet i startredegørelsen. Startredegørelsen kan ses på lokalplaner.koege.dk på lokalplanens egen side under fanen "*Under udarbejdelse*". Startredegørelsen fremgår også af bilag 1.

Det videre arbejde med forslaget til lokalplan 1111 vil bl.a. fokusere på følgende temaer:

- reducerede grundstørrelser og mulighed for at bygge enfamiliehuse
- synlig regnvandshåndtering i naturlige lavninger
- beskyttelse af grundvandet

Parkering

Kommuneplanen fastlægger en reduceret parkeringsnorm på én parkeringsplads pr. bolig for Køge Nord Skovby. Det er hensigten, at lokalplan 1111 skal stille krav om etablering af én parkeringsplads pr. bolig i et fælles parkeringsanlæg samtidig med, at der gives mulighed for anlæg af en ekstra parkeringsplads på egen grund.

Fjernvarme

Varmeprojektet for Køge Nord omfatter kun bygninger over 300 m². Lokalplan 1111 muliggør fritliggende boliger under 300 m² uden tilslutningspligt til fjernvarme og dermed uden forsyningspligt, hvorfor lokalplanområdet givetvis ikke kan blive fjernvarmeforsynet.

Kommuneplan

Lokalplan 1111 er omfattet af rammeområde 1B07 i Kommuneplan 2025. Lokalplanen skal give mulighed for fritliggende huse, hvilket ikke er i overensstemmelse med den specifikke anvendelsesmulighed inden for rammeområdet, der er tæt-lav boliger. Der skal derfor vedtages et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der ikke afholdes forborgermøde, da der allerede blev afholdt et forborgermøde i maj 2024 i forbindelse med Klima- og Planudvalgets første igangsætning af lokalplanen. På forborgermødet var der primært interesse for de allerede indflyttede områder og i mindre grad for lokalplan 1111.

Økonomi

Sagen har økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, idet lokalplanområdet er kommunalt ejet og planlægges udbudt til salg efter vedtagelsen af lokalplanen.

BESLUTNING

Godkendt.

Igangsættelse af lokalplan 1136 - Teknisk anlæg på Foldagervej og kommuneplantillæg 30

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget at arbejdet med lokalplan 1136 – Teknisk anlæg på Foldagervej samt tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2025 igangsættes.

Baggrund og vurdering

Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget godkendte den 4. juni 2026 etableringen af et varmepumpeanlæg på ejendommen Foldagervej 5G i LI. Skensved. Formålet med anlægget er at udnytte overskudsvarme fra Microsofts datacenter på Egedesvej.

Foldagervej 5G er omfattet af lokalplan 1084, som bl.a. muliggjorde udvidelse af et eksisterende erhvervsområde ved Foldagervej. Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til erhvervsformål i form af produktions- og lagervirksomhed samt mindre industri- og håndværksvirksomhed på Foldagervej 5G.

I henhold til Planlovens § 19 kan der ikke dispenseres fra en lokalplans principper (i praksis formåls- og anvendelsesbestemmelserne). Etablering af et varmepumpeanlæg på Foldagervej 5G forudsætter derfor vedtagelse af en ny lokalplan, som muliggør anvendelsen til teknisk anlæg. Køge Kommune har modtaget ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan fra VEKS.

Efterspørgslen på tekniske anlæg til el- og varmeforsyning er stigende som følge af den grønne omstilling og elektrificeringen af samfundet. Lokalplanområdet omfatter derfor både Foldagervej 5G og øvrige erhvervsejendomme inden for udvidelsen af erhvervsområdet ved Foldagervej, hvoraf de fleste fortsat er ubebyggede.

Bestemmelserne i lokalplan 1136 vil være enslydende med bestemmelserne for delområde B i lokalplan 1084, dog med en udvidelse af anvendelsesbestemmelserne, således at der – ud over erhvervsformål – også gives mulighed for tekniske anlæg. VEKS ønsker desuden, at den maksimale bygningshøjde øges fra 12,5 meter, samt at kravet om symmetriske sadeltage med en hældning på 20–50 grader bortfalder.

Principperne for udarbejdelse af forslag til lokalplan 1136 – Teknisk anlæg på Foldagervej er beskrevet i startredegørelsen. Startredegørelsen kan ses på lokalplaner.koege.dk på lokalplanens egen side under fanen "*Under udarbejdelse*". Startredegørelsen fremgår også af bilag 1.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 9E05 i Kommuneplan 2025. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der ikke afholdes forborgermøde, da lokalplanen muliggør relativt små ændringer i forhold til den gældende planlægning, og da lokalplanområdet er omgivet af erhvervsområder.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

BESLUTNING

Anbefalet til Økonomiudvalg.

Lokalplan 1129 - for boliger på Kvickly - orientering ang. bebyggelsens fremtræden

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at oplægget fra Køge Arkitekter vedrørende fremtidig bebyggelse oven på Kvickly tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

Den 11. november 2025 blev der afholdt forborgermøde i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 1129 – Boliger på Kvickly.

På baggrund af mødet har der været et politisk ønske om, at arkitekterne efterfølgende forholder sig til de bemærkninger og spørgsmål, som borgerne fremførte samt, at det politiske udvalg orienteres herom.

Spørgsmålene og bemærkningerne er listet nedenfor:

- Afstandskrav til eksisterende boliger, herunder boliger mod Vestergade samt udarbejdelse af skyggediagrammer
- Forbindelser til åen
- Gener i forbindelse med ophold på trappen mod syd
- Svækkelse af eksisterende udsigt og sigtelinier fra eksisterende bebyggelser
- Arkitektur og materialer set i sammenhæng med resten af Køge By
- Yderligere spørgsmål til P-pladser, fundering og pilotering

Arkitekterne har forholdt sig til borgernes bemærkninger og spørgsmål i de opdaterede tegninger, skyggediagrammer og beskrivelser, som er vedlagt sagen som bilag.

I det nye oplæg er bl.a. afstanden til eksisterende bebyggelse mod Vestergade øget væsentligt fra ca. 5 meter til 15 meter. Endvidere er der redegjort for sigtelinier til og fra ny bebyggelse, som indikerer, at ny bebyggelse ikke ændrer på byens "skyline". Trappen, der var tegnet som et offentligt opholdsrum, er gentænkt som en mindre forbindelsesgang sammen med stisystem mod åen. Dialog om den arkitektoniske udformning pågår fortsat, men bygger videre på ideerne fra prospektet.

I notatet skriver arkitekterne, at det grundlæggende er intentionen ikke at tilføje flere hårde tagflader, men derimod at tilbagebringe et grønt islæt til området – en kvalitet, som i vid udstrækning gik tabt ved netop opførelsen af Kvickly i 1974. Af notatet fremgår det i øvrigt, at arkitekterne ønsker at udvikle området gennem nye arkitektoniske fortolkninger, frem for kopier af eksisterende bygninger.

Forvaltningen anbefaler, at samarbejdet med bygherre og rådgiver om udarbejdelsen af Lokalplan 1129 fortsættes med udgangspunkt i det reviderede oplæg.

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Udvalget beslutter, at der ikke arbejdes videre med sagen.

Fraværende: Thomas Kampmann (C) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Dispensation til færre fællesfaciliteter i ejendom på Søndre Havn

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget godkender, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 1087 til en ændret fordeling mellem kommercielle funktioner og fælles boligfaciliteter i en endnu ikke ibrugtaget bebyggelse på Søndre Molevej 9, samt at der i den forbindelse dispenseres fra afledte krav om supplerende parkeringspladser.

Baggrund og vurdering

Lokalplan 1087 for etape SH4 på Søndre Havn omfatter ca. 500 etageboliger, som opføres som et samlet byfællesskab på tværs af fem boligkarréer. For at fremme et levende bymiljø med fællesskab og aktive stueetager stiller lokalplanen relativt skrappe krav til andelen af butikker, publikumsorienterede serviceerhverv samt fællesfaciliteter til boligerne.

PensionDanmark, som udvikler området, har arbejdet målrettet med at realisere visionen, og de fem karréer, som snart er færdigbyggede, rummer både bager, apotek, take-away og restaurant samt en lang række fælleslokaler i form af sportsfaciliteter, børne- og ungelokaler, hjemmearbejdspladser, gæsteværelser samt storkøkken og opholdsfaciliteter. Der er desuden etableret et bofællesskab med egne fællesfaciliteter og yderligere to bofællesskaber er planlagt. Det har imidlertid vist sig vanskeligt at afsætte boligerne i alle de planlagte bofællesskaber, ligesom der for byfællesskabet som helhed er betydelig driftsøkonomi forbundet med de mange fællesfaciliteter.

PensionDanmark ønsker derfor at ændre nogle af de planlagte anvendelser i ejendommen på Søndre Molevej 9. Det drejer sig dels om konvertering af det ene af de planlagte bofællesskaber til almindelige boliger, hvor de projekterede fælleslokaler i stueetagen mod Søndre Molevej samtidig konverteres til 186,7 m² publikumsorienteret serviceerhverv i form af ejendomsmægler. Og dels om konvertering af nogle af de projekterede hobby- og værkstedsfaciliteter til det samlede byfællesskab, som etableres på tværs af de fem karréer. Herudover ønskes 123,6 m² af disse fællesarealer konverteret til detailhandel i form af en købmand.

Købmanden vil indgå som et element i en lille torvedannelse på Søndre Molevej med bl.a. bager og apotek. Der er fremsendt en dispensionsansøgning med disse ønsker.

Den foreslåede konvertering udløser principielt behov for seks ekstra parkeringspladser i henhold til lokalplanens § 5.12, men det er ikke teknisk muligt at tilvejebringe disse parkeringspladser. Derudover kræves, jf. lokalplanens § 6.3, dispensation fra lokalplanens krav om minimum 2.000 m² fællesfunktioner til boligerne. Hvis ønskerne imødekommes, vil der være 1.530 m² fællesfunktioner i lokalplanområdet, hvoraf 1.186 m² vil være til rådighed for det tværgående byfællesskab. Idet arealerne konverteres til butik og publikumsorienteret service vil der til gengæld være flere af denne type bylivsfremmende funktioner end påkrævet i lokalplanen.

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering i hele lokalplanområdet, idet reducerede fællesfaciliteter i byfællesskabet, principielt berører alle beboere. Forvaltningen har modtaget tre høringssvar fra individuelle beboere samt et fælles høringssvar fra en ejerforening. Bemærkningerne fordeler sig nogenlunde ligeligt på bekymringer vedrørende parkering og utilfredshed med forringelser af de lovede fællesfaciliteter, hvor særligt mulighederne for hobby- og værkstedsarbejde forringes. Det bemærkes også, at en ejendomsmægler – og potentielt tomme erhvervslokaler - ikke vil gavne bymiljøet. Høringsnotat om indsigelserne er vedlagt.

Forvaltningen vurderer, at PensionDanmark i den samlede projektudvikling har vægtet udviklingen af en levende og engagerende bydel med aktive stueetager meget højt, og at det er lykkedes at indfri lokalplanens ambitioner om et aktivt bymiljø med et mix af udadvendte kommercielle funktioner og mere indadvendte fællesfaciliteter.

Niveauet for byliv og fællesfaciliteter vurderes fortsat at være højere end i øvrige dele af Sønder Havn – også efter konverteringen – og det vil være et positivt bidrag, hvis der etableres en lokal købmand.

Vedrørende parkering er det væsentligt, at der ikke etableres færre parkeringspladser end hidtil forudsat, og at det ikke er teknisk muligt at etablere yderligere pladser. Forvaltningen vurderer, at der vil være tale om en begrænset merbelastning, som kan håndteres i det nærliggende offentlige parkeringshus, der er opført med en kapacitet, der overstiger lokalplanens krav.

Med hensyn til reduktionen af hobby- og værkstedsfaciliteter vil der inden for lokalplanens rammer være mulighed for løbende at tilpasse indretningen af de øvrige fællesfaciliteter i byfællesskabet, hvilket i et vist omfang kan kompensere for de bortfaldne funktioner.

Kommunikation

Parter der har indsendt bemærkninger til naboorienteringen, vil modtage besked om beslutningen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

BESLUTNING

Godkendt.

Navngivning af vej i Køge Nord

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget godkender, at vejen i næste etape af erhverv i Køge Nord navngives *Yggdrasil*.

Baggrund og vurdering

I de kommende år planlægges og udbydes ca. 28 ha til erhverv i Køge Nord på arealer nord for Egedesvej. Virksomheder i det fremtidige erhvervsområde får adgang via en intern privat fællesvej med overkørsel fra Egedesvej.

Veje i Køge Nord navngives med udgangspunkt i temaerne himmelen, stjernebilleder og nordisk mytologi. Eksisterende veje i Køge Nord er bl.a. *Nordlyset* (i nordisk mytologi optræder nordlyset som et beskyttende gærde omkring Midgård), *Solvognen*, *Alstærk*, *Årvågen* og *Kærulven* (i nordisk mytologi køres solen hver dag over himmelen i solvognen trukket af de to heste Alstærk og Årvågen, mens den jages af en ulv) og Ymersvej (i nordisk mytologi er himlen skabt af urjætten Ymers hjerneskal).

Der planlægges for et scenarie, hvor grønne forbindelser gennem det fremtidige erhvervsområde forbinder Skensved Ådal i nord med Køge Nord Skovby og stationsområdet ved Køge Nord Station i syd. Til den interne vej i erhvervsområdet foreslås navnet *Yggdrasil*. Yggdrasil er i nordisk mytologi verdenstræet, som forbinder forskellige verdner, ligesom erhvervsområdet skal forbinde ådalen med skovbyen og stationsområdet. I Yggdrasils krone lever flere forskellige dyr på samme måde som i ådalen, hvor der er en høj grad af biodiversitet. Ved Yggdrasils fod findes slangen Nidhug, ligesom den slangeformede jordvold, der skærmer Køge Nord Skovby fra erhverv i vest, ligger for foden af det fremtidige erhvervsområde.

Yggdrasil betyder Odins hest, og som alternativ til *Yggdrasil* foreslås navnet *Odinhesten*, som passer godt med *Frejavognen*, som er navnet på den interne vej i næste etape af Køge Nord Skovby.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

BESLUTNING

Ikke godkendt.

Et enigt udvalg besluttede, at vejen i næste etape af erhverv i Køge Nord navngives Odinhesten.

Godkendelse af Regulativ for husholdningsaffald 2026

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at vedlagte regulativ for husholdningsaffald godkendes med de ændringer, der er forelagt i sagen.

Baggrund og vurdering

Med regulativet, som er vedlagt som bilag 1, opdateres Køge Kommunes regulativ for husholdningsaffald vedrørende mad- og drikkekartoner. Mad- og drikkekartoner udgør én af de 10 lovpligtige affaldsfraktioner, som kommunerne skal indsamle i henhold til den politiske aftale af 16. juni 2020 om Klimaplan for en grøn affaldssektor og cirkulær økonomi. Ordningen for mad- og drikkekartoner fremgår af § 16 i bilag 1.

Regulativet opdateres desuden i forhold til den nuværende affaldsordning, der trådte i kraft den 1. januar 2025, og som indebærer, at enfamilieboliger er udstyret med tre affaldsbeholdere, der hver er opdelt i to rum.

Regulativet opdateres endvidere i forhold til affaldsordningen for sommerhuse, således at der fremover sker helårlig afhentning, og affaldet sorteres i tre beholdere på samme måde som ved enfamilieboliger.

Herudover opdateres regulativet for så vidt angår affaldsordningen for kolonihavehuse, således at husholdningsaffald fremover afhentes i perioden fra den 15. april til den 15. oktober.

Forvaltningen var i dialog med haveforeningerne, inden regulativet blev sendt i høring. To af de større haveforeninger gav udtryk for, at de foretrak helårlig tømning, mens den mindste forening foretrak tømning alene i sommerhalvåret, da dette ville give en tiltrængt besparelse.

Haveforeningerne lukker for vandet til haverne fra medio oktober til medio april, hvilket indikerer, at haverne benyttes i mindre omfang i vinterhalvåret. Der er derfor ikke samme behov for affaldsordningerne som hos øvrige borgere.

Helårlig tømning ville desuden kunne give udfordringer som følge af manglende sne- og glatførebekæmpelse på standpladser og adgangsveje.

Haveforeningerne blev orienteret, da regulativet blev sendt i offentlig høring. Efter orienteringen har forvaltningen været i dialog med haveforeningerne om placering af standpladser og antallet af beholdere til affaldssortering. Derudover har forvaltningen deltaget i fysiske møder med tre af haveforeningerne.

Forvaltningen har ikke modtaget høringssvar fra kolonihaveejere vedrørende den foreslåede ændring af afhentningsperioden. Dette vurderes at hænge sammen med, at de respektive

bestyrelser allerede var orienteret om den forestående regulativændring.

Der er foretaget mindre ændringer i regulativets bilag 1 vedrørende retningslinjer for standpladser og adgangsforhold. Formuleringen "Hvis beholderens hjul trækker spor, er underlaget ikke kørefast" genindføres. Det bemærkes, at der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer i hele regulativet.

Forvaltningen har modtaget tre høringssvar i løbet af den otte uger lange høringsperiode, som løb fra den 12. marts til den 8. maj. Disse er behandlet i bilag 2 (Hvidbog). De indkomne høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i regulativet.

Kommunikation

Regulativet vil blive offentliggjort via Køge Kommunes hjemmeside.

Økonomi

Regulativet har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, da området er gebyrfinansieret.

BESLUTNING

Ulrik Sejersdal (V) stillede ændringsforslag om, at det tilpasses i regulativet, at der i kolonihaverne skal afhentes affald hver anden gang i vintermånederne, så afhentningen er på 50 procent i den periode. Såfremt kolonihaverne er uenige i løsningen, fremlægges sagen for udvalget igen.

Stemmer for: Ulrik Sejersdal (V), Lars Deleuran (V), Tanja Glückstadt (O), Thomas Kielgast (F), Lene Møller Nielsen (A) og Thomas Kampmann (C).

Stemmer imod: Niels Rolskov (Ø).

Dermed godkendes ændringsforslaget.

Punktet anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse med det godkendte ændringsforslag.

Status på de erhvervspolitiske handleplaner 2026

INDSTILLING

Stab for Strategi, Politik og Kommunikation indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget tager orienteringen om status på erhvervspolitiske handleplaner 2026 til efterretning.

Baggrund og vurdering

Køge Kommunes nye erhvervspolitik med 10 indsatsområder blev vedtaget i maj 2024, og siden har fagudvalg og forvaltninger arbejdet med udformningen af de handleplaner, der skal realisere erhvervspolitikens målsætninger.

Under de 10 indsatsområder findes der mere end 50 handlepunkter. Seks af disse handlepunkter er forankret under Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget. De seks handlepunkter ligger alle under indsatsområdet: Grøn energi og klimasikring.

Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget orienteres hermed om status på de seks handlepunkter inden den samlede erhvervspolitiske handleplan med alle 10 indsatsområder kommer til orientering på økonomiudvalget i august.

Evaluering 2026

Indsatsområde: Grøn energi og klimasikring

- 3.1 Sikre fjernvarme til virksomhederne i alle større byområder gennem øget dialog mellem fjernvarmeselskaber og virksomhederne.
Status 2026: Løbende
Bemærkning: Der afholdes løbende møder mellem kommunen og fjernvarmeselskaberne.
- 3.2 Sikre udnyttelse af overskudsvarme fra virksomheder til fjernvarme.
Status 2026: Igangsat
Bemærkning: Udvalget har d. 4. juni 2026 godkendt projektforslaget fra VEKS, der skal udnytte overskudsvarmen fra Microsofts datacenter i Køge Nord
- 3.3 Undersøge hvordan vi bedst fremmer mulighederne for at virksomheder kan etablere solcelleanlæg på egnede tagflader.
Status 2026: Igangsat.
Bemærkning: Lokal produktion af vedvarende energi på tage – herunder særligt store erhvervstage – er et prioriteret virkemiddel. I 2026 videreføres bl.a. gennem en kampagne for solceller på erhvervstage
- 3.5 Undersøge potentialet for energi- og ressourcepartnerskaber i de større erhvervsområder.

Status 2026:Igangsat

Bemærkning: I 2026/2027 skal indsatsen bevæge sig fra analyse til en mere konkret pilot- og dialogfase.

- 3.7 Inddrage virksomhederne i den kommende vandhåndteringsstrategi.

Status 2026: Afventer

Bemærkning: Arbejdet igangsættes med en temadrøftelse i PGLU i september

- 3.8 Synliggør planer for udbygning af el og fjernvarme for både borgere og virksomheder.

Status 2026: Igangsat.

Bemærkning: Planerne fremgår af henholdsvis varmeplanen, Kommuneplan 2025 og hos Energinet.

Se endvidere vedlagte bilag 1 for en mere detaljeret status og udvikling siden 2025.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Orientering fra formanden

BESLUTNING
Intet.

Orientering fra forvaltningen

BESLUTNING
Intet.

Eventuelt - åben

BESLUTNING

Niels Rolskov (Ø) spurgte til brev fra Herfølge Fjernvarme.