

# REFERAT Klima- og Planudvalget d. 23-01-2025

**Mødedato** Torsdag d. 23. januar 2025 kl. 16:00

**Mødested** Byrådsstue Ivar Huitfeldt

**Mødedeltagere** Claus René Olesen, Erik Swiatek (Afbud), Andreas Bech (Stedfortræder for Erik Swiatek), Jørgen L Petersen (Afbud), Mette Wigand Bode, Thomas Kielgast, Jonas Bjørn Whitehorn, Niels Rolskov

# Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
1. Økonomiske budgetredegørelse 2025 for Klima- og Planudvalget.....	4
Padelbaner ved Ravnsborg Hallen.....	5
Dispensation fra støjgrænse ved sætning af spuns og pælefundering på byggefelt SH3-5.....	7
Dispensation fra støjgrænse ved trækning af spuns ved byggeriet af kommunalt P-hus.....	9
Opstart - lokalplan 1122 Boliger i Lellinge nordøst.....	11
Forslag til lokalplan 1096 - Lokalcenter Boskov samt kommuneplantillæg 20.....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan 1118 - Erhverv på Naurbjergvej.....	14
Endelig vedtagelse af lokalplan 1106 - Boliger på Kymervej samt kommuneplantillæg 19.....	16
Orientering om status på BNBO-aftaler.....	18
Orientering fra formanden.....	19
Orientering fra forvaltningen.....	20
Eventuelt.....	21
Lukket: Prioritering af lokalplaner, januar 2025.....	22
Lukket: Eventuelt.....	23
Lukket: Underskriftsblad KPU.....	24

## **Punkt 4: Godkendelse af dagsorden**

### **Beslutning**

Godkendt.

Andreas Bech (A) deltog som stedfortræder for udvalgsmedlem Erik Swiatek (A).

## Punkt 5: 1. Økonomiske budgetredegørelse 2025 for Klima- og Planudvalget

2024-020489

### Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender 1. økonomiske budgetredegørelse for 2025.

### Baggrund og vurdering

I forbindelse med 1. økonomiske redegørelse, er der foretaget gennemgang af budget og forventede udgifter og indtægter på Klima- og Planudvalgets område.

Der forventes samlet set budgetoverholdelse på Klima- og Planudvalgets område i 2025.

### Økonomi

Nedenstående tabel viser Klima- og Planudvalgets korrigerede budget samt forventede regnskab for 2025.

Hele kr.	Korrigeret budget 2025	Forventet regnskab 2025	Budget-afvigelse	Budget-neutrale omplaceringer	Bevillings-ansøgning
Serviceudgifter	9.314.112	9.314.112	0	0	0
Skattefinansierede ydelser	9.314.112	9.314.112	0	0	0
Andet	-6.640.286	-6.640.286	0	0	0
Takstfinansierede ydelser	-6.640.286	-6.640.286	0	0	0
I alt	2.673.826	2.673.826	0	0	0

Note: Mindreforbrug angives ved et (-) og merforbrug angives ved et (+) foran tallet

### Beslutning

Godkendt.

### Bilag

Bilag 1, KPU 1. ØR 2025

## Punkt 6: Padelbaner ved Ravnsborg Hallen

2024-020500

### Indstilling

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

- udvalget beslutter, om der i løbet af de næste tre år skal udarbejdes en lokalplan for en padelhal til yderligere fire baner ved Ravnsborghallen, og
- udvalget beslutter, om der skal meddeles en midlertidig dispensation fra den gældende lokalplan til det samme projekt.

### Baggrund og vurdering

På mødet den 4. november 2024 anbefalede Kultur- og Idrætsudvalget, at inddrage yderligere græsareal til padel ved Ravnsborg Hallen ud fra en idrætsfaglig vurdering. Udvalget besluttede at videresende sagen til behandling i Teknik- og Ejendomsudvalget samt Klima- og Planudvalget.

Baggrunden for sagen er, at Køge Badminton Klub har oplyst, at der er problemer med at etablere den planlagte overbygning af fire padelbaner. Der mangler plads til etablering af fundament på grund af fjernvarmerør og elkabler, og især punktfundamenter til stålspær kan ikke etableres med den planlagte beliggenhed. Endelig oplyser klubben, at Køge Kommune/KLAR Forsyning ønsker et større forsinkelsesbassin til regnvand etableret i jorden mellem fundament og fjernvarmerør.

Køge Badminton Klub foreslår at løse problemet ved at placere den nye padelhal ved siden af de nuværende fire baner og samtidig udvide den samlede padelkapacitet til 10 baner. Se vedhæftede situationsplan.

I 2021 vedtog byrådet Lokalplan 1095 - Daginstitution og idræt ved Ravnsborg. Planen muliggjorde de første to udendørs padelbaner i området. I 2022 vedtog byrådet lokalplan 1112 - Padelhal ved Ravnsborghallen. Lokalplanen blev udarbejdet for at muliggøre opførelse af en padelhal til fire baner i sammenhæng med Ravnsborghallen.

Den nye, foreslåede placering af yderligere fire padelbaner ligger uden for lokalplanens byggefelt, hvilket vil stride mod principperne i lokalplan 1112. Det er lokalplanens formål at muliggøre etablering af en ny hal i et nyt byggefelt, og lokalplanområdet må kun anvendes til sports- og fritidsformål. Ny bebyggelse må kun opføres inden for lokalplanens byggefelter.

Kultur- og Økonomiforvaltningen har oplyst, at det grønne areal, som ønskes anvendt til den nye padelhal, er udlagt til idræts- og fritidsbrug og fungerer i dag som fodboldbane. Arealet benyttes i dag af følgende brugere:

- Køge Fodbold Club
- Gymnastikforeningen Køge Bugt
- Firmaidræt Køge
- Skoler og daginstitutioner i området

Forvaltningen bemærker, at det grønne areal i dag ikke er fuldt udnyttet. Samtidig noteres følgende tiltag i området, som kan påvirke den fremtidige efterspørgsel efter grønne idrætsarealer ved Ravnsborg:

- Øget behov for at benytte de udendørs idrætsarealer ved Ravnsborghallen som følge af 500 nye boliger i Ravnsborg Enge.
- Opførelse af en 200 m<sup>2</sup> tumlesal vil inddrage et grønt område udlagt til idræts- og fritidsformål.
- Flere elever på Søndre Skole kan øge behovet for at benytte Ravnsborghallen og de grønne områder – herunder fodboldbaner.
- Kommunens idrætsfacilitetsanalyse fra 2023 viser, at særligt børn og unge benytter de traditionelle dedikerede faciliteter som f.eks. boldbaner, haller og sale.

Disse forhold er også relevante at inddrage, når der skal tages stilling til byplanlægningen - i dette tilfælde den konkrete lokalplanlægning.

Opførelse af den ansøgte padelhal forudsætter en ændring af lokalplan 1112. Hvis alle de tekniske forhold, som fx parkering, overfladevand og fundering, er afklaret, kan det være en forholdsvis enkel planproces. Planprocessen skal dog prioriteres i forhold til andre lokalplaner, og med den gældende praksis for udarbejdelse af lokalplaner vil processen

omfatte to gange politisk behandling og et borgermøde.

Der kan ikke lovligt meddeles dispensation til en permanent padelhal uden for lokalplanens byggefelt. Planlovens § 19 giver dog undtagelsesvist mulighed for at meddele en midlertidig dispensation i tre år. Dette gælder, selv om et forhold er i strid med planens principper. Muligheden bør kun anvendes til ændret anvendelse eller lette konstruktioner i situationer, hvor planlægningen for et område forventes ændret på kort sigt.

Inden der eventuelt meddeles dispensation, skal ansøgningen sendes i naboorientering til berørte ejere og brugere i området.

Hvis der meddeles en midlertidig dispensation, kan udarbejdelse af en ny lokalplan ske i løbet af de kommende tre år. I forbindelse med behandlingen af et planforslag kan byrådet tage stilling til borgermøde og delegering af den endelige beslutningskompetence, hvis planprocessen ønskes afkortet.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

### **Beslutning**

Udvalget ønsker ny lokalplan udarbejdet.

Dispensation for gældende lokalplan godkendt.

### **Bilag**

Situationsplan - Ravnsborgvej 3B 4600 Køge

# Punkt 7: Dispensation fra støjgrænse ved sætning af spuns og pælefundering på byggefelt SH3-5

2024-013171

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at imødekomme ansøgningen om dispensation fra miljøforskriftens krav til støj ved nedbringning af spuns og pæle ved byggeriet af etageboliger på byggefelt SH3-5, Strandkvanen, Søndre Havn, på følgende vilkår:

1. Byggepladsen skal forsynes med støjskærm, som beskrevet i ansøgningsmaterialet (bilag 1).
2. Bygherre skal invitere de naboer, som ifølge støjberegningerne vil blive belastet med støj over grænseværdien, 70 dB(A)I, samt naboer med facade direkte ud til byggepladsen, til et orienteringsmøde mindst 14 dage før opstart.
3. Bygherre skal orientere alle beboere på Søndre Havn mindst 1 uge før opstart om arbejdsperioden for sætning af spuns og nedramning af betonpæle. Orienteringen kan ske ved opslag i fællesopgange (bilag 2).
4. Bygherre skal monitorere støjen på nærmeste bolig facader, som anført i ansøgningsmaterialet, i hele perioden, hvor der sættes spuns og nedrammes betonpæle. Støjmålingerne skal afrapporteres til Køge Kommune mindst 1 gang om ugen, fordelt på hver arbejdsdag og midlet over reference tiden, 8 timer.

Forvaltningen indstiller samtidig, at kommende ansøgning om trækning af spunsen kan afgøres administrativt af forvaltningen, på samme vilkår som i andre lignende sager:

- Ansøger skal varsle naboerne indenfor 100 meter fra byggefeltet skriftligt mindst 1 uge før opstart.
- Varslingen skal udformes som anført i Miljøforskriften.

## Baggrund og vurdering

Entrepreneur Thormann A/S har søgt dispensation fra Miljøforskriftens krav til støj i forbindelse med sætning af spuns og nedramning af pæle på byggefelt SH3-5 på Søndre Havn.

Arbejdet er planlagt til udførelse i følgende perioder:

- Spuns: Februar 2025
- Pæle: April - maj 2025

Ansøgningen er bilagt en geoteknisk redegørelse, der beskriver baggrunden for den valgte funderingsmetode samt vurdering af flere alternativer til de præfabricerede betonpæle.

Ansøgers geotekniske rådgiver har undersøgt muligheden for at anvende følgende alternativer:

- Pladefundering
- Borede betonpæle
- Minipæle
- Perma- og fortrængningspæle

Konklusionen er, at alternativerne ikke er egnede pga. geologien (der skal bruges væsentligt flere pæle og dermed mere beton), dybden (de alternative pæle er kortere end de traditionelle) samt økonomien i projektet (det koster ca. 2,5 gange mere at fundere med de alternative pæle).

Cp test A/S har udført støjberegninger for både nedvibrering af spuns og ramning af betonpæle. På baggrund heraf har de vurderet behov og muligheder for støjdæmpende foranstaltninger.

Cp test A/S anbefaler, at der anvendes samme type støjskærm, som blev anvendt på byggefelt SH4 og SH3-6. Skærmens formål var at skærme for ramning af pæle over et stort område. Støjskærmen var 3 containere (40 fods skibscontainere) i højden, og de var placeret nær kanten af byggefelterne. En støjskærm af denne type vil have stor effekt for de boliger, der er beliggende lavt og tæt på skærmen.

En ulempe ved støjskærm opbygget af skibscontainere er, at den både skærmer og reflekterer støjen.

For modtagepunkter bag skærmen, som ligger med ”udsyn” over øverste container, vil skærmvirkningen være mindre, og for modtagepunkter, som har frit udsyn over skærmen til støjilden, vil skærm-virkningen være lille eller neglignel. Alternativt skal støjilden være placeret lavt og/eller tæt på skærmen.

For at øge skærmens virkning i forhold til pæleramning, vil det være nødvendigt at øge skærmens højde. Forhold som ustabilitet og øget forankring af en forhøjet skærm, samt forøgelse af gener for trafikanter og naboer i området grundet manglende udsyn, udsigt og/eller solindfald, taler dog imod en forhøjelse af containervæggen. Der må desuden også forventes en øget omkostning til etablering og leje af støjskærmen, hvilket kan udfordre proportionalitetsprincippet, hvor effekten af miljøkravet ikke står mål med udgifterne, da der er tale om en midlertidig aktivitet.

Udover støjbelastningen fra arbejdet er det ofte de mærkbare vibrationer, der giver anledning til gener for beboerne i området, mens arbejdet pågår.

Der er flere faktorer, der har indflydelse på oplevelsen af vibrationer:

- Bygningens konstruktive opbygning og afstande til pæleramning/nedvibrering af spuns.
- Jordens opbygning/de geologiske forhold.
- Nye bygninger, som også er forsynet med pælefundering, påvirkes ikke på samme måde som de ældre bebyggelser.
- Det må forventes, at kælder under bygningen SH3-3 og SH3-4 giver større reduktion i vibrationsniveauet, end kun pælefundering vil give.
- Med udgangspunkt i tidligere tilsvarende projekter må det formodes, at der er sandsynlighed for, at grænseværdien.

Erfaringer fra tidligere byggerier på Søndre Havn viser, at de komfortrelaterede vibrationer er acceptable og under den vejledende grænseværdi 20-25 m fra arbejdsområdet.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## **Beslutning**

Godkendt.

Forvaltningen bemyndiges til administrativ afgørelse om efterfølgende spunstrækning i samme projekt.

## **Bilag**

Bilag 1 - Køge Kyst SH3-5, Ansøgning om dispensation vedr. støjgrænser

Bilag 2 - 2024.12.16 Køge Kyst \_Beboer og naboorientering, bilag 6

## Punkt 8: Dispensation fra støjgrænse ved trækning af spuns ved byggeriet af kommunalt P-hus

2024-000370

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima- og Planudvalget imødekommer ansøgningen fra 5EByg A/S, og meddeler dispensation fra Miljøforskriftens krav til støj, mens der trækkes spuns omkring byggefeltet på følgende vilkår:

- Ansøger skal varsle naboerne indenfor 100 meter fra byggefeltet skriftligt mindst 1 uge før opstart.
- Varslingen skal udformes som anført i Miljøforskriften.

### Baggrund og vurdering

Ansøgers støjrådgiver, cp test a/s, oplyser i notat af 5. december 2024 (bilag 1), at det vurderes, at støjgrænsen ved vibrering af spunsjern overholdes i størstedelen af vibreringsperioden ved adresserne Strandpromenaden 8. Ved øvrige adresser vurderes støjgrænsen af blive overskredet i kortere eller længere perioder.

cp test a/s vurderer samtidig, at der ikke findes gennemførlige støjdæmpende tiltag, som kan bringe støjniveauet under støjgrænsen, og bibringe beboerne i området en mindre støjgene.

Støjberegningerne inklusive genetillæg på +5 dB for tydelig hørbar toner. Det betyder, at der er taget højde for, at støjen opleves mere generende, end målingerne viser. Det skal altid tillægges genetillæg ved aktiviteter, der indeholder impuls eller tydeligt hørbare toner.

Ud fra oplysninger om brug af "russervinduer" i nybyggerierne i området, og en konservativ forventning til lyddæmpningen af udendørsstøj transmitteret gennem bygningsfacader på 40 dB, vurderer cp test a/s, at støjgrænsen på 55 dB(A) for støj målt indendørs i beboelsesrum og kontorlokaler vil være overholdt.

Ansøgers rådgiver har også forholdt sig til de mærkbare vibrationer (komfortrelaterede). cp test a/s oplyser således, at da alle tre naboejendomme er pælefunderede, må det forventes, at der vil være en reduktion af de mærkbare vibrationer i forhold til de ældre bebyggelser i området, der tidligere er rammet pæle og nedvibreret spuns tæt ved (bilag 2).

Støjrådgiveren forventer samtidig, at nabobygninger, der er funderet med pæle, og som også har kælder, vil opleve færre vibrationsgener end pælefunderede nabobygninger uden kældere.

Med udgangspunkt i tidligere tilsvarende projekter må det formodes, at der er sandsynlighed for, at grænseværdien overholdes ved arbejder 20-25 m fra nabobygningernes facader. Der er dog mange parametre, så som hvor hård opvibreringen er (overført energi til undergrunden), bygningernes stivhed og jordbundens beskaffenhed, der kan rykke grænselinjen for overskridelse af grænseværdien både tættere på og længere væk fra bygningernes facader.

Da de mærkbare vibrationer benyttes ved vurdering af genepåvirkning af mennesker, anbefaler cp test a/s, at man, ved naboklager grundet gener fra vibrationer, undersøger og dokumenterer det KB-vægtede vibrationsniveau ved måling.

Det skal dog understreges, at en hurtig afvikling af spunsarbejderne vil mindske perioden med eventuelle gener for byggeriets naboer.

Arbejdet med trækning af spuns forventes udført i første kvartal 2025, og vil strække sig hen over en periode på omkring 11 arbejdsdage.

Forvaltningen vurderer på baggrund af støjrådgiverens beskrivelse, at det er miljømæssigt forsvarligt, at imødekomme ansøgningen. Samtidig vurderer forvaltningen, at et afslag betyde en væsentlig forlængelse af arbejdsperioden til ugunst for naboerne, og en øget anlægspris for Køge Kommune som bygherre.

### Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

### Beslutning

Godkendt.

### Bilag

Bilag 1 - SH3-6 Støjberegninger

Bilag 2 - KB vægtede vibrationer, støjbelastning Køge

## **Punkt 9: Opstart - lokalplan 1122 Boliger i Lellinge nordøst**

2021-002156

### **Indstilling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget igangsætter arbejdet med lokalplan 1122, for boliger i Lellinge nordøst.

### **Baggrund og vurdering**

Køge Kommune har i 2021 modtaget et ønske fra ejer af ejendommen Ringstedvej 204 om, at opføre fire dobbelthuse på Ringstedvej 204 i Lellinge.

Området er omfattet af rammeområde 11B01 i Kommuneplanen.

Ejendommen er ligeledes omfattet af lokalplan 6-02, rammelokalplan for Lellinge. Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål.

Udstykning må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

Det videre arbejde med forslaget til lokalplan 1122 vil bl.a. være fokuseret på følgende temaer:

- Sikring af landskabelige værdier
- Forhold til beskyttede naturtyper i lokalplanområdet
- Kortlægning af eventuelle bilag 4-arter
- Trafikale forhold i forbindelse med overkørsel til lokalplanområdet fra Ringstedvej
- Kortlægning af støj fra Ringstedvej/Syd motorvejen

For realiseringen af lokalplanen er det afgørende, at overkørselsproblematikken i forhold til Ringstedvej løses. I forbindelse med løsningen af overkørselsproblematikken kan lokalplanområdet ændre geometri.

### **Kommunikation**

Kommunen afholder et forborgermøde med adgang for alle interesserede den 4. februar 2025 kl. 17.00-18.00.

Borgermødet annonceres på Køge Kommunes hjemmeside, og der sendes invitation til umiddelbare naboer.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

### **Beslutning**

Godkendt.

### **Bilag**

Startredegørelse-1122

# Punkt 10: Forslag til lokalplan 1096 - Lokalcenter Boskov samt kommuneplantillæg 20

2020-052993

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan 1096 – Lokalcenter Boskov samt tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2021 sendes i offentlig høring.

## Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede på mødet den 17. august 2023, at igangsætte et lokalplanforslag for Boskov Lokalcenter. Forvaltningen har i samarbejde med bygherre og grundejer arbejdet på at tilpasse projektet ud fra punkterne i startredegørelsen. Udvalget har den 1. februar 2024 besluttet, at beplantningsbæltet mod Hastrupparken kan udskiftes med ny beplantning, fremfor at bevare den eksisterende beplantning, som startredegørelsen lagde op til.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Køge i Hastrup og dækker et areal på ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Området udgøres i dag af det eksisterende Boskovcenter, hvor der ligger en Netto, et pizzeria og en frisør. Køge Kommune ejer den østlige del af lokalplanområdet, hvor der er en lastbilverkørsplads samt en busvendeplads. Derudover er et areal ejet af Køge Vand, hvor der ligger en trykforøgerstation. I den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger et parcelhus på Valdemarsvej, som indgår i et større parcelhusområde. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Vordingborgvej, og vest for lokalplanområdet ligger et område med etageboliger, Hastrupparken.

Lokalplanen giver mulighed for, at Boskov Lokalcenter kan udvides til i alt 2.400 m<sup>2</sup> detailhandel. Det eksisterende center rives ned, og der opføres et nyt center med to dagligvarebutikker. I tilknytning til centret etableres parkering på begge sider af Langelandsvej. Lokalplanen giver mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mod Vordingborgvej, så der er mulighed for, at det eksisterende pizzeria og frisør kan blive i området. Trykforøgerstationen bevares, og busvendepladsen flyttes, så den ligger syd for parkeringspladsen. Området omkring busvendepladsen forbliver kommunalt. Der er arbejdet med trafikafviklingen for bus, biler og varelevering, så det er trygt at færdes for bløde trafikanter i området. Lokalplanen sikrer en stiforbindelse fra Vordingborgvej over parkeringspladsen til dagligvarebutikkerne. Desuden er der cykelparkering ved busstoppesteder og dagligvarebutikker.

Dagligvarebutikkerne opføres i tegl eller træ, dog kan facader mod syd og vest opføres i facadeplader af perforerede metalplader eller fiberbeton. Bygherre ønsker at genbruge fiberbetonplader fra det eksisterende byggeri, for at nedbringe CO<sub>2</sub>-forbruget. For at binde facadematerialerne sammen, skal de have et monokromt udtryk, dvs. tegl, fuge, plader og vinduesrammer skal fremstå i samme farvenuancer, for at sikre, at facaderne mod Hastrupparken ikke opleves som en bagside. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at facaden mod Hastrupparken kan udsmykkes med kunst.

Beplantningsprincippet består af tre beplantningsbælter med hjemmehørende arter. Der er et beplantningsbælte mod Hastrupparken bestående af træer og buske, som på sigt vil afskærme dagligvarebutikkerne. Langs Langelandsvej skal plantes en hæk langs den østlige parkeringsplads. Langs Vordingborgvej skal der plantes en række træer med en bundbeplantning.

Lokalplanen stiller derfor bl.a. krav om:

- Stiforbindelse fra Vordingborgvej til dagligvarebutikker.
- Cykelparkeringspladser ved busstoppested, busholdeplads og dagligvarebutikker.
- Facader i forskellige materialer bindes sammen ved at have samme farve i flere nuancer.
- Mulighed for kunst på facade mod Hastrupparken.
- Beplantningsbælter mod Hastrupparken, Langelandsvej og Vordingborgvej.

Forvaltningen gør opmærksom på, at hovedparten af de ubebyggede arealer består af parkeringspladser og kørearealer. Bygherre har ønsket så mange parkeringspladser som muligt. Kommuneplanen sikrer et minimum af parkeringspladser, men den sætter ikke et maksimum. På den baggrund er der meget få træer og beplantning i øvrigt i planen, som kan være med til at gøre byrummene indbydende at opholde sig i, som der var lagt op til i startredegørelsen.

Forvaltningen gør opmærksom på, at regnvandet ikke kan håndteres på overfladen, som der var lagt op til i startredegørelsen, forbi befæstelsesgraden er høj. Derfor håndteres regnvandet som en kombination af forsinkelse i faskiner og tilslutning til regnvandskloakken.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 4B14 og 4B16 i Kommuneplan 2021. Rammeområde 4B14 reduceres med

matrikel 8fo Hastrup By, Herfølge (Valdemarsvej 27). Dette areal overføres til rammeområde 4B16, så hele lokalcenteret og tilhørende parkering er placeret i samme rammeområde. Rammebestemmelserne for rammeområde 4B14 og 4B16 ændres ikke. Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2021 i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplan 1096 og kommuneplantillæg nr. 20 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening efter lovens § 10 med det formål at afklare, hvorvidt planerne forudsætter en miljøvurdering efter lovens § 8. På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke forudsætter en miljøvurdering. Screeningen har ikke afdækket større miljøpåvirkninger, som skal behandles i en miljøvurdering. Forslag til kommuneplantillæg 20 kan ses på [kommuneplan.koege.dk](http://kommuneplan.koege.dk) under fanen "TILLÆG". Forslaget kan også ses i bilag 2.

## **Kommunikation**

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring på 7 uger er passende i forhold til planlovens § 24 og anbefaler, at der afholdes et borgermøde med adgang for alle interesserede den.

Der afholdes borgermøde om lokalplan og kommuneplantillæg den 20. marts 2025 kl. 17.00 til 19.00 i kantinen på Køge Rådhus. Borgermødet annonceres på Køge Kommunes hjemmeside, og der sendes invitation til umiddelbare naboer.

## **Økonomi**

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## **Beslutning**

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 1096 - Lokalcenter Boskov

Bilag 2 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 20

# Punkt 11: Endelig vedtagelse af lokalplan 1118 - Erhverv på Naurbjergvej

2022-009090

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplan 1118 – Erhverv på Naurbjergvej vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af ændringsnotatet (bilag 3).

## Baggrund og vurdering

Byrådet besluttede den 10. september 2024 at sende forslag til lokalplan 1118 – Erhverv på Naurbjergvej i offentlig høring (bilag 1). Der er indkommet 10 høringssvar i høringsperioden.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 3ac, Lille Skensved By, Højelse og dækker et areal på 73.850 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen giver mulighed for lettere industri og håndværksvirksomhed i form af lager- og produktionsvirksomhed samt administration.

Lokalplanen fastlægger tre delområder - A, B og C. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 50 og en maksimal højde på 12,5 meter i delområde A, som ligger udenfor åbeskyttelseslinjen omkring Skensved Å. Fastlæggelse af sigtelinjer sikrer udsyn og indkig til ådals landskabet fra Naurbjergvej og Egedesvej.

Delområderne B og C ligger inden for åbeskyttelseslinjen omkring Skensved Å, og lokalplanen udlægger områderne til rekreativt, grønt areal, dog med mulighed for opførelse af 500 m<sup>2</sup> bebyggelse svarende til en eksisterende landejendom i delområde B. Lokalplanen gør det således muligt at erstatte eksisterende bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen med ny bebyggelse med samme omfang og placering.

Lokalplanen stiller krav om, at der udlægges tilstrækkelige arealer til håndtering af regnvand på terræn. Placering og størrelse på anlæg til håndtering af regnvand er ikke fastlagt i lokalplanen, men skal afklares i den videre planlægning, herunder i et tillæg til Køge Kommunes spildevandsplan.

De indkomne høringssvar til lokalplanforslaget indeholder bl.a.:

- Indsigelse mod erhverv på Naurbjergvej 2 pga. øget trafik og omdannelse af grønt areal til erhverv.
- Indsigelse mod vedtagelse af lokalplanen forud for vedtagelse af et tillæg til Køge Kommunes spildevandsplan.
- Bekymring for gener fra trafik, støj, lys mv. for beboere i Naurbjerg.
- Ønske om krav i lokalplanen til udformning af ny bebyggelse i byggefelt B, hvor der er en eksisterende landejendom.
- Ønske om lavere max. bygningshøjde i delområde A.
- Ønske om krav i lokalplanen til en trampesti langs Skensved Å.
- Ønske om at niveauplan for bebyggelsen fastlægges i en lavere kvote.

Der er samlet en hvidbog med høringssvar, resumé af høringssvar og kommunens svar. Se bilag 2. Der er desuden lavet et ændringsnotat, i hvilket der redegøres for forvaltningens forslag til ændringer på baggrund af høringssvarene. Se bilag 3. Høringssvarene i deres fulde længde kan ses i bilag 4.

På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen, bl.a. følgende:

- Krav i lokalplanen om at parkerings-, køre- og færdselsarealer - også inden for byggefelt B - ikke må placeres nord for bygninger.
- Sigtelinjen gennem delområde A, som er vist i lokalplanforslagets kortbilag 2, flyttes mod vest, og der stilles krav i lokalplanen om, at bygninger inden for byggefelt A skal placeres på en måde, så de fungerer som afskærmning mellem beskyttede arealer i delområderne B og C og parkerings-, køre- og færdselsarealer syd for bygningerne
- Krav i lokalplanen om at tage på ny bebyggelse i byggefelt B skal udformes som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 20-50 grader.
- Forslag til en trampesti i delområde C tegnes ind i lokalplanens kortbilag 2.

## Miljøvurdering

Lokalplan 1118 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening af lokalplanen efter lovens § 10. På baggrund af screeningen afgjorde Køge Kommune, at lokalplanen ikke forudsætter en miljøvurdering. Afgørelsen blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget og efterfølgende påklaget af Solrød Kommune, som mener, at flere forhold i miljøscreeningen ikke er tilstrækkeligt belyst.

Køge Kommune har trukket den offentliggjorte afgørelse om ikke at lave miljøvurdering af lokalplanen tilbage med henblik på at foretage en ny miljøscreening og afgørelse om miljøvurdering. Afgørelsen skal offentliggøres inden byrådet kan vedtage lokalplanen endeligt. Det forventes fortsat, at lokalplanen ikke forudsætter en miljøvurdering.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## **Beslutning**

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Udvalget ønsker at ensarte krav om beplantningsbælte i området, 5/15 meter.

Udvalget ønsker at forvaltningen fremmer muligheden for en dispensation til etablering af en trampesti.

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 1118

Bilag 2 - Hvidbog

Bilag 3 - Ændringsnotat

Bilag 4 - Samlede høringssvar

# Punkt 12: Endelig vedtagelse af lokalplan 1106 - Boliger på Kymervej samt kommuneplantillæg 19

2021-020163

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byråd, et at lokalplan 1106 – Boliger på Kymervej samt tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt.

## Baggrund og vurdering

Byrådet besluttede den 27. august 2024 at sende forslag til lokalplan 1106 – Boliger på Kymervej samt tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2021-2033 i offentlig høring. Der indkom 13 høringssvar i høringsperioden, hvor et af høringssvarene har 17 underskrifter. De indkomne høringssvar indeholdt bl.a. indsigelser i forhold til tætheden, antal boliger, antal etager og boligtypologien samt bekymringer for trafikpåvirkning og boligernes beliggenhed ift. industrikvarteret. Der er samlet en hvidbog med resumé af høringssvar og kommunens svar. Se bilag 3. De fulde høringssvar og vedhæftninger er samlet i bilag 4.

På baggrund af høringssvarene indstillede forvaltningen til Klima- og Planudvalget den 3. september 2024 forslag til ændringer af lokalplanen (bilag 5) samt en fornyet høring på to uger. Der er indkommet 4 høringssvar i den fornyede høringsperiode.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Borup og dækker et areal på ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Området udgøres i dag af et ubebygget areal, der grænser op til et erhvervsområde mod vest og nordøst, et boligområde mod nord og sydøst og et grønt område mod syd. Syd herfor ligger yderligere et erhvervsområde.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 7 bygninger med i alt 14 boliger i form af etageboliger og tæt-lav boliger i op til 2 etager. Hver bygning må have et fodaftrek på maksimalt 135 m<sup>2</sup>. Den nye bebyggelse har en højere tæthed end det eksisterende parcelhusområde på Kymervej. Dette for at udnytte arealet bedst muligt og bidrage til fortætning af et eksisterende boligområde, hvor infrastruktur, serviceforsyning, arealforbrug med mere udnyttes mere effektivt.

Det indkomne, nye høringssvar indeholder bl.a.:

- utilfredshed med, at der ikke er lyttet til naboerne.
- bekymring for lokalområdets identitet fordi bebyggelsen adskiller sig væsentligt fra det eksisterende når det gælder antal etager, antal boliger og boligtypologien.
- bekymring for indbliksgener for naboer mod nord.
- bekymring i forhold til bebyggelse tæt på industri.
- bekymring for trafikpåvirkning og parkering udenfor lokalplanområdet.
- opmærksomhed på byggeretsligt skel mod nord.
- ønsker til forklaring på tidligere aftaler om miljøforhold og ejerforhold.

Der er samlet en ny hvidbog med høringssvar og kommunens svar. Se bilag 6. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.

Forvaltningen gør opmærksom på, at realiseringen af projektet medfører flere boliger tæt på eksisterende erhverv på Bækgårdsvej og Kimmerslevvej, hvilket øger risikoen for fremtidige konflikter. Generelt vil en "bufferzone" mellem boligområder og erhvervsområder typisk bidrage til at beskytte boliger mod diffus forurening og virksomheder mod eventuelle fremtidige klagesager fra borgere i det nye boligområde, der kan begrænse eller fordyre deres produktion. Lokalplanen definerer en byggelinje på 35 meter fra sydligt skel, hvilket sikrer, at den nye bebyggelse holder den samme afstand til de mest forurenende godkendelsespligtige listevirksomheder på Bækgårdsvej, som de eksisterende boliger på Kymervej. De nye boliger kommer dog stadigvæk generelt tættere på de øvrige virksomheder langs Bækgårdsvej og Kimmerslevvej.

Forslag til lokalplan 1106 kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - lokalplaner.koege.dk under fanen "LOKALPLANFORSLAG". Forslaget kan også ses i bilag 1.

Forslag til kommuneplantillæg 19 kan ses på kommuneplan.koege.dk under fanen "TILLÆG". Forslaget kan også ses i bilag 2.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## **Beslutning**

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til LP1106

Bilag 2 - Forslag til KP-tillæg nr. 19

Bilag 3 - Hvidbog: Resumé og kommunens svar (1. høringsperiode)

Bilag 4 - Hvidbog: Fulde høringssvar og vedhæftninger (1. høringsperiode)

Bilag 5 - Ændringsnotat (1. høringsperiode)

Bilag 6 - Hvidbog: Høringssvar, resumé og kommunens svar (2. høringsperiode)

## **Punkt 13: Orientering om status på BNBO-aftaler**

2023-004349

### **Indstilling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager orientering status for BNBO-aftaler til efterretning.

### **Baggrund og vurdering**

Teknik- og Miljøforvaltningen er i gang med arbejdet omkring aftaler om ingen erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

På Klima- og Planudvalgets møde den 3. december 2024 var der et punkt på dagsordenen omkring administrationspraksis for BNBO, hvoraf det fremgik, at der skal indgås aftaler på 110 ejendomme, hvoraf der fortsat mangler aftaler på 104 ejendomme. Dette dagsordenspunkt er en opfølgning og status for BNBO-aftaler i starten af januar 2025.

Der er indgået aftaler på 16 ejendomme, så der mangler 94 ejendomme. Der er aftaler, som er ved at blive underskrevet, så der forventes at blive landet nogle flere aftaler i starten af 2025. Der er 68 ejendomme, hvor sagen er uafklaret, dvs. at lodsejerne er i dialog med vandforsyninger eller kommunen.

Der er 26 ejendomme, hvor lodsejerne har afslået en frivillig aftale.

Der skal meddeles påbud senest den 1. marts 2025.

Forvaltningen vil på mødet give en opdateret status.

### **Økonomi**

De økonomiske omkostninger afhænger af sagens forløb. Hvis sagerne indbringes for taksationskommissionen, skal kommunen afholde udgifterne til dette. Derudover kan der være udgifter til rådgivere, advokater m.m.

### **Beslutning**

Taget til efterretning.

## **Punkt 14: Orientering fra formanden**

### **Beslutning**

Intet.

## **Punkt 15: Orientering fra forvaltningen**

### **Beslutning**

Forvaltningen orienterede om:

- Mulig lukning af Ejby Fjernvarme.
- Bosted i Vedskølle.
- Corona-camping sagen.

## **Punkt 16: Eventuelt**

### **Beslutning**

Jonas B. Whitehorn (A) spurgte til:

- Driftsproblemer i affaldsafhentningen.
- Jordsager.

Mette Wigand (V) spurgte til:

- Status på vejtilladelse på Foldagervej
- Erhvervsmæssig placering af et kafferisteri
- Planklagesagen om De 40 huse
- Grundejerforeningsproblematik i Møllebankerne
- Pergola-sag i Brogade
- Dalbyvej

Udvalget ønsker en redegørelse for den kommunale affaldshåndtering og samarbejdet med den nye operatør på et kommende møde.

## **Punkt 17: Lukket: Prioritering af lokalplaner, januar 2025**

2022-001271

## **Punkt 18: Lukket: Eventuelt**

**Punkt 19: Lukket: Underskriftsblad KPU**