

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 29-09-2022

Mødedato Torsdag d. 29. september 2022 kl. 15:00

Mødested Byrådsstuen Ivar Huitfeldt

Mødedeltagere Lene Møller Nielsen, Thomas Kielgast, Jørgen Petersen, Mette Wigand Bode, Claus René Olesen, Niels Rolskov, Jonas Bjørn Whitehorn

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vedtagelse af affaldsgebyrer for 2023.....	4
Ændring i kommunens mulighed for indsamling af affald for virksomheder.....	6
Orientering om meromkostning ved "overgangsordning" - indsamling af affald fra husstande.....	8
Ansøgning om etablering af Daka ReFood på Værftsvej 6B.....	9
Regulering af produktionsvirksomhed på baggrund af lugtklagesag i Køge by.....	10
Afgørelse om dispensation til skaterhal i parkeringshus.....	11
Status på lovliggørelse af Corona Camping fra 2021 - september 2022.....	13
Dispensation til solcelleanlæg i erhvervsområde på Tingbjergvej 3.....	14
Forslag til Lokalplan 1110 - Erhverv syd for Egedesvej.....	15
Forslag til Lokalplan 1108 - Køge Idrætspark.....	16
Opstart af Lokalplan 1116 - Ny bebyggelse ved Køge Idrætspark.....	18
Orientering fra formanden.....	20
Orientering fra forvaltningen.....	21
Eventuelt.....	22
Lukket: Eventuelt.....	23
Lukket: Underskriftsblad KPU.....	24

Punkt 167: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt og at pkt. 177 tages af dagsordenen.

Lene Møller Nielsen (A) og Jonas B. Whitehorn (A) deltog ikke under punkterne 167-172.

Fraværende Jonas Bjørn Whitehorn, Lene Møller Nielsen

Punkt 168: Vedtagelse af affaldsgebyrer for 2023

2022-000895

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at affaldsgebyrerne i vedlagte forslag til gebyrblad for 2023 vedtages.

Baggrund og vurdering

Udrulningen af nye indsamlingsordninger ved kommunens husstande i henholdsvis 2019 og 2020 betød bl.a. indkøb af nye beholdere samt højere omkostninger til tømning af beholdere. I øjeblikket "afskrives" fortsat på beholderindkøb og det underskud på drift af affaldsordningerne, der opstod som følge af de nye indsamlingsordninger.

Hertil kommer, at der vil skulle indkøbes nye beholdere og tilføjes yderligere tømmeomkostninger, som følge af lovkravet om husstandsindsamling af i alt 10 affaldsfraktioner. Dette nye beholderindkøb vil skulle ske i løbet af 2024. Forventede omkostninger forbundet med udrulning af nye indsamlingsordninger ved kommunens husstande er indarbejdet i det budget, som ligger til grund for de foreslåede gebyrer på affaldsområdet.

Budget og gebyrer, og dermed udviklingen i mellemværendet med kommunekassen, er beregnet ud fra en række forudsætninger, hvoraf de vigtigste er listet i bilag 2. Det betyder, at hvis f.eks. en kommende lovgivning ikke træder i kraft på et forudsat tidspunkt, eller der ikke bliver taget beslutninger eller kommer klarhed om diverse "detaljer" som forudsat, vil udviklingen naturligvis se anderledes ud.

Idet der fortsat ikke er kommet endeligt styresignal fra Skattestyrelsen, foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen at fortsætte praksis fra 2022 med ikke at lægge moms på nogen af affaldsgebyrerne i forbindelse med opkrævningen af gebyrer for 2023, selv om der sandsynligvis ville skulle tillægges moms på en mindre del af dem.

Kommunikation

Når gebyrerne er vedtaget, vil gebyrbladet blive offentliggjort via kommunens hjemmeside.

Økonomi

Med de foreslåede gebyrstigninger vil en énfamiliebolig med standardbeholderløsning få en samlet årlig gebyrstigning på 266 kr. fra 2022 til 2023. I bilag 2 er vist, hvilken betydning de foreslåede gebyrstørrelser vil få for afviklingen af borgernes gæld til kommunekassen.

Af de 266 kr. skyldes 104 kr. indførsel af husstandsindsamling af farligt affald ved énfamilieboliger, 7 kr. indførsel af nyt lovpligtigt gebyr for Forsyningstilsynets tilsyn med kommunerne, 12 kr. indførsel af nyt lovpligtigt gebyr for særskilte "genbrugsområder" på genbrugspladserne og resten af stigningen skyldes øgede omkostninger som følge af, at kommunen nu betaler købsmoms af de ydelser, som private leverandører leverer til kommunen. Disse ydelser består primært i indsamling af affald og køb af beholdere.

Den eneste yderligere gebyrstigning, der er indregnet i overslagsårene, er stigning i farligt affaldsgebyr for boliger med flerfamilieindsamling af farligt affald. Disse husstande forventes således at få en tilsvarende gebyrstigning som énfamiliehusstandene (fra 6 kr./år til 110 kr./år) pr. 1. januar 2024.

Der er *ikke* indregnet gebyrstigning som følge af ny indsamlingsordning for énfamilieboliger pr. ultimo 2024, idet producentansvaret forventes at træde i kraft pr. 1. januar 2025, og der således kun forventes at blive tale om øgede omkostninger de sidste ca. 2 måneder af 2024.

Sagens forløb

11-08-2022 Klima- og Planudvalget

Udsat.

Udvalget beder forvaltningen regne på en længere afviklingstid på gælden til kommunekassen, så affaldsgebyret ikke stiger så hurtigt.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Forslag til gebyrblad for 2023 - uden ekstraordinære gebyrstigninger

Udvikling i mellemværende mellem affaldsområdet og kommunekassen - oprindeligt budget og gebyrer

Fraværende Jonas Bjørn Whitehorn, Lene Møller Nielsen

Punkt 169: Ændring i kommunens mulighed for indsamling af affald for virksomheder

2022-016352

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at forvaltningen hurtigst muligt tilretter erhvervsaffaldsregulativ og gebyrblad, således at forvaltningen ikke tilbyder at indsamle affald fra virksomheder, bortset fra kommunens egne institutioner og virksomheder.

Baggrund og vurdering

Lov om ændring af Lov om miljøbeskyttelse og Lov om Forsyningstilsynet blev vedtaget i Folketinget den 9. juni 2022 (Lov nr. 153). Loven fastsætter bl.a., at kommunerne kan tilbyde virksomheder beliggende i kommunen at indsamle erhvervsaffald egnet til materialenyttiggørelse eller forbrænding, hvis virksomheden producerer affald, som i art og mængde svarer til, hvad en husholdning producerer.

Hvis forvaltningen således vælger at tilbyde virksomheder at indsamle materialer til genanvendelse eller forbrænding, så skal det ske til særskilt fastsatte "markedspriser".

Forsyningstilsynet har dog tidligere mundtligt udtalt, at kravet om brug af "markedspriser" ikke omfatter kommunens egne institutioner og virksomheder, hvorfor det formodes, at forvaltningen fortsat gerne må fastsætte og opkræve almindelige affaldsgebyrer fra egne virksomheder og institutioner.

Den nuværende situation

P.t. tilbyder Køge Kommune at indsamle restaffaldslignende affald fra virksomheder i kommunen, som en frivillig indsamlingsordning, mod betaling af et affaldsgebyr svarende til den ydelse/den volumen, virksomheden kan få afhentet. Der er tale om skønsmæssigt 150-200 virksomheder ud over kommunens egne institutioner og virksomheder.

Omfanget af en eventuel fremtidig "markedspris-ordning"

Det afgørende for, hvorvidt kommunen må tilbyde en virksomhed at indsamle affald til forbrænding og/eller genanvendelse eller ej, er, om den pågældende affaldsfraktion kun bliver produceret i en mængde, som svarer til, hvad en husstand producerer. Forvaltningen kan således ikke bare tilbyde at indsamle alle de fraktioner, som virksomheden har, hvis ikke de alle kun optræder i en mængde som i en husstand.

Forvaltningen må herudover *ikke* tilbyde at indsamle de pågældende affaldsmængder og -fraktioner fra virksomheden i andre typer eller størrelser af beholdere end dem, der stilles til rådighed for almindelige (énfamilie-)husstande.

Det forventes, at der under de nye regler kun vil være et par hundrede virksomheder i kommunen, som forvaltningen lovligt vil kunne tilbyde at indsamle én eller flere fraktioner fra.

Forvaltningens anbefaling

Implementering af særskilt budget og regnskab, fastsættelse og opkrævning af markedspriser samt hele administrationen i forbindelse med, hvilke virksomheder forvaltningen lovligt vil kunne tilbyde at deltage i ordningen, forventes at være *meget* tung og omfattende i timer og dermed omkostninger - særligt set i forhold til de ret få virksomheder, som forvaltningen lovligt vil kunne tilbyde en sådan ydelse.

Derfor foreslår forvaltningen at tilrette regulativ og gebyrblad, således at alene kommunens egne institutioner fremover vil være omfattet af kommunale indsamlingsordninger for virksomheder. Øvrige virksomheder må således indgå aftaler om afhentning af affald med private aktører på markedet og vil ikke blive tilbudt at deltage i en kommunal indsamlingsordning for affald til forbrænding eller materialenyttiggørelse.

Tidshorisont for ændringer

Før den foreslåede beslutning kan træde i kraft, kræver det en tilretning af erhvervsaffaldsregulativet. Et tilrettet erhvervsaffaldsregulativ forventes at kunne træde i kraft pr. 1. marts 2023.

Forvaltningen vil hurtigst muligt efter godkendelse af nærværende indstilling, udarbejde forslag til revideret regulativ for erhvervsaffald.

Økonomi

Eftersom der her er tale om et område underlagt hvile-i-sig-selv-princippet, vil fjernelsen af Teknik- og Miljøforvaltningens tilbud til virksomheder om at deltage i en kommunal indsamlingsordning alene betyde, at det samlede budget på det gebyrfinansierede affaldsområde formindskes med en lille andel. Det vil således ikke have væsentlige konsekvenser for de øvrige brugere af kommunens indsamlingsordninger at fjerne tilbuddet til de private virksomheder, idet både omkostninger og indtægter formindskes.

Beslutning

Godkendt.

Mette Wigand Bode (V) stemmer imod, fordi Venstre ønsker at fremme erhvervsvenligheden i en tid, hvor virksomheder kan have det svært, og ønsker, at kommunen fortsat tilbyder at indsamle virksomheders affald på markedsvilkår.

Fraværende Jonas Bjørn Whitehorn, Lene Møller Nielsen

Punkt 170: Orientering om meromkostning ved "overgangsordning" - indsamling af affald fra husstande

2020-075523

Indstilling

Teknik og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at nedenstående redegørelse vedr. økonomiske konsekvensberegninger på en evt. overgangsordning i forhold til indsamling af affald fra énfamilieboliger tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede på møde den 11. august 2022 "*at vælge den beholderløsning, som Roskilde Kommune har valgt med i alt 3 beholdere pr. husstand. Ordningen implementeres indenfor Statens frister.*"
Forvaltningen bedes fremlægge økonomiske konsekvensberegninger på en evt. overgangsordning, som vurderer, om der er fordele ved at anvende kommunens nuværende 4-kammer skraldebiler, indtil afskrivningsperioden på biler og beholdere udløber i 2026."

Nedenfor er, til udvalgets orientering, oversigt over forventede omtrentlige etableringsomkostninger ved de 2 løsningsmuligheder. Bemærk: alle beløb er excl. moms.

Implementering af Roskilde-modellen ad én omgang

Omkostninger til indkøb af nye beholdere, incl. skillerum (både 240l og 370l): 12,96 mio. kr.

Omkostninger til indkøb af klistermærker med piktogrammer: 0,26 mio. kr.

Omkostninger til samling af beholdere, udbringning af beholdere, påsætning af piktogramklistermærker samt hjemtagning af eksisterende 4-delte beholdere: ca. 4 mio. kr.

Information, tilretning af IT-systemer m.v.: 0,8 mio. kr.

Forventet tab på 4-kammerbiler, som ikke er fuldt afskrevet: 2,5 mio. kr.

Samlet omkostning: **20,52 mio. kr.**

Implementering ad to omgange med 4-kammerbeholder i overgangsordning

Omkostninger til indkøb af nye beholdere, excl. skillerum (kun 240l): 4,22 mio. kr.

Omkostninger til indkøb af nye beholdere, med skillerum (kun 370l): 8,19 mio. kr.

Særskilt indkøb af skillerum i forbindelse med "anden udrulning": 2,28 mio. kr.

Omkostninger til indkøb af klistermærker med piktogrammer, to gange: 0,6 mio. kr.

Omkostninger til samling af beholdere, udbringning af beholdere, påsætning af piktogramklistermærker samt hjemtagning af eksisterende beholdere ad to omgange, incl. isætning af skillerum ved overgang til "Roskildeløsningen": ca. 8 mio. kr.

Information, tilretning af IT-systemer m.v., ad 2 omgange: 1,5 mio. kr.

Forventet tab på 4-kammerbiler, som ikke er fuldt afskrevet: 0,5 mio. kr.

Samlet omkostning: **25,29 mio. kr.**

Hertil kommer så, at borgerne i de ca. 2 år, som den "midlertidige løsning" skal fungere i, vil have et højere gebyr end hvis kommunen straks implementerer "Roskilde-løsningen", samt at der vil være ekstra omkostninger forbundet med håndtering af de ekstra borgerhenvendelser en ændring i affaldssystemerne altid medfører. Ydermere vil der være ekstra omkostninger til enten leje af lagerplads til beholdere - eller til forventede højere indkøbspriser i forbindelse med nyt beholderudbud, idet nuværende rammeaftale ikke kan forlænges ud over 14. september 2025.

Økonomi

Nærværende sag har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende Lene Møller Nielsen, Jonas Bjørn Whitehorn

Punkt 171: Ansøgning om etablering af Daka ReFood på Værftsvej 6B

2022-015131

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at orienteringen om DAKA ReFood tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

DAKA ReFood ønsker at omlaste madaffald på Værftsvej 6B, 4600 Køge. Virksomheden indsamler madaffald fra storkøkkener i beholdere, og disse beholdere skal tømmes i store containere indendørs på virksomheden, hvorefter beholderne vaskes og returneres til kunderne ved næste afhentning af madaffald. De fyldte containere køres til behandling på bl.a. Solrød Biogasanlæg.

Teknik- og Miljøforvaltningen har erfaring med lugt fra aktiviteter i forbindelse med losning af importeret, sorteret husholdningsaffald på Køge Havn, hvor affaldet typisk lugter stærkt og ubehageligt, også når der er tale om affald, der kun er forurenset i begrænset omfang med madaffald.

Værftsvej 6B er beliggende ca. 250 meter fra en SFO og ca. 350 meter fra boligområder/byområder. I første omgang vurderede forvaltningen, at risikoen for væsentlige lugtgener til omgivelserne var for stor til at igangsætte sagsbehandlingen med miljøgodkendelse. Det var især risikoen for diffus lugt, når porte åbnes for at afhente de fyldte containere. Forvaltningen var også bekymret for lugt opstået ved transporten til og fra virksomheden.

Med henblik på at afklare lugtforholdene mere konkret, har forvaltningen besigtiget en af DAKA Refoods lignende virksomheder i Tyskland. Forvaltningen kunne ved besøget konstatere, at der kan opstå tydelig lugt udendørs op til 5 – 10 meter fra virksomhedens porte, når de står åbne i forbindelse med til- og frakørsel af affald. Lugten skifter hurtigt fra svag til ingenting på en relativ kort afstand fra kilden, det vil sige, den kunne svagt konstateres i 50 meters afstand, men var helt væk ved 200 meters afstand.

Forvaltningen kunne også konstatere, at tætte presenninger på containere, kan reducere lugten derfra væsentligt.

Forvaltningen har taget kontakt til de tyske miljømyndigheder, som har bekræftet, at den tyske virksomhed ikke har givet anledning til lugtgener.

Forvaltningen vil stille krav i en miljøgodkendelse, der kan reducere diffuse emissioner og krav om, at der skal etableres yderligere tiltag, hvis der alligevel opstår væsentlige lugtgener. Kravene vil omhandle vilkår som:

- At reducere luftudskiftning fra arbejdslokalerne
- At reducere lugtdannelse indendørs
- At kræve lufttætte containere
- Krav til lugt fra udsugningsanlægget.

Det kan ikke udelukkes, at der kan forekomme enkelte dage i løbet af året, hvor virksomheden kan give anledning til lugt i byen og det kommende byudviklingsområde på Collstrop grunden f.eks. i perioder med vind fra øst.

På baggrund af de nuværende oplysninger og erfaringer fra besøget på en lignende virksomhed, vurderer forvaltningen, at DAKA ReFood, med de rette miljøvilkår, kan drives, uden at det indebærer en væsentlig risiko for lugtgener i byen udenfor erhvervsområdet.

Det hele forudsætter dog, at forvaltningen modtager en ansøgning, som beskriver de tiltag, som forvaltningen har talt med virksomheden om, og at der kan opnås enighed med virksomheden om yderligere relevante miljøkrav (især på lugt), hvis det i fremtiden viser sig, at der alligevel opstår væsentlige lugtgener.

Forvaltningen har et godt samarbejde med virksomheden, og forvaltningen forventer at kunne blive enig med virksomheden.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende Lene Møller Nielsen, Jonas Bjørn Whitehorn

Punkt 172: Regulering af produktionsvirksomhed på baggrund af lugtklagesag i Køge by

2022-016102

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at orienteringen omkring regulering af en produktionsvirksomhed på baggrund af lugtklagesag i Køge by tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har siden den 9. august 2022 modtaget daglige klager over lugtgener (lugt af olie, asfalt, diesel mv.) i Køge by. Lugtgenerne er konstateret over en stor udbredelse i Køge By. Forvaltningen har dagligt foretaget intensivt kildeopsporing. Der har i perioden med lugtgener været hyppig østlig vind ind over byen. Derfor har generne været ekstra store og bredt sig over et større område.

Kildeopsporingen har vist, at lugten stammer fra en produktionsvirksomhed. Derfor har forvaltningen været i intensiv dialog med virksomheden, og forvaltningen har bl.a. stillet krav om, at virksomheden fik foretaget lugtmålinger hurtigst muligt. Virksomheden har en produktion, hvor de anvender et højt indhold af genbrugsmateriale, op til 45 %. De har ikke ændret på deres produktionsform eller råvareindhold de sidste mange år. Der har ikke tidligere i de 15 år, fabrikken har været på stedet, været lugtklager over virksomheden.

På baggrund af syn på virksomheden har forvaltningen dog vurderet, at produktionsformen med høj koncentration af genbrugsmateriale, sammenholdt med vindretningen og virksomhedens afkasthøjde, bevirke, at det er sandsynligt, at det er kilden til lugtgenerne. Forvaltningen har derudover sammenholdt virksomhedens produktion med klagetidspunkterne fra borgerne, hvilket indikerer sammenhæng i klagetidspunkt og produktionstidspunkt.

Lugtmålingerne blev taget 5 dage efter miljøtilsynet som hastemålinger, og resultatet af lugtmålingerne viste, at den højeste lugtkoncentration i boligområde er ca. 700 meter vest for skorstenen, hvor lugtkoncentrationen er 36 LE/m³.

Virksomheden har en grænseværdi på 5 LE/m³, så grænseværdien er væsentligt overskredet.

Forvaltningen har kontaktet en rådgiver med speciale i lugtemissioner fra produktionsvirksomheder, og Force Technology A/S har vurderet, at lugtgenerne, som stammer fra den produktionstype, ikke er sundhedsskadeligt.

Forvaltningen har holdt 2 intensive møder med virksomheden, der har været meget samarbejdsvillig i forhold til løsning af problemet og anerkendt på baggrund af lugtmåleresultaterne, at lugten stammer fra dem.

Det er henstillet til virksomheden, at de skal foretage en dybdegående teknisk gennemgang af anlægget og hele produktionen for at få kortlagt fejl og mangler. Derudover har de fremsendt daglige afrapporteringer af produktionen til sammenligning med klageobservationer.

Virksomheden har på baggrund af resultatet af lugtmålingerne fået skærpede krav til at producere under mere lugtbegrænsende forhold over en periode, indtil problemet med emissionerne er løst.

Forvaltningen vil indskærpe overholdelse af lugtgrænserne, jfr. krav i miljøgodkendelsen. Derudover skal virksomheden komme med en handlingsplan, der viser, at de kan mindske lugtemissionerne, så de fremover overholder grænseværdierne for lugt.

Virksomheden har allerede fremsendt en handlingsplan, der beskriver forebyggende lugttiltag i perioden, indtil grænseværdien er overholdt. Derudover er der fremsendt en handlingsplan for etablering af lugtrens anlæg, der påtænkes installeret som stationær forebyggende tiltag mod lugtgenerne. Virksomheden har erfaringer fra andre fabrikker i anvendelse af det nævnte anlæg. Ifølge handlingsplanen vil lugtrens anlægget være installeret og indkøbt uge 47 2022. Forvaltningen følger løbende virksomheden for at sikre, at de overholder deres handlingsplaner.

Økonomi

Orienteringen vil ingen økonomisk påvirkning have for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende Lene Møller Nielsen, Jonas Bjørn Whitehorn

Punkt 173: Afgørelse om dispensation til skaterhal i parkeringshus

2022-007906

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 1081 til skaterhal i parkeringshus på Søndre Havn, samt til øget bygningshøjde.

Baggrund og vurdering

Byrådet har vedtaget at arbejde for at integrere skaterhal i stue- og kælderetage i nyt p-hus på Søndre Havn. Et projektforslag er godkendt, så Køge Kommune kan sende det i udbud. Realisering af projektet forudsætter en dispensation fra den gældende lokalplan, da der ikke er fuld overensstemmelse mellem denne og projektforslaget.

Dispensation

Lokalplan 1081 giver mulighed for at anvende byggefeltet SH-3 på Søndre Havn til parkeringshus i 18 meters højde og med kontor- og serviceerhverv eller detailhandel i stueetagen. Integration af skaterhal i p-huset samt en højde af p-husets nord-facade på op til 19 meter, grundet et faldende terræn mod nord, forudsætter en dispensation fra Lokalplan 1081. En dispensation kan meddeles efter en forudgående naboorientering, jf. orienteringssag pkt. 86 på Klima- og Planudvalgets møde den 5. maj 2022.

Naboorientering

Projektet med ønske om dispensation har været i naboorientering i tre uger og er tilgået alle ejere, beboere og brugere af Søndre Havn. I alt har ca. 1400 modtaget naboorientering, og på baggrund heraf er modtaget 13 bemærkninger til projektet.

Af de 13 bemærkninger ønsker ca. halvdelen ikke en øget højde af p-huset grundet påvirkning af udsigt og lysindfald. En håndfuld modtagere ønsker ikke en skaterhal af bekymring for larm og hærværk med utryghed til følge. Samtidig giver lige så mange udtryk for begejstring for integrering af skaterhal, herunder er samlingen af aktiviteter til unge specielt fremhævet. Alle høringssvar og forvaltningens bemærkninger til disse kan ses i vedlagte bilag.

Vurdering og begrundelse for afgørelse

Teknik- og Miljøforvaltningen har tidligere foretaget en konkret vurdering af dispensationsønskerne og konkluderet, at det er muligt og hensigtsmæssigt at dispensere til skaterhal og en facade-højde på 19 meter, jf. pkt. nr. 86 på Klima- og Planudvalgets møde den 5. maj 2022.

På baggrund af naboorienteringen er det forvaltningens vurdering, at:

- En højdeforøgelse vil kunne påvirke lysindfald hos en fremtidig bebyggelse mod nord, men ikke hos den eksisterende bebyggelse beliggende syd for byggefelt SH-3
- Udsigten fra bebyggelse syd for byggefeltet påvirkes marginalt, da det er p-husets nordlige facade, som vil fremtræde højere, idet terrænet er skrånende og ligger lavere ved nord-facaden end ved syd-facaden
- Integrering af skaterhal i p-huset er i forvaltningens vurdering indgået som en funktion, der er med til at højne trygheden i og omkring p-huset. De bemærkninger der er modtaget, hvor skaterfaciliteter giver anledning til utryghed skal derfor imødekommes, så utrygheden elimineres mest muligt. I projektet er der allerede indarbejdet tiltag, som skal sikre, at det ikke er oplagt for skatere at benytte parkeringsareal, og at aktiviteten ikke vil påvirke omgivelserne med mere støj og uro end forventeligt af almindelige by-aktiviteter. I den videre bearbejdning af projektet vil der derfor fortsat være fokus på tryghedsfremmende tiltag i og omkring p-huset, herunder at gøre parkeringsarealerne uegnede til skate.

Det er derfor forvaltningens samlede vurdering, at en dispensation til skaterhal og øget facade-højde vil tilføre både projektet og omgivelserne en øget værdi, og der derfor bør meddeles dispensation til projektet.

Lovgrundlag

Afgørelsen om dispensationen gives med hjemmel i planlovens §19 og bortfalder jf. planlovens §56, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år efter, den er meddelt. Afgørelsen kan påklages jf. planlovens §58 til Planklagenævnet i op til 4 uger efter afgørelsen er meddelt. Klageberettiget er borgere med en retlig interesse i sagens afgørelse, og der kan alene klages over sagens retlige forhold.

Kommunikation

Når afgørelse om dispensation meddeles projektet, sendes afgørelsen samtidig i kopi til alle, som har fremsendt bemærkninger under naboorienteringen.

Økonomi

Dispensationen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bemærkninger med forvaltningens kommentarer

Alle bemærkninger samlet

Punkt 174: Status på lovliggørelse af Corona Camping fra 2021 - september 2022

2022-000985

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager orienteringen om status på sagen til efterretning.

Baggrund og vurdering

Se vedhæftede bilag: Status på sagen fra 2017- september 2022.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Kortbilag

Påbud - beboere

Påbud -ejer

Sagens forløb fra 2017 - september 2022

Punkt 175: Dispensation til solcelleanlæg i erhvervsområde på Tingbjergvej 3

2022-013931

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 54 til opstilling af et solcelleanlæg på Tingbjergvej 3.

Baggrund og vurdering

TN Værktøjsslibning har søgt om dispensation fra lokalplanen til at opføre et solcelleanlæg på Tingbjergvej 3 i Bjæverskov.

Det ansøgte solcelleanlæg består af paneler på en halv meter høje stativer, der skal stå på jorden. Anlægget dækker et areal på 4.770 m² på den sydvestlige del af grunden. Ansøger har foreslået en lav beplantning mod syd ud mod Pilebækvej. Ansøger ser anlægget som erhvervsformål på samme måde som en maskininvestering i fabrikken – og som det grønne grundlag for produktionen. Anlægget er kun til virksomhedens eget strømforbrug, og det forventes at kunne dække ca. 60 % af det årlige forbrug, hvilket i den nuværende situation er afgørende for virksomhedens fremtid.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 54 Erhvervsområde, Bjæverskov Vest. Grunden er på 18.135 m², og den er bebygget med erhvervsbyggeri på 1.593 m² placeret mod nord. Ca. 14.000 m² af grunden ligger ubenyttet som et græsareal mod syd.

Ifølge lokalplanens formål udlægges området til erhvervsformål (produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed), og området skal udbygges under hensyntagen til det åbne landskab. Ifølge anvendelsesbestemmelsen må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri- og entreprenørvirksomhed og lignende eller større lager- og værkstedsvirksomhed og administrationsvirksomhed.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere fra lokalplaner, hvis det ansøgte ikke strider mod lokalplanens principper - det vil sige formål og anvendelse.

Forvaltningen oplever generelt, at kommunen mangler erhvervsområder til små virksomheder, og i forhold til planlov, Fingerplan mv., er det vanskeligere at udlægge nye erhvervsområder end områder til solceller/energi.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke umiddelbart giver mulighed for at etablere store solcelleanlæg på jorden. Det ansøgte anlæg vil forhindre, at det store areal mod syd kan anvendes til en ny virksomhed, men det er dog placeret, så ejers virksomhed kan udvide bygningsmassen, og den østlige del vil fortsat kunne anvendes til oplag eller lignende. Hvis udvalget vurderer, at det ansøgte skal betragtes som en del af erhvervsvirksomheden på linje med solceller på tage eller fx dieselgeneratorer mv., der tidligere blev brugt som decentral energikilde, så kan der meddeles dispensation uden at komme i konflikt med lokalplanens principper. En sådan beslutning vil have præcedensvirkning for lignende ansøgninger i erhvervsområder.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Udvalget godkender, at der kan meddeles dispensation.

Bilag

Kortbilag Tingbjergvej 3 i Bjæverskov

Ansøgning om dispensation til solcelleanlæg

Punkt 176: Forslag til Lokalplan 1110 - Erhverv syd for Egedesvej

2022-002647

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til Lokalplan 1110 – Erhverv syd for Egedesvej sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Udbygningen af tredje etape af Skandinavisk Transport Center - STC III er i gang, og der er efterspørgsel på flere arealer til erhverv i Køge Nord. Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker derfor at give mulighed for etablering af nye virksomheder syd for Egedesvej i forlængelse af STC III, del 1. Arealerne er omfattet af rammelokalplan 1046. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, hvorfor en udvidelse af STC III på arealerne forudsætter en ny lokalplan.

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 36 ha. og ligger indenfor byudviklingsområdet Køge Nord. Lokalplanområdet udgøres af åbne marker med spredte læhegn, men er præget af nærheden til motorvej, jernbaner, Skandinavisk Transport Center, Ll. Skensveds industri og højspændingsledninger samt anlægs- og byggearbejde.

Lokalplan 1110 giver mulighed for erhverv i form af virksomheder indenfor lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder, let industri og håndværk, samt administration og servicefunktioner tilknyttet områdets virksomheder. Lokalplanen udlægger areal til en privat fællesvej med overkørsel fra Egedesvej.

Øst for lokalplanområdet er planlagt som en landskabsvold som afskærmning mellem lokalplanområdet og planlagte og eksisterende boliger øst for lokalplanområdet i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby. I forbindelse med miljøvurdering af Lokalplan 1110 er der foretaget støjberegninger med det formål at kortlægge fremtidige virksomheders muligheder ved etablering af den planlagte landskabsvold. Støjberegningerne har medført begrænsninger i lokalplanen for anvendelse, bygningshøjder og placering af støjende aktiviteter som af- og pålæsning af lastbiler. Begrænsningerne sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved lokalplanens realisering kan overholdes i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby.

Lokalplanen viderefører principper for facader samt skiltning og belysning fra det øvrige STC. Lokalplanen stiller bl.a. krav om, at facader skal fremstå med en graduering fra mørk bund til lys top med det formål, at de markante bygningsvolumener smelter sammen med omgivelserne og himlen.

Lokalplanen udlægger arealer bl.a. i forbindelse med beskyttede diger, §3-natur og fortidsmindebeskyttelse, hvor der ikke kan etableres bebyggelse, parkering, oplag eller lignende. Lokalplanen stiller krav om, at arealerne skal beplantes med en blanding af arter og fremstå med lavt plejeniveau. Lokalplanen stiller desuden krav om, at regnvandsbassiner skal udformes som beplantede lavninger eller grøfter. På den måde bidrager lokalplanen til biodiversiteten i området.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i følsomt indvindingsområde, hvorfor lokalplanen stiller krav om uigennemtrængelig befæstelse på pladser og veje således, at der ikke kan nedsives overfladevand til grundvandet.

Samtidig er det nødvendigt, at der nedsives en vis mængde regnvand således, at der kan dannes tilstrækkeligt grundvand. Lokalplanen fastsætter derfor et forhold mellem befæstede arealer, bebyggede arealer (tagflader, hvorfra der kan nedsives rent vand) og arealer til regnbede.

Miljøvurdering

Lokalplan 1110 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 planen forudsætter en miljøvurdering efter lovens § 8. På baggrund af screeningen er der gennemført en miljøvurdering på parametrene støj, grundvand, beskyttede fortidsminder og trafikikkerhed.

Forslag til Lokalplan 1110 kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - lokalplaner.koege.dk under fanen "Under udarbejdelse".

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring på 4 uger er passende i forhold til planlovens § 24 og anbefaler, at der afholdes et borgermøde med adgang for alle interesserede den 30. november 2022 fra kl. 16-17.

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

Økonomi

Sagen har økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, da lokalplanen er en forudsætning for salg af kommunalt ejede arealer.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 1110 - Erhverv syd for Egedesvej

Punkt 177: Forslag til Lokalplan 1108 - Køge Idrætspark

2021-025002

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til lokalplan 1108 Køge Idrætspark sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede på mødet 3. februar 2022 at igangsætte ny lokalplan for Køge Idrætspark. Baggrunden for beslutningen er at muliggøre, at Køge Stadion kan bygges færdigt, så der kan afvikles fodboldkampe på superliganiveau. Strategien for færdiggørelsen af projektet er beskrevet i *Realiseringsstrategien for Køge Idrætspark* (august 2021). I forbindelse med opstart af lokalplanen var det på tale at indpasse studieboliger i området, men undervejs har investor trukket sig, hvorfor lokalplanforslaget ikke rummer denne mulighed.

Lokalplan 1108 dækker et område på ca. 23. ha., der i dag rummer Køge Stadion, tre hjørnebygninger til erhvervsformål og en dagligvarebutik, samt en sidetribune og -bygning, der rummer omklædnings- og loungefaciliteter. Området rummer desuden Køgehallerne I, II og III, et atletikstadion, en tennishal og udendørs tennis- og padelbaner, samt udendørs boldbaner, der anvendes til bl.a. bueskydning, cricket og fodbold.

Med den opdaterede Lokalplan 1108 er formålet bl.a. at færdigudvikle Køge Idrætspark som et attraktivt område for idræts- og kulturlivet i Køge Kommune, samt at sikre at stadion kommer til at fremstå som en samlet arkitektonisk helhed.

Forslag til Lokalplan 1108 bygger videre på Lokalplan 1071, og muliggør desuden:

- Nye overdækkede syd-, øst- og nordtribuner, så det samlede antal siddepladser bliver 6.000
- Parkering ved Ølbyvej, der tilfører området yderligere 2-300 parkeringspladser
- Ny bebyggelse til liberalt erhverv mellem de tre eksisterende hjørnebygninger omkring stadion - på henholdsvis nord- og østsiden
- Myt større byggefelt ved den eksisterende tennishal
- Etablering af yderligere omklædningsrum under tribunerne
- Et stitracé i parkeringsområdet syd for Køgehallerne for områdets bløde trafikanter
- Et hensigtsmæssigt areal til affaldshåndtering for områdets brugere.

Idet der med lokalplan 1108 afsættes areal til etablering af et nyt parkeringsområde for op til 300 parkeringspladser ved Ølbyvej, udgår behovet for aflastningsparkeringspladsen på trekantsgrunden nord for Stensbjergvej, som indgik i parkeringsregnskabet for Lokalplan 1071. Derfor er trekantsgrunden ikke en del af den nye lokalplanafgrænsning i Lokalplan 1108.

Med en udvidelse af tilskuerkapaciteten fra 4.000 til 6.000 tilskuere vil et fyldt stadion medføre mere støj ved nabobeboelser. Derfor indeholder lokalplanforslaget en bestemmelse om, at tribuner og sidebygninger skal være opført, inden den ekstra kapacitet kan tages i brug. Der kan opstå en periode mellem færdiggørelse af nye tribuner og opførelse af sidebygninger, hvor gældende støjkrav ikke kan opfyldes. Det vil være muligt at dispensere fra støjkravene til et begrænset antal arrangementer pr. år.

Den nye planlægning er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af planforslaget er der foretaget en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund af screeningen vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at planen ikke forudsætter en miljøvurdering, idet der er tale om en moderat ændring af gældende planlægning for et mindre område på lokalt plan.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring på 4 uger er passende i forhold til planlovens § 24. Forvaltningen foreslår, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden for alle interesserede. Borgermødet finder sted 23. november 2022 kl. 17-18 på Køge Venue, Ved Stadion 4, 4600 Køge. Mødet vil blive annonceret på Køge Kommunes hjemmeside, og der vil blive sendt invitationer ud til umiddelbare naboer til området.

Økonomi

Sagen har ingen direkte konsekvenser for Køge Kommunes økonomi. Lokalplanen er dog en forudsætning for byggeretter, der finansierer dele af udbygningen af stadion.

Beslutning

Taget af dagsordenen.

Bilag

Punkt 178: Opstart af Lokalplan 1116 - Ny bebyggelse ved Køge Idrætspark

2022-009016

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at arbejdet med Lokalplan 1116 for boliger på trekantsgrunden ved Køge Idrætspark igangsættes.

Baggrund og vurdering

Som led i færdiggørelsen af Køge Idrætspark vil Køge Kommune udbyde byggeretter på de to kommunalt ejede grunde, trekantsgrunden og gammel Netto p-plads, som ligger henholdsvis nord og øst for stadion, i krydset Stensbjergvej, Nørre Boulevard, Ringvejen og Københavnsvej. I realiseringsstrategien for Køge Idrætspark peges der på, at de to grunde skal udbydes til boligformål med forventede byggeretter på samlet 9-10.000 m².

Området samlet set - med et stadion, der snart står overfor at blive bygget færdigt - lægger op til, at de to grunde udnyttes til at skabe en moderne urban byport til Køge by i positivt samspil med Køge Idrætspark. Området ligger med en afstand på ca. 1,6 km til henholdsvis Køge Station og Ølby Station. Der er under 1 km til rekreative områder som Åsen og Køge Marina og attraktive arbejdspladser som sygehuset. Området har potentiale til at blive Køge bys idrætsmekka – med en bæredygtig og sundhedsmæssig identitet.

Trekantsgrunden er med sin udformning, størrelse og placering oplagt at udarbejde et lokalplanforslag for først, idet grunden har et større potentiale for boligomdannelse. Grunden omfatter et areal på 16.400 m².

I indledende volumenstudier lægges der op til byggeri i randen ud mod Stensbjergvej og Københavnsvej, som kan lukke trafikstøj ude og skabe en stille facade ind mod et fælles grønt område. Samtidig kan bebyggelsen understøtte, at naboer nord for Grønningen kommer endnu mere 'på afstand' af trafikstøj fra de trafikfugte veje, Stensbjergvej og Københavnsvej. Bebyggelsen kunne umiddelbart opføres med fremspring i facaden, så bebyggelsen følger Stensbjergvejs buede stækning. I gårdrummet skal der dels håndteres parkering og fælles udendørs opholdsarealer, og der vil muligvis også kunne skabes plads til en lavere byhustypologi og et fælleshus, som kan bryde rummet op og bidrage til en mere intim gårdrumsmiljø. I forbindelse med udarbejdelse af et lokalplanforslag vil de indledende skitser skulle konkretiseres og bearbejdes yderligere.

Gammel Netto p-plads er på ca. 4.000 m², og den ligger mellem de to trafikårer, Nørre Boulevard og Ringvejen. Det betyder, at en ny boligbebyggelse i større omfang vil være påvirket af trafikstøj. Samtidig bliver parkering en udfordring, da pladsen i forvejen er knap, og idet gårdrummet også skal indrettes til fælles rekreative opholdsarealer. Delvis nedgravet parkeringskælder kan derfor blive en nødvendig løsning.

Potentialet for nye boliger er derfor mere begrænsede end på trekantgrunden, og det skal overvejes, om der kan findes andre, egnede anvendelser. Lokalplanlægning af gammel Netto p-pladsen indledes først senere, men grunden nævnes nu for at få en samlet drøftelse af udviklingen i området.

Gældende planlægning

Trekantsgrunden er i dag omfattet af Lokalplan 1071 for Køge Idrætspark, hvori området er udlagt til aflastningsparkeringsplads i relation til Køge Stadion. Området er i Kommuneplan 2021-2033 udlagt til centerområde, herunder til kontor- og serviceerhverv, detailhandel, sports- og idrætsformål, samt offentlige formål. Idet området ønskes omdannet til boligområde, skal der udarbejdes et forslag til lokalplan samt et forslag til et kommuneplantillæg. Heri vil der skulle tages stilling til områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjder.

Miljø

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget, skal der foretages en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Med screeningen skal det afklares, hvorvidt der skal gennemføres en miljøvurdering af planerne.

Digital startredegørelse

Startredegørelsen kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal under fanen 'Under udarbejdelse' på www.lokalplaner.koege.dk.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at der afholdes et forborgermøde om ny lokalplan for Trekantsgrunden for alle interesserede. Mødet afholdes i forlængelse af borgermødet om forslag til lokalplan 1108 for Køge Idrætspark den 23. november 2022 kl. 18-19. Mødet foregår på Køge Venue, Ved Stadion 4, 4600 Køge. Mødet vil blive annonceret på Køge Kommunes hjemmeside, og der vil blive sendt invitationer ud til umiddelbare naboer til området.

Økonomi

Sagen har ingen direkte konsekvenser for kommunens økonomi. Salg af byggeretter på trekantsgrunden og gammel nettop-plads indgår som en del af finansieringen for færdiggørelse af Køge Idrætspark.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Startredegørelse - Trekantsgrunden

KIP projektgrund B

Punkt 179: Orientering fra formanden

Indstilling

- Møde i KIMO
- Vandprøver i Køge Bugt
- Møde om naturprojekt i Ll. Skensved

Beslutning

Niels Rolskov (Ø) orienterede om:

- Deltagelse i Kommunernes Internationale Miljøorganisation (KIMO)
- Vandprøver fra Køge Bugt
- Borgermøde om Naturprojekt i Ll. Skensved

Punkt 180: Orientering fra forvaltningen

Beslutning

Forvaltningen orienterede om:

- Udvalgets muligheder for at gå mere ind i Biodiversitets-dagsordenen, som opfølgning på byrådsoplægget med Morten DD.

Punkt 181: Eventuelt

Beslutning

- Jørgen Petersen (C) spurgte til pavillonopsætning ved Motel på Københavnsvej.
- Niels Rolskov (Ø) orienterede om svar på henvendelse til borgmesteren om jordkørsel.
- Jonas B. Whitehorn (A) opfordrede til at arbejde videre med projekt Danske Naturstier.
- Jonas B. Whitehorn (A) spurgte også til dispensation for vinduesudskiftning på Torvet 14.
Udvalget ønsker at få den konkrete sag til orientering.

Punkt 182: Lukket: Eventuelt

Punkt 183: Lukket: Underskriftsblad KPU