

REFERAT Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget 2026 - 2029 d. 04-02-2026

Mødedato Onsdag d. 04. februar 2026 kl. 15:00

Mødested Byrådsstuen Ivar Huitfeldt

Mødedeltagere Lene Møller Nielsen, Thomas Kampmann, Tanja Glückstadt, Thomas Kielgast, Lars Deleuran, Niels Rolskov, Ulrik Sejersdal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ansøgning om dispensation fra miljøforskriftens krav til støj ved sætning og trækning af spuns sam	4
Endelig vedtagelse af 1125 - Boliger øst for Køge Idrætspark og kommuneplantillæg 16.....	6
Navngivning af interne veje til boliger ved Køge Idrætspark.....	7
Grundvandsbeskyttelse i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og indsatsområder.....	8
Orientering fra formanden.....	10
Orientering fra forvaltningen.....	11
Eventuelt - åben.....	12
Lukket: Lokalplanprocessen og lokalplanlisten, februar 2026.....	13
Lukket: Eventuelt - lukket.....	14
Lukket: Underskriftsblad - Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget.....	15

Punkt 14: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Dagsorden blev godkendt, idet udvalget besluttede, at tillægsdagsordenen blev behandlet som første punkt.

Punkt 15: Ansøgning om dispensation fra miljøforskriftens krav til støj ved sætning og trækning af spuns samt pælefundering på byggefelt SH6-1

2025-017458

Indstilling

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

1. ansøgningen imødekommes på de i sagsfremstillingen anførte vilkår, og
2. at lignende ansøgninger fremover - som udgangspunkt - håndteres administrativt i forvaltningen, som anført i delegationsplanen og på samme vilkår.

Baggrund og vurdering

Entreprenørfirmaet Ingcon har ansøgt om dispensation fra Miljøforskriftens krav til støj i forbindelse med nedvibrering af spuns omkring byggegruben og nedramning af betonpæle til fundering af byggeriet på byggefeltet SH6-1 på Søndre Havn (tidligere Gule hal). Den efterfølgende trækning af spunsen er ligeledes omfattet af ansøgningen, da dette også er en stærkt støjende aktivitet.

I forbindelse med etableringen af byggefeltet SH6-1 skal der etableres stålspons til afstivning af byggegruben samt pæle gennem sætningsgivende jordlag til fundering af byggeriet. Ansøger, Ingcon, har gennemført omfattende geotekniske undersøgelser, herunder CPT-forsøg, for at afsøge muligheden for direkte fundering. Undersøgelserne har imidlertid vist, at dette ikke er muligt, hvorfor pælefundering er nødvendig.

Der findes en række metoder til etablering af pælefundering, hvor der i nærværende projekt arbejdes med traditionelle betonpæle, da metoden både er fordelagtig på udførelsestid, økonomi og ressourceforbrug. Samtidig er det en kendt metode for de jordbundsforhold, der findes på Søndre havn, og metoden er stort set anvendt på alle byggerier i området.

Pælene nedbringes ved ramning gennem sandlagene og forventes at kunne etableres på maksimalt syv arbejdsuger i almindelig arbejdstid mellem kl. 8 og 16, som beskrevet i Køge Kommunes miljøforskrift.

Valg af funderingsmetode og støjreducerende tiltag

For at begrænse støjen fra pæleramning er der tidligere på Søndre Havn anvendt opstilling af skibscontainere. Dette er dog primært en fordel for de lavestliggende etageboliger, mens det samtidig udgør en gene både visuelt og i forhold til fremkommelighed i området. Forvaltningen har derfor anbefalet ansøger, Ingcon, at undersøge en nyudviklet støjreducerende eftermonteret lyddæmper til rammehovedet på rambukken.

Støjberegninger udført af Gade & Mortensen Akustik A/S viser, at lyddæmperen til pæleramning er langt mere effektiv end den støjdæmpning, der kan opnås ved opstilling af containervægge.

Ifølge ansøgningen er stålspons både en økonomisk og bæredygtig løsning, idet spunsen kan trækkes op efter endt anvendelse og genbruges ved andre byggerier. Stålspons er desuden hurtigt at installere, hvilket reducerer perioden med nabogener. Spunsen er nødvendig både af hensyn til omkringliggende etablerede veje og den grundvandssænkning, der skal foretages i byggegruben under udførelsen. Det er ligeledes nødvendigt at trække spunsen op igen, når byggegruben er funderet og støbt, af hensyn til både miljø og økonomi.

Støjforhold, spunsarbejde og forventet varighed

Spunsen nedvibreres, og det er støjen fra vibratoren, der er generende for omkringliggende naboer. Støjen er relativt kortvarig, da en stor del af arbejdet med spuns består af afsætning og hejs, mens selve nedvibreringen sker hurtigt. Notatet fra Gade & Mortensen redegør ligeledes for støjgenen fra spuns, som maksimalt beregnes til 75 dB på nærmeste facade. Beregningspunktet ligger tættest på facaden, og der vil derfor hurtigt ske en reduktion, når arbejdet bevæger sig til den modsatte side af byggefeltet. Ansøger forventer, at der kan sættes ca. 15 meter spuns om dagen, hvorfor arbejdet er relativt kortvarigt.

Der er udarbejdet en støj- og vibrationshandleplan for arbejdet, som følges i forbindelse med udførelsen.

Forvaltningen vurderer, at dispensationen kan gives på følgende vilkår:

1. Nedramning af betonpæle skal udføres ved anvendelse af lyddæmpende rammehoved, som beskrevet i ansøgningsmaterialet. Alternativt skal der etableres støjafskærmning i form af containervæg i tre lag, som vist i

Gade & Mortensens notat af 19. november 2025.

2. Støjbidraget skal monitoreres kontinuerligt på to af de nærmeste boligfacader, som anført i ansøgningsmaterialet under hele perioden med nedramning af betonpæle og nedvibrering af spuns samt trækning af spunsen. Støjmålingerne skal afrapporteres til Køge Kommune hver mandag inden kl. 12, fordelt på hver arbejdsdag og midlet over en reference periode på otte timer.
3. I forbindelse med opstart af spuns- og pælearbejdet skal bygherre/udførende entreprenør udføre helkropsvibrationsmålinger i én bolig på Strandpromenaden/Carlsensvej og i én bolig på Norgesvej, mens der nedvibreres (og senere trækkes) spuns og nedrammes betonpæle. Den vejledende grænseværdi for de KB-vægtede vibrationer på 80 dB skal så vidt muligt overholdes i hele perioden.
4. Byggherre/udførende entreprenør skal invitere de naboer, der ifølge støjberegningerne vil blive belastet med støj over grænseværdien på 70 dB(A)I, samt naboer med facade direkte ud til byggepladsen, til et orienteringsmøde mindst 14 dage før opstart.
5. Byggherre/udførende entreprenør skal orientere alle beboere og erhvervsdrivende på Søndre Havn inden for en radius af mindst 200 meter, mindst én uge før opstart om arbejdsperioden for ramning af betonpæle. Orienteringen kan ske ved opslag i fællesopgange.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad. 1: Godkendt.

Ad. 2:

For: Ulrik Sejersdal (V), Tanja Glückstat (O), Thomas Kampmann (C), Lars Deleuran (V), Thomas Kielgast (F), Lene Møller Nielsen (A)

Imod: Niels Rolskov (Ø)

Dermed blev punktet godkendt.

Bilag

Bilag 1: SH6.1 - Ansøgning om støjende arbejder v. spuns og pæle

Bilag 2: Skema til anmeldelse af st-v eller st-j, byg og anl-g 2023 (WCAG)

Bilag 3: SH6.1_Redegørelse for pælearbejde_2

Bilag 4: Støj_pæleramning+nedvibrering.SH6-1.19.11.25

Bilag 5: P25_007781_Køge Kyst SH6-1_KB_rev0

Bilag 6: Projekt Køge Søndre Havn SH 6-1 - Pæleramning

Bilag 7: SH6.1_Nabovarsling vedr. spuns og pæle

Punkt 16: Endelig vedtagelse af 1125 - Boliger øst for Køge Idrætspark og kommuneplantillæg 16

2024-004059

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, Økonomiudvalget og Køge Byråd, at lokalplan 1125 – Boliger øst for Køge Idrætspark samt tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021 endeligt vedtages med de i sagen fremlagte ændringer.

Baggrund og vurdering

Køge Kommune har solgt ejendommen Pedersvej 120 på baggrund af et skitseprojekt. Lokalplan 1125 er udarbejdet med afsæt i en revideret udgave af skitseprojektet og i dialog med køberne. Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 58 boliger i form af etageboliger samt op til 950 m² kontor- og serviceerhverv i stueetagen.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Pedersvej 120 og afgrænses af Ringvejen, Nørre Boulevard og Pedersvej. Området fremstår i dag som en parkeringsplads med grupper af buske og træer, træbeplantning langs Ringvejen og Nørre Boulevard samt tæt beplantning omkring en bunker i den nordligste del.

Byrådet besluttede den 30. september 2025 at sende forslag til lokalplan 1125 – *Boliger øst for Køge Idrætspark* – samt tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring. Der er indkommet to høringssvar i høringsperioden.

De indkomne høringssvar omhandler bl.a.:

- Spørgsmål om behovet for parkering til Køge Idrætspark
- Spørgsmål om kapacitet i kloaknettet
- Ønske om højere byggeri

Der er udarbejdet en hvidbog med høringssvar og kommunens svar (bilag 1). Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Bygherre har ønsket en række mindre ændringer, som indarbejdes i den endelige lokalplan. De væsentligste ændringer er:

- Skærpede krav til altaner på Nørre Boulevard med bestemmelse om, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejstøj skal kunne overholdes på altanerne.
- Tilretning af de linjer i lokalplanens kortbilag 2, som angiver, hvor der skal ske spring i bygningshøjden således, at linjerne stemmer overens med bygherres projekt.
- Justering af udpegningen af bevaringsværdig beplantning i lokalplanens kortbilag 2 således, at der er sikret areal til brandredning ved bebyggelsens nordvendte facade.

Forslag til lokalplan 1125 kan ses på lokalplaner.koege.dk under fanen "*Lokalplanforslag*" samt i bilag 2.

Forslag til kommuneplantillæg 16 kan ses på kommuneplan.koege.dk under fanen "*Tillæg*" samt i bilag 3.

Økonomi

Sagen har økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, idet salg af den kommunale ejendom Pedersvej 120 forudsætter lokalplan.

Beslutning

Anbefalet til Økonomiudvalget og Køge Byråd.

Bilag

Bilag 1: Hvidbog

Bilag 2: Forslag til lokalplan 1125

Bilag 3: Forslag til kommuneplantillæg 16

Punkt 17: Navngivning af interne veje til boliger ved Køge Idrætspark

2025-009415

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget godkender, at de interne veje til boligerne på 'Gammel Netto p-plads' og 'Trekantsgrunden' ved Køge Idrætspark navngives henholdsvis *Trigonvej* og *Svanenæbbet*.

Baggrund og vurdering

I de kommende år opføres der boliger på "Gammel Netto p-plads" og "Trekantsgrunden" ved Køge Idrætspark. Boligerne muliggøres gennem lokalplan 1125 – Boliger øst for Køge Idrætspark – og lokalplan 1116 – Boliger nord for Køge Idrætspark. Lokalplan 1125 forventes endeligt vedtaget af Køge Byråd den 3. marts, mens lokalplan 1116 er vedtaget som forslag og aktuelt er i offentlig høring.

Navngivning af intern vej på Pedersvej 120

Ejendommen Pedersvej 120, som i forbindelse med udbud og lokalplanarbejde er blevet kaldt "Gammel Netto p-plads", har i folkemunde navnet "Trekanten" – dels på grund af ejendommens geometriske form, dels fordi der tidligere lå en kiosk med navnet Trekanten. Da der allerede findes en vej i Køge Kommune med navnet Trekanten, foreslås navnet *Trigonvej* til den interne vej. "Trigon" er det græske ord for trekant.

Navngivning af intern vej på Københavnsvej 1

Ejendommen Københavnsvej 1, som i forbindelse med udbud og lokalplanarbejde er blevet kaldt "Trekantsgrunden", ligger i forlængelse af Fuglevejsskvarteret, hvor vejene bærer navne som Vibevej, Solsortvej, Mågevej og Glentevej. På grund af fuglenavnetemaet i nabobebyggelsen og ejendommens geometriske form – en spids trekant – foreslås navnet *Svanenæbbet* til den interne vej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1: Oversigtskort

Punkt 18: Grundvandsbeskyttelse i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og indsatsområder

2026-000217

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Plan-, Grøn- og Landdistriktsudvalget, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Baggrund og vurdering

Aftaleparterne i Folketinget bag pesticidstrategien 2017-2021 og tillægget til pesticidaftalen har pålagt kommunerne at nedbringe risikoen for pesticidforurening af grundvandet omkring almene vandforsyningsboringer. Almene vandforsyningsboringer indvinder drikkevand til borgere og virksomheder.

Status for BNBO, påbud og frivillige aftaler

I aftalen fremgik det, at kommunerne inden udgangen af 2022 skulle gennemgå alle Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO) og vurdere behovet for grundvandsbeskyttende indsatser. BNBO er nærområdet omkring de almene vandforsyningsboringer, hvor grundvandets strømningstid er mindre end ét år. BNBO er beregnet af Miljøstyrelsen og udpeget i en bekendtgørelse. Formålet med aftalen var at nedbringe risikoen for forurening af grundvand fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i BNBO.

Staten har beregnet og afgrænset BNBO omkring alle boringer til almene vandværker i Køge Kommune – i alt 124 BNBO. Forvaltningen har foretaget en risikovurdering af alle områderne og vurderet, at der skal iværksættes indsatser mod erhvervsmæssig brug af pesticider i 96 af dem.

Inden for de 96 BNBO er der 113 lodsejere. Vandforsyningerne har indgået frivillige aftaler med 37 lodsejere. For de ejendomme, hvor det ikke har været muligt at indgå frivillige aftaler, skal kommunen meddele påbud – i alt 76 ejendomme.

I juli 2024 trådte en ny bekendtgørelse i kraft, som fastsatte fristen for meddelelse af påbud til den 1. marts 2025. Forvaltningen igangsatte allerede ved bekendtgørelsens ikrafttræden arbejdet, herunder at sikre, at alle lodsejere har fået tilbudt en frivillig aftale, samt at få udarbejdet erstatningsnotater for alle ejendomme, som skal bruges i forbindelse med påbud. Da kommunen ikke nåede at meddele påbud inden den fastsatte dato, er sagen blevet meldt til Ankestyrelsen. Byrådet godkendte den 24. juni 2025 svaret til Ankestyrelsen. Brevet er vedlagt som bilag 1.

Pr. dags dato er der meddelt 25 påbud ud af de 76 ejendomme, som skal have påbud mod erhvervsmæssig brug af pesticider i BNBO. Et kort med status over BNBO samt et kort over aftaler (frivillige og påbud) fremgår af bilag 2 og 3.

Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse

Byrådet godkendte den 28. februar 2023 Køge Kommunes Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Kommunen er forpligtet til at udarbejde en indsatsplan på baggrund af statens grundvandskortlægning, jf. Vandforsyningslovens §§ 13 og 13a. Indsatsplanen omhandler den forebyggende beskyttelse af grundvandet i Køge Kommune. Planen beskriver de beskyttelsestiltag, som – ud over den generelle beskyttelse af grundvandet – vurderes nødvendige for at sikre, at forsyningen med rent drikkevand også i fremtiden kan baseres på rent grundvand.

I indsatsplanen er der udpeget arealer i tilknytning til BNBO, hvor der skal være forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. Hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler, skal der meddeles påbud. Dette betyder, at der på nogle ejendomme både skal meddeles påbud inden for BNBO og inden for indsatsområder. Påbuddene meddeles samtidig af hensyn til lodsejer, vandforsyning og sagsgang. Derudover er der 19 ejendomme, hvor der skal være pesticidfri drift inden for indsatsområder, men uden for BNBO. For disse 19 ejendomme er der fortsat mulighed for frivillige aftaler.

Ressourceforbrug og klageprocesser

Arbejdet med BNBO er meget omfattende, idet der er tale om kompliceret lovgivning og administrative flaskehalse. Derudover er der mange hørings svar samt klager over afgørelser og erstatningsstørrelser. Opgaven indebærer derfor et betydeligt ressourcetræk i forvaltningen i form af arbejdstimer, hvilket betyder, at andre opgaver må vente.

Når der er meddelt påbud, kan lodsejeren og/eller vandforsyningen klage over påbuddet til Miljø- og Fødevarerklagenævnet samt klage over erstatningens størrelse til Taksationskommissionen. Det er kommunen, der afholder udgifterne i forbindelse med taksationssagerne.

Kommunen har endvidere udgifter til brug af rådgiver i forbindelse med høringssvar og klager, som omhandler erstatningens størrelse, samt udgifter til tinglysning af alle aftaler.

Økonomi

Kommunen modtager i alt 307.000 kr. i perioden 2024 til 2027, hvoraf der resterer ca. 68.000 kr. Midlerne dækker nogle af udgifterne til en ekstern rådgiver, som udarbejder erstatningsnotater for alle ejendomme. Erstatningsnotaterne skal anvendes i forbindelse med meddelelse af påbud til lodsejerne.

Udgifter i forbindelse med påbud i BNBO til 77 lodsejere:

Udgifter til tinglysning:

- Udgift til tinglysning af påbud: ca. 300.000 kr.

Udgifter til taksationssager

Det forudsættes, at ca. 60 pct. af sagerne ender i taksationskommissionen, og at ca. 75 pct. af disse videreføres til overtaksationskommissionen.

- Udgift pr. ejendom i taksationskommissionen (taksation, rådgivere, advokater m.m.): 40.000–50.000 kr.
Der forventes en samlet udgift på mellem 1.800.000 og 2.300.000 kr.
- Udgift pr. ejendom i overtaksationskommissionen (taksation, rådgivere, advokater m.m.): 110.000 - 220.000 kr.
Der forventes en samlet udgift på mellem 3.800.000 og 7.700.000 kr.

Samlet økonomi:

Der forventes samlet en udgift på mellem 5.600.000 og 10.000.000 kr.

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget besluttede, at indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse drøftes på et kommende møde.

Bilag

Bilag 1: Køge Kommunes udtalelse til Ankestyrelsen

Bilag 2: Kort over status på BNBO

Bilag 3: Kort over aftaleområder

Punkt 19: Orientering fra formanden

Beslutning

Formanden orienterede om borgermøde om Kommuneplanen.

Punkt 20: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Orientering om tilsyn på Corona Camping

Beslutning

Intet yderligere.

Punkt 21: Eventuelt - åben

Beslutning

Thomas Kampmann (C) stillede ønske om en indføring i, hvordan SAVE-registrering fungerer. Forvaltningen vil fremlægge en sag på et kommende møde.

Lars Deleuran (V) spurgte til, om udvalget kan mødes tidligere ved mødet den 6. maj.

Udvalget besluttede, at mødet flyttes til kl. 13.

Punkt 22: Lukket: Lokalplanprocessen og lokalplanlisten, februar 2026

2026-000626

Punkt 23: Lukket: Eventuelt - lukket

**Punkt 24: Lukket: Underskriftsblad - Plan-, Grøn- og
Landdistriktsudvalget**