

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 28-09-2023

Mødedato Torsdag d. 28. september 2023 kl. 16:00

Mødested Byrådsstue Ivar Huitfeldt

Mødedeltagere Claus René Olesen, Niels Rolskov, Thomas Kielgast, Jørgen L Petersen, Mette Wigand Bode, Erik Swiatek, Jonas Bjørn Whitehorn

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Bæredygtighed i lokalplaner.....	4
Forslag til Lokalplan 1108 - Køge Idrætspark.....	6
Forslag til Lokalplan 1069 - Boliger på Vedskølle Saftfabrik.....	8
Status på lokalplan 1106 - Boliger ved Kymervej.....	11
Boligudstyknings i landzonen.....	12
Vordingborgvej 158E - udstykning af ejendom.....	13
Vordingborgvej 167 - udstykning.....	14
Landzonetilladelse til en gittermast på Egøje Byvej 7.....	15
Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 - boliger på Østervang i Gørslev.....	16
Debatoplæg forud for kommuneplantillæg om solcelleanlæg i det åbne land.....	17
Muligheder for vintercamping.....	18
Samfundsøkonomiske beregninger af Køge Kommunes Varmeplan 2022.....	20
Orientering fra formanden.....	22
Orientering fra forvaltningen.....	23
Eventuelt.....	24
Lukket: Eventuelt.....	25
Lukket: Underskriftsblad KPU.....	26

Punkt 149: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Â

Â

Punkt 150: Bæredygtighed i lokalplaner

2023-014459

Indstilling

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

1. mulighederne for bæredygtige tiltag i lokalplaner, herunder genanvendelse af regnvand til tøjvask og toiletskyl, jf. bilag 1-3
2. dialogværktøj til dialog med bygherre forud for opstart af lokalplan, jf. bilag 4.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget har ønsket en gennemgang af Planlovens muligheder for at stille krav om bæredygtighed i lokalplanerne. Ønsket om, at kunne stille flere krav til bæredygtighed i planlægningen, bliver større og større. Ligesom behovet for viden om mulighederne. Både på miljømæssige, sociale og økonomiske parametre – og i dag, mere og mere på de klimamæssige parametre. Se også Rådet for Bæredygtigt byggeri's (tidligere Green Building Council) undersøgelse af kommunernes efterspørgsel fra juni 2021, jf. bilag 2.

Bæredygtighed i planlægningen, beror langt hen ad vejen på frivillige aftaler, indgået mellem byggeriets parter: forvaltning, fagprofessionelle myndigheder, bygherrer, investorer og ejendomsudviklere. I Køge Kommune er der udarbejdet bæredygtighedsstrategier og principper for bæredygtige tiltag i helhedsplanerne for byudviklingsprojekterne Køge Kyst, Køge Nord, Ravnsborg Enge og Herfølge Bjergby.

Lokalplaner er således ét af flere værktøjer, som kan benyttes i krydsfeltet mellem politik, praktik og den bæredygtighedsdagsorden, der udvikler sig løbende og i høj hastighed. Lokalplaner kan dog i dag kun i ret begrænset omfang bruges til at fremme og sikre bæredygtigt byggeri og arealanvendelse mv. Det skyldes, at bestemmelserne i lokalplaner skal have hjemmel i Planlovens formål. I vedlagte bilag 1 er en gennemgang af de aktuelle muligheder indenfor den gældende Planlov. Planlovens § 15, stk. 2 rummer en række muligheder for at tilrettelægge den fysiske planlægning, fx arealdisponeringen på en måde, der kan understøtte bæredygtige tiltag med begrundelse i miljøhensyn, funktionelle hensyn eller æstetiske/kulturelle hensyn, mens det eneste bæredygtighedstiltag, som Planloven aktuelt giver direkte mulighed for at regulere, er etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse mv. og installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine (jf. Planlovens § 15, stk. 2 nr. 19 hhv. 29).

Genanvendelse af regnvand til toiletskyl og tøjvask

Den konkrete vurdering af, om det er miljømæssigt hensigtsmæssigt at kræve genanvendelse af regnvand til toiletskyl og tøjvask i lokalplaner, afhænger af flere parametre, herunder grundvandsinteresser ift. nedsivningspotentiale og konkret grundvandsdannelse. Opsamles tagvandet i stedet for nedsivning, bliver det til spildevand og ikke grundvand. Omvendt pumpes grundvand op og sendes gennem ledninger til forbrugeren. Det må derfor bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, om det er miljømæssigt hensigtsmæssigt. Driftsmæssigt er der både for forsyning og forbruger udgifter forbundet med håndtering af kalk, mens der i forhold til selve etableringen også er et økonomisk spørgsmål, fordi der i langt de fleste tilfælde vil være behov for et tostrengt system, se også bilag 3. Dette skyldes dels, at der kan være et misforhold mellem tagarealstørrelser og boligområder, dels manglende vand under tørkeperioder. Dette giver ligeledes anledning til et øget materiale forbrug. Endeligt skal man holde for øje, at det ved byggeri med offentlig adgang er Miljøstyrelsen der er myndighed, hvis byggeriet giver adgang for børn under 6 år. Det er derfor ikke muligt på et generelt niveau at fastlå om dette bæredygtighedsgreb er hensigtsmæssigt at sikre i lokalplanerne.

Bæredygtighedsdialogværktøj

Lokalplanerne er altså begrænset af de retlige grænser i forhold til at stille direkte krav til bæredygtighedstiltag - på trods af, at mange bæredygtige hensyn indgår i kommuners øvrige planer, strategier og politikker. Flere kommuner har derfor udviklet forskellige bæredygtighedsværktøjer som initierer en tidlig dialog med bygherrer om hvilke bæredygtighedstiltag, der bør indarbejdes som lokalplanbestemmelser, og hvilke bygherrer frivilligt kan tage initiativ til for at bidrage til en bæredygtig byudvikling. Med inspiration fra disse er forvaltningen i gang med at udvikle et "bæredygtighedsdialogværktøj". Værktøjet tænkes at indgå i den dialog, der allerede finder sted i opstartsfasen om bl.a. kommuneplanens rammer.

Dialogværktøjet har til formål, at

- facilitere den indledede dialog om bæredygtighed med bygherre, rådgivere og borgere ifm. lokalplanprocesser.
- forventningsafstemme det bæredygtige ambitionsniveau i det konkrete projekt.
- udvælge projektets bæredygtige fokusområder.
- supplere lokalplanens muligheder for at stille krav med frivillige aftaler.
- skabe en kobling til kommunernes øvrige planer, strategier og politikker.
- synliggøre projektets bæredygtighedsindsats.

Dialogværktøjet tager udgangspunkt i en holistisk forståelse af bæredygtighedsbegrebet og definerer 8 emner. De 8 emner afspejler kommunens miljøscreeningsskema, som kommuner er forpligtet til at udfylde for at vurdere planers og programmers mulige indvirkninger på miljøet. I vedhæftede bilag 4 oplistes de 8 emner samt hvordan dialogværktøjet skal indarbejdes i lokalplanprocessen.

Økonomi

Indstillingen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Drøftet.

Bilag

Bilag 1 - Bæredygtighed - muligheder og begrænsninger i Planloven

Bilag 2 - Undersøgelse_Den bæredygtige lokalplan_juni 2021

Notat om regnvand til toilet og tøjvask

Bilag 4 - Bæredygtighedsdialogværktøj

Punkt 151: Forslag til Lokalplan 1108 - Køge Idrætspark

2023-014435

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at godkende, at forslag til Lokalplan 1108, Køge Idrætspark og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021-2033 sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Byrådet besluttede den 28. februar 2023, at sende forslag til lokalplan 1108, Køge Idrætspark og tillæg nr. 1 til kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Formålet med lokalplan 1108 er blandt andet, at færdigudvikle Køge Idrætspark som et attraktivt område for idræts- og kulturlivet i Køge Kommune, og at sikre, at stadion kan afvikle fodboldkampe på superliganiveau, samt at stadion kommer til at fremstå som en arkitektonisk helhed.

Byrådet besluttede den 20. juni 2023 efter den offentlige høring, at aflyse forslaget til lokalplan og tillæg til kommuneplanen i sin daværende form. Baggrund var et høringssvar fra Køge Park Lounge (KPL) med et ønske om muligheden for at kunne opføre boliger i form af ungdoms-/sportscollegeboliger og/eller blandede bolig- og erhvervsformål i de to etager ovenpå den vestlige sidebygning med omklædningsrum og lounge. Derfor besluttede Byrådet, at imødekomme ønsket fra KPL, og at lade et nyt forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplanen for Køge Idrætspark udarbejde, med muligheden for at opføre de nævnte boliger. Dertil at der skulle udarbejdes en udbygningsaftale med bygherren for denne del om bidrag til infrastruktur.

Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet et nyt forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplanen. Det nye forslag til lokalplan bygger videre på den eksisterende Lokalplan 1071, og muliggør desuden følgende:

- nye overdækkede syd-, øst- og nordtribuner, så det samlede antal siddepladser bliver 6.000
- ny bebyggelse til liberalt erhverv og serviceerhverv mellem de tre eksisterende hjørnebygninger omkring stadion på henholdsvis nord- og østsiden samt i to nye etager ovenpå den vestlige omklædnings- og loungebygning
- boliger i form af ungdoms- og sportscollegeboliger og/eller liberalt erhverv og serviceerhverv i to etager ovenpå den vestlige omklædningsbygning
- parkering ved Ølbyvej, der tilfører yderligere 300 parkeringspladser til området
- et nyt stitracé for områdets bløde trafikanter syd for Køge Hallerne, der er adskilt fra parkeringsområdet hvor bilerne kører, så cyklister og gående kan færdes i eget tracé.

De nævnte boliger kan etableres i to ekstra etager ovenpå omklædningsbygningen, med mulighed for, at de to etagers vestlige facade forskydes således, at de to etager krager ud over fodafttrykket for de to nederste etager. De to udkragende etager skal kunne stabiliseres med bærende søjler under de to etager. Der gives desuden mulighed for at opføre yderligere to trappe- og elevatorårne uden på selve bygningskroppen, samt fælles udendørs opholdsarealer på tagterrasse ovenpå taget af bygningen, solceller på taget og tilhørende depoter i terræn ved tennisbanen.

Forvaltningen har sideløbende med udarbejdelsen af det nye forslag til lokalplan fået udarbejdet en mobilitetsanalyse. Mobilitetsanalysen er udarbejdet på baggrund af en indsigelse fra Kirkeministeriet, som omhandlede forholdet til stationsnærhedsprincippet i statens Fingerplan. Køge Idrætspark ligger stationsnært i forhold til henholdsvis Køge Station og Ølby Station, men ikke inden for det kernestationsnære område for de to stationer. Køge Idrætspark ligger ca. 1200 meter fra henholdsvis Køge Station og Ølby Station. Det stationsnære kerneområde for de to stationer er henholdsvis 1000 meter for Køge Station og 600 meter for Ølby Station. Mobilitetsanalysen viser, hvordan Køge Kommune med supplerende trafikale tiltag, i form af blandt andet betjening med BRT-løsninger for busserne, forbedrede cykel- og gangstiforbindelser, forbedret cykelparkering, tidsbegrænset parkering med videre kan sikre, at de trafikale effekter ved Køge Idrætspark kan blive som i det stationsnære kerneområde. Således forbedres forholdene for brugere af kollektiv trafik og bløde trafikanter, og bilandelen mindskes i forbindelse med betjeningen af de nye kontor- og servicearbejdspladser ved idrætsparken.

I høringsperioden for den tidligere version af forslaget til lokalplan indkom i alt 15 høringssvar fra borgere, foreninger og myndigheder. Forvaltningen har imødekommet en række af høringssvarene og har indarbejdet bemærkninger i fornødent omfang. En række høringssvar omhandler en række forhold omkring idrætsparken og de kommende anlægsarbejder og omhandler ikke direkte indholdet af forslaget til lokalplan. Forvaltningen har svaret på disse spørgsmål, som fremgår af den vedlagte hvidbog.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at forslaget til lokalplan sendes i offentlig høring i 4 uger, da forvaltningen vurderer, at det er en passende høringsperiode i forhold til planlovens § 24.

Forvaltningen foreslår, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden for alle interesserede. Borgermødet finder sted 23. november 2023 kl. 17-18:30 på Køge Venue, Ved Stadion 4, 4600 Køge. Mødet vil blive annonceret på Køge Kommunes hjemmeside, og der vil blive sendt invitationer til naboer og genboer til området.

Økonomi

Selve lokalplanen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune. Lokalplanen er dog en forudsætning for byggeretter, der finansierer dele af infrastrukturen ved Køge Idrætspark. Udbygningsaftalen medfører, at Køge Park Lounge afholder et beløb på 9,6 mio. kr. til finansiering af infrastruktur.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Udvalget blev oplyst om, at bilagsmaterialet bliver opdateret før sagen går videre.

Bilag

Hvidbog - udkast

Køge Idrætspark. Støjberegninger til lokalplan

Udbygningsaftale - Køge Idrætspark - udkast V2 - 15. sep 2023

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 - Køge Idrætspark

Forslag til lokalplan 1108 Køge Idrætspark - 21.09.2023

Mobilitetsanalyse Køge Idrætspark

Punkt 152: Forslag til Lokalplan 1069 - Boliger på Vedskølle Saftfabrik

2019-001457

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at godkende, at forslag til Lokalplan 1069 sendes i offentlig høring.

Klima- og Planudvalget 02-02-2023

Venstre og Konservative fremsatte ændringsforslag om, at lokalplanen giver mulighed for 80/20 fordeling, til parcelhuse og tæt lav bebyggelse.

For forslaget stemte Mette Wigand Bode (V) Jørgen Petersen (C) Og Claus René Olesen (C), resten af udvalget stemte imod, dermed faldt forslaget.

Derpå anbefalede udvalget lokalplanen overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Mette Wigand Bode (V) afventer stillingtagen.

Økonomiudvalget 07-02-2023

Ken Kristensen (V), Mette W. Bode (V) og Thomas Kampmann (C) fremsatte ændringsforslag om, at lokalplanen giver mulighed for 80/20 fordeling, til parcelhuse og tæt lav bebyggelse.

For stemte Ken Kristensen (V), Mette W. Bode (V) og Thomas Kampmann (C). Imod stemte Marie Stærke (A), Erik Swiatek (A), Niels Rolskov (Ø) og Thomas Kielgast (F).

Forslaget faldt.

Derefter anbefalede et flertal på 4 (Marie Stærke (A), Erik Swiatek (A), Thomas Kielgast (F) og Niels Rolskov (Ø) lokalplanen. Mette W. Bode (V), Ken Kristensen (V) og Thomas Kampmann (C) afventer stillingtagen.

Køge Byråd 28-02-2023

Byrådet besluttede at sende sagen til fornyet behandling i Klima- og Planudvalget.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede den 15. august 2019 at igangsætte arbejdet med Lokalplan 1069 for boliger på Vedskølle Saftfabrik. Lokalplanen omfatter også Vedskølle Mejeri.

På byrådsmødet den 28. februar 2023 valgte byrådet at sende sagen til fornyet behandling i udvalget med et ændringsforslag om, at lokalplanen giver mulighed for 80/20 fordeling, til parcelhuse og tæt lav bebyggelse.

En ny bebyggelsesplan

Ejer af Vedskølle Saftfabrik har således fået til opgave, at udarbejde en ny bebyggelsesplan med plads til flere parcelhuse. Den nye bebyggelsesplan ses af kortbilag 4 i lokalplanforslaget, som er vedlagt sagen.

Ejer oplyser, at det er nødvendigt at fastholde boligantallet, hvis der skal være en attraktiv businesscase. Dels fordi han er tilfreds med forsat at drive virksomhed fra de nuværende bygninger på ejendommen og således skal have et vist økonomisk incitament til fraflytte ejendommen. Derudover er det omkostningstungt, at omdanne ejendommen til boligformål grundet en omfattende jordforurening.

Det er således et krav fra ejer, at boligantallet på 35 boliger fastholdes. En fordeling med 80% parcelhuse og 20% rækkehuse vil betyde, en bebyggelsesplan der rummer 28 parcelhuse og 7 rækkehuse.

Ejer har fået udarbejdet en ny bebyggelsesplan, der øger antallet af parcelhuse fra 7 til 15 boliger og mindsker antallet af rækkehuse fra 28 til 20 boliger. Det er ejers vurdering, at det ikke er muligt at øge andelen af parcelhuse yderligere. Med en fordeling med 15 parcelhuse og 20 rækkehuse er det muligt at fastholde kvaliteterne med et svunget vejforløb, rekreative forbindelser og grønne fællesarealer i planen.

Parcelhuse fylder mere end rækkehuse, da kravene til grundstørrelse er højere, lige som der skal sikres plads omkring hver enkelt bolig, afstand mellem bebyggelsen samt til parkering på egen grund. Hvis flere rækkehuse omdannes til parcelhuse, vil det medføre en tæthed i planen, der vil gå udover fællesarealerne og det åbne udtryk omkring boligvejen. Der har helt fra det indledende planarbejde været fokus på kvaliteten og karakteren af fællesarealerne i planen. Der er i planen lagt vægt på, at de åbne arealer syd for bebyggelsen, også vil være tilgængelige for øvrige beboere i Vedskølle. Hvis planen gøres tættere, vil området fremstå lukket, og planen vil miste de rekreative muligheder, som der ellers gives de fremtidige beboere og borgerne i Vedskølle generelt.

Til forskel fra den tidligere bebyggelsesplan rummer den nye bebyggelsesplan ikke et fælleshus til områdets beboere.

Lokalplanforslag 1069

Forvaltningen har udarbejdet et lokalplanforslag i overensstemmelse med den nye bebyggelsesplan.

Formålet med lokalplanen er at hindre nye produktionsvirksomheder og tung lastbiltrafik i landsbyen og at sikre en hensigtsmæssig byomdannelse til boligformål.

For erhvervsområdet på Vedskølle Saftfabrik udarbejdes byggeretsgivende bestemmelser, mens erhvervsområdet på Vedskølle Mejeri kun bliver en rammelokalplan med en ændret anvendelse til boligformål. Baggrunden herfor er Fingerplanens bestemmelser om meget begrænset byvækst i landzonelandsbyer i det øvrige hovedstadsområde. Det

betyder, at der ikke vil være mulighed for at opføre nye boliger på begge områder nu. Vedskølle Mejeri skal således fremadrettet administreres efter Planlovens landzonebestemmelser, der giver mulighed for at omdanne eksisterende bygninger til boligformål. På sigt skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for Vedskølle Mejeri.

Lokalplanen muliggør opførelse af 35 boliger på Vedskølle Saftfabrik i form af 15 åben/lav boliger og 20 tæt/lav boliger. Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse understøtter landsbyens særlige karakter. De nye boliger skal bygges på det befæstede areal i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanens kuperede, grønne område mod syd bevares som grønt, rekreativt område med mulighed for regnvandshåndtering. Lokalplanen sikrer stiadgang og kig fra Vedskøllevej ud i det åbne land mod syd.

Lokalplanen fastlægger bygningshøjder på op til 8,5 meter i maks. 1½ etage og en bebyggelsesprocent på maks. 30.

Jordforurening

På Vedskølle Saftfabrik findes en omfattende jordforurening. Der er tale om deponerede kirsebærsten, der formulder og frigiver metangasser, ilt og kuldioxid. Dertil kommer en mistanke om forurening fra en tidligere plantage på ejendommen. Forureningens omfang og type er problematisk i forhold til den ændrede anvendelse til boligformål. Det er derfor en forudsætning for ibrugtagning af området til boligformål, at der er givet en § 8-tilladelse efter Jordforureningsloven.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanens påvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette begrundes med, at lokalplanen alene fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan, og at planerne ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes, at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Lokalplan 1069 kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - lokalplaner.koege.dk under fanen "Under udarbejdelse" og vedlægges også sagen som bilag.

Kommunikation

September 2019 holdt Køge Kommune et forudgående borgermøde i BrugStedet i Vedskølle med et flot fremmøde. Her var der stor opbakning til en omdannelse af erhvervsområderne i Vedskølle til boliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring af lokalplanforslaget på 6 uger er passende i forhold til planlovens § 24. I forbindelse med høringen foreslås borgermøde afholdt onsdag den 15. november 2023 kl. 17-18 på BrugStedet i Vedskølle.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

07-02-2023 Økonomiudvalget

Ken Kristensen (V), Mette W. Bode (V) og Thomas Kampmann (C) fremsatte ændringsforslag om, at lokalplanen giver mulighed for 80/20 fordeling, til parcelluse og tæt lav bebyggelse.

For stemte Ken Kristensen (V), Mette W. Bode (V) og Thomas Kampmann (C). Imod stemte Marie Stærke (A), Erik Swiatek (A), Niels Rolskov (Ø) og Thomas Kielgast (F).

Forslaget faldt.

Derefter anbefalede et flertal på 4 (Marie Stærke (A), Erik Swiatek (A), Thomas Kielgast (F) og Niels Rolskov (Ø)) lokalplanen. Mette W. Bode (V), Ken Kristensen (V) og Thomas Kampmann (C) afventer stillingtagen.

28-02-2023 Køge Byråd

Byrådet besluttede at sende sagen til fornyet behandling i Klima- og Planudvalget.

Beslutning

Niels Rolskov (Ø) fremsatte ændringsforslag om at lokalplanen skal indeholde et fælleshus.

For forslaget stemte
Niels Rolskov (Ø).

Imod forslaget stemte
Erik Swiatek (A)
Jonas Bjørn Whitehorn (A)
Claus René Olesen (C)

Jørgen Petersen (C)

Thomas Kielgast (F)
Mette Wigand Bode (V)
Dermed faldt ændringsforslaget.

Herefter anbefaler udvalget sagen overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Lokalplanforslag 1069

Punkt 153: Status på lokalplan 1106 - Boliger ved Kymervej

2021-020163

Indstilling

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

1. tager orientering vedrørende status for Lokalplan 1106 - Boliger ved Kymervej til efterretning
2. godkender, at der muliggøres to etager i lokalplanområdet.

Baggrund og vurdering

Lokalplan 1106 - Boliger ved Kymervej blev igangsat af Klima- og Planudvalget den 4. november 2021. Kort efter blev der afholdt forborgermøde for lokalplanen, hvor flere naboer delte deres bekymringer omkring projektet. Efter forborgermødet blev projektet sat på pause af ComputerSalg (bygherre og grundejer), men nu starter projektet op igen efter ønske fra bygherre.

I august 2023 modtog Teknik- og Miljøforvaltningen et nyt idéforslag for lokalplanområdet. ComputerSalg har valgt at ændre projektet væsentligt og har præsenteret to forslag til bebyggelsesplaner. Forslag 1 viser boliger i et plan med en bebyggelsesprocent på 26%. Forslag 2 viser boliger i to plan med en bebyggelsesprocent på 29,8%. En sammenholdelse af det oprindelige projekt med de to nye bebyggelsesplaner er beskrevet i bilag 1.

Forvaltningens anbefaling er, at arbejde videre med forslag 2, eftersom forvaltningen mener, der ligger flest fordele ved at muliggøre to etager på ejendommen. Forvaltningen anbefaler også, at projektet bearbejdes på en række punkter som bl.a. omhandler affaldshåndtering, regnvandshåndtering, trafikikkerhed og visuel og rumlig kvalitet i bebyggelsen. Bemærkningerne til projektet fremgår af bilag 1.

Området har ikke tidligere været lokalplanlagt, men er omfattet af kommuneplanramme 6B16 Kymervej Borup, der fastlægger anvendelsen til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse op til 1,5 etager, maks. 8,5 m i bygningshøjden, og en maksimal bebyggelsesprocent på 30%. Projektet kræver et kommuneplantillæg der hæver antal etager fra 1,5 til 2 etager. Bygningshøjden kan dog fastholdes eller sænkes.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt. Mette Wigand Bode (V) stemte imod, fordi Venstre mener, at lokalplanforslaget ikke overholder kommuneplanens bestemmelser om bebyggelse i max 1,5 etager.

Bilag

Bilag 1

Punkt 154: Boligudstyknings i landzonen

2016-007753

Indstilling

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

1. udvalget tager orienteringen om praksis for boligudstyknings i landzone til efterretning
2. forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelser om udstyknings i landzonen, jf. den generelle delegation for landzonesager.

Baggrund og vurdering

På udvalgsrådet i august udsatte Klima- og Planudvalget to sager om boligudstyknings i landzonen. Udvalget ønskede en gennemgang af praksis i landzonen for sådanne sager, særligt med henblik på, hvornår der kan være tale om huludfyldning.

Udstyknings til/og opførelse af nye boliger kræver landzonetilladelse.

Hovedformålet med Planlovens gældende landzoneregler er, at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land, og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem kommune- og lokalplanlægning. Zoneinddelingen skaber derved en klar grænse mellem by og land, hvorved blandt andet natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

Ifølge Planlovens landzonebestemmelser skal nye boliger primært opføres i byzone, men der kan dog meddeles tilladelse til udstyknings og nye boliger som huludfyldninger eller afrunding af de landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen. Lige udenfor landsbyafgrænsninger eller byzonegrænsen bør nye boliger kun tillades gennem kommune- og lokalplanlægning.

Ifølge planlovens praksis kan der ud fra en konkret vurdering gives tilladelse til huludfyldning, hvis der er tale om enkelte huludfyldninger "indenfor samlede bebyggelser med landsbypræg". Der kan gives tilladelse til huludfyldning, "hvis bebyggelsen ikke bryder afgrænsningen mod det åbne land, og såfremt der i øvrigt ikke findes flere lignende byggermuligheder, som i givet fald ville have krav på en tilladelse ud fra lighedshensyn."

I vedhæftede notat er regler og praksis uddybet, og der vises eksempler på husrækker med videre, hvor der bør meddeles henholdsvis tilladelse og afslag.

Klima- og Planudvalget har behandlet alle ansøgninger om udstyknings siden 2016, da det har været et emne med særlig politisk fokus. Først via to årlige opsamlings af sager, og siden 2020 som enkelt sager. I langt de fleste sager har udvalget fulgt forvaltningens indstillinger.

Forvaltningen anbefaler, at sager om udstyknings i landzonen behandles administrativt, jf. de generelle aftaler om delegation mellem udvalget og forvaltningen. Det betyder, at ovennævnte praksis vil danne grundlag for forvaltningens afgørelser, og at sager kun forelægges udvalget, hvis de er politiske eller principielle. Et eksempel på sager, hvor der kan være tvivl, og dermed anledning til en politisk behandling, er ansøgninger i samlede bebyggelser, der kan have karakter af en samlet bebyggelse - uden dog at være en egentlig landsby.

Forvaltningen vil på mødet gennemgå lovgrundlag og praksis i sager om udstyknings i landzonen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomisk betydning for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1: Taget til efterretning.

Ad 2: Ikke godkendt. Udvalget ønsker at behandle udstyknings sagerne samlet 2 gange årligt.

Bilag

Notat om udstyknings i landzone

Punkt 155: Vordingborgvej 158E - udstykning af ejendom

2023-006278

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at der meddeles afslag på ansøgning om udstykning af ejendommen Vordingborgvej 158E.

Klima- og Planudvalget 17-08-2023

Udsat.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget en ansøgning om udstykning af en matrikel til opførelse af et énfamiliehus i landzone. Vedhæftede notat viser kortbilag samt de grundlæggende problemstillinger.

Generelt gælder det, at nye udstykninger og nye boliger kræver landzonetilladelse. Ifølge Planloven skal nye boliger primært opføres i byzone, men der kan dog meddeles tilladelse til udstykninger og nye boliger som huludfyldninger eller afrunding af de landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen. Der kan også tillades enkelte udstykninger i andre samlede bebyggelser med landsbypræg.

Ifølge Planloven bør der kun meddeles landzonetilladelse til opførelse af boliger, når det ansøgte boligbyggeri ikke med rimelighed kan henvises til et område planlagt hertil i byzone. Særligt i områder omkring eksisterende byzoner bør Køge Kommune være opmærksom på de planlægningsmæssige hensyn og hensynet om klar grænse mellem land og by. Ud fra hensynet om at sikre en klar grænse mellem by og land, bør der således tæt på byzone og lige udenfor landsbyer, som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til udstykning og bebyggelse, herunder opførelse af boliger.

Ejendommen ligger indenfor Fingerplanens ydre storbyområde (Landområde) på grænsen til det ydre storbyområde (Byområde), og er dermed, på længere sigt, et potentielt byudviklingsområde, hvilket vil kunne få konsekvenser for ejendommens fremtidige anvendelse.

Ejendommen ligger som del af en lille gartnerkoloni med forholdsvis store grundstørrelser. Det vil sige, at en eventuel tilladelse til udstykning med stor sandsynlighed vil kunne danne præcedens for de øvrige ejendomme.

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles afslag på den ansøgte udstykning, da en tilladelse kan foregribe den fremtidige udvikling af området. Udviklingen af områdets store ejendomme bør ske på baggrund af en samlet planlægning, der tager stilling til, om området eksempelvis skal udvikles til boliger eller erhverv.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

17-08-2023 Klima- og Planudvalget

Udsat.

Beslutning

Mette Wigand Bode (V), Claus René Olesen (C) Jørgen Petersen (C), Erik Swiatek (A) og Jonas Whitehorn (A) stemte imod.

Thomas Kielgast (F) og Niels Rolskov (Ø) stemte for.

Ikke godkendt.

Udvalget ønsker, at området indgår i den kommende kommuneplan.

Bilag

Notat om sagen

Landzoneansøgning til udstykning og opførelse af ny helårsbeboelse

Punkt 156: Vordingborgvej 167 - udstykning

2023-005182

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til udstykning af matrikel på Vordingborgvej 167.

Klima- og Planudvalget 17-08-2023

Udsat.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af en matrikel på Vordingborgvej 167, der ligger i det åbne land.

Ejendommen er på i alt 4.750 m² og består af to matrikler på henholdsvis 3.703 m² og 1.047 m². Matriklen på 1.047 m² ønskes udvidet med 663 m², så matriklen efter eventuel tilladelse til udstykning bliver på i alt 1.710 m².

Ejendommen ligger som en del af en samlet bebyggelse, der dog aldrig er udviklet til en egentlig landsby. Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som et område med særligt værdifuld landbrugsjord og økologiske forbindelser. Derudover er ejendommen omfattet af skovbyggelinje.

På ejendommen findes en naturbeskyttet sø med et areal på ca. 250 m². Søen overlapper en anelse med den ansøgte matrikeludstyknings (se bilag). Det vurderes, at der skal holdes en afstand på minimum 5 meter til søen, hvis der skal bygges på en eventuelt udstykket grund. Dette vil svare til, at et areal på ca. 100 m² skal friholdes for byggeri mv. Ejendommen ligger lige op ad Vordingborgvej, men har indkørsel fra Storskovvej syd for ejendommen. En evt. ny bolig kan få vejadgang via samme indkørsel.

Generelt gælder det, at nye udstykninger og nye boliger kræver landzonetilladelse. Ifølge Planloven skal nye boliger primært opføres i byzone, men der kan dog meddeles tilladelse til udstykninger og nye boliger som huludfyldninger eller afrunding af de landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen. Lige udenfor landsbyafgrænsninger bør nye boliger kun tillades gennem kommune- og lokalplanlægning.

Specifikt for huludfyldninger kan der desuden gives tilladelse, hvis der er tale om enkelte udfyldninger indenfor "*samlede bebyggelser med landsbypræg*". Der kan gives tilladelse, "*hvis bebyggelsen ikke bryder med afgrænsningen mod det åbne land, og såfremt der ikke findes lignende byggemuligheder, som i givet fald ville have krav på en tilladelse ud fra lighedshensyn*".

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte kan betragtes som en huludfyldning i en landsbylignende bebyggelse, og at udstykningen ikke vil bryde med den nuværende afgrænsning mod det åbne land. Der kan dog være enkelte andre ejendomme i bebyggelsen i området, der ud fra et lighedshensyn også vil kunne forvente tilladelse til en udstykning. Hvis udvalget ønsker at tillade det ansøgte, gør forvaltningen opmærksom på, at § 3-søen på ejendommen respekteres, og at der ikke må ske tilstandsændringer af søen, jf. naturbeskyttelsesloven. Derudover kan indkørsel til udstykningen ikke ske fra Vordingborgvej.

Inden der eventuelt meddeles landzonetilladelse, skal ansøgningen sendes i 14 dages naboorientering.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

17-08-2023 Klima- og Planudvalget

Udsat.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Notat inkl. kortbilag

Bilag 2 - Udstykningsplan

Punkt 157: Landzonetilladelse til en gittermast på Egøje Byvej 7

2022-012598

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af en gittermast på 48 meter på Egøje Byvej 7.

Baggrund og vurdering

I 2022 besluttede Klima- og Planudvalget, at meddele afslag på en ansøgning om landzonetilladelse til en gittermast på Egøje Byvej 7.

Afgørelsen blev påklaget af ansøger, og Planklagenævnet har den 22. maj 2023 besluttet, at ophæve kommunens afgørelse og hjemsende ansøgningen til fornyet sagsbehandling (se vedhæftet bilag). Planklagenævnet har i deres afgørelse blandt andet lagt vægt på, at ansøger har dækningskrav i området, og at masten derfor tjener en betydelig samfundsmæssig interesse, som skal vægtes højt i afgørelser efter landzonebestemmelserne. Derudover finder nævnet, at den ansøgte placering er i overensstemmelse med nævnets praksis for placering af telemaster, da masten ønskes opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse og i udkanten af bymæssig bebyggelse i Egøje.

Planklagenævnet har overvejet, om afslaget burde ændres til en tilladelse. Dog fandt nævnet det rigtigst at hjemvise sagen, og har derfor bedt kommunen undersøge, om der findes alternative *bedre egnede* placeringsmuligheder, end det ansøgte i overensstemmelse med de principper for placering af telemaster, som følger nævnets praksis. Nævnet bemærkede særligt, at hensynet til borgerne i landsbyen vægtes relativt lavt i denne typer sager af samfundsmæssig betydning.

Teknik- og Miljøforvaltningen har undersøgt området for alternative placeringer og været i dialog med ansøger om andre muligheder. Ansøger fastholder den ansøgte placering, og forvaltningen har ikke fundet en placering, som er bedre egnet end den ansøgte, jævnfør nævnets praksis. Der er lagt vægt på, at der ikke findes andre egnede høje konstruktioner (der er en eksisterende skorsten på 36 meter, som ikke er høj nok til at kunne opfylde dækningskravet) - eller eksisterende lavere bebyggelse - i området, som masten kan opføres på eller i tilknytning til. Området fremstår som åbent med spredt bebyggelse, undtaget Egøje by. Derudover er teleselskabet forpligtet til at opnå en minimums hastighed i 90% af arealet i dækningsområdet, hvilket også kan begrænse placeringsmulighederne.

På baggrund af Planklagenævnets afgørelse, og en undersøgelse af alternative placeringsmuligheder, har forvaltningen indstillet til Klima- og Planudvalget, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte gittermast med den ansøgte placering på Egøje Byvej 7.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Planklagenævnets afgørelse

Bilag 2 - Notat om Planklagenævnets praksis for placering af telemaster

Bilag 3 - Ansøgning om landzonetilladelse

Bilag 4 - Beliggenhed

Bilag 5 - Dækningskort - nuværende og fremtidig dækning ved 48 m høj mast

Bilag 6 - Dækningsanalyse for 36 meter høj mast (skorsten)

Punkt 158: Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 - boliger på Østervang i Gørslev

2019-000463

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at godkende, at forslag til kommuneplantillæg nr. 8 sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Med kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 overføres ejendommen matr. nr. 12e, Gørslev By, Gørslev til kommuneplanramme 13BE26, med henblik på efterfølgende lokalplanlægning af ejendommen.

Kommuneplanrammen omfatter i dag både Gørslev landsby og Østervangbebyggelsen, der begge ligger i byzone. Imellem de to områder er et stykke landbrugsjord i landzonen. Det er dette område, som kommuneplantillægget skal give mulighed for at lokalplanlægge til byzone.

Landsbyforeningen Gørslev og Omegn ønsker, at udbygge Gørslev mod øst med 6-10 boliger langs nordsiden af vejen Østervang. Ønsket er fremsat sammen med ejer af matr. nr. 12e Gørslev, der er en ejendom på 7.600 m². Projektet omfatter parcelhuse/rækkehuse langs vejen Østervang, som vil forbinde landsbyen Gørslev med udstykningen Østervang. Der er fremsendt forslag til udformning af bebyggelsen.

Afgrænsning af kommuneplantillæg nr. 8 svarer til ejendommen matr.nr. 12e Gørslev by, Gørslev. Ejendommen udgør et 175 meter langt og 40 meter bredt stykke dyrket jord. Ejendommen ligger i landzone.

Området er beliggende i landområdet i det øvrige hovedstadsområde i fingerplanen. Fingerplanens § 21 bestemmer, at der kan udlægges ny byzone, når det følger planlovens regler om byvækst. Ifølge fingerplanens § 22 skal det sikres, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov. Ved afrunding forstås overordnet en afrunding af byen set i forhold til dens udstrækning og det omgivende landskab. Afrunding indebærer, at der sigtes mod en naturlig byafgrænsning, og at byvæksten er beskeden i forhold til den eksisterende bebyggelse og tager hensyn til landskabet. Samtidig skal der ved boligudbygning redegøres for behov og restrummelighed.

Seks-ti boliger er en beskeden byudvikling set i forhold til Gørslevs størrelse på ca. 200 indbyggere. Boligudbygningen vil støtte op omkring de lokale institutioner og fritidstilbud. Landsbyforeningen Gørslev & Omegn har tidligere argumenteret, at den foreslåede bebyggelse ”vil give mulighed for en ønsket styrkelse af den sociale sammenhæng i landsbyen, lige som den vil virkeliggøre en harmonisk landskabelig og historisk sammenhæng i landsbyen”.

Kommuneplantillæg nr. 8 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 vurderes det, at planen ikke forudsætter en miljøvurdering. Dette begrundes med, at tillægget alene fastlægger kommuneplanbestemmelser af et mindre område på lokalt plan og ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes, at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 kan ses via Køge Kommunes kommuneplan - kommuneplan.koerge.dk under fanen "tillæg". Forslaget kan også ses i bilag 1.

Kommunikation

Kommuneplantillægget sendes i offentlig høring i 8 uger i henhold til planlovens § 24. Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med høringen, idet der har været et indledende forborgermøde.

Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 - boliger på Østervang i Gørslev

Punkt 159: Debatoplæg forud for kommuneplantillæg om solcelleanlæg i det åbne land

2022-021795

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget og Økonomiudvalget, at udvalget godkender, at debatoplæg om planlægning for solcelleanlæg i det åbne land sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Økonomiudvalget traf den 13. december 2022 principiel beslutning om, at Teknik- og Miljøforvaltningen skulle forberede en planproces for et kommuneplantillæg, der skal udpege arealer til markanlæg med solceller.

Baggrunden er målsætningen i Kommuneplan 2021 samt i kommunens klimaplan om at udpege arealer til solcelleparker. Klimaplan 2020 har en målsætning om at dække 64 % af kommunens elforbrug med vedvarende energi i 2030. Heraf skulle 20 % komme fra solceller, svarende til 100 hektar landbrugsjord. Det nye datacenter i Køge og en generel stigning i elforbruget betyder, at det nu vil være nødvendigt at udpege op mod 400 hektar til solceller for at nå klimaplanens målsætning.

Forvaltningen har modtaget en del henvendelser fra udviklere og lodsejere, der ønsker at opstille større solcelleanlæg i det åbne land. Udviklerne efterspørger store sammenhængende områder til formålet, og flere landmænd har især peget på BNBO-områder, som udgangspunkt for at finde egnede arealer.

Store solcelleanlæg kræver lokalplan og dermed også en udpeget ramme i kommuneplanen. Forvaltningen anbefaler, at der i et kommuneplantillæg først vedtages retningslinjer for lokalisering og etablering af solcelleanlæg – samt at der udpeges interesseområder, hvor hensynet til energi vil veje tungere end øvrige arealinteresser i det åbne land.

Kirkeministeriet er ved at behandle en bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land. Bekendtgørelsen forventes vedtaget i løbet af efteråret 2023. Formålet er at sikre en planlægning for solceller, hvor der *"lægges mest mulig vægt på hensynet til såvel muligheden for at udbygge energiforsyningen som til nabobeboelse, natur, landskab, kulturhistoriske værdier og jordbrugsmæssige interesser samt offentlighedens adgang til naturen"*.

Forvaltningen har samlet lovens krav og kommunens tilgang til planprocessen i vedhæftede debatoplæg. I den indledende debatfase oplyses således om, hvilke områdetyper der kan være i spil til solcelleanlæg uden at komme i væsentlig konflikt med andre interesser i det åbne land.

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af byrådet, kan der udarbejdes lokalplaner for de konkrete projekter. I den forbindelse skal der også vedtages kommuneplantillæg med rammeområder, der konkret skal indsnævre de interesseområder, der udpeges i dette første tillæg. På den måde får udviklerne de bedste muligheder for at gå i dialog med berørte naboer og for at opfylde betingelserne i VE-lovgivningen.

Udarbejdelse af lokalplaner skal prioriteres i forhold til alle andre lokalplaner. Når antallet af potentielle projekter er kendt, vil forvaltningen lægge en prioriteringssag op i Klima- og Planudvalget, hvor en evt. "fast-track proces" kan drøftes – og hvor bygherre i videst muligt omfang skal udarbejde planforslag og miljøvurderinger.

Kommunikation

Debatoplægget sendes i offentlig høring i fire uger fra slut oktober til slut november.

Organisationer, som fx landbrugsorganisationer, borgerforeninger, landsbylaug, DN mv. inviteres til et info-møde i Det grønne Hus. På den måde kan vi informere om processen og de opstillede kriterier.

Når der er udarbejdet og vedtaget et forslag til kommuneplantillæg skal dette sendes i offentlig høring i otte uger. I den forbindelse kan der afholdes et borgermøde, hvor de konkret berørte borgere kan inviteres.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget idet der foretages en redaktionel ændring i debatoplægget, hvorved udvalget undlader at tage stilling til den endelige arealstørrelse for opsætning af solceller.

Bilag

Debatoplæg solceller

Punkt 160: Muligheder for vintercamping

2023-014809

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget har i relation til Corona Camping bedt om en præsentation af mulighederne for vintercamping, jf. Campingreglementet.

Corona Camping har tilladelse til at drive campingplads med 100 campingenheder. Heraf må 20 enhedspladser anvendes til vintercamping, og der er tilladelse til vinteropbevaring på 490 m² på et angivet sted, hvor vognene ikke kan benyttes. Corona Camping søgte i 2019 om ændring i udlejningstilladelsen. De ønskede tilladelse til 75 fastliggerpladser og 25 pladser til korttidscamping i sommerperioden, samt tilladelse til vintercamping til 50 enhedspladser. Sagen blev behandlet på Klima- og Planudvalgsmødet den 6. juni 2019, hvor udvalget besluttede at give afslag på det ansøgte.

Mulighederne for vintercamping gengives herunder. I vedhæftede bilag ses den fulde tekst i Vejledning til Campingreglementet.

Campingpladsens benyttelse

Campingreglementet skal sikre, at campingpladser udnyttes bedst muligt under hensyn til det pres, der er på landets rekreative områder. Campingsæsonen løber fra den 1. marts til den 31. oktober. I højsæsonen 20. juni - 10. august skal mindst 50 % af pladsen være til rådighed for korttidscamping, dvs. camping af højst fire ugers varighed.

Campingvogne på en campingplads skal være mobile, og den enkelte plads skal være indrettet på en sådan måde, at campingvogne til enhver tid kan køres til og fra enhedspladsen.

I forbindelse med tilladelse til vintercamping/-opbevaring kan mobile campingvogne således være opstillet på samme campingplads hele året, men alle vogne på campingpladsen skal senest den 1. november være placeret på det særligt godkendte areal til vintercamping/-opbevaring.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at tilbagekalde en campingtilladelse. Derved kan det sikres, at Campingreglementet bliver overholdt, at vilkårene for en tilladelse ikke tilsidesættes. Tilbagekaldelse kan kun bringes i anvendelse ved grove eller gentagne forseelser.

Vintercamping og -opbevaring

En campingplads kan benyttes til vintercamping, dvs. kortvarige ophold af 15-20 dages varighed, weekender m.v. i perioden 1. november - 28. februar. I samme periode kan den benyttes til vinteropbevaring af campingvogne.

Vintercamping og -opbevaring skal ske på en nærmere afgrænset del af campingpladsen, og arealet til vintercamping kan sammen med arealet til vinteropbevaring højst udgøre et areal, der svarer til ca. 70 % af det tilladte antal campingenheder. Kommunalbestyrelsen kan undtagelsesvis udpege et større vintercampingsareal, såfremt mere end 70 % af campingpladsens areal var til rådighed for vintercamping eller vinteropbevaring den 6. februar 2000.

Ved ansøgning om tilladelse til vintercamping skal kommunalbestyrelsen tage udgangspunkt i kommuneplanlægningen og foretage en samlet afvejning af de samfundsmæssige hensyn, herunder navnlig de planlægningsmæssige og natur- og landskabsmæssige interesser. Kommunalbestyrelsen må være særligt opmærksom på risikoen for, at campingpladsen – idet den benyttes over hele året – overgår til egentlig sommerhusbeboelse/helårsbeboelse. Der bør derfor alene meddeles tilladelse til vintercamping, såfremt der skønnes at være et særligt behov for camping i vintersæsonen, fx på grund af campingpladsens beliggenhed i nærheden af særlige friluftaktiviteter o.l.

Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele tilladelse til vintercamping, hvis campingpladsen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifuldt landskabsområde, naturområde e.l. I sådanne områder kan tilladelsen til vinteropbevaring kun omfatte et areal, der svarer til højst ca. 25 % af det tilladte antal campingenheder. Bestemmelsen gælder dog ikke for campingpladser, som i henhold til tilladelse meddelt før den 7. februar 2000 kan benyttes til vintercamping.

Det godkendte vinteropbevaringsareal ikke må benyttes til vintercamping, og campingvogne skal placeres på en sådan måde, at de ikke kan benyttes til camping.

Evt. ny lov om helårscamping

Der blev i 2020 fremsat lovforslag om, at 5 % af enhederne på en campingplads kan benyttes til helårscamping. Folketinget har endnu ikke vedtaget loven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget ønsker, at der føres tilsyn på området primo november.

Sagen behandles på Klima- og Planudvalgsmødet den 30. november 2023 om en mulig tilbagekaldelse af tilladelse til vintercampering.

Bilag

Notat om vintercampering

Punkt 161: Samfundsøkonomiske beregninger af Køge Kommunes Varmeplan 2022

2023-014162

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender:

1. at "de samfundsøkonomiske beregninger af varmeplanen" kan lægges til grund, ved godkendelse af projektforslag for Ejby og Vemmedrup, såfremt projektforslaget anvender samme forudsætninger, som anvendt ved beregning af varmeplanen,
2. at der ved projektforslag for Ejby og Vemmedrup kan ses bort fra alternativet med fossile brændsler,
3. at forsyningsområderne Ejby og Vemmedrup overgår til fjernvarmeområder i varmeplanen og borgerne i områderne underrettes herom af Køge kommune,
4. at potentialet for fjernvarme undersøges nærmere i forsyningsområderne Ølby, Højelse, Vedskølle, Ørninge og Kløvested, i samarbejde med de respektive forsyningsselskaber, men deres status forbliver uændret i varmeplanen.

Baggrund og vurdering

Ved politisk godkendelse af "Køge Kommunes Varmeplan 2022" fik forvaltningen til opgave, at foretage en samfundsøkonomisk beregning af varmeplanen og følgende sende den i høring.

Konsulentfirmaet PlanEnergi påtog sig opgaven, at foretage samfundsøkonomiske beregninger af varmeplanen i overensstemmelse med projektbekendtgørelsens krav, hvorved de efter politisk godkendelse kunne danne grundlag for godkendelse af konkrete projektforslag. Det eksisterende grundlag har imidlertid ikke været tilstrækkeligt til, at der på alle varmeplanens områder kunne foretages beregninger jf. projektbekendtgørelsen.

De samfundsøkonomiske beregningerne bekræfter, at varmeplanens antagelse om positiv samfundsøkonomi er korrekt i de områder der er udlagt til fjernvarme. Tillige afdækkes potentiale for yderligere fjernvarmeudbygning, som kan være udgangspunkt for den videre varmeplanlægning.

Den samfundsøkonomiske beregning anslår, at der ved udbygning af alle varmeplanens fjernvarmeområder, vil opnås en samlet samfundsøkonomisk fordel på ca. 500 mio. i 2022-kroner over en betragtningsperioden på 20 år.

De mest centrale forudsætninger for de samfundsøkonomiske beregninger er:

- at der ses bort fra varmforsyning med fossile brændsler og det alternative scenarier der sammenlignes med er konvertering til varmepumper,
- at 80% af potentielle kunder konverterer til fjernvarme over en periode på fem år,
- at områderne forsynet af Køge Fjernvarme og Borup Fjernvarme forsynes fra eksisterende forsyningskilder og forsyningsområderne Bjæverskov, Vemmedrup og Ejby forsynes ved etablering af ø-drift.

De samfundsøkonomiske beregninger i de enkelte forsyningsområder

I de tre byer, Bjæverskov, Vemmedrup og Ejby viser rapporten, at konvertering til fjernvarme er samfundsøkonomisk fordelagtigt.

For Bjæverskov er der netop godkendt et projektforslag for konvertering til fjernvarme. Dermed er forsyningsområdet i varmeplanen overgået til et fjernvarmeområde og i overensstemmelse hermed indmeldt til Plandata. Man kan derfor ikke længere opnå tilskud til varmepumpe indenfor området.

For byerne Ejby og Vemmedrup er der projektforslag for konvertering til fjernvarme undervejs. Forvaltningen anbefaler derfor, at Ejby og Vemmedrup overgår til fjernvarmeområder i varmeplanen og i overensstemmelse hermed indberettes til Plandata. Dette vil understøtte fjernvarmeinitiativet og betyde, at der ikke længere kan opnås tilskud til varmepumper. Den samfundsøkonomiske beregning kan følgende danne grundlag for godkendelse af konkrete projektforslag for områderne. Dette kræver dog, at projektforslagene anvender samme forudsætninger, som er anvendt i beregningerne af varmeplanen, og der ikke er brug for yderligere belysning af de samfundsøkonomiske forhold.

I Køge Fjernvarmes forsyningsområde bekræfter rapporten, at der er positiv samfundsøkonomi i konvertering af alle områder udlagt, som udbygningsområder til fjernvarme. Beregningerne er for disse områder lavet som overslag. De samfundsøkonomiske beregninger vil derfor ikke kunne danne grundlag, ved godkendelse af projektforslag, for udbygningen af fjernvarme i Køge bybånd.

Efter udbygning af alle varmeplanens fjernvarmeområder, viser de samfundsøkonomiske beregninger, at der er positiv samfundsøkonomi ved at udbygge fjernvarmenettet yderligere. Dette ved at forsyne landsbyerne Ørninge, Kløvested, Højelse, Ølby og Vedskølle med fjernvarme. Hertil skal bemærkes,

at beregningerne tager udgangspunkt i generelle forudsætninger, som gør det muligt at sammenligne forsyningsområder på tværs af kommunen. Beregningerne er dog teoretiske og forudsætningerne kan i praksis se meget anderledes ud - afhængigt af tid og sted. Forvaltningen anbefaler derfor, at potentialet i de fem landsbyer undersøges nærmere, i samarbejde med forsyningsselskaberne, men at deres status i varmeplanen forbliver uændret. Samtidig skal fremhæves, at rapporten alene forholder sig til beregninger af samfundsøkonomi i forsyningsområderne, da det er denne kommunalstyrelsen skal sikre er positiv. Men at der ikke ses på selskabsøkonomi og brugerøkonomien, som kan være påvirket meget af eksempelvis inflation, materiale-priser, lånemuligheder eller en generel usikkerhed om fremtiden.

Bemærkninger fra høring

Varmeplanen med de samfundsøkonomiske beregninger har været i høring jf. projektbekendtgørelsens § 18, hvor forvaltningen har modtaget fem bemærkninger.

- Cerius gør opmærksom på, at elnettilslutning formentlig kræver netudbygning, som tager tid.
- Evida fremhæver, at deres gasdata er tilgængelige til brug for varmeplanlægningen.
- Ejby Fjernvarme er blevet bekræftet i, at fjernvarme er samfundsmæssigt mest fordelagtigt i Ejby og forsætter udarbejdelse af projektforslag.
- Borup Fjernvarme anser de samfundsøkonomiske beregninger for at være meget teoretiske og ikke tage højde for lokale forhold, som gør at en udvidelse af fjernvarmenettet vil være uforholdsmæssigt dyrt.
- Køge Fjernvarme/VEKS fastslår, at de ikke har forpligtet sig til at forsyne områder udenfor Køge Bybånd og Vedskølle, Højelse og Ølby skal forblive udlagt til individuel forsyning i varmeplanen.

Høringssvarene i deres fulde længde og med forvaltningens kommentarer kan ses i høringsoversigten, vedlagt som bilag.

Kommunikation

Køge Kommunes Varmeplan 2022 er digital og tilgængelig på Køge Kommunes hjemmeside. Varmeplanen opdateres løbende i henhold til politiske beslutninger.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1-4: Godkendt.

Bilag

Køge Kommune - Samfundsøkonomisk bergning for varmplan - PlanEnergi -juni 2023

Køge Kommunes varmeplan 2022

Høringsoversigt for Køge Kommunes forslag til revideret varmeplan og samfundsøkonomiske beregninger

Cirkulæreskrivelse

Punkt 162: Orientering fra formanden

Indstilling

- Havplan
- Havets folkemøde
- KIMO/PFAS

Beslutning

Formanden orienterede også om:

- Høringssvar til øget råstofindvinding i Køge Bugt (sendes til udvalgets orientering)
- Møde med Køge Roklub
- Møde med Leopold Rullegræs om solceller

Punkt 163: Orientering fra forvaltningen

Beslutning

Intet.

Punkt 164: Eventuelt

Beslutning

Erik Swiatek (A) spurgte til kortmaterialet omkring Lokalplan 1114 og muligheden for at orientere borgerne nærmere om matrikel- og trafikforholdene i området.

Punkt 165: Lukket: Eventuelt

Punkt 166: Lukket: Underskriftsblad KPU