

# REFERAT Klima- og Planudvalget d. 10-03-2022

**Mødedato** Torsdag d. 10. marts 2022 kl. 15:00

**Mødested** Byrådsstue Ivar Huitfeldt

**Mødedeltagere** Thomas Kielgast, Mette Wigand Bode, Andreas Bech, Jonas Bjørn  
Whitehorn, Lene Møller Nielsen (Fravær), Claus René  
Olesen, Thomas Kampmann, Niels Rolskov, Jørgen Petersen (Fravær)

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udstykningsønsker i Ølsemagle Landsby.....	4
Overførelsessag fra 2021 til 2022 på Klima- og Planudvalget.....	6
Forslag til Lokalplan 1099 - Boliger i Køge Nord, delområde F1 og F2.....	8
Forslag til Lokalplan 1112 - Padelhal ved Ravensborghallen.....	10
Forslag til Lokalplan 1105 - Hotellejligheder og sundhedshuse i Bellingeparken.....	11
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1079 - Parkeringsanlæg ved Køge Nord Station.....	12
Smedevej 40 - sammenlægning af boliger.....	13
Dispensation for tilgængelighed - toiletbygning til gæstemarina.....	14
Orientering fra formanden.....	15
Orientering fra forvaltningen.....	16
Eventuelt.....	17
Lukket: Input til arbejdet med spare- og effektiviseringsforslag.....	18
Lukket: Energistation .....	19
Lukket: Eventuelt.....	20
Lukket: Underskriftsblad - Klima- og Planudvalget.....	21

## **Punkt 45: Godkendelse af dagsorden**

### **Sagens forløb**

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Thomas Kampmann (C) deltog ikke under punkterne 56-59.

### **Beslutning**

Godkendt.

Thomas Kampmann (C) deltog ikke under punkterne 56-59.

# Punkt 46: Udstykningsønsker i Ølsemagle Landsby

2021-011056

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager stilling til, hvorvidt der skal udarbejdes ny lokalplan for Ølsemagle Landsby.

## Baggrund og vurdering

I 2017 vedtog Byrådet Lokalplan 1044 for Ølsemagle Landsby. Lokalplanen fastsætter ikke bevaringsbestemmelser for landsbyens huse, men beskriver landsbyens struktur med gamle gårde, som ligger trukket tilbage fra Ølsemagle Kirkevej. Lokalplanen giver kun mulighed for udstykning til nye boliger i form af parcellhuse på bagsiden af gårdene og i den vestlige del af landsbyen, hvor strukturen er mindre markant. Herudover giver lokalplanen mulighed for at indrette bolig eller kontorvirksomhed i de gamle gårde med det formål at give overflødiggjorte landbrugsbygninger en ny anvendelse. Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 1044 til udstykning til boliger på ejendommen Ølsemagle Kirkevej 63 samt en fælles ansøgning for ejendommene Ølsemagle Kirkevej 68-70 og Kildegård Mark 2. Fælles for ansøgningerne er, at de omfatter nedrivning af overflødiggjorte landbrugsbygninger og fortætning i form af henholdsvis 11 og 106 tæt-lav boliger. Forvaltningen har ikke modtaget ansøgninger om udstykning på ejendommene Ølsemagle Kirkevej 59, 64 og 85, men ejendommene er ligeledes omfattet af lokalplan 1044's mulighed for at indrette nye boliger eller kontorer i eksisterende gårdstrukturer, og ejer af ejendommen Ølsemagle Kirkevej 85 har tilkendegivet ønske om at udnytte ejendommen til flere boliger.

Herudover har forvaltningen modtaget ønske om dispensation til udstykning af 3 åben-lav boliger på ejendommen Ølsemagle Kirkevej 93 samt ansøgning om ny lokalplan med mulighed for tæt-lav boliger på ejendommen Ølsemagle Kirkevej 73 på et areal, som i Lokalplan 1044 er udlagt til åben-lav boliger. Se oversigtskort i bilag 1 samt de seneste ansøgninger i bilag 2.

Forvaltningen har den 6. maj 2021 bedt Klima- og Planudvalget tage stilling til forvaltningens administration af ansøgninger om dispensation fra Lokalplan 1044 til udstykning til boliger. Udvalget besluttede at høre landsbyen, og den 19. august 2021 afholdt forvaltningen et borgermøde, hvor alle beboere i landsbyen var inviteret. På borgermødet var der generel enighed om, at der kan gives mulighed for flere boliger i landsbyen, så længe det ikke medfører øget trafik på Ølsemagle Kirkevej, og så længe ny bebyggelse ikke "ødelægger landsbyidyllen".

## Trafikale forhold

På baggrund af borgermødet og ønske fra ejere af ejendommene Ølsemagle Kirkevej 68-70 og Kildegård Mark 2 har forvaltningen undersøgt muligheden for at etablere en vejadgang fra den nye vej, Nordlyset, som skal servicere nye boliger i Køge Nord, til ejendommene Ølsemagle Kirkevej 68-70 og Kildegård Mark 2. Det er vurderet, at en sådan vejadgang er mulig således, at der kan etableres boliger på de to ejendomme uden en øget belastning af Ølsemagle Kirkevej.

Beboerne i Ølsemagle Landsby har ved flere lejligheder givet udtryk for, at det ikke føles trygt at færdes på Ølsemagle Kirkevej, som den er udformet i dag, og forvaltningen arbejder pt. med en række tiltag, som kan gøre vejen mere tryk at færdes på. Bl.a. undersøges muligheden for at etablere 2 minus 1 vej gennem landsbyen.

## Støj

Efter indflytning af parceller i den vestlige del af Ølsemagle Landsby, som er muliggjort med den gældende Lokalplan 1044 for Ølsemagle Landsby, har kommunen modtaget klager over støj fra virksomheder i STC I (Postnord, Netto og Lidl). Ved udarbejdelse af Lokalplan 1044 var kommunen ikke bekendt med støjudbredelsen til Ølsemagle Landsby fra STC I, hvorfor støj fra virksomheder ikke er behandlet specifikt i lokalplanen.

På baggrund af støjklagerne udarbejdes pt. en kortlægning af støjen fra STC I. Hvis støjkortlægning viser, at Ølsemagle Landsby er belastet af støj fra STC I, er det en forudsætning for planlægning for yderligere boliger i landsbyen, at boligerne kan sikres mod støjgener med afværgeforanstaltninger, jf. planlovens bestemmelse om planlægning for støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder. Det er desuden af afgørende betydning, at planlægningen ikke medfører skærpede støjkrav for virksomhederne i STC I.

## Vurdering

Det kan være hensigtsmæssigt at give mulighed for en fortætning med flere boliger i et område med overflødiggjorte landbrugsbygninger, som ligger indenfor stationsnært område, således at flere kan få gavn af beliggenheden nær kollektiv transport. Det er dog afgørende, at nye boliger ikke belastes af støj fra STC I, således at planlægningen ikke medfører yderligere miljøkonflikt. Hvis det ikke er tilfældet, er det forvaltningens vurdering, at der ikke bør planlægges for flere boliger i Ølsemagle Landsby.

Den samlede mængde af ønskede udstykninger i landsbyen kræver en ny lokalplan jf. planlovens § 13, stk. 2 om lokalplanpligt, da omfanget af nye boliger overstiger, hvad der kan gennemføres ved dispensation fra lokalplanen. En ny

lokalplan kan kun vedtages, hvis det med lokalplanbestemmelser om afværgeforanstaltninger kan sikres, at fremtidig støjfølsom anvendelse kan skærmes mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Det er forvaltningens vurdering, at en eventuel ny lokalplan for Ølsemagle Landsby bør rumme en max. byggeret svarende til den eksisterende bebyggelse på hver enkelt ejendom samt krav om tilpasning af ny bebyggelse til Ølsemagle Landsbys struktur og arkitektur. Det vil sige, at bebyggelsen i udgangspunktet skal disponeres som længer placeret omkring indre gårdrum og udformes med sadeltag og høj tagrejsning. Bebyggelsen skal desuden trækkes tilbage fra Ølsemagle Kirkevej svarende til de oprindelige gårde således, at de åbne græsarealer omkring vejen bevares. Herudover bør særligt karakteristiske bygninger og eksisterende markant beplantning bevares.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## **Sagens forløb**

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Der udarbejdes ny lokalplan for Ølsemagle Landsby, der tilgodeser landsbyens karakter og grønne omgivelser, max 8,5 meter bygningshøjde.

## **Beslutning**

Der udarbejdes ny lokalplan for Ølsemagle Landsby, der tilgodeser landsbyens karakter og grønne omgivelser, max 8,5 meter bygningshøjde.

## **Bilag**

Bilag 1 - oversigtskort

Bilag 2 - ansøgning om udstykning af Ølsemagle Kirkevej 68-70 og Kildegård Mark 2

Bilag 3 - ansøgning om udstykning af Ølsemagle Kirkevej 73

Bilag 4 - ansøgning om udstykning af Ølsemagle Kirkevej 63

Bilag 5 - ansøgning om udstykning af Ølsemagle Kirkevej 93

# Punkt 47: Overførselssag fra 2021 til 2022 på Klima- og Planudvalget

2022-003448

## Indstilling

Direktionen indstiller til Klima- og Planudvalget, at overførselssagen for Klima- og Planudvalget vedrørende regnskab 2021 drøftes, og at

1. det over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefales, at automatiske overførsler indenfor reglerne for -2,644 mio. kr. på service overføres til 2022, jf. tabel 1.
2. det over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefales, at ansøgte overførsler indenfor reglerne for 3,574 mio. kr. på service overføres til 2022, jf. tabel 1.
3. udvalget træffer beslutning om, hvorvidt det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at ansøgte overførsler udenfor reglerne for 1,050 mio. kr. på service overføres til 2022, jf. tabel 1.

## Baggrund og vurdering

### *Om overførsler generelt*

Forvaltningen udarbejder hvert år i marts en overførselssag til alle fagudvalg, Økonomiudvalget og Byrådet. Sagen er en opsamling på merforbrug og mindreforbrug fra sidste års regnskab, hvor det i et vist omfang er muligt at overføre til næste regnskabsår. Overførslerne skal godkendes af Byrådet.

Formålet med overførselsadgang er at sikre en rationel ressourceanvendelse og en meningsfuld økonomistyring. Ved at give udvalg/forvaltninger/enheder mulighed for at overføre over- eller underskud til næste budgetår øges deres selvbestemmelse og prioriteringsmuligheder. Dermed kan de fx spare op til anskaffelser, arrangementer, særlige initiativer og lignende eller omvendt – indenfor de opsatte grænser - foretage et overtræk mod at overføre et underskud, som vil skulle indhentes det efterfølgende år. Uden overførselsadgang ville enhederne ikke have disse muligheder, og der ville for den enkelte budgetansvarlige intet incitament være til at spare op; tværtimod ville det kunne anspore til uhensigtsmæssig brug af overskydende midler ved årets afslutning.

Overførselsadgangen er ikke formelt bindende men har karakter af hensigtserklæring fra Byrådet til de budgetansvarlige. Overførslerne vil altid kræve en ny politisk stillingtagen ved årets slutning, hvilket følger af den kommunale styrelseslov, der bestemmer, at alle bevillinger er ét-årige.

Over-/underskud overføres som en henholdsvis positiv/negativ tillægsbevilling til kommende års budget.

Overførsel af uforbrugte budgetmidler giver i forhold til økonomistyring og incitamentsstruktur bedre mening på nogle budgetområder end på andre. Derfor gælder der forskellige overførselsregler på forskellige områder. Overordnet gælder der forskellige regler for drift, anlæg og finansiering, og yderligere er overførselsadgangen på driften delt op i fire typer: Automatisk overførselsadgang, overførsel på særlige vilkår, overførsel i henhold til rammeaftale med Region Sjælland samt ingen overførsel.

Køge Kommunes opdeling af budget og regler for overførsler er beskrevet i bilag 2 samt 20 til kommunens principper for økonomistyring. I vedlagte bilag 1 er givet et resumé af disse.

### *Særlige overordnede forhold i årets overførselssag*

#### *Korrektioner til årets resultat inden opgørelse af overførsler*

Der er i det årsresultat, overførselssagen præsenteres på baggrund af, lavet enkelte korrektioner i forhold til det årsresultat, som præsenteres i kommunens regnskab 2021. Der er dog ikke foretaget korrektioner for Klima- og Planudvalget.

I bilag 2 er vist både den ikke-korrigerede og den korrigerede version af kommunens samlede årsresultat. Derudover er i bilag 2 vist en detaljeret opstilling for Klima- og Planudvalget.

#### *Særligt vedr. overførsel til midtvejs-/efterregulering og COVID-19-udgifter i 2022*

Direktionen anbefaler til alle fagudvalg, at alle nettooverskud på både service, indkomstoverførsler og andet søges overført til 2022 og afsat på pulje under ØU (service) reserveret til imødegåelse af forventet midtvejs-/efterregulering i sommerens økonomiaftale samt til COVID-19 udgifter i 2022. Der indstilles i alt 47,7 mio. kr. overført til denne pulje. Det er således alle de beløb, som ellers ville være tilgået kassen, som indstilles overført til den centrale pulje. Dog tilgår overskuddene på Andet under Økonomiudvalget, Klima- og Planudvalget og Teknik- og Ejendomsudvalget ikke puljen, da det er penge, som i princippet ikke er kommunens, men reguleres via mellemværende på balance (vedrører ældreboliger og forsyningsvirksomhed).

Det store mindreforbrug på indkomstoverførsler har vist sig at være en tendens på landsplan, hvorfor det må forventes, at der i økonomiaftalen til sommer vil blive aftalt en midtvejs-/efterregulering af kommunernes tilskud fra staten.

Overførslerne til puljen er markeret med gul i tabel 1 nedenfor og i bilag 2, men der er ingen af denne type af overførsler på Klima- og Planudvalgets område.

#### *Årets overførsler på Klima- og Planudvalget*

Tabel 1 herunder viser de indstillede overførsler for Klima- og Planudvalget.

	Service
<i>Drift, i 1.000 kr.</i>	<b>Til 2022</b>
Automatiske overførsler	-2.644
Ansøgte overførsler inden for reglerne for ansøgte overførsler	3.574
Ansøgte overførsler uden for reglerne for ansøgte overførsler	1.050
<b>I alt</b>	<b>1.979</b>

Ansøgninger, som vurderes at falde udenfor de principper, der kan begrunde ansøgninger om overførsel, er markeret med orange i bilag 2 og i tabel 1 ovenfor. For disse anbefaler Direktionen politisk drøftelse af, om der findes særlige politiske overvejelser/hensyn, som kan begrunde en overførsel.

Af bilag 2 fremgår et detaljeret overblik over årsresultat og overførsler på Klima- og Planudvalgets områder.

#### *Overførsler på service*

Af et samlet mindreforbrug på driftsområdet service på 1,979 mio. kr. indstiller Direktionen overførsler fra 2021 til 2022 for 0,930 mio. kr. Heraf udgør de automatiske overførsler -2,644 mio. kr. merforbrug, som vedrører Miljø, Natur ( bortset fra Naturstrategi ) og området Grøn Omstilling. De ansøgte overførsler indenfor reglerne 3,574 mio. kr. vedr. (se tabel 1 ovenfor) Klimaplan, Naturstrategi og Udarbejdelse af indsatsplaner.

Derudover indstilles, at 2 ansøgninger om overførsler på samlet 1,050 mio. kr. drøftes (markeret med orange i tabel 1 ovenfor og i bilag 2). Direktionen vurderer, at de ikke kan begrundes ud fra principperne i overførselsreglerne, hvorfor overførslerne må være op til en politisk beslutning:

- Etablering af minivådområder. Beløbet er oprindeligt tildelt fra Miljøministeriet, hvor der skal findes egnede arealer til landmændene i forbindelse med deres ansøgninger om at lave minikvælstoftsvådområder via opkøb/bytte jordområder. Processen har indtil nu været langsom og omstændig.
- Landsbypuljen. Puljen vedrører et politisk budgetforslag om at give tilskud til landsbyaktiviteter. Da projekterne udelukkende styres af frivillige kræfter og engagement, har coronatiden bremset projekterne. Der afventes projekter, som endnu ikke er afsluttet.

#### *Overførsler på andet*

Af et samlet mindreforbrug på driftsområdet andet på 1,888 mio. kr. indstiller Direktionen ingen overførsler fra 2021 til 2022.

## **Økonomi**

Nærværende sag har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## **Sagens forløb**

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Ad 1-3: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Beslutning**

Ad 1-3: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Bilag 1 - Opdeling af budget og regler for overførsler 2021-2022 på drift og finansiering.

Bilag 2 - overførselssag 14-02-2022 KPU.pdf

# Punkt 48: Forslag til Lokalplan 1099 - Boliger i Køge Nord, delområde F1 og F2

2021-015380

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til Lokalplan 1099 for boliger i Køge Nord, delområde F1 og F2 samt forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021 sendes i offentlig høring.

## Baggrund og vurdering

Byrådet vedtog i april 2021 Lokalplan 1089 - Boliger i Køge Nord med det formål at give mulighed for flere boliger i overensstemmelse med den reviderede masterplan for Køge Nord.

Masterplanen inddeler boligområdet i syv delområder (A-F) og disponerer boliger i klynger for at skabe gode vilkår for fællesskab mellem beboerne og udendørs opholdsarealer, som er skærmet mod støj fra Køge Bugt Motorvejen. Lokalplan 1089 er byggeretsgivende for de første 15 klynger svarende til masterplanens delområde E og to klynger i delområde F. Lokalplan 1099 skal være byggeretsgivende for tre klynger inden for masterplanens delområde F. Køge Kommune har solgt to klynger til almene boliger. Den sidste klynge ønsker kommunen at udbyde til salg som individuelle parceller. Klima- og Planudvalget igangsatte i oktober 2021 udarbejdelse af Lokalplan 1099, som skal omfatte de tre klynger.

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 2 ha og omfatter anden etape af boligudbygningen i Køge Nord. Lokalplanens sydlige afgrænsning udgøres af første etape af boliger. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af beskyttelseslinjen omkring en fredet rundhøj. Mod øst grænser lokalplanområdet op til fredskov. Mod nord grænser lokalplanområdet op til kommende etaper af boligudbygningen.

Lokalplanen giver mulighed for 10 fritliggende huse eller dobbelthuse i den vestlige del af lokalplanområdet. Der planlægges for en udstykning med små grundstørrelser således, at området opnår en høj tæthed tilsvarende tætheden for tæt-lav boligbebyggelse. Formålet er dels en mere bæredygtig udnyttelse af arealerne, dels en struktur, som rummer samme gode forhold for nære fællesskaber som de øvrige boligklynger i Masterplan for Køge Nord. Parcellerne placeres langs en blind vej, som ender i en vendeplads, der munder ud i et fredet engareal. Det er hensigten, at vejen og vendepladsen skal fungere som et fælles rum tilsvarende de indre haverum i masterplanens klyngestruktur. Ved indkørslen til området udlægges areal til fælles parkering. I den sydlige del af området udlægges areal til fælles regnvandshåndtering. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for ca. 40 almene boliger i den østlige del af lokalplanområdet. Salg af arealerne til almene boliger er sket på baggrund af et skitseprojekt, der fastholder masterplanens klyngestruktur ved placering af boligerne i to cirkler omkring indre haverum. Bebyggelsen fremstår med vertikalt forskudte tage og dybe tagudhæng. Tilsammen resulterer cirkel-formen og det markante tag i et stærkt arkitektonisk udtryk, som fastholdes i lokalplanen med udlæg af cirkulære byggefeltet og krav til tagformen. Der er adgang til de enkelte boliger via private terrasser ud mod haverummet, hvilket giver en gradvis overgang fra privat til fælles og anledning til uformelle møder mellem beboerne.

## Kommuneplan

Lokalplanen giver mulighed for fritliggende huse, hvilket ikke er i overensstemmelse med den specifikke anvendelse i kommuneplanen, tæt-lav boliger. Lokalplanen giver desuden mulighed for bebyggelse med markante tage, som enkelte steder rejser sig op i 9 meters højde, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, som muliggør planlægning af boliger i op til 8,5 meters højde. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021.

Det er en forudsætning for endelig vedtagelse af denne lokalplan, at kommuneplantillæg nr. 2 vedtages endeligt.

## Miljøvurdering

Lokalplan 1099 og kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening efter lovens § 10 med det formål at afklare, hvorvidt planerne forudsætter en miljøvurdering efter lovens § 8.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke forudsætter en miljøvurdering, da parametre som støj, klimasikring, håndtering af overfladevand og grundvandsbeskyttelse allerede indgår i planen.

## Digital lokalplan

Forslag til lokalplan 1099 kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - [www.lokalplaner.koege.dk](http://www.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. I forbindelse med høringen foreslås borgermøde afholdt den 27. april 2022 klokken 19.

## **Økonomi**

Sagen har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## **Sagens forløb**

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Beslutning**

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Bilag 1 - forslag til lokalplan 1099 - Boliger i Køge Nord, delområde F1 og F2

Bilag 2 - forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021

# Punkt 49: Forslag til Lokalplan 1112 - Padelhal ved Ravnsborghallen

2022-000896

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til lokalplan 1112 for padelhal ved Ravnsborghallen sendes i offentlig høring.

## Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede på udvalgmøde den 3. februar 2022 at igangsætte lokalplanlægning for en ny padelhal ved Ravnsborghallen.

Lokalplanens område er sammenfaldende med lokalplan 1095 for daginstitution ved Ravnsborg, vedtaget af Byrådet i 2021. Lokalplan 1095 dækker et område på ca. 10 ha med idrætsfaciliteter, ny daginstitution, grønne arealer og beplantning.

Lokalplan 1112 tilføjer et nyt byggefelt til området på ca. 2250 m<sup>2</sup>, som placeres parallelt med Ravnsborghallen og i tilknytning til byggefeltene fastlagt i lokalplan 1095. Byggefeltets placering er bestemt af fire eksisterende padelbaner, som med planforslagets vedtagelse bliver mulige at overdække, så de fremstår som en padelhal.

Padelhallens ydre fremtræden skal opføres indenfor de eksisterende bestemmelser i Lokalplan 1095, hvor arkitekturen skal forholde sig til de eksisterende bygningers arkitektur, og den maksimalt tilladte højde er 10 meter.

Lokalplanen fastholder ligeledes, at der ikke må ske en ændret anvendelse af de eksisterende boldbaner, dog med den præcisering, at der kan anlægges en sti mellem boldbanerne og områdets nord- og østlige grænse. Hermed sikrer lokalplanen, at der fremover ikke er planmæssige hindringer for at anlægge en stiforbindelse, som kan forbinde det nye byområde i Hastrup Øst med Køge bymidte.

Lokalplanen har givet anledning til endnu en vurdering af trafik- og parkeringsforhold ved Ravnsborghallen.

Overdækning af padelbaner vil medføre behov for enkelte ekstra parkeringer, men disse foranlediger ikke behov for yderligere parkeringspladser i hverdagen. Ved arrangementer på området fastlægger lokalplan 1095 tiltag, som skal imødekomme parkeringsproblematikken i området, hvorfor nærværende lokalplan ikke fastlægger yderligere tiltag.

### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanens påvirkning på miljøet. Screeningen er overordnet en gentagelse af den screening, som blev foretaget af området i 2020 uden væsentlige tilføjelser. På baggrund af screeningen vurderes derfor, som i 2020, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

## Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring på fire uger er passende, da høringen vil ske henover påsken. Lokalplanen har en meget begrænset indvirken på området, hvorfor forvaltningen foreslår, at der ikke afholdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## Sagens forløb

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## Bilag

Lokalplan 1095 - Daginstitution og idræt ved Ravnsborg

Lokalplanforslag 1112 - Padelhal ved Ravnsborghallen

# Punkt 50: Forslag til Lokalplan 1105 - Hotellejligheder og sundhedshuse i Bellingeparken

2021-009971

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til Lokalplan 1105 - Hotel og sundhedshuse i Bellingeparken og Kommuneplantillæg nr. 4 sendes i offentlig høring.

## Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede på udvalgs mødet den 12. august 2021 at igangsætte lokalplanlægningen for hotellejligheder og sundhedshuse i Bellingeparken.

Hotellejligheder er mindre lejligheder (typisk 35 – 50 kvm.), der anvendes til gæsteprofessorer, læger, sygeplejersker, forskere m.fl., der har behov for midlertidig beboelse i perioder fra typisk 1 til 24 måneder. Der er ikke tale om lejligheder til almindelig udlejning, hvorfor lejerne ikke må have folkeregisteradresse på stedet. Der er heller ikke tale om almindelig hoteldrift med korttidsudlejning, reception etc. En mindre del ønskes evt. indrettet til patienthotel.

I Kommuneplan 2021 er området udlagt til erhvervsformål med bebyggelsesprocent på 50 % og en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter. Der er sideløbende med udarbejdelse af lokalplanforslaget udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 4, hvormed der gives mulighed for bebyggelsesprocenter op til 90% og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Den eksisterende kommuneplanramme bestemmer en parkeringsnorm på maks. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsnormen bibeholdes.

Området ønskes bebygget med i alt seks erhvervsbygninger, hvoraf tre bygninger allerede er opført. Hele området planlægges, etableres og bebygges i stil med lokalplanområdets eksisterende bebyggelse og anvendelse og udvikles som én samlet sundhedspark med faciliteter og anvendelser til institutioner, kontor og patienthotel, der har tilknytning og relation til Universitetshospitalet.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at bebyggelsesprocenten på fire ud af i alt seks matrikler kan øges fra 65 % til 90% og varieret maks. højde. To matrikler må fortsat udnyttes med en bebyggelsesprocent på 65 %. Med højere bebyggelsesprocent og varieret maksimale bygningshøjder bliver det muligt at optrappe byggeriet med bygningshøjde op til 12 meter på Lykkebækvej i syd til 24 meter på Lykkebækvej 8 mod nord. Det vil delvist hjælpe til at skærme for støj fra motorvejen og samtidig kunne skabe en pladسدannelse i områdets midte. Lokalplanen giver desuden mulighed for at bygningsforskønne Lykkebækvej 14.

Med lokalplanen sikres et udlæg til parkeringspladser svarende til tæt på en plads pr. 50 m<sup>2</sup>. Samtidig udlægges areal til veje og stier, der sikrer tryk færdsel indenfor og gennem lokalplanområdet. Der sikres med lokalplanen, at der skabes stiforbindelser med eksisterende stinet samt mulighed for regnvandsløsninger på kommunens grønne arealer langs Ellebækken nord for lokalplanområdet. Sidstnævnte efter konkret aftale med Køge Kommune.

Områdets træer sikres med lokalplanen, der derfor også har et formål om at bevare de grønne rum, træer og beplantning.

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanens påvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at en miljøvurdering af planen ikke er påkrævet, da lokalplanen efter kommunens vurdering ikke danner grundlag for anlæg, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

## Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring på seks uger er passende, da påsken ligger i perioden. Forvaltningen anbefaler, at der afholdes borgermøde onsdag den 27. april 2022 kl. 17-18.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## Sagens forløb

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## Bilag

Forslag til lokalplan 1105

# Punkt 51: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1079 - Parkeringsanlæg ved Køge Nord Station

2020-049101

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at Lokalplan 1079 Parkeringsanlæg ved Køge Nord Station vedtages med de foreslåede ændringer, som vist i høringsnotatet.

## Baggrund og vurdering

Byrådet vedtog på møde den 30. november 2021 at sende forslag til Lokalplan 1079 Parkeringsanlæg ved Køge Nord Station i offentlig høring i fire uger. Der er indkommet fire høringssvar i perioden.

Lokalplanforslaget muliggør etableringen af et parkeringsanlæg med 250 parkeringspladser ved Køge Nord Station på den østlige side og etableres som parker- og rejsanlæg. Parkeringsanlægget etableres som en forlængelse af de eksisterende parkeringspladser, så parkeringsanlægget i alt rummer 900 parkeringspladser.

Lokalplanforslaget muliggør desuden, at jordvolden mod motorvejen kan forlænges op til Egedesvej. Ovenpå voldens højderyg kan der etableres en støjskærm, således at den samlede højde bliver på i alt 12 meter. Jordvold med supplerende støjskærm etableres med henblik på at reducere støjen fra motorvejen i boligområderne øst for motorvejen og S-togsbanen.

Banedanmark bemærker, at der i følge planforslagets kortbilag 2 etableres en arbejdsvej langs volden ud mod motorvejen, hvorfor Banedanmark antager, at kommunen umiddelbart har løst udfordringen med adgang til regnvandsbassin og pumpestation med videre. Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at der udelukkende er tale om et arealudlæg til formålet, og at det er kommunens opfattelse, at etableringen af adgangsvejen er et anliggende for Banedanmark.

En borger foreslår, at Køge Kommune i forbindelse med beplantningen ved anlæggene understøtter biodiversitet og undlader at plante græs og i stedet planter andre hjemmehørende planter med henvisning til kommunens naturstrategi. Forvaltningen bemærker, at lokalplanforslaget allerede rummer mulighed for disse planter. Forvaltningen indstiller, at muligheden for denne beplantning præciseres i planen, og at det indgår i forbindelse med arbejdet med den endelige udformning af anlæggene.

Vejdirektoratet foreslår, at det bør fremgå af lokalplanens bestemmelser, at anlæg, som etableres indenfor tinglyste vejbyggelinjer kræver dispensation forud for etablering. Desuden at vejbyggelinjerne fremgår af lokalplanens kortbilag. Forvaltningen indstiller at følge Vejdirektoratets anbefalinger.

To borgere ønsker, at det fremgår af lokalplanen, at Køge Kommune skal sikre støjafskærmning, så den vejledende grænseværdi for trafikstøj kan overholdes i de bagvedliggende boligområder. Desuden ønsker de en fast termin for etableringen af disse anlæg indarbejdet i lokalplanen. Forvaltningen bemærker, at der ikke er hjemmel i planloven til at indarbejde de nævnte forhold. Forvaltningen indstiller, at dialogen med borgerne i området fortsættes, og at der fortsat arbejdes videre med løsninger, der kan nedbringe trafikstøjen i området.

## Økonomi

Lokalplanen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

I forbindelse med en eventuel udvidelse af parkeringsanlægget med 250 pladser er der indgået en aftale mellem DSB og Køge Kommune og 50 % finansiering fra hver part.

Der er i Køge Kommunes budget 2022 - 2026 ikke afsat midler til etablering af en udvidelse.

## Sagens forløb

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

## Bilag

Lokalplan 1079 Parkeringsanlæg ved Køge Nord Station

Høringssvar samlet

Høringsnotat

## **Punkt 52: Smedevej 40 - sammenlægning af boliger**

2022-000598

### **Indstilling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at sammenlægningen godkendes.

### **Baggrund og vurdering**

I følge boligreguleringslovens § 46 stk. 1, skal kommunalbestyrelsen godkende nedlæggelse af boliger, også hvis nedlæggelse sker som sammenlægning af flere boliger, hvis boligen efterfølgende bliver over 130 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er p.t. et dobbelthus med to boliger på henholdsvis 120 og 54 m<sup>2</sup>

Ansøger ønsker at sammenlægge de to boliger for at få en større og tidssvarende bolig til egen brug. Hvis sammenlægning godkendes, vil ejendomme ændres til et enfamiliehus med en bolig på 174 m<sup>2</sup>.

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder som udgangspunkt for at skabe tidssvarende boliger. Sammenlægning af boliger på den konkrete ejendom vurderes at svare til den størrelse parcelhuse, der opføres i nye boligområder.

Forvaltningen indstiller derfor, at sammenlægningen tillades, da der ikke ses at være forhold, der taler imod det ansøgte.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

### **Sagens forløb**

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

### **Beslutning**

Godkendt.

### **Bilag**

Smedevej 40, 4600 Køge - Sammenlægning af boliger

Smedevej 40 luftfoto

Smedevej plantegning

# Punkt 53: Dispensation for tilgængelighed - toiletbygning til gæstemarina

2022-003071

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der meddeles en tidsbegrænset dispensation for tilgængelighed på følgende vilkår:

1. At der findes en permanent løsning, der overholder tilgængelighedskravene inden næste sæson
2. At der gives adgang til et handicaptoilet, der overholder tilgængelighedskravene umiddelbart ved siden af toiletbygningen eller med samme afstand fra gæstemarinaen.

## Baggrund og vurdering

Byrådet har ved budgetlægningen for 2021 afsat 0,5 mio. kr. til tilskud til anlæggelse af en flydebro i "slipset". Projektet er blevet til efter et stort ønske fra lokale virksomheder formidlet gennem Connect Køge, og hovedparten af anlægsfinansieringen er tilvejebragt af virksomheder. Der er således i december 2022 tilgået Køge kommune 1. mio. kr., hvorved den samlede anlægsfinansiering er tilvejebragt.

Som en del af projektet skal det sikres, at der er adgang til toiletter for de sejlere, der ligger til ved flydebroen. På langt sigt forventes der etableret en fast toiletbygning i nærheden af broen. Da denne løsning ikke forventes at kunne realiseres inden åbningen af broen maj 2022, ønsker ansøger tilladelse til en midlertidig toiletbygning.

I forbindelse med byggesagsbehandling af midlertidig toiletbygning har ansøger søgt om dispensation til ikke at overholde BR18's (Bygningsreglementet) tilgængelighedskrav. Ansøger vurderer, at det vil være usandsynligt, at gæstesejlerne vil være kørestolsbrugere. Ansøger anfører, at toiletbygningen udelukkende forventes anvendt i sæsonen (maj til oktober), og at der er forventning om, at der er en varig løsning på plads til næste års sæson.

Toiletbygningen vil udelukkende hovedsageligt blive brugt af sejlere, som har købt dagsbillet til havnen. Der vil dermed være en afgrænset brugergruppe til bygningen.

Forvaltnings vurdering

En dispensation fra BR18's tilgængelighedskrav kan være præcedens-dannende, da mange foreninger og lignende vil kunne påberåbe sig kun at være for afgrænsede brugergrupper og dermed også skulle have dispensation. Der er ikke tidligere meddelt dispensation fra tilgængelighedskravene ved etablering af lignende bygninger med begrænsede brugergrupper.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at en dispensation kun meddeles med begrundelse i, at det er for en kort periode, og en placering så tæt på kajkanten gør det vanskeligt at etablere en niveaufri løsning.

Såfremt der er politisk ønske om at fremme dispensationen, anbefaler forvaltningen derfor, at den gives som en midlertidig dispensation i en sæson (maj-oktober 2022) på vilkår af, at der gives adgang til et handicaptoilet.

## Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

## Sagens forløb

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

## Beslutning

Godkendt.

## Bilag

Køge Marina - Slipset 2.100 B Facader og Snit

Køge Marina - Slipset 1.200 B Plantegning

Køge Marina - Slipset 1.101 B Situationsplan

Køge Marina - Slipset 1.100 B Oversigtskort

## **Punkt 54: Orientering fra formanden**

### **Indstilling**

- Besøg hos Borup Fjernvarme.

### **Sagens forløb**

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Formanden orienterede om:

- Besøg på Borup Varmeværk om udbygningsplaner
- Dialog med Bælum Brødrene om Hastrup Øst
- Skiltning i skove

### **Beslutning**

Formanden orienterede om:

- Besøg på Borup Varmeværk om udbygningsplaner
- Dialog med Bælum Brødrene om Hastrup Øst
- Skiltning i skove

# Punkt 55: Orientering fra forvaltningen

## Indstilling

- Indstilling af Køge Kommune til ny klimapris som uddeles af Kommunernes Landsforening
- Ny forsøgsordning om frie bymidter
- Status for Corona Camping
- Afgørelse fra Planklagenævnet om krisecenter i Ll. Salby.

## Sagens forløb

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Forvaltningen orienterede om:

- Køge er indstillet til KL's klimapris omkring Tiny Houses
- Mulighed for udvikling af bymidter som frikommune forsøgsordning
- Status for Corona Camping, nabomøde og planlagt tilsyn
- Mandekrisecenter i Ll. Salby kræver landzonetilladelse
- Frist for affaldsplanen er udsat

## Beslutning

Forvaltningen orienterede om:

- Køge er indstillet til KL's klimapris omkring Tiny Houses
- Mulighed for udvikling af bymidter som frikommune forsøgsordning
- Status for Corona Camping, nabomøde og planlagt tilsyn
- Mandekrisecenter i Ll. Salby kræver landzonetilladelse
- Frist for affaldsplanen er udsat

## **Punkt 56: Eventuelt**

### **Sagens forløb**

10-03-2022 Klima- og Planudvalget

Udvalget havde spørgsmål til:

- Retssag mod Eventyrland
- Proces for lokalplanlisten
- Indsatsplan for grundvand
- Grøn omstilling, hvor udvalget på næste møde præsenteres for bl.a. klimastrategi, fjernvarmeprojekt og ladestanderstrategi

### **Beslutning**

Udvalget havde spørgsmål til:

- Retssag mod Eventyrland
- Proces for lokalplanlisten
- Indsatsplan for grundvand
- Grøn omstilling, hvor udvalget på næste møde præsenteres for bl.a. klimastrategi, fjernvarmeprojekt og ladestanderstrategi

**Fraværende** Thomas Kampmann

## **Punkt 57: Lukket: Input til arbejdet med spare- og effektiviseringsforslag**

2022-004217

**Fraværende** Thomas Kampmann

## **Punkt 58: Lukket: Energistation**

2022-003349

**Fraværende** Thomas Kampmann

## **Punkt 59: Lukket: Eventuelt**

**Fraværende** Thomas Kampmann

**Punkt 60: Lukket: Underskriftsblad - Klima- og Planudvalget**