

# REFERAT Klima- og Planudvalget d. 08-04-2025

**Mødedato**           Tirsdag d. 08. april 2025 kl. 15:30

**Mødested**           Mødelokale 5 (stuetage Rådhusarkaden før opgang til Kantinen)

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

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 1119 (SH5 og SH6 på Søndre Havn).....	4
Eventuelt.....	7
Lukket: Underskriftsblad KPU.....	8

## **Punkt 60: Godkendelse af dagsorden**

### **Beslutning**

Godkendt.

**Fraværende** Claus René Olesen, Mette Wigand Bode

# Punkt 61: Endelig vedtagelse af lokalplan 1119 (SH5 og SH6 på Søndre Havn)

2025-004461

## Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Køge Byråd, at

1. Lokalplan 1119 og Kommuneplantillæg 9 godkendes endeligt med de ændringer, som fremgår af ændringsnotat (bilag 6) til Lokalplan 1119 og Kommuneplantillæg 9.
2. der træffes beslutning om, hvorvidt bygningen på Strandkvanen 5 (Den Blå Hal) skal kræves bevaret, med henblik på anvendelse til foreningsformål, café og lignende.
3. der træffes beslutning om, hvorvidt der skal gives mulighed for en ekstra parkeringsetage i byggefelt SH 6-3, uden at der reduceres i øvrige byggeretter.

## Baggrund og vurdering

Forslag til Lokalplan 1119 (bilag 1) og Kommuneplantillæg 9 (Bilag 2) har været i offentlig høring. fra d. 19. december 2024 til den 13. februar 2025.

I høringsperioden er der indkommet 20 indsigelser, overvejende fra beboerne, brugere og grundejerforeninger i lokalområdet, men også fra interessenter med tilknytning til erhvervshavnen mod nord og fra statslige styrelser. Køge Kyst og kommende grundejer (FB Gruppen) har ligeledes afgivet høringssvar.

Nedenfor gennemgår forvaltningen de væsentligste indsigelsespunkter til lokalplanen. Mere uddybende resumeer, og forvaltningens bemærkninger hertil, fremgår af de vedlagte høringsnotater (bilag 3-5). Vedlagt er også et notat med de ændringer, som forvaltningen på baggrund af den offentlige høring, anbefaler indarbejdet i de endelige planer, samt en sammenfattende redegørelse (bilag 6-7).

### Bevaring

Køge Kyst og kommende bygherre ønsker at de bevaringsmæssige bestemmelser i lokalplanen lempes. I forhold til ØA-bygningen ønskes mere frihed i forhold til bevaring af vinduer, hvilket begrundes i lysmæssige forhold. Ønsket imødekommes, idet det fastholdes, at Byrådet særskilt skal godkende et arkitektonisk projekt for transformation af bygningen.

I forhold til sorteringsbygningen i byggefelt SH 5-1 ønskes ligeledes lempeligere bestemmelser, hvor der ønskes lagt mere vægt på bevaringen af bygningens karakter fremfor dens enkeltdele. Ønsket imødekommes. Kommende bygherre ønsker desuden at bygningen udskilles fra byggefelt SH 5-1 og overdrages til Bydelsforeningen Søndre Havn. Ønsket imødekommes ikke, fordi det ses som en vigtig forudsætning, at bygningen skal indgå som et element i den fremtidige bebyggelse, og fordi der ikke foreligger aftaler med bydelsforeningen om fremtidigt ejerskab.

I forhold til den markante siloring ved havnefronten ønskes ligeledes lempeligere bevaringsbestemmelser. Ønsket er at den runde siloform blot skal tegne sig som et rundt hjørne i de nederste etager på en fremtidig bygning. Lokalplanens krav om en tydelig markering af den runde siloform i alle etager fastholdes, idet muligheden for nedrivning i sig selv er en markant afvigelse fra bevaringsintentionerne i den oprindelige udviklingsplan for Køge Kyst.

I forhold til Strandkvanen 5 (Den Blå Hal) er der modsatrettede ønsker. På den ene side fra Bydelsforeningen Søndre Havn, og på den anden side Køge Kyst og kommende grundejer.

Bydelsforeningen ønsker, i tråd med det prospekt som Køge Kyst har udarbejdet, som oplæg til lokalplanen, at bygningen bevares som et lokalt foreningshus. Bydelsforeningen ser et stort behov fordi foreningen i dag ikke råder over egnede lokaler til sine aktiviteter. Efter ønske fra Køge Kyst er der ikke i lokalplanen stillet krav om, at bygningen skal bevares, men lokalplanen rummer mulighed for det. Medmindre lokalplanen skærpes i form af et egentlig krav til bevaring af bygningen, må det forventes at bygningen fjernes, og at der i stedet opføres ca. 600 m<sup>2</sup> boligbyggeri.

### Ekstra parkeringsetage i byggefelt SH 6-3

Køge Kyst og kommende grundejer ønsker, at der i byggefelt SH6-3 (mellem Braunstein og ØA-bygningen) gives mulighed for en ekstra etage til parkering, uden at øvrige byggemuligheder reduceres. Hvis ønsket imødekommes, vil det resultere i højere bebyggelsestæthed og bygningshøjder. Til gengæld kan der formentlig undværes omkostningstunge parkeringskældre i andre byggefelter.

### Fleksibilitet på tværs af byggefelter

Køge Kyst og kommende bygherre ønsker øget fleksibilitet i forhold til udnyttelsen af byggeretter på tværs af byggerierne. Ønsket imødekommes indenfor delområderne, men det fastholdes, at der maksimalt kan udveksles 5 % mellem delområde I og II. Begrundelse for dette er, at bebyggelsen mod havnefronten skal fremstå som en markant bygningsrække med støjafskærmende effekt, og at de bagvedliggende byggerier i forvejen vil blive relativt tætte og kompakte.

## Hoteldulæg

Hotel Comwell Køge Strand gør opmærksom på, at lokalplanforslaget giver mulighed for et meget stort hotel. Dette har ikke været hensigten, og hotelrummeligheden reduceres derfor til maksimalt 10.000 m<sup>2</sup>.

## Støj fra Køge Havn

Køge Kyst og kommende byherre ønsker en lempeligere tilgang til virksomhedsstøj, idet man ønsker mulighed for altaner direkte mod erhvervshavnen. Fra Danske Shipping- og Havnevirksomheder og fra virksomheden Aalborg Portland har der omvendt været bekymringer for støjklager som følge af de mange nye boliger. Lokalplanens balancerede bestemmelser i forhold til støj fastholdes. Dog gives der mulighed for støjskærme i alle almindinger ved havnebassinet, hvilket reducerer risikoen for miljøkonflikter.

## Bygningshøjder

Enkelte bemærkninger vedrører muligheden for at opføre højere bygningsintegrerede tårne langs havnefronten. Tårnmotiverne fastholdes af hensyn til ønsket om at skabe en markant og varieret byprofil langs havnebassinet.

## Trafik og parkering

Mange indsigelser omhandler trafik og parkering. I forhold til de trafikale forhold vedrører indsigelserne overvejende ønsker om trafiksikkerhedsmæssige og fartreducerende tiltag, heraf mange i det allerede udbyggede område, som lokalplanen ikke regulerer, samt at hastighedsgrænsen på hele Søndre Havn reduceres fra 40 km/t til 30 km/t. Derudover ønskes den planlagte stibro til havnepladsen etableret hurtigt, og der udtrykkes bekymringer for en øget belastning af ringvejssystemet, som i forvejen er belastet af bl.a. stevnstrafikken. I lokalplanen præciseres det, at hastighedsgrænser ikke reguleres i lokalplanen, og bemærkningerne videreføres til vejmyndigheden. Det præciseres også, at jernbaneskiner ikke skal bevares på steder, hvor de kan udgøre en sikkerhedsmæssig risiko for cyklister. De bredere trafikale udfordringer i Køge by kan ikke håndteres i lokalplanen eller i kommuneplantillægget, men videregives til vejmyndigheden og afdelingen for trafikplanlægning.

Indsigelserne om parkering omhandler primært behovet for kantstensparkering til hjemmehjælpere, udbringning og lignende. Derudover går nogle indsigelser på, at parkeringsnormen i området bør hæves. Alle kantstensparkeringspladser i lokalplanområdet forudsættes anvendt til handicap-parkering eller korttidsparkering, og parkeringsnormen afspejler den i kommuneplanen fastsatte parkeringsnorm. Indsigelserne giver derfor ikke anledning til større ændringer.

## Køge Roklub

Køge Roklub fremhæver særligt behovet for klubnær parkering samt afklaring omkring erstatning for et skur som fjernes som led i byudviklingen. I forhold til den klubnære parkering justeres lokalplanen, så der gives mulighed for et mindre antal terrænparkeringspladser i en udpeget kantzone omkring roklubbens bygninger. I forhold til skuret giver lokalplanen en byggemulighed, men realisering af byggeriet skal håndteres i andet regi.

## Affald

Mange indsigelser fra beboere i området vedrører udfordringer med affaldshåndteringen, og særligt det forhold, at der i de første tre etaper af byudviklingsprojektet ikke er indtænkt affaldsrum i bebyggelserne til de fraktioner, som ikke kan rummes i den fælles affaldsløsning med nedgravede beholdere. Belært af erfaringerne indeholder lokalplanen derfor krav om skralderum. Forvaltningen er opmærksom på, at dette ikke løser udfordringerne for de eksisterende boliger, og der arbejdes derfor på løsningsforslag i andet regi. Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer for det aktuelle lokalplanområde.

## Styrelser

To statslige styrelser har afgivet høringssvar. Dels i forhold til sikring af erhvervshavnens drifts- og udviklingsmuligheder og dels i forhold til naturbeskyttelse. Forvaltningen har været i dialog med styrelserne, og der er opnået enighed om mere præcise formuleringer, som dog ikke har væsentlig indholdsmæssig betydning.

## Øvrige forhold

Køge Kyst og FB Gruppen har fremsendt en række ændringsforslag til lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, som i vidt omfang kan imødekommes.

## Kommunikation

Lokalplanen og kommuneplantillægget offentliggøres når ændringerne er indarbejdet, og indsigere orienteres herom. Herefter er der fire ugers klagefrist inden planerne bekendtgøres.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der ikke er afsat midler i Køge Kommunes anlægsinvesteringsplan til etablering af den planlagte stibro mellem Søndre Havn og havnepladsen.

Hvis der træffes beslutning om bevaring af Strandkvanen 5 (Den Blå Hal), med henblik på anvendelse af ejendommen som et foreningshus, vil dette medføre omkostninger til istandsættelse samt løbende drift og vedligehold. Disse udgifter skal dog kun afholdes af Køge Kommune, hvis kommunen selv bliver kommende ejer af ejendommen.

## Beslutning

Ad 1:

Forvaltningen oplyste, at der foreligger en juridisk bindende aftale om udstykning af sorteringsbygningen, hvorfor dette vil blive indarbejdet i lokalplanen.

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, med ovenstående bemærkning.

Ad 2:

Forvaltningen oplyste desuden, at sagerne om den blå hal og den ekstra p-etage endnu ikke har været behandlet i Køges Kysts bestyrelse.

Flertallet anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet den blå hal bevaret til brug for foreningsformål, under forudsætning af, at der ikke inden økonomiudvalgets behandling af sagen fremkommer nye oplysninger.

Jørgen Petersen (C) stemte imod.

Ad 3:

Den ekstra P-etage anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, under forudsætning af, at der ikke inden økonomiudvalgets behandling af sagen fremkommer nye oplysninger.

## **Bilag**

Bilag 1: Lokalplan 1119 - forslag uden ændringer

Bilag 2: Kommuneplantillæg 9 - forslag uden ændringer

bilag 3: Høringsnotat - LP 1119 (med oprindelige indsigelser)

Bilag 4: Høringsnotat - KP-tillæg 9 (med oprindelige indsigelser)

Bilag 5: Høringsnotat - Temabesvarelse vedr. trafik og parkering (LP 1119 og KP-tillæg 9)

Bilag 6: Ændringsnotat - endelig vedtagelse af Lokalplan 1119 og Kommuneplantillæg 9

Bilag 7: Sammenfattende redegørelse - Lokalplan 1119 og Kommuneplantillæg 9

**Fraværende** Mette Wigand Bode, Claus René Olesen

## **Punkt 62: Eventuelt**

### **Beslutning**

Intet.

**Fraværende** Mette Wigand Bode, Claus René Olesen

## **Punkt 63: Lukket: Underskriftsblad KPU**

**Fraværende** Claus René Olesen, Mette Wigand Bode