

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 17-12-2025

Mødedato	Onsdag d. 17. december 2025 kl. 16:00
Mødested	Byrådsstue Ivar Huitfeldt
Mødedeltagere	Jonas Bjørn Whitehorn, Claus René Olesen (Afbud), Mette Wigand Bode, Thomas Kielgast, Erik Swiatek, Niels Rolskov, Jørgen L Petersen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan 1124 - Bevarende lokalplan for Jernstøbervænget og Ågade.....	4
Fjernvarme i Vemmedrup.....	6
Placering af klubhus til Køge Sportsfisker Forening.....	8
Dispensationsansøgning vedr. genbrug af regnvand, Vamdrupvej.....	10
Dispensationsansøgning vedr. genbrug af regnvand, Kimmerslevvej.....	11
Smedetoften 2 - ansøgning om nedrivning.....	12
Nedrivningssager på Bøgevej 8, Strandvænge 20 og Dalbyvej 57.....	13
Orientering fra formanden.....	15
Orientering fra forvaltningen.....	16
Eventuelt.....	17
Lukket: Eventuelt.....	18
Lukket: Underskriftsblad KPU.....	19

Punkt 174: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Claus Rene Olesen (C)

Fraværende ved første punkt: Thomas Kielgast (F)

Punkt 175: Forslag til Lokalplan 1124 - Bevarende lokalplan for Jernstøbervænget og Ågade

2023-020904

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Køge Byråd, at forslag til Lokalplan 1124 - Bevarende lokalplan for Jernstøbervænget og Ågade, sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget har genbehandlet forslaget til lokalplan og bedt forvaltningen fremlægge en ny sag ud fra disse tre principper:

- Ændring af SAVE kategorierne således, at bygninger med SAVE-værdi på 1–4 gøres bevaringsværdige og ikke umiddelbart kan nedrives.
- Fastholdelse af den reducerede å-beskyttelseslinje.
- Mulighed for nybyggeri i delområde B.

Klima- og Planudvalget besluttede den 27. november 2025, at der i lokalplanens delområde B skal være mulighed for, at den oprindelige del af Jernstøbervænget 15 fra 1944 bevares med mulighed for at kunne tilbygges – samt at der bliver mulighed for at opføre en ny villa og to dobbelthuse indenfor delområde B.

Forslag til lokalplan 1124

Baggrunden for lokalplan 1124 er, at Klima- og Planudvalget i maj 2023 besluttede, at der for de områder i Køge by, som i Kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdige, skal udarbejdes bevarende lokalplaner. Dette omfatter blandt andet områderne ved Ågade, F.C. Hansensvej og dele af Jernstøbervænget.

Kommunen havde allerede i juli 2020 modtaget et ønske om at opføre boliger på en ejendom indenfor lokalplanområdet. Ejendommen har i mellemtiden skiftet ejer, og kommunen har modtaget nye forslag til boligbyggeri på de to grunde.

På baggrund af ovenstående har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet en lokalplan, der primært omhandler bevaring af de eksisterende ejendomme inden for området. Derudover er der i lokalplanen udpeget et delområde B, hvor der kan udstykkes og opføres i alt seks boliger.

SAVE-registreringer

Lokalplan 1124 er den første i rækken af kommende bevarende lokalplaner, som indeholder SAVE-registreringer. SAVE er en metode til kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi for huse, der er mindst 50 år gamle, det vil sige opført før 1974.

I SAVE-metoden værdisættes bygninger på en skala fra 1 til 9. I lokalplanlægningen defineres disse i Køge Kommune som følger:

- Høj bevaringsværdi (1-4)
- Middel bevaringsværdi (5-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)

Vurderingerne foretages ud fra parametrene arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand.

Der er 17 bygninger i området, der ligger i kategorien SAVE 1-4. Disse huse vil være omfattet af restriktive bevaringsbestemmelser.

Der er 4 bygninger i kategorien 5-6. Disse bygninger er omfattet af mindre restriktive bevaringsbestemmelser end bygningerne i kategori 1-4.

Delområde B

I delområde B kan bolig på Jernstøbervænget 15 tilbygges og udstykkes. Det oprindelige hus fra 1944 må ikke nedrives. Der kan desuden udstykkes en grund til opførelse af en ny villa. Endelig kan der i baghaverne til nr. 9, 11 og 13 udstykkes to grunde til to villaer eller to dobbelthuse. Dermed kan der i delområde B maksimalt være seks boliger.

Det er en forudsætning for nybyggeri samt om- og tilbygning, at det sker i overensstemmelse med de bygningsregulerende bestemmelser i lokalplan 1124.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 3BE02 (boligområde) og 3B18 (åben-lav boligbebyggelse) i Kommuneplan 2021. Lokalplanen vil være i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder bevaringsområdet.

Miljøvurdering:

Der er foretaget en screening af miljøpåvirkningen som følge af Lokalplan 1124. På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke forudsætter en miljøvurdering, da de ikke indeholder ændringer, som antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunikation

Der afholdes borgermøde tirsdag den 24. februar 2026, kl. 19.00 - 20.30 på Køge Rådhus.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

18/09/2025 Klima- og Planudvalget

Jonas Whitehorn (A) og Erik Swiatek (A) stillede følgende ændringsforslag:

- Område B og bestemmelserne vedrørende område B udgår af lokalplanen, så det er en bevarende lokalplan.

Niels Rolskov (Ø), Jonas Whitehorn (A), Erik Swiatek (A), Thomas Kielgast (F) stemmer for ændringen.
Mette Wigand Bode (V), Claus Rene Olesen (C) og Jørgen Petersen (K) stemmer imod ændringen.
Jørgen Petersen (K) bemærker, at man kan forvente et sagsanlæg på 10 mio. kroner fra ejeren.

- Bevaringsværdi 4 indgår i kategorien for høj bevaringsværdi i SAVE-metoden.

Niels Rolskov (Ø), Jonas Whitehorn (A), Erik Swiatek (A), Thomas Kielgast (F) stemmer for ændringen.
Mette Wigand Bode (V), Claus Rene Olesen (C) og Jørgen Petersen (K) stemmer imod ændringen.

- Der indføres bestemmelser om, at vinduer, døre og kviste føres tilbage til det originale.

Niels Rolskov (Ø), Jonas Whitehorn (A), Erik Swiatek (A), Thomas Kielgast (F) stemmer for ændringen.
Mette Wigand Bode (V), Claus Rene Olesen (C) og Jørgen Petersen (K) stemmer imod ændringen.
Forslag til lokalplan anbefales til Økonomiudvalg og Køge Byråd.

22/09/2025 Økonomiudvalget

Et flertal (Marie Stærke (A), Pernille Sylvest (A), Thomas Kielgast (F) og Niels Rolskov (Ø)) anbefaler med de af Klima- og Planudvalget anbefalede ændringsforslag.

Et mindretal (Mette W. Bode (V)) ønsker, at lokalplanen sendes i høring med den oprindelige tekst.

Mette Jorsø (B) afventer stillingtagen.

Afbud: Bent Sten Andersen, Thomas Kampmann

30/09/2025 Køge Byråd

Sagen tilbagesendes til Klima- og Planudvalget.

Beslutning

Anbefalet til Økonomiudvalg og Køge Byråd.

Bilag

Bilag 1: Bevarende lokalplan for Jernstøbevænget

Punkt 176: Fjernvarme i Vemmedrup

2025-011471

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at vilkåret om påbegyndt anlægsarbejde af fjernvarme i Vemmedrup forlænges til den 18. december 2026.

Baggrund og vurdering

Byrådet godkendte den 30. november 2023 et projektforslag om etablering af fjernvarme i Vemmedrup med vilkår om, at anlægsarbejdet skulle påbegyndes inden for to år. Såfremt dette vilkår ikke blev overholdt, ville området overgå til naturgasforsyning. Det oprindelige projektforslag er vedlagt som bilag.

Vilkåret blev stillet med henblik på hurtig igangsættelse, men mod forventning er det ikke lykkedes Vemmedrup Fjernvarme A.m.b.a. at påbegynde anlægsarbejdet. Forsinkelsen skyldes, at selskabet har afventet udviklingen i de økonomiske forhold, da entreprenørpriserne har været høje. Omkostningerne til materialer og anlæg vurderes nu at være på et mere fornuftigt og bæredygtigt niveau.

Efter garantistillelse fra Køge Kommune har Vemmedrup Fjernvarme A.m.b.a. påbegyndt fase 1 af 3 i efteråret 2025. Fase 1 omfatter indgåelse af rådgiveraftale med Artelia, afklaring af projektets omfang, opdatering af budget og varmepris m.v. Den faseopdeling, som rådgiveren Artelia har tilrettelagt, giver Vemmedrup Fjernvarme A.m.b.a. mulighed for at afbryde projektet på ethvert tidspunkt, hvis anlægspriserne viser sig at være for høje, eller hvis tilslutningsgraden er utilstrækkelig (se bilag 2).

På den baggrund anmodes der om, at fristen for opfyldelse af vilkåret om igangsættelse af anlægsarbejdet forlænges med ét år således, at Vemmedrup Fjernvarme A.m.b.a. har frem til den 18. december 2026 til at opfylde vilkåret eller anmode om yderligere forlængelse.

Lovgrundlag

Ifølge § 11 i projektbekendtgørelsen (LBK nr. 1091 af 08/09/2025) kan en varmedistributionsvirksomhed udskyde forsyningen af en ejendom i sit forsyningsområde, når bruger-, selskabs- eller samfundsøkonomiske hensyn tilsiger det, dog senest fem år efter kommunalbestyrelsens godkendelse af projektet. Efter §23 i projektbekendtgørelsen (LBK nr. 1091 af 08/09/2025), kan der knyttes vilkår om tidsfrist for påbegyndelse af anlægsarbejde og tidsbegrænsning af godkendelsen, hvorfor denne også må kunne forlænges.

Forvaltningens vurdering

I Køge Kommunes varmeplan indgår området som fjernvarmeområde. Forvaltningen vurderer, at en forlængelse af fristen for vilkåret ikke kræver et nyt projektforslag, da der fortsat er solid positiv samfundsøkonomi i det godkendte projektforslag fra 2023.

Den kommende udbudsproces vil genberegne projektets økonomi i alle tre faser, hvor det vurderes, om projektet fortsat er bæredygtigt. Projektet vil således kunne nedlægges i alle faser, hvis økonomien ikke vurderes at kunne bære.

Med en forlængelse af fristen for vilkåret om, at anlægsarbejdet skal være påbegyndt inden for to år efter projektgodkendelsen, vil Vemmedrup fortsat være udlagt som fjernvarmeområde.

Såfremt fristen ikke overholdes, vil projektgodkendelsen bortfalde, og området vil igen overgå til naturgasforsyning. Vilkåret kan maksimalt forlænges fem år fra tidspunktet for projektforslagets godkendelse.

I henhold til gældende tilskudsordninger – herunder Varmepumpepuljen – ydes der ikke tilskud til individuelle varmepumpeløsninger i områder med et godkendt projektforslag for fjernvarmeforsyning. Dette betyder, at området ikke kan modtage støtte til individuelle varmeløsninger, så længe projektforslaget er gældende – også i tilfælde af, at fjernvarmeprojektet ikke realiseres.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at fristen for vilkåret bør forlænges med ét år ad gangen, såfremt det skønnes nødvendigt.

Kommunikation

Vemmedrup Fjernvarme A.m.b.a. afholder årlige generalforsamlinger og orienterer løbende om processen på deres hjemmeside.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

27/11/2025 Klima- og Planudvalget

Jonas B. Whitehorn (A) og Erik Swiatek (A) foreslår, at sagen udsættes.

Resten af udvalget godkender, og dermed udsættes sagen.

Afbud: Jørgen L Petersen

Beslutning

Godkendt, idet udvalget, jf. byrådsbeslutning den 27. august 2024, beslutter, at garantien først kan udbetales med en ny byrådsbeslutning.

Bilag

Bilag 1: Godkendelse af projektforslag fremsendt til Vemmedrup Fjernvarme A.M.B.A.

Bilag 2: Vemmedrup-Fjernvarme-generalforsamling - 18.06.2025

Punkt 177: Placering af klubhus til Køge Sportsfisker Forening

2025-001403

Indstilling

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

1. godkender, at der ikke meddeles midlertidig dispensation til opførelse af nyt klubhus på Vestre Havnevej.
2. beslutter, om der skal udarbejdes lokalplan, der kan muliggøre opførelse af et klubhus.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget behandlede på mødet den 27. februar 2025 en sag om dispensation eller udarbejdelse af ny lokalplan for opførelse af et klubhus til Køge Sportsfisker Forening. Udvalget udsatte beslutningen og ønskede samtidig at få belyst flere placeringsmuligheder.

Vedhæftede bilag beskriver foreningens ønsker til et klubhus og oplister en række placeringer, som er blevet afsøgt - og forkastet af Kulturstyrelsen.

Køge Sportsfisker Forening ønsker at opføre et klubhus på Vestre Havnevej mellem de eksisterende foreningshuse i nr. 5 og 7. Arealet ligger inden for lokalplan 3-39, delområde 2, hvor lokalplanens principper ikke muliggør nyt, permanent byggeri. Lokalplanens formål er bl.a.:

- at give mulighed for 8 garnhytter til erhvervsfiskere på bredden på i alt maks. 320 m², samt 60 redskabsskure til fritidsfiskere m.fl. på i alt maks. 180 m²
- at give mulighed for en cafe eller kiosk og toiletbygning på maks. 432 m² i 3 etager
- at give retningslinjer for de ubebyggede arealer langs bredden

Delområde 2 må alene anvendes til offentligt grønt område, og ifølge lokalplanens § 7.2 må der ikke etableres bebyggelse inden for området. Alle lokalplanens byggemuligheder er udnyttet.

På Vestre Havnevej 17 er der i lokalplanen udlagt et byggefelt, som endnu ikke er udnyttet. Lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser giver her mulighed for en café eller kiosk samt toiletbygning på maks. 432 m² i tre etager samt offentligt grønt område.

Forhold, der strider mod en lokalplans principper, kan alene muliggøres gennem en midlertidig, treårig dispensation. Der kan alene dispenseres til anlæg m.v., som let kan fjernes, eller som ikke medfører en permanent ændring eller påvirkning af området.

Hvis det ansøgte hverken er i overensstemmelse med lokalplanens principper eller har den fornødne midlertidige karakter, kræver det vedtagelse af en ny lokalplan, hvis det ansøgte ønskes tilladt.

Vurdering

Det ønskede byggeri på Vestre Havnevej vil stride mod lokalplanens principper. Der kan derfor ikke lovligt meddeles en varig dispensation.

Der er ikke ansøgt om et midlertidigt byggeri, og der foreligger ingen aktuelle planer om at ændre lokalplanen for området. Forvaltningen kan derfor heller ikke anbefale en midlertidig dispensation.

Ud over de beskrevne juridiske aspekter skal det overvejes, hvilken udvikling der ønskes i området. Hensynet til havnen, de grønne områder og boligerne på Vestre Havnevej skal inddrages. Dette gælder både i forbindelse med en naboorientering ved en eventuel dispensation og ved en eventuel udarbejdelse af en ny lokalplan.

Øvrige placeringer

Der har været drøftet mange forslag til placering, men der kan være behov for at genbesøge disse eller finde nye forslag, da alle hidtidige muligheder enten er fravalgt eller ikke længere aktuelle/mulige. Kulturstyrelsen varetager opgaven med at finde egnede lokaler til kommunens foreningsliv.

Den foreløbige konklusion på baggrund af forslagene i vedhæftede notat er, at det hidtil ikke er lykkedes at finde en placering, der lever op til foreningens ønsker, økonomi og plangrundlag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad. 1:

Imod: Niels Rolkskov (Ø), Mette Wigand Bode (V), Jørgen Petersen (K), Thomas Kielgast (F)

For: Jonas Whitehorn (A)

Erik Swiatek (A) undlader at stemme.

Dermed er punktet ikke godkendt, hvilket betyder, at der meddeles midlertidig dispensation til opførelse af nyt klubhus.

Ad. 2:

For: Niels Rolkskov (Ø), Mette Wigand Bode (V), Jørgen Petersen (K), Thomas Kielgast (F)

Imod: Jonas Whitehorn (A)

Erik Swiatek (A) undlader at stemme.

Dermed beslutter udvalget, at der udarbejdes lokalplan, der kan muliggøre opførelse af et klubhus.

Jonas Whitehorn (A) bemærker, at han respekterer byrådets oprindelige beslutning for lokalplanen.

Bilag

Bilag 1: Sag om klubhus til sportsfiskerne på Vestre Havnevej

Bilag 2: Notat om placering af klubhus til Køge Sportsfisker Forening

Punkt 178: Dispensationsansøgning vedr. genbrug af regnvand, Vamdrupvej

2025-014276

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation vedrørende genbrug af regnvand.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med opførelsen af 38 nye boliger på Vamdrupvej 1, 4600 Køge, ønsker bygherre dispensation fra lokalplan nr. 1077, Boliger på Vamdrupvej, § 9.3 og sidste afsnit i § 10.1, vedrørende kravet om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask. Lokalplanen blev vedtaget i 2023.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger anfører, at kravet adskiller sig fra andre lokalplaner i kommunen, herunder nr. 1120, 1116 og 1125, hvor sådanne anlæg ikke er påkrævet, og at der dermed ikke foreligger en ensartet praksis.

Ansøger oplyser, at etableringen af et fælles regnvandsanlæg til 38 boliger vil medføre betydelige anlægs- og driftsomkostninger, herunder ekstra rørsystemer, filtre, pumper og vedligeholdelse, samt potentielle udfordringer i ejerforeningen. Ansøger vurderer desuden, at klimaeffekten er begrænset, da anlægget kræver energiforbrug til både pumpning og filtrering.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at en dispensation fra kravet om etablering af regnvandsanlæg vil medføre øget afledning til regnvandskloakkerne, større udledning af regnvand og næringsstoffer til Køge Å samt et øget pres på grundvandsressourcerne. Generelt reducerer genanvendelse ofte Forsyningens behov for areal til rensning med op til 50 pct.

Ved en eventuel dispensation fra lokalplanens krav i § 9.3 og § 10.1 skal bygherre indsende en ny ansøgning om tilslutning til kloak. Etablering af regnvandsanlægget er et vilkår i den allerede meddelte tilslutningstilladelse, hvorfor tilladelsen vil skulle trækkes tilbage. Bygherre vil desuden skulle revidere afløbsprojektet med forøget regnvandsmagasinerings, før der kan meddeles ny tilslutningstilladelse.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra kravet om genanvendelse af regnvand.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1: Dispensationsansøgning - Vamdrupvej 1 Køge

Punkt 179: Dispensationsansøgning vedr. genbrug af regnvand, Kimmerslevvej

2025-014287

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra lokalplanens § 9.2 om etablering af anlæg til genanvendelse af regnvand.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med ansøgningen om opførelse af et boligprojekt i to etager samt et fælleshus jf. lokalplan nr. 1114 – Boliger på Kimmerslevvej, vedtaget i 2024, ønsker bygherre dispensation fra lokalplanens § 9.2 om krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for toiletskyl.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger anfører, at det for at overholde Køge Kommunes krav til afløbskoefficient er nødvendigt at etablere sedumtage, som kan optage en del af regnvandet. Alle bygninger udføres derfor med sedumbelægning. Ifølge Rørcentrets anvisning 003, 4. udgave (september 2012), udarbejdet for Energistyrelsen og Naturstyrelsen og indarbejdet som bilag til BR18, er regnvand fra tage med græs, mos (sedum) og stråtage ikke egnet til opsamling. Anvisningen understreger, at vand fra uegnede tagmaterialer aldrig må anvendes. Den præciserer desuden, at der alene må opsamles regnvand fra tagflader og ikke fra facader, som lokalplanen foreskriver.

Ansøger oplyser endvidere, at tagfladen pr. bolig i etagebyggeri er relativt lille, og at dækningsgraden kun er cirka halvt så stor som ved andre boligtyper. Dette medfører et betydeligt behov for supplerende drikkevand. Samtidig kræver regnvandssystemet pumpning til toiletterne, hvilket øger energiforbruget.

Vurdering

Kravet om regnvandsanlæg følger af Lokalplan nr. 1114 § 9.2 og er et vigtigt virkemiddel for at mindske belastningen på både afløbssystem og grundvandsressourcer.

Som ansøger begrundet, er det korrekt, at regnvand fra sedumtage ikke må bruges til toiletskyl. Valg af sedumtag er dog et projektvalg, ikke et krav for at overholde afløbskoefficienten. Der findes andre løsninger, som både opfylder lokalplanen og samtidig gør regnvandsopsamling mulig.

Selvom etagebyggeri har en mindre tagflade pr. bolig end enfamiliehuse, bidrager regnvandsanlæg fortsat væsentligt til vandbesparelser. En vis supplerende med drikkevand er almindelig praksis og ændrer ikke ved, at ordningen aflaster vandforsyningen.

I den konkrete sag reducerer genanvendelsen Forsyningens behov for areal til rensning af regnvand med cirka 50 pct. Uden ordningen vil der ske en øget afledning til regnvandskloakkerne og et større pres på grundvandet.

Det ekstra energiforbrug ved pumpning er begrænset og væsentligt mindre end den samlede gevinst i form af vandbesparelser og reduceret belastning af afløbssystemet.

På baggrund af ovenstående, anbefaler forvaltningen, at der meddeles afslag til dispensation fra kravet om etablering af anlæg til genanvendelse af regnvand.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1: Beskrivelse til byggeansøgning

Punkt 180: Smedetoften 2 - ansøgning om nedrivning

2025-014069

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 7-08 Køge - Ringsbjerg Landsby til nedrivning af Smedetoften 2.

Baggrund og vurdering

Ejeren af Smedetoften 2 har ansøgt om nedrivningstilladelse til den bevaringsværdige bolig på ejendommen.

Smedetoften 2 er beliggende inden for bevarende Lokalplan 7-08 – Ringsbjerg Landsby og er markeret som bevaringsværdig. Nedrivningen kræver derfor dispensation fra lokalplanen. Ejendommen har stået tom i de seneste 15 år.

Ejeren fik i 2023 dispensation fra lokalplanen til at nedrive den tilhørende smedje, dels på grund af bygningens dårlige stand, og dels da smedjen ikke var en del af selve boligen.

Naboorientering

Sagen har været i naboorientering hos de nærmeste naboer, og der er indkommet to bemærkninger:

- En borger mener, at det er ærgerligt, at den eksisterende bygning ikke kan renoveres, men finder det bedre, at der opføres en ny bolig i stedet for den nuværende, som er i meget dårlig stand.
- En borger mener, at det er problematisk, at man ikke overholder lokalplanens bestemmelser. Borgeren gør opmærksom på, at ejeren vidste, at huset var bevaringsværdigt, før han købte det, og mener desuden, at der bliver givet for mange tilladelser til nedrivning af bevaringsværdige huse.

Lokalplan 7-08

Lokalplanens formål er bl.a.: "at landsbymiljøets bebyggelse, ejendoms og bebyggelsesmønster, gadenet og karakteristisk beplantning bevares".

Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelse om bevaring, § 9.1: "De på kortbilag 3 viste bevaringsværdige huse må ikke nedrives, ombygges eller ændres medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Bevaringsværdig bebyggelse skal efter vedligeholdelse eller ombygning fremstå med uændret bygningsudtryk.

Dette gælder tagdækning inkl. udhæng og skorstenes størrelse og udformning, facaders udformning, detaljering og overfladebehandling samt døre og vinduers udformning, detaljering og overfladebehandling.

Hvor indgreb gennem tiden har sløret oprindelige bygningsforhold væsentligt bør der ved vedligeholdelse gennemføres en tilbageføring i overensstemmelse med bygningens oprindelige udtryk og den stedlige tradition".

Vurdering

Ejeren har siden 2023 arbejdet på en renovering af ejendommen. Det står nu klart, at bygningen er i så dårlig stand, at den ikke kan reddes gennem en overskuelig renovering inden for en økonomisk rimelig ramme. Som dokumenteret i de vedlagte bilag, er der alene tre hele facader tilbage, mens resten af bygningen er stivet af og understøttet med bjælker. Forvaltningen har besigtiget ejendommen, og den dårlige stand er dokumenteret med fotos i bilagene.

Kommunen kan ikke kræve, at bevaringsværdige ejendomme vedligeholdes. I dette tilfælde er det tydeligt, at husets nuværende stand skæmmet omgivelserne og ikke muliggør en istandsættelse. Af hensyn til forskønnelse indstiller forvaltningen derfor til nedrivning.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ikke godkendt.

Bilag

Bilag 1: Smedetoften 2, fotos

Punkt 181: Nedrivningssager på Bøgevej 8, Strandvænge 20 og Dalbyvej 57

2025-017265

Indstilling

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

1. ansøgningen om nedrivning af boligen på Bøgevej 8 godkendes,
2. ansøgningen om nedrivning af boligen på Strandvænge 20 godkendes,
3. ansøgningen om nedrivning af boligen på Dalbyvej 57 godkendes.

Baggrund og vurdering

Da nedrivningssager har politisk interesse, har Teknik- og Miljøforvaltningen vurderet, at følgende tre sager skal behandles politisk. Sagerne er samlet i én sag med et fælles kortbilag.

- *Bøgevej 8*

Køge Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af boligen på Bøgevej 8 samt opførelse af et nyt enfamiliehus fra Hus Compagniet.

Ejendommen består i dag af et enfamiliehus opført i 1966 med en bolig på 96 m², en carport på 12 m² og et udhus på 7 m², jf. BBR. Ejendommen er beliggende i byzone.

For ejendommen gælder Byplanvedtægt 1, Højelse Kommune (Nyvej, Knudsvej m.v., Ll. Skensved) fra 1963.

Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt – hverken af kommunen eller af Slots- og Kulturstyrelsen.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at nedrivningen kan godkendes.

- *Strandvænge 20*

Køge Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af boligen på Strandvænge 20 samt opførelse af et nyt enfamiliehus fra Hus Compagniet.

Ejendommen består i dag af et enfamiliehus opført i 1963 med en bolig på 96 m² og en udestue på 50 m². Ejendommen er beliggende i byzone. Der er ingen lokalplan for området.

Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt – hverken af kommunen eller af Slots- og Kulturstyrelsen.

Inden for de seneste 11 år er der opført ny bebyggelse på flere ejendomme i området.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler at nedrivningen kan godkendes.

- *Dalbyvej 57*

Køge Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning og opførelse af et nyt stuehus på Dalbyvej 57, Stenkelstrup, 4140 Borup. Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig og er ikke omfattet af en bevarende lokalplan. Ejendommen er beliggende i landzone.

Det nuværende stuehus er opført i 1850 og senest ombygget i 1950 af tidligere familiemedlemmer, hvor taget blev ændret fra stråtag til tegltag, og der blev etableret en frontispice. Gården har været i familiens eje i tre generationer.

Huset har gennem de seneste 10 år været forsøgt renoveret med ambitionen og ønsket om at bevare det.

Ejendommen fremstår imidlertid i så ringe stand, at det ikke vurderes økonomisk rentabelt eller teknisk muligt at sikre en sund og sikker bolig. Ansøgeren har oplyst om bl.a.: fugt i ydervægge op til 150 cm i højden, mistanke og grobund for skimmelsvamp, manglende fugtsikring af ydervægge, gulve der ligger direkte på jorden, mus der lever under gulvene, centralvarmeanlægget i huset har lækager, ingen hulmursisolering, gammelt pillefyr, utætte lukkede skorstene, sætningskæder, gamle vinduer, udskiftning af vandrør med asbest, udskiftning af tegltag, fjernelse af udvendig plastikmaling, som er med til at bidrage til fugt skader.

Den anslåede renoveringsudgift for at gøre huset sundt og beboeligt er ca. 9,5 mio. kr. samt yderligere 600.000–700.000 kr. til rådgiverbistand.

Ansøgeren ønsker derfor at nedrive huset og opføre et nyt hus i stil med det gamle.

Hvis huset ønskes bevaret, vil det være nødvendigt at nedlægge et § 14-forbud efter Planloven.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at renovering ikke er rentabelt, og at der er usikkerhed om, hvorvidt huset kan leve op til gældende krav, selv efter renovering. Ejeren anses for at være i god tro, og der er ikke juridisk hjemmel til at nægte nedrivning uden samtidig at nedlægge et § 14-forbud og udarbejde en ny lokalplan. Forvaltningen indstiller derfor, at huset kan nedrives.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad. 1: Godkendt

Ad. 2: Godkendt

Ad. 3: Ikke godkendt

Bilag

Bilag 1: KPU - samlingsag

Bilag 2: Stuehus på Dalbyvej 57

Punkt 182: Orientering fra formanden

Beslutning

Intet.

Punkt 183: Orientering fra forvaltningen

Beslutning

Intet.

Punkt 184: Eventuelt

Beslutning

Intet.

Punkt 185: Lukket: Eventuelt

Punkt 186: Lukket: Underskriftsblad KPU