

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 05-09-2019

Mødedato	Torsdag d. 05. september 2019 kl. 16:00
Mødested	Byrådsstue Ivar Huitfeldt
Mødedeltagere	Niels Rolskov, Ken Kristensen, Marie Møller, Erling Larsen, Torben Haack, Mette Jorsø, Thomas Kampmann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 1085 - Boliger i Algestrup.....	4
Lokalplan 1054 - endelig vedtagelse af lokalplan for område til blandet bolig- og erhvervsformål på.....	5
Bøgedevej 9 - ansøgning om Landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed.....	7
Teglværksvej 9 - udstykning.....	9
Godkendelse af projekt for udbygning ved VEKS Køge Kraftvarmeværk.....	10
Byggeloven § 12A.....	11
Principiel stillingtagen til blødgøring af vand på Værket ved Regnemark.....	13
Vandindvindingstilladelser til 7 af HOFORs kildepladser i Køge Kommune.....	14
Tilladelse til 120 meter dyb boring til jordvarmeanlæg.....	16
Orientering fra formanden.....	18
Orientering fra forvaltningen.....	19
Eventuelt.....	20
Lukket: Agro-virksomhed i landzone.....	21
Lukket: Eventuelt.....	22

Punkt 119: Godkendelse af dagsorden

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Torben Haack (F) deltog ikke under punkterne 122-124, 126, 128-131.

Beslutning

Godkendt.

Torben Haack (F) deltog ikke under punkterne 122-124, 126, 128-131.

Punkt 120: Endelig vedtagelse af lokalplan 1085 - Boliger i Algestrup

2018-009869

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at lokalplan 1085 - Boliger i Algestrup vedtages endeligt med ændringer som beskrevet i høringsnotat (se bilag 1) samt redaktionelle ændringer.

Baggrund og vurdering

Byrådet godkendte den 23. marts 2019 at sende forslag til lokalplan 1085 i offentlig høring i perioden 28. marts 2019 - 25. april 2019. Lokalplanforslaget muliggør opførelse af op til 24 tæt-lav boliger i 1,5 og 2 etager. Adgangen til området skal ske ad to adgangsveje fra Byskovvej. Der udlægges areal til fælles miljøstation og fælles parkeringspladser langs den interne boligvej. I lokalplanområdet sydøstlige del udlægges areal til regnvandsbassin. Mod nord udlægges et område til fælles friareal. Arealet er omfattet af skovbyggelinje og der kan derfor ikke opføres bebyggelse inden for arealet.

Der er indkommet fire høringssvar i høringsperioden. Et høringssvar er fra Banedanmark, der ikke har bemærkninger til lokalplanforslaget. Andet høringssvar handler om bekymring for udkørsler til Byskovvej, hvor det opleves, at der ofte køres stærkere end tilladt. Tredje høringssvar er fra Vejdirektoratet vedrørende støjbelastning fra Sydmotorvejen udover Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligbebyggelse på 58 dB. Efter planlovens § 15a stk. 1 må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger m.v., der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Bemærkningen er foreslået indarbejdet i lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

Det fjerde høringssvar er fra Miljøstyrelsen, der har vurderet lokalplanforslaget i forhold til hensynet til skoven nord for lokalplanområdet. Miljøstyrelsen er kun indstillet på at reducere skovbyggelinjen 20 meter fra skovbrynet. Miljøstyrelsens bemærkning har givet anledning til, at lokalplanen justeres. Det betyder, at det fælles friareal rykkes og nu er et 20 meter bælte i lokalplanområdets nordlige del. Samtidig nedjusteres udstykningsantallet fra 24 til 18 grunde (se bilag 3). Miljøstyrelsens træffer den endelige afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Forvaltningen har vurderet, at de ændringer, der er foretaget på baggrund af høringssvarene ikke er væsentlige i forhold til planlovens krav om fornyet høring. I forhold til lokalplanforslaget reduceres boligantallet fra 24 til 18 boliger, friarealet rykkes og udvides, og placering af boligerne ændres ikke i forhold til afstand til naboer uden for lokalplanområdet.

Der er udarbejdet et høringsnotat (se bilag 1), i hvilket der kort redegøres for høringssvarene samt Teknik- og Miljøforvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Anbefales.

17-09-2019 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

24-09-2019 Køge Byråd

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Bilag 1 - høringsnotat

Bilag 2 - samlede høringssvar - lp1085

Bilag 3 - revideret kortbilag 2

Forslag til lokalplan 1085

Punkt 121: Lokalplan 1054 - endelig vedtagelse af lokalplan for område til blandet bolig- og erhvervsformål på Bækgårdsvej, Borup

2018-017718

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at der tages stilling til, om Lokalplan 1054 for område til blandet bolig- og erhvervsformål på Bækgårdsvej, Borup og Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med redaktionelle ændringer samt ændringer, som beskrevet i høringsnotatet.

Baggrund og vurdering

Byrådet vedtog den 28. maj 2019 at sende forslag til Lokalplan 1054 for område til blandet bolig- og erhvervsformål på Bækgårdsvej, Borup i offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for serviceerhverv, såsom liberale erhverv, administration, undervisning og lignende samt offentlige formål i form af et forsamlingshus. Desuden giver lokalplanen mulighed for boliger i form af åben-lav bebyggelse (villa og dobbelthuse) på ejendommen.

Der er indkommet 57 høringssvar. Høringssvarene handler hovedsageligt om, hvorvidt man er for eller imod et forsamlingshus på Bækgårdsvej 14 i Borup. Høringssvarene kan således deles op i to grupperinger. Den ene gruppe er høringssvar fra de omkringboende, som er stærkt kritiske overfor forsamlingshuset og fortæller om de store gener, de har oplevet, mens forsamlingshuset var i drift og om et langstrakt og uheldigt sagsforløb, der har fyldt meget i deres liv. Den anden gruppe er hovedsageligt lokale borgere i Borup, der synes, at det er positivt for byen med et nyt forsamlingshus. Blandt høringssvarene er to underskriftsindsamlinger, hvor 56 har skrevet under på, at de er imod et forsamlingshus, og 180 har skrevet under på, at de støtter et forsamlingshus. Sagen har fyldt meget i Borup, hvilket også fremgår af artikler og læserbreve i lokalaviserne. Den 18. juni 2019 afholdte Køge Kommune borgermøde om lokalplanforslaget. Ca. 40 borgere mødte op, og der var en ophedet debat om forsamlingshuset.

Mere konkret indeholder høringssvarene bekymring over støj fra musik, gener fra festende mennesker, lysgener, parkeringsproblemer og ejendomsværdiforringelser. Derudover er der en undren over, at Køge Kommune udarbejder en lokalplan for en enkelt ejendom, at Køge Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke udløser krav om miljøvurdering samt definitionen på et forsamlingshus. Endeligt nævnes et alternativt projekt for ejendommen (boliger) og alternative placeringsmuligheder for et forsamlingshus.

Høringssvarene viser, at naboerne har følt sig generet af forsamlingshuset, mens det var i drift. Mange af emnerne kan ikke reguleres med en lokalplan og afstedkommer derfor ikke ændringer i lokalplanen. Til gengæld viser de indkomne høringssvar hvilke miljøgener, der kan opstå, når en myndighed giver tilladelse til en støjende virksomhed i et støjfølsomt område.

Forvaltningen kan kun myndighedsregulere den støj, som produceres fra bygningen og ikke den støj, der opstår, når gæster opholder sig udendørs på forsamlingshusets grund, på fortove og gader, hvilket forvaltningen har erfaring for, har givet anledning til nabogener tidligere. Der må derfor forventes gener for naboerne, der ikke kan reguleres, og som alene henhører til Politiets ordensvedtægt. Forvaltningen har dog mulighed for at stille krav, der begrænser antallet af støjende arrangementer pr. år. Det er denne mulighed, Frank Poulsen har accepteret. Der er således stillet krav om, at der maksimalt må afholdes 15 arrangementer med sluttidspunkt efter kl. 22 pr. år og maksimalt 1 arrangement pr. uge.

Der er i høringsperioden også kommet mange positive tilkendegivelser overfor forsamlingshuset, nærmere bestemt 27 høringssvar og en underskriftindsamling, hvor 180 borgere har skrevet under på, at de støtter forsamlingshuset. Derudover har Miljøstyrelsen fremsendt bemærkninger til planforslagene. Forvaltningen anbefaler at imødekomme Miljøstyrelsens bemærkninger ved, at der indsættes et afsnit om Bilag IV-arter både i Lokalplan 1054 og Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017.

Der er udarbejdet et høringsnotat, hvor der redegøres for alle høringssvarene samt forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Udvalgets flertal Niels Rolskov (Ø), Erling Larsen (A), Marie Møller, (A) og Torben Haack (F), Thomas Kampmann (C) indstiller, at lokalplanforslaget ikke vedtages. Flertallet henviser til, at den gældende lokalplan giver mulighed for at bygge boliger på området.

Ken Kristensen (V) og Mette Jorsø (V) undlader at stemme.

17-09-2019 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet
24-09-2019 Køge Byråd
Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Udvalgets flertal Niels Rolskov (Ø), Erling Larsen (A), Marie Møller, (A) og Torben Haack (F), Thomas Kampmann (C) indstiller, at lokalplanforslaget ikke vedtages. Flertallet henviser til, at den gældende lokalplan giver mulighed for at bygge boliger på området.

Ken Kristensen (V) og Mette Jorsø (V) undlader at stemme.

Bilag

Lokalplan 1054 - høringsnotat

Samlede høringssvar

Forslag til Lokalplan 1054_udskrift

Punkt 122: Bøgedevej 9 - ansøgning om Landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed

2018-018374

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der meddeles afslag på ansøgning om vognmandsvirksomhed på Bøgedevej 9.

Baggrund og vurdering

På vegne af TOR udlejning Aps - ansøger advokatfirmaet Susanne Graffmann APs om landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed på Bøgedevej 9, 4100 Ringsted. Tor Udlejning, blev stiftet den 18. februar 2015, og ejes af Torben Olsen og René Olsen med 50 % til hver.

Tor Udlejning ejer 17 lastbiler, hvoraf de 11 opbevares i lukkede haller om natten på Bøgedevej 9. De øvrige 6 lastbiler køres til andre p-pladser for natten, og kommer således kun meget sjældent på ejendommen. På ejendommen er der udover hallerne også bygninger, der anvendes til administration. Der er beskæftiget 1½ medarbejder med administration dagligt og ansat 14 chauffører.

Virksomheden overtog langsomt den vognmandsvirksomhed, der uden landzonetilladelse blev drevet fra adressen siden 2006. Der drives nu vognmandsvirksomhed i væsentligt mindre omfang end tidligere, hvor 29 biler kørte ud fra ejendommen dagligt.

Historie

I 2006 købte Mogens Olsen ejendommen Bøgedevej 9, og han står i dag fortsat registreret som ejer af ejendommen.

I 2008 gjorde naboer til ejendommen Køge Kommune opmærksom på, at der blev drevet vognmandsvirksomhed. Køge Kommune har siden 2008 modtaget adskillige klager fra beboerne i området. Klagerne har bl.a. handlet om utryghed pga. voldsom trafik, støj og støv fra gennemkørende lastbiler til og fra Bøgedevej 9.

På den baggrund behandlede Teknik- og Miljøudvalget i 2008 en sag om lovliggørelse af vognmandsvirksomheden.

Udvalget besluttede, at der ikke kunne meddeles tilladelse til vognmandsvirksomhed. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning blev påklaget til Naturklagenævnet, som stadfæstede kommunens afgørelse.

Herefter udstedte kommunen et påbud om lovliggørelse af forholdene. Påbuddet blev påklaget til Naturklagenævnet, som afviste klagen. Herefter bliver der fastsat en endelig frist til den 1. maj 2010 til at efterkomme påbuddet. Fristen blev ikke overholdt og derfor politianmeldte Køge Kommune vognmandsvirksomheden den 11. maj 2010. Dette medførte dagbøder frem til det politianmeldte firmas lukning og sagen blev henlagt af anklagemyndigheden.

Køge Kommune har i perioden fra registreringen af vognmandsvirksomheden på adressen Bøgedevej 9, i 2008 frem til modtagelsen af vedhæftede brev fra advokat Susanne Graffmann ikke modtaget ansøgning fra ejeren om landzonetilladelse til at drive vognmandsvirksomhed på adressen eller givet tilladelse hertil.

Vurdering

Det gælder generelt, at vognmandsvirksomheder ikke kan etableres i bestående bygninger uden landzonetilladelse, da de har behov for oplagsplads til biler, containere m.v., ligesom de ofte medfører en betydelig tung trafik. Større vognmandsvirksomheder bør som hovedregel henvises til planlagte erhvervsområder, der er indrettet dertil.

Vognmandsvirksomheder er på denne baggrund ikke omfattet af de aktiviteter, der i henhold til § 37, stk. 1 og 2, kan etableres uden landzonetilladelse i overflødiggjorte bygninger.

Kommunerne kan dog meddele landzonetilladelse til etablering af vognmandsvirksomheder i landzone baseret på en konkret afvejning af, om tilladelsen vil være forenelig med forskellige interesser inden for planlovens rammer, herunder f.eks. hensyn til at undgå spredt bebyggelse, hensyn til landskab og miljø, udnyttelse af eksisterende infrastruktur m.v. Køge Kommune har givet landzonetilladelse til at drive vognmandsvirksomhed på adresserne Tågerødvej 4 og Sonnerupvej 51. Her er der ikke indkommet nogen klager over tilladelserne og de er givet på vilkår om bl.a. etablering af beplantningsbælter samt begrænsning på max tilknytning af lastbiler og containere.

Kommunalbestyrelsen kan desuden i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække (mere end 10 år), jf. § 35 a.

Vognmandsvirksomheden på Bøgedevej 9 har aldrig været lovliggjort og kan derfor ikke blive behandlet efter planlovens nye §35a.

Etablering af vognmandsvirksomhed på Bøgedevej 9 synes ikke at være forenelig med de interesser som planlovens skal varetage herunder miljø og udnyttelse af eksisterende infrastruktur. De ulovlige virksomheder har siden opstart i 2006 været til stor gene for naboer i området jf. registrerede klager.

Vognmandsvirksomheden må betegnes som værende en stor virksomhed, der genererer meget trafik på landeveje, der ikke er indrettet til det. Det vurderes, at en vognmandsvirksomhed på Bøgedevej 9 ikke er tilrådelig, hverken af den ansøgte størrelse eller mindre størrelse og kan ikke indpasses i landzonen med de gener det giver omgivelserne.

Vognmandsvirksomheden bør etablere sig i erhvervsområder, der er indrettet til de forhold der kræves.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Tilsynsnotat - Bøgedevej 9, 4100 Ringsted

Advokats afsluttende indlæg efter aktindsigt i sagen

Brev fra advokat til Køge Kommune ang. beskrivelse og landzoneansøgning

oversigtskort - Bøgedevej 9.pdf

2008 - TMU- afslag på ansøgning om Landzonetilladelse til vognmandsforretning - Bøgedevej 9

Afgørelse fra Naturklagenævnet - afvisning af klage

Politianmeldelse

Politiet henlægger sagen

Punkt 123: Teglværksvej 9 - udstykning

2019-008015

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima og Planudvalget, at der gives tilladelse til udstykning af én grund til opførelse af ét enfamiliehus.

Baggrund og vurdering

Udvalget besluttede på mødet den 6. juni 2019 at sende ansøgning om udstykning af ejendommen Teglværksvej 9 i naboorientering.

Ansøgningen har været i naboorientering fra den 14. - 28. juni 2019, og der er ikke indkommet bemærkninger.

Der ansøges om landzonetilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny bolig på ejendommen. Ejendommen ønskes udstykket i to grunde med en størrelse på henholdsvis ca. 2.300 m² og ca. 1.930 m²

Planmæssigt vurderer forvaltningen, at en udstykning vil kunne tillades da ejendommen ligger i en samlet bebyggelse og at der er tale om en huludfyldning i eksisterende husrække.

Forvaltningen har tidligere givet tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen Teglværksvej 11A som var en allerede udstykket grund.

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at ejendommen ligger indenfor støjzonen for skydebanen på Lidemarksvej.

Konkret er der tale om, at skydebanen har tilladelse til at skyde i et omfang som kan give støj på op til 60 dB på den del af ejendommen Teglværksvej 9 som ønskes udstykket.

I henhold til Planloven må kommuner ikke udlægge støjfølsom anvendelse som fx boliger, med mindre der kan sikres mod støjbelastning i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger.

I Miljøstyrelsens vejledning er beskrevet, at virksomhedsstøj ved boligområder skal holdes på 45-40-35 dB for hhv. dag-aften/weekend-nat. På bilaget kan man se at ejendommen ligger indenfor et område hvor der kan forekomme støj fra skydebanen på op til 60-65 dB.

Den aktuelle skydebane er miljøgodkendt til et max. lydbidrag på 70 dB og den ansøgte udstykning er placeret indenfor 60 dB konsekvenszonen. En ny bolig på denne lokalitet vil dermed blive belastet med et støjbidrag, der ligger indenfor miljøgodkendelsens rammer.

På baggrund af ovennævnte miljøgodkendelse vurderer forvaltningen, at udstykning vil kunne tillades.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Teglværksvej 9 - støjzoner ved skydebaner

Udstykningsforslag 04042019 - Reduceret.pdf

Supplerende brev til ansøgning om landzonetilladelse 1.0

Punkt 124: Godkendelse af projekt for udbygning ved VEKS Køge Kraftvarmeværk

2019-010013

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at projektet for udbygning af Køge Kraftvarmeværk med røggaskondensering og med varmepumpe ved VEKS godkendes i henhold til projektbekendtgørelsen.

Baggrund og vurdering

VEKS har søgt om godkendelse af projektforslag til etablering af røggaskondensering på Køge Kraftvarmeværk (KKV) med tilhørende varmepumpe. Køge Kommune skal godkende projektet i henhold til lov nr. 1211 af 9. oktober 2018 om varmeforsyning og bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018 om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg.

Projektet er udarbejdet med henblik på at effektivisere og optimere varmeproduktionen på værket. Projektet medfører, at der skal etableres røggaskondensering med tilhørende absorptionspumpe på blok 8 på Køge Kraftvarmeværk. VEKS forventer dermed at øge brændselseffektiviteten og at kunne nedbringe varmeproduktionsomkostningerne for værket. Etablering af røggaskondensering på anlægget vil medføre, at varmeproduktionskapaciteten bliver forøget med 13,5 MW på anlægget, fra 37,2 MW i dag til 50,7 MW. Investeringen for det samlede projekt er opgjort til ca. 72 mio. kr. Det vil øge varmeproduktionen med 30 - 40 % årligt på værkets blok 8 i følge beregninger. Dermed vil dyrere fjernvarmeproduktion på anlæg i resten af fjernvarmesystemet i hovedstadsområdet og fra den noget ældre og mindre effektive blok 7 på kraftvarmeværket blive fortrængt.

Der er udarbejdet en samfundsøkonomisk analyse i forbindelse med projektet, der viser en høj samfundsøkonomisk værdi på 158 mio. kr. for perioden 2020 - 2040. Selskabsøkonomisk vil der også være en betydelig gevinst for VEKS på 163 mio. kr. over perioden. Det kan medføre lavere varmepriser for forbrugerne svarende til en årlig besparelse på 70 - 100 kr. for et standardhus i VEKS' område, hvis denne gevinst omsættes hertil.

Det er vurderet, at projektet vil medføre en årlig reduktion i CO₂-udledningen fra fjernvarmesystemet i Hovedstadsområdet i perioden 2020 - 2040. I starten af perioden vil den årlige reduktion være 2-3.000 tons og i slutningen af perioden 4-5.000 tons. Reduktionen i slutningen af perioden svarer til ca. 1 % af Køges samlede CO₂-udledning.

Projektet har været i høring hos berørte parter fra den 21. juni 2019 til den 9. august 2019. Varmelast, som står for at planlægge fjernvarmeproduktion CTR's og VEKS transmissionsnet, har svaret og er positive over for projektet, da de antager, at den billigere varmeproduktion til indgå i den normale lastfordeling i Varmelast. Varmelast vil ikke nødvendigvis altid kunne aftage den fulde varmeproduktion fra Køge Kraftvarmeværk. ARGO og CTR har også svaret, og havde ingen bemærkninger.

I forbindelse med projektet skal der opføres en røggaskondenseringsbygning samt et scrubbetårn/silo, som skal have byggetilladelse, og som kræver dispensation fra lokalplan 3-38, Junckers Industrier. Projektet skal desuden VVM-screenes, og der skal gives tillæg til miljøgodkendelsen og tillæg til spildevandstilladelsen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

VEKS projektforslag røggaskondensering med varmepumpe på KKV 190319

Høring vedrørende projektforslag for udbygning med røggaskondensering med varmepumpe ved VEKS Køge Kraftvarmeværk

Høringssvar fra Varmelast

Punkt 125: Byggeloven § 12A

2019-014614

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, at orienteringen tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget har på sidste møde den 15. august 2019 ønsket en orientering om hvilke muligheder og begrænsninger der er for at anvende Byggelovens § 12A til at stille krav til funderingsmetoder. Kommunens jurister har medvirket i udarbejdelse af punktet.

Hovedreglen er jf. Byggelovens § 12A, at bygherrer er ansvarlig for at anvende en byggemetode, der ikke medfører skader på omkringliggende ejendomme. Der gives i Byggeloven § 12A mulighed for at der kan stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode i et afgrænset område, hvis jordbundsforholdene eller andre forhold i et område er af en sådan helt særlig og enkeltstående karakter, at de indebærer en risiko for skade på omliggende bygninger. Hvis kommunen træffer en beslutning om særlige krav til funderingsmetode, kræver det at de7 med en uvildig undersøgelse kan sandsynliggøres en sammenhæng mellem den type af fundering der forbydes, og de konkrete jordbundsforhold i et afgrænset område, og at dette skal tinglyses på alle de pågældende ejendomme inden for området.

I forlængelse af bygnings- og fotoregistreringerne i 2017 har Køge Kommune fået den rådgivende ingeniørvirksomhed GEO til at opsamle viden om jordbundsforholdene i området. Geo udarbejdet et kort notat på baggrund af kendt viden fra boreprofiler, samt en inddeling af naboejendomme på en risikoskala i forhold til vibrationsgivende arbejder. Forskellen i den vurderede risikokategori for ejendommene, skyldes ikke forskel i jordbundsforholdene i området men bygningernes konstruktive forhold og synlige skader. På baggrund af erfaringer fra de første byggerier, SWECOS notat om bygningsundersøgelserne samt GEO notat om jordbundsforhold, har forvaltningen vurderet, at en detaljeret undersøgelse ikke vil føre til, at der kunne nedlægges forbud efter Byggelovens § 12A.

Forvaltningen har fundet to eksempler på konkret anvendelse af Byggelovens § 12A. Begge eksempler omhandler grundvandssænkning.

Det ene eksempel er fra København og handler om tinglysning af en orientering til grundejere om, at der kan stilles særlige krav efter byggelovens § 12A. Her er der en klar sammenhæng mellem lokale forhold og en sandsynlig risiko ved at udføre grundvandssænkning eller pæleramning. Tinglysningen indeholder ikke et direkte forbud mod pæleramning, men oplyser grundejere om, at der kan stilles krav om særlige funderingsmetoder. Der er ikke nævnt, hvad der er forbudt eller tilladt og det er dermed usikkert i hvilket omfang den kan bruges til at forbyde eksempelvis pælefundering, uden en selvstændig og konkret vurdering af hvert enkelt byggearbejde. I tinglysningen står der følgende:

"Københavns Kommunes Borgerrepræsentation har den 21. marts 1991, med baggrund i byggelovens § 12A, besluttet, at der i nærmere angivne dele af Indre By og Christianshavn, skal kunne stilles særlige krav til bygningers funderingsmetode, da jordbundsforholdene eller andre forhold i disse områder er af en sådan beskaffenhed, at bl.a. en sænkning af grundvandsstanden eller nedramning af funderingspæle i forbindelse med byggearbejder kan indebære en risiko for skade på de omliggende bygninger." Tinglysningen er vedlagt i sin helhed som bilag.

Det andet eksempel er en anonymiseret afgørelse fra Byggestyrelsen, hvor det er vurderet at Byggelovens § 12A ikke kan anvendes på enkeltejendomme. I afgørelsen fremgår følgende:

"Det er endvidere en betingelse for bestemmelsens anvendelse, at der træffes en generel beslutning for et nærmere angivet område. Det er Byggestyrelsens opfattelse, at X-kommune ikke har haft hjemmel til at anvende byggelovens § 12A i den konkrete sag, idet der ikke er truffet en generel beslutning om bygningernes funderingsmetode i det pågældende område, hvor omhandlede ejendom er beliggende. X-Kommunes beslutning burde endvidere have været fulgt op af en meddelelse til ejerne og en tinglysning på ejendommene i området om, at der stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode. Man skal endelig meddele, at Byggestyrelsen ikke kan vurdere, efter hvilke bestemmelser i bygningsreglement 1982, kap. 7.3 kælderkonstruktionerne skal udføres, før X-kommunes beslutning i henhold til byggelovens § 12A foreligger." Afgørelsen er vedlagt i sin helhed som bilag.

En tinglysning svarende til eksemplet fra København vil medføre, at der kan komme begrænsninger for de typer af ny- og tilbygninger der kan udføres i hele området. Det er ikke afklaret om dette kan påvirke ejendomsværdierne, men typisk vil alle begrænsninger for byggegrunde medføre et vist værditab.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Hvis der skal udarbejdes en ekstern vurdering af "jordens beskaffenhed" i området vil dette medføre en udgift på i omegnen af 20.000 kr pr ejendom, samt rådgiverudgifter til samlet rapport, formentlig en udgift på en halv million.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Udsat.

08-10-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Udsat.

Bilag

GEO_SH_jordbund

byg19898685

Kbh_bl12a

Punkt 126: Principiel stillingtagen til blødgøring af vand på Værket ved Regnemark

2018-022336

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Klima- og Planudvalget meddeler HOFOR at de kan forvente, at Køge Kommune vil meddele tilladelse til avanceret vandbehandling på Værket ved Regnemark.

Baggrund og vurdering

HOFOR har anmodet Køge Kommune om en tilkendegivelse af, hvorvidt HOFOR kan forvente at få meddelt tilladelse til avanceret vandbehandling på Værket ved Regnemark. Den avancerede vandbehandling omfatter blødgøring af vandet ved pellet metoden (kalkfældning).

Køge Kommune er myndighed i henhold til Vandforsyningsloven, for Værket ved Regnemark.

Køge kommunes borgere, modtager ikke vand fra HOFOR, med undtagelse af 6 ejendomme ved Regnemarkværket, CP Kelco (~500.000 m³/år) og Ll. Skensved Vandværk er nødforbundet med HOFOR.

HOFOR leverer drikkevand til en række hovedstadskommuner, som er høringsberettiget. Derfor har forvaltningen haft HOFORs anmodning i høring hos modtagerkommunerne, anmodningen er vedlagt som bilag 1. Høringssvarene er vedlagt som bilag 2. Samme proces har fundet sted for flere af HOFORs øvrige værker, hvor modtagerkommunerne ligledes er hørt. Derfor er det begrænset hvor mange spørgsmål der er kommet fra modtager kommunerne. Generelt er der positive høringssvar fra modtagerkommunerne. Der er stillet spørgsmål omkring problematikken med blandingsvand i ledningsnettet, hvor blødgjort vand og ikke blødgjort vand kan blive aggressivt, hvilket kan medføre negativ effekt på forsyningsledningerne. HOFOR har redegjort for problemstillingen og både beregninger og i praksis, viser at dette ikke er tilfældet.

Forvaltningen har bedt Styrelsen for Patientsikkerhed om en udtalelse, se bilag 3. Styrelsen for patientsikkerhed vurderer, at den samlede sundhedsmæssige effekt af blødgøring af drikkevand er begrænset.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående udmeldinger fra modtagerkommunerne og Styrelsen for patientsikkerhed, at det meddeles til HOFOR, at de kan forvente, at Køge Kommune vil meddele tilladelse til avanceret vandbehandling på Værket ved Regnemark. HOFOR kan derfor gå videre med den endelige projektering samt fremsende en endelig ansøgning.

Af hensyn til forsynings sikkerheden har HOFOR valgt, at der skal nybygges et værk på matriklen, mens det eksisterende værk er i funktion i anlægsperioden. Byggeriet forventes at omfatte 5.200 - 5.600 m² nybyggeri, der placeres nordøst for det eksisterende værk. 1.200 m² skal opføres i 14 meters højde, mens det resterende byggeri opføres op til 8,5 m.

Der er i dag ikke lokalplan for området, og forvaltningen vurderer umiddelbart, at det nye byggeri vil være lokalplanpligtigt. Projektet placeres på lokalplanlisten, og afventer et konkret projekt.

Kommunikation

Ingen

Økonomi

Ingen

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Anmodning fra HOFOR

Bilag 2 - høringssvar fra aftagerkommuner

Bilag 3 - Udtalelse fra Styrelsen for Patientsikkerhed

Punkt 127: Vandindvindingstilladelser til 7 af HOFORs kildepladser i Køge Kommune

2017-004180

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender vandindvindingstilladelserne til HOFORs 7 kildepladser i Køge Kommune.

Klima- og Planudvalget 15-08-2019

Udsat.

Baggrund og vurdering

Værket ved Regnemark drives af HOFOR, som bl.a. producerer drikkevand til hovedstadsområdet. I Køge Kommune har HOFOR 8 kildepladser, som indvinder grundvand til behandling på Værket ved Regnemark. Vandindvindingen på HOFORs kildepladser startede op i 1960'erne, og her blev givet en samlet vandindvindingstilladelse til Værket ved Regnemark på 16 mio m³/år. Efterfølgende er der indgået aftale med daværende amter omkring hvor store vandmængder, som må indvindes pr. kildeplads.

HOFOR søgte i 2007 om fornyelse af deres tilladelser til indvinding af grundvand, hvor vandmængderne pr. kildeplads forblev det samme. HOFORs samlede vandindvinding er omfattet af VVM-pligt. I 2015 meddelte Naturstyrelsen VVM tilladelse til HOFORs regionale vandindvinding samt kommuneplantillæg til berørte kommuner.

Der er ansøgt om fornyelse af vandindvindingstilladelse på følgende kildepladser:

Kildeplads	Tilladelsesmængde [m ³ /år]
Almsgård	500.000
Svenstrup	450.000
Spanager	450.000
Slimminge	1.700.000
Ravneshave	2.850.000
Nørre Dalby	550.000
Kimmerslev	1.300.000

HOFOR har yderligere en kildeplads, Gummersmarke kildeplads, som har fået fornyet vandindvindingstilladelse tilbage i 2005. HOFOR har nedlagt Ejby kildeplads i 2017, som havde tilladelse til at indvinde 500.000 m³/år. Med fornyelse af de 7 tilladelser + den eksisterende tilladelse, vil HOFOR samlet set have tilladelse til at indvinde op til 8.405.000 m³/år grundvand i Køge Kommune.

Der er indgået aftale med HOFOR omkring Slimminge, Svenstrup og Kimmerslev kildepladser, således at den samlede indvindingsmængde for de tre kildepladser, neddrog fra en tilladelsesmængde på 3,45 mio. m³/år til 2,9 mio. m³/år. Aftalen omhandler at HOFOR beholder der tilladelsesmængder for de 3 kildepladser, men i praksis skal den samlede indvinding holdes lavere.

Det er pålagt HOFOR at sikre medianminimumsvandføringen i Køge Å som kompensation for vandindvindingen i området.

Der stilles vilkår om afrapportering til forvaltningen, hvor HOFOR skal fremsende en vurdering af den samlede overvågning af vandkvalitet, vandmængder og vandspejlsmålinger.

Tilladelserne har været til udtalelse hos HOFOR og hos øvrige parter, såsom lokale vandværker som indvinder grundvand i samme område og Ringsted Kommune for de kildepladser, hvor indvindingens påvirkning krydser kommunegrænsen.

Tilladelserne, inkl. bilag, er vedlagt.

Med de stillede vilkår i vandindvindingstilladelserne vurderer forvaltningen, at vandindvindingen kan indgå i en bæredygtig udnyttelse af grundvandsressourcen i området. Et sammenfattende kort notat at tilladelserne og beskrivelse af de stillede vilkår er vedlagt som bilag.

Kommunikation

Efter vedtagelse af vandindvindingstilladelserne til HOFORs 7 kildepladser i Køge Kommune, er der klageadgang i 4 uger. Tilladelserne sendes til HOFOR samt øvrige interessenter og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Udsat.

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Resume af vandindvindingstilladelserne til HOFORs 7 kildepladser i Køge Kommune

Vandindvindingstilladelse _Almsgård kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Kimmerslev kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Nr Dalby kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Ravneshave kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Slimminge kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Spanager kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Svenstrup kildeplads

Punkt 128: Tilladelse til 120 meter dyb boring til jordvarmeanlæg

2019-005787

Indstilling

Klima- og Planudvalget indstiller, at udvalget giver tilladelse til udførelse af 1-2 boringer til en dybde på 120-150 meter for etablering af jordvarmeanlæg til bolig på Humlekærgård 8, 4600 Køge.

Baggrund og vurdering

GeoDrilling har den 6. marts 2019 ansøgt om tilladelse til 1-2 boringer til en dybde af 120-150 meter for etablering af et jordvarmeanlæg til opvarmning af bolig på Humlekærgård 8, 4600 Køge (matrikel nr. 10dy Ølsemagle By, Ølsemagle). Det forventes dog, at der kun etableres en boring til 120 meters dybde for at anlægget kan etableres.

Jordvarmeanlægget består af en boring. I boringen placeres jordvarmeslanger, som fører varme op fra jorden ved en udveksling af varme fra jord til væske i jordvarmeslangen. Væsken består af en blanding af vand og IPA-sprit (antifrostvæske).

Jordvarmeslangen tilkobles en varmepumpe for opvarmning og varmt brugsvand. De enkelte varmeslanger støbes fast i boringen med et varmeledende lavpermeabelt materiale. Ansøger forventer, at en boring vil være tilstrækkeligt, men for at opnå den nødvendige fleksibilitet ansøges om to boringer og til en dybde af 150 meter.

Det ansøgte anlæg bliver placeret i OSD (område med særlig drikkevandsinteresse), men udenfor sårbare indvindingsområder, hvor jorddækket til grundvandet er tyndt (NFI – nitratfølsomme indvindingsområder). Anlægget placeres også uden for 300 meters beskyttelseszone for vandboringer.

Den ansøgte dybe boring sker med baggrund i "jordvarmebekendtgørelsen", der indeholder en række afstandskrav til indvindingsboringer til almene og ikke-almene drikkevandsforsyninger, herunder et afstandskrav på 300 meter til drikkevandsboringen samt krav om, at jordvarmeanlæg placeres udenfor BNBO (Borings-Nære-Beskyttelses-Områder). De ovennævnte krav i "jordvarmebekendtgørelsen" vil således blive overholdt i en eventuel tilladelse for jordvarmeanlægget. Der er for det ansøgte anlæg ikke nødvendigt at dispensere for afstandskrav til drikkevandsboringer eller forsyningsanlæg.

"Jordvarmebekendtgørelsen" indeholder også andre sikkerhedskrav for etablering af et dybt jordvarmeanlæg. Disse krav skal overholdes og bliver stillet som vilkår i en tilladelse for etableringen af det dybe jordvarmeanlæg. Før et dybt jordvarmeanlæg kan tages i daglig drift, skal der eksempelvis udføres trykprøvning af anlægget samt opfølgende trykprøvnings efter et års drift som sikring mod utætheder. Jordvarmeslangerne fyldes med en blanding af vand og IPA-sprit, som er mindre miljøskadeligt end andre tilladte væsker.

Borearbejdet skal udføres af personer, der er uddannet til at kunne udføre dybe boringer. Dette er et lovkrav i henhold til den gældende "boringsbekendtgørelse".

Køge Kommune har tidligere givet tilladelse til etablering af et lignende dybt jordvarmeanlæg. Dette er sket efter godkendelse på udvalgsmøde den 2. november 2017. Tilladelsen var for to boringer til en dybde af 180 meter.

Vandværket Lyngen har i mail oplyst, at de ikke umiddelbart har nogen mod boringen, men indskærper at det bør kontrolleres, at boringen er udført efter forskrifterne.

Økonomi

En tilladelse vil ikke have økonomisk konsekvens for Køge Kommune.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget
Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

DGU 213.234

GIS-kort II - Humle.8

TILLADELSE TIL ETABLERING AF LODRET JORDVARMEANLÆG (120-150 METER DYBT) MED IPA FROSTVÆSKE - HUMLEKÆRGÅRD 8, 4600 KØGE

Beskrivelse af borearbejde - 3255

Bemærkninger fra Vandværket Lyngen

Punkt 129: Orientering fra formanden

Indstilling

- Formanden har deltaget i stormøde om skrald i byen
- Udvalgets møde den 10.10 overvejes flyttet til 8.10 kl. 13.00.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Udvalgets næste møde flyttes til den 8. oktober 2019 kl. 12.00.

Beslutning

Udvalgets næste møde flyttes til den 8. oktober 2019 kl. 12.00.

Punkt 130: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Regionens seneste behandling af råstofplanen
- Høring om Køge Dige, sydligt område
- Dispensation til regnvandsbassin Borup omfartsvej
- Corona tilsynssag.

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 131: Eventuelt

Sagens forløb

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Intet.

Beslutning

Intet.

Punkt 132: Lukket: Agro-virksomhed i landzone

2019-015230

Punkt 133: Lukket: Eventuelt