

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 06-02-2018

Mødedato Tirsdag d. 06. februar 2018 kl. 16:00

Mødested Byrådsstue Ivar Huitfeldt

Mødedeltagere Torben Haack, Niels Rolskov, Thomas Kampmann, Marie Møller, Ken
Kristensen, Mette Jorsø, Erling Larsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forretningsorden for Klima- og Planudvalget.....	4
Temamøde om storm- og klimasikring i Køge Kommune.....	5
Endelig vedtagelse af lokalplan 1062 for et multihus på Lellinge Stadion.....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1071 Køge Idrætspark.....	9
Genoptagelse af sag om endelig vedtagelse af lokalplan 1068 for Å-grunden.....	11
Ølsemagle Kirkevej 85 - dispensation fra Lokalplan 1044 til flytning af vej.....	14
Genoptagelse af sag om udstykning på Ølbyvej 173.....	15
Genoptagelse af sag om ny bolig på Ringstedvej 102.....	16
Corona Camping - ændret anvendelse.....	17
Ansøgning om tilladelse til opførelse af vaskehal på Tøxensvej 37.....	19
Dispensation til café på Søndre Havn.....	20
Afgrænsning og ændring af postdistrikter.....	22
Spildevandsplan - tillæg nr. 10 - Lidemark.....	23
Tilbud til borgere om brug af beholdere til opsamling af haveaffald.....	24
Input til politiske emner fra byrådsseminaret 25. - 26. januar 2018.....	25
Orientering fra formanden.....	26
Orientering fra forvaltningen.....	27
Eventuelt.....	28
Lukket: Forslag til lokalplan.....	29
Lukket: Forslag til ny bebyggelse.....	30
Lukket: Valg af entreprenører til indsamling af affald fra husstande.....	31
Lukket: Politianmeldelse for manglende efterkommelse af meddelte påbud.....	32
Lukket: Eventuelt.....	33

Punkt 26: Godkendelse af dagsorden

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Thomas Kampmann (C) erklærede sig inhabil i sag pkt.nr. 43, dot 3.
Sag 36 udgår, da ansøgningen er trukket tilbage.

Punkt 27: Forretningsorden for Klima- og Planudvalget

2018-001669

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at Forretningsorden for Klima- og Planudvalget 2018 - 2021 godkendes.

Baggrund og vurdering

Med udgangspunkt i normalforretningsordenen for stående udvalg har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet udkast til Forretningsorden for Klima- og Planudvalget gældende for byrådsperioden 2018 - 2021. Udkast til forretningsorden er vedlagt som bilag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Forvaltningen bedes til næste møde sætte en sag på om udvalgets navn.

Bilag

Forretningsorden for Klima- og Planudvalget 2018-2021

Punkt 28: Temamøde om storm- og klimasikring i Køge Kommune

2017-007931

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at orienteringen på temamødet tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen vil med dette temamøde orientere det nye Klima- og Planudvalg om baggrunden og status for kystbeskyttelsesprojektet samt give en baggrundsviden for, at udvalget kan træffe beslutninger om projektets fremdrift på kommende ordinære udvalgs møder.

Forvaltningen har siden starten af 2015 arbejdet på permanente løsninger til at beskytte byområderne langs kysten imod oversvømmelser fra Køge Bugt. Baggrunden for dette er, at kommunens klimatilpasningsplan fra 2014 viste, at en oversvømmelse fra bugten gav den højeste sandsynlighed for tab i forhold til regnvand, samt at kystzonen til Køge Bugt er udpeget i henhold til EU's oversvømmelsesdirektiv.

Kystbeskyttelsesprojektet er samlet i et dispositionsforslag, der indeholdende en eller for flere områder en alternativ linjeføring for en kommende stormflodssikring af oversvømmelsestruede arealer i Køge Kommune. Overkant af sikringen er valgt til kote 2,80 DVR90.

Dispositionsforslaget opdeler kyststrækningen i 3 områder:

- Område 1: En nordlig del omfatter kyststrækningen fra kommunegrænsen mod Solrød Kommune til Ellebækkens udløb i Køge Marina. Denne del har 2 muligheder - et "klitdige" og et "landdige"
- Område 2: En central del omfatter kyststrækningen fra Ellebækkens udløb i Køge Marina til Dyrskuepladsen ved Køge Kyst
- Område 3: En sydlig del omfatter kyststrækningen fra Dyrskuepladsen ved Køge Kyst til Tryggevælde Å og kommunegrænsen mod Stevn Kommune. Denne del har 2 muligheder - et lerdige som er placeret havværts for sommerhusene og et ren infrastrukturel højvandsbeskyttelse, der alene tjener til beskyttelse af Strandvejen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i 2016 anmodet om en udtalelse i henhold til Kystbeskyttelsesloven §2 stk. 1 fra Kystdirektoratet. Direktoratet har i brev af 10. oktober 2016 fremsendt bemærkninger - som i store træk beder om, at der bliver udarbejdet en konsekvensvurdering på de naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget til at beskytte for henholdsvis et klitdige og et landdige. Ligeledes beder direktoratet om at se på muligheden for at flytte diget i område 3 ud på den havværts side af Strandhusene, så disse også bliver beskyttet.

På baggrund af disse udtalelser har forvaltningen lade udføre en konsekvensvurdering på de naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget til at beskytte for henholdsvis et klitdige og et landdige.

Kystdirektoratet har i brev af 10. maj 2017 fremsendt udtalelse til konsekvensvurderingen. Kystdirektoratet finder fortsat, at landdiget både i forhold til Natura 2000-områdets påvirkning, men også i forhold til sikkerhed og vedligeholdelse er den mest hensigtsmæssige løsning til at beskytte Køge og Solrød Kommuner mod oversvømmelse.

Køge Kommune har et tæt samarbejde med Solrød Kommune, hvor borgerne arbejder videre med en løsning, der følger indersiden af Lagunen.

I marts måned 2018 vil forvaltningen indstille til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at sagen om kystbeskyttelse fremmes - samt hvilke muligheder i område 1 og 3, der skal arbejdes videre med. Hvis det beslutes, vil alle berørte med fast ejendom i det berørte område blive orienteret om projektet og Byrådets beslutning.

Derefter vil forvaltningen igen arbejde videre med detaljerne i projektet - bl.a. valg af endelig bidragsfordeling. Hele projektet i detaljer planlægges at blive forelagt som forslag til beslutning for Byrådet i efteråret 2018, hvorefter der vil være en offentlig høring af alle med fast ejendom i området. Derefter kan Byrådet beslutte det endelige projekt.

Den 1. juni 2017 indgik KL og Regeringen en aftale om, at kompetancen til at afgøre sager om kystbeskyttelse overgår fra Kystdirektoratet til kommunerne, og samtidig kan en kystbeskyttelsessag omfatte de nødvendige tilladelser efter andre love, der således behandles samtidigt. Det vil få stor betydning for sagsbehandlingen således at det forventes at blive en hurtigere proces end efter den tidligere lov, hvor Kystdirektoratet skulle give en efterfølgende endelig tilladelse. Men den konkrete betydning kan der ikke siges noget om endnu, da den konkrete lovgivning ikke er udarbejdet.

Økonomi

Dispositionsforslaget er udarbejdet inden for given anlægsramme

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Drøftet.

Bilag

Dispositionsforslag - oktober 2017

Program for orientering om kystsikringsprojekt for Klima- og Planudvalget den 6. februar 2018.

Punkt 29: Endelig vedtagelse af lokalplan 1062 for et multihus på Lellinge Stadion

2017-010013

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til lokalplan 1062 for et multihus på Lellinge Stadion vedtages endeligt med redaktionelle ændringer samt følgende ændringer:

1. I lokalplanens redegørelse tilføjes: *"Multihuset kommer bl.a. til at rumme aktiviteter, som tidligere var tilknyttet gymnastiksalen og det midlertidige lokale til lokalarkiv på Lellinge Skole samt aktiviteter, som i dag er tilknyttet pavillonen på Lellinge Stadion."*
2. § 3 ændres til: *"Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter samt kulturelle aktiviteter."*
3. § 4.2 ændres til: *"Der skal udlægges areal til parkering i forbindelse med multihuset, som vist på kortbilag 2. Der skal etableres den parkering, som er nødvendig for, at parkering kan ske på egen grund."* Kortbilag 2 tilrettes således, at parkeringsudlægget ikke er indtegnet med en afgrænsning.
4. § 5.2 ændres til: *"Bygningen må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Dog skal den højeste del af bygningen placeres i den sydlige del af byggefeltet, og således at den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 0,4 x afstanden til det nordlige naboskel. Se figur 1."*
5. I § 7.1 ændres andet afsnit til: *"Eksisterende beplantning i beplantningsbælterne skal bevares. Supplerende beplantning skal bestå af arter som el, navr, fuglekirsebær, mirabel, hyld og liguster, det vil sige arter som giver læ, men ikke bliver højere, end at skyggegener kan undgås."*

Teknik- og Miljøudvalget 07-12-2017

Forslaget og ændringsforslagene sendes til udtalelse i Kultur- og Idrætsudvalget.

Kultur- og Idrætsudvalget 08-01-2018

Kultur- og Idrætsudvalget har drøftet sagen og opfordrer Klima- og Planudvalget til at genoverveje placering af byggefeltet, så det generer naboerne mindst muligt, idet det dog er vigtigt at byggefeltet placeres, så de eksisterende 11-mands baner bevares.

Kultur- og Idrætsudvalget opfordrer til, at løsning i høringssvar 1 genovervejes, herunder opfordrer Kultur- og Idrætsudvalget til, at der i den konkrete placering inden for byggefeltet tænkes i at bevare så meget græs som muligt. Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at byggefeltet fastholdes, men at der indsættes en bestemmelse, som sikrer en afstand på mindst 20 meter mellem minihallen, som udgør den højeste del af multihuset og skel mod naboer nord for stadion. Se punkt 4 i indstillingen.

Baggrund og vurdering

Byrådet vedtog den 26. september 2017 at sende forslag til lokalplan 1062 for et multihus på Lellinge Stadion i offentlig høring. Der er indkommet 6 høringssvar i høringsperioden.

Høringssvarene indeholder bl.a. indsigelse mod byggefeltet, som det er udlagt i lokalplanen. Flere indsigere mener, at udlægget vil resultere i væsentlige gener for beboerne nord for stadion samt værdiforringelse på ejendomme omkring stadion. Det beklages desuden, at der nedlægges en 5-mands græsbane som følge af byggefeltet, som det er placeret i lokalplanen.

Høringssvarene indeholder desuden bl.a.:

- Alternative forslag til placering af multihuset
- Spørgsmål og ønsker i forhold til lokalplanens udlæg til parkering
- Udtryk for utilfredshed med interessentinddragelsen omkring udarbejdelse af skitseforslaget, som danner grundlag for lokalplanen
- Udtryk for bekymring for øget støj i forbindelse med multihuset
- Udtryk for bekymring for øget trafik på Baneledet.

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

I forbindelse med salg af Lellinge Skole og SFO har Byrådet besluttet at opføre et multihus på Lellinge Stadion som erstatning for gymnastiksalen på Lellinge Skole.

Der er udarbejdet skitseforslag med fire forskellige scenarier for et nyt multihus med minihal, omklædningsfaciliteter, klublokale mv. Skitseforslaget er udarbejdet i samarbejde med interessenter fra Lellinge Beboerforening og Lellinge IF. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et multihus, som det er præsenteret i forslaget.

Økonomi

Lokalplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

27-02-2018 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Redaktionel ændring af høringsbilaget foretages, så det svarer til indstillingens pkt. 2.

Ken Kristensen (V) og Mette Jorsø (V) afventer stillingtagen.

Bilag

Bilag 1 - forslag til lokalplan 1062

Bilag 2 - høringsnotat

Bilag 3 - samlede høringssvar

Bilag 4 - forslag til lokalplan 1062 (tilrettet efter høring)

Punkt 30: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1071 Køge Idrætspark

2018-001060

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at Lokalplan 1071 Køge Idrætspark og tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med følgende ændringer:

1. Der tilføjes et afsnit i redegørelsen, som redegør for, hvordan kommunen vil sikre, at yngle- og rastesteder for bilag IV-arter ikke beskadiges eller ødelægges
2. Kortbilag 3 justeres, så vejudlægget rundt om stadion tydeligere fremstår som en sammenhængende vejforbindelse
3. § 6.6 om skiltning ændres, så skilte kan opføres i farver
4. §§ 7.5 og 7.6 ændres, så det udlagte regnvandsbassin på op til 2.000 m³ ændres til arealer til håndtering, opbevaring, transport og rensning af regnvand med en samlet kapacitet på op til 2.300 m³.

Baggrund og vurdering

Byrådet vedtog den 26. september 2017 at sende forslag til Lokalplan 1071 Køge Idrætspark, tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013 og tilhørende miljøvurdering i offentlig høring i perioden fra den 3. oktober 2017 til den 28. november 2017. Lokalplanen muliggør Køge Idrætspark, som omfatter modernisering af Køge Stadion samt etablering af nye idrætsfaciliteter som ny opvisningshal, omklædningsfaciliteter, spillercafé, tribune med videre. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af liberalt erhverv, serviceerhverv og detailhandel i tre nye hjørnebygninger omkring fodboldbanen.

Der er indkommet i alt 26 høringssvar i høringsperioden. Der er udarbejdet et høringsnotat (se bilag), der redegør for indholdet af høringssvarene samt forvaltningens kommentarer hertil og forslag til ændringer i lokalplanen. Indsigelserne omfatter blandt andet følgende forhold:

- Økonomien i projektet, idrætspolitiske prioriteringer og faciliteternes udformning
- Trafikale konsekvenser i form af øget trafik og konsekvenser i form af ringere fremkommelighed og øget trafikstøj
- Hvorvidt antallet af parkeringspladser er tilstrækkeligt
- Visuelle påvirkninger af omgivelserne af byggeriet og stadionbelysningen
- Støj fra trafik og stadion
- At butik vil føre til butiksdød i bymidten
- At fældning af træer vil ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus
- Frygt for øget utryghed, hærverk og henkastelse af affald i de nærliggende områder

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at det i miljørapporten er vurderet, at de trafikale påvirkninger som følge af planen vil være mindre betydende. De visuelle påvirkninger som følge af byggeriet vurderes primært at være af væsentlig betydning i anlæggets umiddelbare nærhed. Lyspåvirkningerne vurderes samlet set at være mindre betydende.

Støjpåvirkningerne fra stadionaktiviteterne vurderes samlet set at være mindre betydende, dog kan støjpåvirkningerne vurderes som væsentlige for de nærmeste boliger mod øst, da stadion drejes i denne retning. Miljøvurderingen vurderer endvidere, at det udlagte antal parkeringspladser dækker parkeringsbehovet i hverdagssituation, og at aflastningsparkeringspladserne kan tages i brug ved større fodboldarrangementer.

Miljøstyrelsen har gjort opmærksom på, at det skal fremgå af planen, hvorvidt der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, jf. § 7 i Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Forvaltningen indstiller på denne baggrund, at lokalplanens redegørelse bliver ændret, så styrelsens indsigelse i mødekommes. Køge Idrætspark A/S har bedt om at få tilrettet lokalplanens kortbilag 3, så vejudlægget rundt om stadion fremstår tydeligere som en samlet vejforbindelse. Forvaltningen indstiller, at kortbilaget bliver tilrettet, da vejen planlægges som en sammenhængende vej. Endvidere har Køge Idrætspark A/S anmodet om, at lokalplanen åbner op for at skilte kan opføres i farver. Forvaltningen indstiller, at bestemmelserne bliver ændret, så det bliver muligt at opføre skilte i farver. Forvaltningen vurderer, at det ikke vil have en væsentlig betydning for bebyggelsens visuelle fremtræden.

KLAR Forsyning har vurderet muligheden for håndtering af regnvand i området og foreslået en alternativ løsning. Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med KLAR Forsyning. Forvaltningen indstiller, at bestemmelserne i lokalplanen bliver ændret som følge af denne dialog.

Lokalplanen vil ikke være til hinder for, at der efterfølgende kan etableres +way til busser på Stensbjergvej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, da byggeriet og anlægget af Køge Idrætspark ikke er en direkte del af vedtagelse af lokalplanen.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

27-02-2018 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Niels Rolskov (Ø) afventer stillingtagen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 1071 Køge Idrætspark, tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013 og miljørapport

Høringsnotat Lokalplan 1071 Køge Idrætspark

Sammenfattende redegørelse

Punkt 31: Genoptagelse af sag om endelig vedtagelse af lokalplan 1068 for Å-grunden

2017-002736

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at lokalplan 1068 - for Å-grunden genoptages til endelig vedtagelse med følgende ændringer, samt redaktionelle rettelser:

1. Der indsættes en § om ophævelse af lokalplan, byplanvedtægter mm.: "Med denne lokalplans endelige vedtagelse, aflyses lokalplan 3-11 for den del af lokalplanen, der er omfattet af lokalplan 1068"
2. Ubebyggede arealer tilføjes en § 8.5, der foreskriver, at: "de markerede træer (piletræer) på kortbilag 2 skal bevares". Samtidig tilføjes træerne på kortbilag 2
3. Signaturforklaringen på kortbilag 2 tilrettes, således at eksisterende å-beskyttelseslinie rettes til eksisterende parkeringsplads
4. Kortbilag 2 ændres, således at byggefelt B3 rykkes 2 m mod øst i den sydlige ende af længden jf. notat fra Køge Kyst scenarie A, side 6
5. § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes en §, der foreskriver, at: "karnapper på den vestlige facade på byggefelt B3 lukkes mod nord og vinkles således, at de udelukkende orienteres mod syd".

Klima- og Planudvalget 05-01-2018

Sagen udsat.

Formand og forvaltning afholder møde inden næste udvalgsmøde med de indsigere, der har haft bemærkninger om indbliksgener.

Baggrund og vurdering

Formanden for Klima- og Planudvalget har sammen med forvaltningen afholdt møde med de borgere, der havde indsendt høringssvar vedrørende indbliksgener.

Borgerne fremkom på dette møde med yderligere ændringsforslag til det notat, der er udarbejdet af Køge Kyst. Borgerne ønskede som udgangspunkt en kombination af scenarie A og B fra notatet, samt at de to vestligste boligblokke blev rykket så langt mod Fændediget som muligt.

Forvaltningen har herefter indhentet bemærkninger fra Køge Kyst til de forslag som borgerne havde.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens samlede anbefaling, at indstillingen fra mødet i Klima- og Planudvalget den 5. januar 2018 fastholdes.

Forvaltningens vurdering er, at det ikke er hensigtsmæssigt at rykke byggefelterne yderligere mod nord. Dette skyldes dels, at oversigtsforholdene for de bløde trafikanter forringes og dels, at vejreglerne anbefaler, at der er mindst 0,5 m fra cykelsti til tilstødende faste genstande. Ved at fastholde den oprindelige indstilling fastholdes arealet til cykelsti og vejudformning, og der foretages ikke yderligere indgriben på parkarealet mod åen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 32 lejligheder fordelt på 3 forskellige etagebebyggelser. Der må max. opføres 4.000 m² på grunden, og etagebebyggelsen må opføres i max. 3 etager og en højde på 12 m. Facader udføres med saddeltag med facader i tegl som primært materiale kombineret med træ. Bebyggelsens udenomsarealer udlægges til halv private opholdsrum med mulighed for offentlig passage og private terrasser.

Parkeringsarealet etableres langs togbanen, og stiadgangen over "Höllingers Bro", som fortsættes hen langs åen med forbindelse op til Fændediget og byens øvrige stisystem i stationsområdet.

Høring

Lokalplan 1068 har været i offentlig høring fra den 22. juni - 31. august 2017. I perioden er der indkommet 9 indsigelser/bemærkninger til lokalplanforslaget, som er behandlet i vedhæftede høringsnotat. De fleste indsigelser omhandler bl.a. følgende synspunkter/spørgsmål:

1. Naboerne til lokalplanområdet er bekymrede for projektets bygningshøjde og de medfølgende skyggepåvirkninger, det vil give deres boliger. Samtidig føler de sig klemte med hensyn til indbliksgener fra altaner og vinduer i den kommende bebyggelse
2. Der er en generel utilfredshed med, at lokalplanområdet skal bebygges, og at ny bebyggelse kan strække sig længere mod åen end den eksisterende parkeringsplads. Herunder at å-beskyttelseslinien bør respekteres, og området udlægges til offentlig park
3. Der er borgere, der påpeger en manglende trafikløsning på Fændediget. Trafikløsningen bør indgå i lokalplanforslaget, således at der er vished for en brugbar løsning før projektet etableres. Ligeså er der spørgsmål til cykel-/gangstis forløb over lokalplanområdet. Herunder spørgsmål til krydsning af Fændediget og tilkobling til eks. stisystem i Køge.

Ingen af de ovenfor beskrevne indsigelser har givet anledning til ændringer i lokalplanforslaget bestemmelser. For besvarelser - se høringsnotatet.

I oktober måned blev lokalplan 1068 behandlet politisk med henblik på endelig vedtagelse. Her anbefalede Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget, "at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag, der tager hensyn til de indkomne indsigelser vedr. indbliksgener".

På mødet den 24. oktober 2017 besluttede Byrådet, at sagen tilbagesendes til Klima- og Planudvalget med henblik på, at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag.

Efterfølgende har Teknik- og Miljøforvaltningen og Køge Kyst drøftet muligheden for at udarbejde nyt forslag til lokalplan 1068.

På baggrund af ejendommens fysiske bindinger, afstandskrav, tekniske installationer, trafikforbindelser og å-beskyttelse m.m., har Køge Kyst udarbejdet det vedhæftede notat. Notatet belyser problemstillingerne vedr. udarbejdelse af nyt forslag samt muligheden for at formindske indbliksgenerne i det eksisterende forslag.

For at tilgodese de anviste indbliksgener og skyggegener og samtidigt sikre en bebyggelse der indpasser sig i den omkringliggende by, foreslås to mulige ændringsforslag til lokalplan 1068.

Scenarie A anviser en ændring, hvor taghøjder på 12 m. bevares, men hvor den vestligste længe drejes, så afstanden til skel øges fra 7 til 9 m. i den sydlige ende af længen. Dette reducerer skyggegener i morgen og formiddagstimerne og giver nabobebyggelsen et "bredere" udkig til åen. Med hensyn til indbliksgener vil dette skabe en større afstand mellem bygningerne og muliggøre en tættere og højere beplantning langs cykelstien.

Scenarie B anviser en ændring, hvor man reducerer bygningshøjden i den vestligste længe fra 12 m. til 9 m. For at gøre op for de mistede byggeretter forlænges den vestligste længe med 6 m. og den midterste længe med 2,5 m. mod syd. Dette vil stadig reducere det samlede antal byggeretter med ca. 70 m² men sikrer, at der ikke brydes med byens oprindelige højdeprofil på maks. 12 m.

Forvaltningens vurdering

Den anviste ændring reducerer skyggegener i morgen og formiddagstimerne. Særligt på nabohusets facade er der, i forhold til scenarie A, en forbedring. Det vurderes dog, at denne ændring vil give et "smallere kig fra nabobebyggelsen mod åen.

Med hensyn til indbliksgener vil afstanden være uændret i forhold til lokalplansforslaget, men grundet ændringen af antal boliger i den pågældende længe vil antallet af vinduer med direkte indblik reduceres.

Det vurderes, at denne ændring vil skulle undersøges i forhold til den aftalte Å-beskyttelseslinje, da den midterste længe vil overskride den med ca. 30 cm.

Forvaltningen anbefaler overfor Klima- og Planudvalget at realisere scenarie A. Scenarie A prioriterer at fastholde bebyggelsens oprindelige karakter og skala og samtidig skabe et bedre skråt kig til åen fra nabobebyggelsen. Samtidig bliver der bedre pladsforhold til stien og beplantning, som også vil være afskærmende i forbindelse med indbliksgener fra bebyggelsen mod vest.

Samtidig vil en vedtagelse af scenarie A ikke kræve ny høring eller yderligere dispensation fra å-beskyttelseslinjen.

Økonomi

Intet at bemærke.

Sagens forløb

05-01-2018 Klima- og Planudvalget

Sagen udsat.

Formand og forvaltning afholder møde inden næste udvalgsmøde med de indsigere, der har haft bemærkninger om indbliksgener.

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

27-02-2018 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Alternativ scenarie B, dog uden overskridelse af åbeskyttelseslinjen indarbejdes i den endelige lokalplan.

Niels Rolskov (Ø) afventer stillingtagen.

Bilag

Forslag til lokalplan 1068

Notat indbliksgener

Samlede indsigelser til 1068

Punkt 32: Ølsemagle Kirkevej 85 - dispensation fra Lokalplan 1044 til flytning af vej

2017-020132

Indstilling

Teknik og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der gives afslag på dispensation fra Lokalplan 1044 til flytning af vejareal.

Baggrund og vurdering

Landinspektørfirmaet Skel.dk har på vegne af Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 87 ApS ansøgt om dispensation fra Lokalplan 1044 til flytning af vej i forbindelse med ny udstykning.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1044, Ølsemagle landsby, som blev endeligt vedtaget i maj 2017.

I løbet af lokalplanprocessen blev der afholdt flere dialogmøder med landsbyens borgere, som bl.a. ønskede at få udstykningsmuligheder indarbejdet i lokalplanen. I den forbindelse blev der fastsat bestemmelse om, at der kun må etableres vejadgang til ny bebyggelse som vist på kortbilag 2, jf. § 5.2.

I forbindelse med salg af den frastykkede storparcel fra Ølsemagle Kirkevej 85, er der ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelse vedr. vejadgang til flytning af vej, så denne bliver placeret mod øst mellem Ølsemagle Kirkevej 85 og de nye parceller, og ikke i skel mod vest mod nr. 87 som fastsat i lokalplanen. Se bilag.

Dispensationsansøgningen begrundes med:

- Bedre mulighed for indretning af grundene i forhold til bebyggelse
- Bedre udnyttelse af udenomsarealer, således at haven er rolig mod syd og vest, hvor solen skinner mest
- Samfundsmæssigt: Mindst mulig reservation af areal af vej.

Sagen har været i naboorientering hos de nærmeste ejere og beboere i ejendommene Ølsemagle Kirkevej 70, 85 og 87 i perioden 20. december 2017 til 12. januar 2018. Der er indkommet indsigelser fra henholdsvis Ølsemagle Kirkevej 70 og 85.

Indsigelserne handler i vid udstrækning om trafikforhold - at der vil opstå en form for vejkrøds, at nr. 85 vil blive omkranset af veje, at der vil være øget trafik og heraf følgende uro og støj som kan medføre en negativ påvirkning af beboernes helbred.

Derudover påpeges det fra nr. 85, at det i forbindelse med købsaftalen blev aftalt med køber, at evt. vej skal anlægges i skel mod nr. 87 som fastsat i Lokalplan 1044.

I Lokalplan 1044 er det nye vejudlæg placeret på den vestlige side af den nye udstykning. Placeringen er fastlagt for trafikalt at fredeliggøre ejendommen Ølsemagle Kirkevej nr. 85.

På baggrund af de overvejelser, der er gjort i lokalplanprocessen og naboernes bemærkninger, vurderer forvaltningen, at bestemmelsen i Lokalplan 1044 bør fastholdes, og at vejforløbet dermed ikke bør ændres.

Økonomi

Intet at bemærke.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Ølsemagle Kirkevej - vejadgang

Ølsemagle kirkevej 85 - indsigelser

Ølsemagle kirkevej 85 - ansøgning om dispensation fra lokalplan til ændring af vejadgang

Punkt 33: Genoptagelse af sag om udstykning på Ølbyvej 173

2017-016588

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der meddeles afslag på ansøgningen om udstykning af 3 nye parceller til opførelse af helårsboliger på Ølbyvej 173.

Baggrund og vurdering

Som en del af sag nr. 285 besluttede Teknik- og Miljøudvalget den 7. december 2017 at udsætte stillingtagen til ansøgning om udstykning af Ølbyvej 173, da sagen ikke var fuldt oplyst med hensyn til konkret udstykningsforslag.

Ansøger har nu fremsendt fornyet situationsplan med markering af ønskede boligudstyknings, hvorfor sagen genoptages i Klima- og Planudvalget.

Ejendommen ligger i det åbne land ca. 400 meter syd for Ll. Skensved og under 150 meter fra STC. Ejendommen har i dag en del erhvervsbygninger som nedrives, hvis boligudstyknings tillades. Sagen har været i naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.

Ifølge Planloven forudsætter nye udstykninger og nye boliger landzonetilladelse. Ifølge Planloven skal nye boliger primært opføres i byzone og der bør ikke tillades nye boliger i det åbne land. Ifølge vejledning og praksis til loven kan der meddeles tilladelse til udstykninger og nye boliger som huludfyldninger eller afrunding af de landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen. Lige udenfor landsbyafgrænsninger bør nye boliger kun tillades gennem kommune- og lokalplanlægning.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at udstykning til boliger på den konkrete ejendom ligger udenfor, hvad der generelt kan tillades i landzonen jf. Planloven. Ejendommen ligger i det åbne land uden direkte tilknytning til en landsby eller i en eksisterende husrække.

Foruden planlægningsmæssige hensyn har hensyn til præcedenseffekten haft afgørende betydning. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager, da der rundt om i det åbne land findes et ukendt antal ejendomme med tilsvarende forudsætninger for udstykning.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Udstykningsforslag og luftfoto

Punkt 34: Genoptagelse af sag om ny bolig på Ringstedvej 102

2017-014872

Indstilling

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

1. der meddeles afslag på opførelse af ny, selvstændig bolig til helårsbeboelse på Ringstedvej 102
2. ansøger oplyses om, at udvidelse af eksisterende boligbebyggelse med op til 350 m² kan ske uden landzonetilladelse.

Baggrund og vurdering

Som en del af sag nr. 285 besluttede Teknik- og Miljøudvalget den 7. december 2017 at udsætte stillingtagen til ansøgning om opførelse af ny boligbebyggelse på Ringstedvej 102, da sagen ikke var fuldt oplyst med hensyn til betydningen af transportkorridoren.

Ifølge Planloven forudsætter nye udstykninger og nye boliger landzonetilladelse. Ifølge Planloven skal nye boliger primært opføres i byzone, og der bør ikke tillades nye boliger i det åbne land. Ifølge vejledning og praksis til loven kan der meddeles tilladelse til udstykninger og nye boliger som huludfyldninger eller afrunding af de landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen. Lige udenfor landsbyafgrænsninger bør nye boliger kun tillades gennem kommune- og lokalplanlægning.

Ejerne af ejendommen har ansøgt om tilladelse til at opføre yderligere et enfamiliehus på ejendommen. Der er ikke tale om udstykning, men om opførelse af hus til forældre. Der er ansøgt om to alternative placeringer. Sagen har været i naboorientering, og der er indkommet syv svar.

Alternativ 1 er placeret i den gamle have indenfor lokalplanområdet. Denne placering vil udnytte den eksisterende indkørsel. Seks nabosvar er positive over for det ansøgte, og 1 er imod ud fra en begrundelse om forringet udsigt og værdiforringelse.

Alternativ 2 ligger udenfor lokalplanområdet i den vestlige ende af ejendommen. Udkørsel vil kunne ske ad eksisterende udkørsel mod vest. To nabosvar er positive, og fem er imod med den begrundelse, at lokalplanen bør fastholdes, og at der i dag er rigelig udkørsel fra denne vej.

En del af ejendommen, herunder den eksisterende bolig, er omfattet af Lokalplan 4-22, Lellinge Østermark landsby, som i § 4.2 fastsætter, at der ikke kan foretages udstykninger indenfor område A med henblik på etablering af ny boligbebyggelse. Udstykning og arealoverførsel i øvrigt kan kun finde sted efter Byrådets særlige godkendelse.

En del af ejendommen og begge alternativer ligger indenfor transportkorridoren, hvor kommunen ikke må give landzonetilladelse til nyt byggeri. Derimod kan nybyggeri, der er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, godt opnå byggetilladelse. Det gælder bl.a. udvidelse af bolig op til 500 m² generelt, dog i dette tilfælde begrænset til 350 m² på grund af lokalplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at placering 1, indenfor lokalplanområdet, ikke kan godkendes, da en ny selvstændig boligbebyggelse forudsætter landzonetilladelse indenfor transportkorridoren. Det vil desuden forudsætte dispensation fra lokalplanens principper, da en sådan bolig vil kunne udstykkes.

Der vil kunne godkendes en udbygning af den nuværende bolig, hvis det samlede bruttoetageareal ikke overstiger de 350 m², som er fastsat i lokalplanens § 7.1. Dette vil hverken kræve landzonetilladelse eller dispensation.

Placering 2 vurderes at ligge udenfor, hvad der er praksis, og hvad der kan tillades i landzonen, da boligen er placeret umiddelbart udenfor lokalplangrænsen og i transportkorridoren.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Kortbilag Ringstedvej 102

Ringstedvej 102 - bemærkninger samlet

Punkt 35: Corona Camping - ændret anvendelse

2017-015657

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller overfor Klima- og Planudvalget, at sagen sendes i partshøring hos Corona Camping og berørte naboer med en høringsfrist på 14 dage med henblik på lovliggørelse af anvendelsen af ejendommen.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen indledte i foråret 2017 en byggesagsbehandling vedr. en terrasse på fællesbygningen på Corona Camping. Dette har medført en lang række henvendelser fra naboer i området, der klager over anvendelsen og aktiviteter på campingpladsen. På denne baggrund har det vist sig, at der foreligger en række forhold, som ikke umiddelbart stemmer overens med gældende tilladelser eller med plan- og miljølovgivningen på området.

Corona Campings advokat har den 9. juni 2017 svaret på spørgsmål fra forvaltningen, og ejer har den 5. oktober 2017 søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende informations- og opholdsrum.

Overtrædelse af fredningen af Regnemarks Mose

Sideløbende med nærværende sag arbejder Miljøafdelingen med en fredningssag på arealet, anmeldt af Danmarks Naturfredningsforening.

Danmarks Naturfredningsforening har i marts 2017 anmeldt Corona Camping for ulovlige terrænændringer og begyndende beboelser ude i det fredede område af mosen.

Forvaltningen har derefter været på tilsyn på stedet og har haft møder med Corona Camping og ejerens advokat. Det har her været aftalt, at Corona Camping ville skrive til Fredningsnævnet, hvis man ville søge lovliggørende dispensation til at beholde sine beboelser m.v. indenfor fredningen i stedet for at fjerne dem. Der er derfor ikke udstedt påbud om fysisk lovliggørelse fra Miljøafdelingens side.

Forvaltningen er samtidigt i dialog med Fredningsnævnet vedrørende endelig afgrænsning af fredningen til brug for den fremtidige sagsbehandling. Hvis der ikke er reageret fra Corona Campings side, når afgrænsningen af fredningen er afklaret med Fredningsnævnet, vil forvaltningen udstede påbud til Corona Camping om fysisk lovliggørelse af forholdene.

Gældende tilladelser og planforhold

Corona Camping har efter forvaltningens oplysninger tilladelse til at drive campingplads med 70 enheder og 3 hytter. En campingplads må benyttes til campering i sommerperioden 1. marts – 31. oktober i henhold til campingreglementet.

Vintercampingen må højst omfatte 20 campingenheder og må kun være af kortvarige ophold á ca. syv dage i perioden 1. november til 28. februar. Opbevaring af uindregistrerede campingvogne må ikke finde sted (efter den 1. november 1984).

Ved vinteropbevaring skal campingvogne m.v. placeres på en sådan måde, at de ikke kan benyttes til dag- eller natophold. Derudover er der den 21. maj 2014 givet alkoholbevilling på en række vilkår bl.a., at stedet, hvorfra der udskænkes, drives som camping/café.

Teknik- og Miljøudvalget har i 2012 givet landzonetilladelse til etablering af et informations- og opholdsrum i eksisterende bygning på 96 m² på campingpladsen. Tilladelsen blev givet på følgende vilkår:

1. Der sælges kun nødtørftigt af hygiejneartikler, dåsemad, drikkevarer og slik i bygningen
2. Bygningen skal rumme sociale aktiviteter, herunder TV- stue, hyggestue og lignende for max. 50 personer
3. Der indrettes et anretterkøkken i bygningen. Der er ikke tale om et produktionskøkken.

Tilladelsen blev givet efter Planlovens § 35 og blev begrundet med, at det ikke strider imod de hensyn, som lovgivningens landzonebestemmelser varetager. I afgørelsen er det understreget, at den tilladte anvendelse retter sig mod den lovlige, almindelige drift af en campingplads i sommerhalvåret til brug for servicering af gæster i kortvarige ophold, og hvor der normalt er gæster på pladsen. Og dermed ikke til tilbagevendende aktiviteter gennem hele året.

Ejendommen Coronavej 1, 4140 Borup er i kommuneplanen udlagt til rekreativt område med en specifik anvendelse til campingplads. Ejendommen ligger i landzonen, hvilket betyder, at der ikke uden en landzonetilladelse fra Køge Kommune må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. § 35, stk. 1 i Planloven.

Aktuelle klager

Kommunen modtager fortsat løbende henvendelser fra særligt to naboer i området samt Danmarks Naturfredningsforening over generende aktiviteter på ejendommen. Klagerne indeholder følgende punkter:

- Uforholdsmæssig meget trafik til og fra campingpladsen både privat og erhvervsmæssig
- Helårsbeboelse (Michael Farnø har den 27. december 2016 udtalt til pressen, at der i perioder kan bo op til 50 fastboende på campingpladsen)
- Restaurationsvirksomhed
- Registrerede virksomheder på adressen

- Ikke registrerede bygninger på pladsen
- Ulovlige campingvogne
- Afholdelse af private og offentlige fester – annoncer på nettet og i avisen med busdrift til og fra pladsen i forbindelse med arrangementer
- Indretning af festlokale på tilladt terrasse
- Uforholdsmæssig mange ansatte på campingpladsen i forhold til, hvad der kan forventes af en campingplads af Coronas størrelse i vintermånederne
- Afholdelse af koncerter
- Etablering af lokalradio
- Ulovlige miljøforhold, herunder oplag af asfalt i indkørsel i bevaringsværdigt område

Ny ansøgning

Forvaltningen har den 5. oktober 2017 modtaget ansøgning fra Corona Camping om landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende informations- og opholdsrum på campingpladsen til etablering af socialt og kulturelt samlingssted på ejendommen.

Corona Camping ønsker, at et evt. kommende socialt og kulturelt samlingssted skal danne rammen for musikarrangementer, foredrag, socialt arbejde, oplysningsmøder for borgere og støttearrangementer til forskellige organisationer og fester.

Denne ansøgning indeholder forhold, der reguleres af Planloven og Byggeloven. Derudover arbejder forvaltningen om en aktuel sag, der forholder sig til de miljømæssige forhold.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte, ændrede anvendelse af informations- og opholdsrum på campingpladsen til et socialt og kulturelt samlingssted genererer væsentligt mere støj, trafik og uro – gennem hele året i en grad, der overstiger, hvad naboer og øvrige borgere må forvente fra en campingplads i landzone. I sommerhalvåret er det forventeligt med øget trafik, enkelte sociale arrangementer for feriegæster og flere ansatte på pladsen og et øget serviceniveau med hensyn til transport og begrænset salg af varer, men ikke i vinterhalvåret.

Forvaltningen vurderer derudover, at fastboende borgere udover ejers egen familie ikke er foreneligt med opfattelsen af, hvad en campingplads kan rumme uden for sæsonen. Dette gælder også restaurationsvirksomhed, flere registrerede virksomheder, afholdelse af koncerter, fester med offentlig adgang – året rundt – i ikke godkendte lokaler. Dette vurderes til at være bymæssige funktioner.

Partshøring

Forvaltningen indstiller, at der gennemføres en partshøring af Corona Campings ejer og de naboer, der har klaget. Der vil blive fastsat en svarfrist på 14 dage til at fremsende kommentarer til denne partshøring, hvorefter kommunen vil tage stilling til ansøgningen og de øvrige forhold på pladsen.

Oplysningerne, der er refereret til i denne sagsfremstilling samt kommentarer hertil fra Corona Camping og naboer, vil danne grundlag for kommunens afgørelse.

Partshøringen vil have opsættende virkning. Det vil sige, at Corona Camping øjeblikkeligt skal ophøre med de aktiviteter, der foregår på pladsen, som der ikke er tilladelse til. Dog vil forvaltningen indgå i en dialog om en hensigtsmæssig afvikling af ulovlig helårsbeboelse – et forhold, som Social- og Sundhedsafdelingen også har fokus på.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Inden eventuel partshøring foretages, bedes forvaltningen optage dialog med ejeren om de forskellige forhold.

Bilag

Corona Camping 2010

Corona Camping 2015

Corona Camping 2017

Ansøgning om landzonetilladelse

Svar - partshøring fra advokat

Ny partshøring - Coronavej 1

Punkt 36: Ansøgning om tilladelse til opførelse af vaskehal på Tøxensvej 37

2017-017815

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der nedlægges § 14-forbud mod opførelse af en bilvask på ejendommen Tøxensvej 37 med henblik på udarbejdelse af en lokalplan, som udlægger ejendommen til parkering.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget ansøgning fra virksomheden Wash World, som ønsker at opføre en bilvask på ejendommen Tøxensvej 37 i Køge By.

Tøxensvej 37 er i kommuneplanen udlagt til tekniske anlæg og offentlige formål som forsynings- eller trafikanlæg samt tekniske anlæg i øvrigt. Servicefunktioner og fællesanlæg kan indpasses i området. Ejendommen er ikke lokalplanlagt. Ejendommen er ca. 6.000 m² stor. En del af ejendommen anvendes i dag til telefoncentral. Anvendelsen forventes at udfases helt på sigt.

Der er udarbejdet et skitseforslag med tre vaskehaller i den nordlige del af ejendommen. Forslaget indebærer ind- og udkørsel til bilvask og telefoncentral langs skel mod boligerne vest for ejendommen samt areal til ventende biler langs Tøxensvej og ud mod Ringvejen.

Opførelse af en bilvask på Tøxensvej 37 er lokalplanpligtigt, da der er tale om et byggeri, som vil medføre en væsentlig ændring af det eksisterende miljø, og som borgerne bør have lejlighed til at øve indflydelse på. Kommuneplanrammen for Tøxensvej 37 er fastlagt med henblik på etablering af offentligt teknisk anlæg som telefoncentral. En bilvask som ønsket kan dog ikke nægtes, da der er givet mulighed for trafikanlæg, teknisk anlæg og servicefunktioner inden for rammen. Det påhviler derfor Byrådet, jf. Planlovens § 13 stk. 3, snarest at udarbejde et forslag til lokalplan.

Forvaltningen indstiller dog, at der nedlægges forbud mod opførelse af en bilvask på Tøxensvej 37 med hjemmel i Planlovens § 14. Og at der efterfølgende udarbejdes en lokalplan, som udlægger ejendommen til parkering.

Det er forvaltningens hensigt, at kommuneplanrammen for Tøxensvej 37 ændres i forbindelse med vedtagelse af kommuneplan 2017, således at rammen efterfølgende udelukkende giver mulighed for parkering. Tøxensvej 37 indgår i forvaltningens arbejde med en revideret udgave af Parkeringsstrategi for Køge Bymidte, som udpeger arealer til offentlige p-pladser som erstatning for de p-pladser, som nedlægges i forbindelse med byudvikling på Køge Kysts arealer.

Tøxensvej 37 er oplagt til parkeringsareal qua ejendommens placering ved Ringvejen.

Ved tilladelse til bilvask og fastholdelse af den gældende kommuneplanramme risikeres det, at Tøxensvej 37 på sigt udvikler sig med flere service- og forsyningsanlæg. Ejendommen ligger i et boligområde, hvor der i dag ikke findes virksomheder. Området ligger desuden ved en indkørsel til Pedersvejskvarteret, som er omfattet af bevarende lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at bilvask og lignende ikke kan indpasses i området på en hensigtsmæssig måde, da disse må forventes at medføre en vis skiltning samt en udformning, som er fremmed for området.

Økonomi

Indstillingen kan få økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, da ejeren af en ejendom, der i en lokalplan udlægges til offentlige formål som parkering, under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. Planlovens § 48. Ejendomsværdien for Tøxensvej er i dag vurderet til 14,8 mio. kr.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Udgået.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning fra Wash World

Punkt 37: Dispensation til café på Søndre Havn

2017-013482

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til etablering af en café på Søndre Havn på særlige vilkår, som beskrevet i sagsfremstillingen.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med byggesagsbehandling af boligbyggeri på byggefelt SH2-1 på Søndre Havn har Teknik- og Miljøforvaltningen behandlet en ansøgning om dispensation fra lokalplan 1040. Bygherren ønsker i stedet for beboerlokale at opføre en café i byggeriets nordøstlige hjørne (bilag 1). I henhold til lokalplanen kan caféer alene etableres i stueetagen mod Engkanten, hvor udadvendte funktioner vil understøtte den offentlige færdsel på promenaden. Forvaltningens vurdering var, at caféen med den foreslåede tilbagetrukne beliggenhed ville få lokal karakter med begrænset kundegrundlag, og at beliggenheden for enden af en bilfri boligvej ville medføre vanskelige tilkørselsforhold for såvel besøgende som for varelevering. Endvidere var det forvaltningens vurdering, at det kunne blive vanskeligt at overholde kommunens regulativ for erhvervsaffald. Forvaltningen har på den baggrund i efteråret 2017 meddelt et administrativt afslag på ansøgningen. Lokalerne kan dermed anvendes til boligformål, herunder beboerlokale i henhold til lokalplanen.

Efter afslaget er der optaget fornyet dialog med bygherre og Køge Kyst, som anbefaler en dispensation. Køge Kyst og bygherre finder, at caféen med en kapacitet på 25-30 personer vil få lokal karakter, men dog med en størrelse, som vil gøre caféen rentabel. Bygherre har medsendt referencer fra et lignende projekt ved Islands Brygge i København, hvor caféen bidrager positivt til lokalområdet, og der er fremsendt redegørelser vedr. varelevering og dagrenovation (bilag 2 og 3). Samtidig vurderer Køge Kyst og bygherre, at den begrænsede kapacitet ikke væsentligt vil forringe mulighederne for placering af andre caféer i området. Og endelig oplyser Køge Kyst, at der er indgået købsaftaler for de seks sydligste byggerier langs Engkanten, og at der ikke indgår lokaler til caféformål i disse byggerier. Den aktuelle mulighed i SH2-1 anses dermed som eneste realistiske mulighed for placering af en cafe i den sydvestlige del af Søndre Havn i overensstemmelse med lokalplanens overordnede formål.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at der meddeles dispensation fra lokalplanen, så der tillades cafefunktion i to plan på byggefelt SH2-1. Dog bør projektet tilpasses så øvrige bestemmelser i lokalplanen samt kommunens "Regulativ for erhvervsaffald" overholdes.

Affald fra boliger og erhverv skal håndteres separat, hvorfor caféen ikke kan benytte de nedgravede affaldsbeholdere, som foreslået af bygherre. Derudover vurderes løsningen med affaldshåndtering i kælderen ikke at kunne overholde kravene til adgangsforhold i kommunens regulativ for erhvervsaffald.

Der er i lokalplanen ikke mulighed for indretning af anlæg for nogen form for renovation og affaldssortering i gårdrummene, hvorfor affaldsløsningen umiddelbart kun kan etableres ved indarbejdning af et affaldsrum i bebyggelsen med niveaufri adgang fra Strandpassagen.

Endvidere bør det tages i betragtning, at nuværende og kommende beboere i SH2-1 og omkringliggende byggefelter ikke har haft forventning om, at byggefeltet kunne indeholde en cafe med deraf afledte gener i form af støj, lugt og vibrationer. For at minimere disse miljømæssige udfordringer, og i kraft af caféens lokale karakter, bør der alene dispenseres til etablering af et koldt cafékøkken, selvom bygherre har ansøgt om etablering af egentlige køkkenfaciliteter med særskilt ventilation mv.

Dispensationen kan dermed meddeles på følgende vilkår:

- At der af hensyn til de omgivende boliger ikke tilberedes varm mad, som medfører behov for fedtudskiller og/eller særskilt udluftning
- At indretningen af cafeen tilpasses, så affaldshåndtering kan ske som en integreret del af bygningen/cafeen samt overholde kommunens "Regulativ for erhvervsaffald", herunder særligt krav til adgangsforhold
- At varelevering mm. foregår i princippet som beskrevet af bygherre og ikke giver væsentlige gener i forhold til boligvejens primære anvendelse som lege- og opholdsareal.

Såfremt der ikke i den videre byggesagsbehandling kan findes tilfredsstillende løsninger på ovennævnte problemstillinger opretholdes afslaget.

Kommunikation

En evt. dispensation sendes i naboorientering, og bygherren orienterer endvidere kommende beboere i forbindelse med salg og udlejning af lejligheder.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1. Foreslået placering af café i byggefelt SH 2-1

Bilag 2. Ansøgning om dispensation til cafe i byggefelt SH2-1

Bilag 3. SH2-1 notater vedr. cafe, varelevering og dagrenovation

Punkt 38: Afgrænsning og ændring af postdistrikter

2017-018363

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager stilling til afgrænsning af postdistrikter i kommunen.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget henvendelse fra Ejby Borgerforening, der ønsker ændring af postdistriktet, så Ejby får sit eget postdistrikt, så det ikke længere er under postdistrikt 4623 Lille Skensved.

Forvaltningen har sammen med den ansvarlige myndighed Post Nord fået afklaret proceduren for, hvorledes borgergrupper kan ansøge om ændringer af postdistrikter.

I forbindelse med udvidelsen af Skandinavisk Transport Center vil forvaltningen ansøge om en udvidelse af postdistriktet for Køge 4600.

I kommunen kan der være andre områder, der kan være relevante at overveje ændringer i afgrænsningen. Udvalget skal tage stilling til, hvilke områder der søges ændret.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Forvaltningen undersøger borgernes ønske om at ændre postnummer fra 4100 Ringsted til 4632 Bjæverskov. Når resultatet heraf foreligger, tages sag om evt. ændring af postnummer i Ejby op.

Bilag

Forslag til ændring af postdistrikt Ejby

Brev fra Mogens Jørgensen 28102017

Gældende postdistrikter i Køge Kommune

Procedurer for ændring af postdistrikter

Punkt 39: Spildevandsplan - tillæg nr. 10 - Lidemark

2017-014480

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at Tillæg nr. 10 til Køge Kommunes Spildevandsplan 2012-2016 - LAR i Lidemark godkendes.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet forslag til tillæg nr. 10 til Spildevandsplan 2012-2016 - LAR i Lidemark. Forslaget blev godkendt på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 2. november 2017.

Forslaget har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring frem til den 10. januar 2018. Høringsperioden på minimum 8 uger efter vedtagelsen er afsluttet. Det har været muligt at komme med indsigelser og kommentarer til forslaget. Der er ikke indkommet indsigelser.

Den endelige udgave af tillæg til nr. 10. til Spildevandsplan 2012-2016 - LAR i Lidemark, vedhæftes.

Godkendelsen af tillægget til spildevandsplanen sker efter reglerne i kapitel 4 i Bekendtgørelse nr. 1469 af 12. december 2017, bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.

Dette tillæg vil, sammen med Spildevandsplan 2012-2016, udgøre det administrative grundlag for kommunens håndtering af spildevandsforhold i planperioden frem til en revision af spildevandsplanen. Forvaltningen er i gang med at udarbejde en ny spildevandsplan, hvor alle tillæg vil blive indarbejdet.

Det vedtagne tillæg kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Økonomi

Spildevandsplantillægget har ikke økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Tillæg til LAR i Lidemark

Punkt 40: Tilbud til borgere om brug af beholdere til opsamling af haveaffald

2018-000691

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Klima- og Planudvalget tager orientering om forvaltningens planer for at tilbyde borgerne i énfamilieboliger en alternativ mulighed for opsamling af haveaffald til efterretning.

Baggrund og vurdering

I dag har borgerne i énfamilieboliger mulighed for at emballere deres haveaffald til afhentning i kommunens ordning for haveaffald på følgende måder:

- Som bundter (grene) op til 1,5 m lange
- I papirsække
- I gennemsigtige plastsække

Ordningen var oprindeligt primært beregnet til, at borgerne kunne få afhentet grene og kviste fra beskæring og fældning af træer og buske - grene/stammer dog kun op til 10 cm i diameter. Med tiden er det dog blevet sådan, at en større og større del af haveaffaldet består af meget småt og ofte også meget vandholdigt affald - som f.eks. hækafklip og nedfaldsfrugt. Disse typer af "småt haveaffald" kan selvsagt ikke hverken bundtes eller afleveres i løs vægt, hvorfor en ret stor del af det haveaffald, der indsamles i dag er emballeret i enten papirsække eller gennemsigtige plastsække.

Idet der kun afhentes haveaffald 2 gange årligt, sker det ofte, at der går temmelig lang tid fra affaldet opstår og bliver emballeret i sække, til de bliver afhentet. Dette medfører at affaldet i mellemtiden bliver ret "flydende", hvilket igen medfører, at hvis det er emballeret i en papirsæk, så går den i stykker, når skraldemanden forsøger at løfte den op i vognen. Hvis der er tale om plastsække, så giver det et meget dårligt arbejdsmiljø, dels at skulle løfte og tømme affaldet ud af sækken, dels at være tvunget til at indånde aerosolerne fra affaldet.

Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor et ønske om på sigt at udfase brugen af plastsække og i stedet give borgerne mulighed for at opsamle haveaffaldet i beholdere.

I forbindelse med implementering af ny affaldsordninger - forventeligt primo 2019 i énfamilieboliger - bliver de nuværende beholdere til dagrenovation (110l sæk i sækkestativ og 190l) og papir/glas (2-delt 240l), som p.t. anvendes, "overflødige", idet alle husstande i énfamilieboliger vil få ny 2-kammerbeholdere til mad- og restaffald samt 4-kammerbeholdere til de 4 tørre genanvendelige fraktioner.

Årsagen til, at de nuværende 240l beholdere til papir og glas ikke kan bruges til indsamling af mad- og restaffald i den ny ordning, er, at ruminddelingen i beholder (og nuværende skraldebiler) er "omvendt" i forhold til den "normale" ruminddeling - det vil sige, beholderens lille rum er i den side, hvor det store rum skal være - og omvendt.

Det foreslås derfor, at borgerne får mulighed for at beholde de nuværende 2-delte 240l beholdere og fremadrettet bruge dem til at opsamle haveaffald i. Grunden til, at det foreslås at anvende de nuværende 2-kammerbeholdere til haveaffald - og ikke de nuværende 190l beholdere -, er, at ikke alle husstande har 190l beholdere, hvorimod alle har 240l beholdere. 240l beholderne vil kunne anvendes enten med eller uden den eksisterende skillevæg. Det bemærkes, at 240l beholderne uden problemer vil kunne tømmes i nuværende komprimatorbil, som anvendes til indsamling af haveaffald.

De borgere, som ikke ønsker at bruge deres nuværende beholdere til haveaffald, vil naturligvis få afhentet de nuværende beholdere i forbindelse med opstart af ny indsamlingsordning, og de indsamlede beholdere vil - lige som tilfældet er i dag - blive genanvendt til ny plast.

Kommunikation

Der vil blive informeret detaljeret og målrettet i forbindelse med borgernes valg af, hvorvidt de ønsker at beholde den nuværende 240l beholder til papir og glas og bruge den til opsamling af haveaffald i fremtiden.

Økonomi

Der forventes ikke merudgifter som følge af forslaget.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Punkt 41: Input til politiske emner fra byrådsseminaret 25. - 26. januar 2018

2017-019901

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Klima- og Planudvalget drøfter byrådsmedlemmernes input til politiske emner på Klima- og Planudvalgets ressortområde.

Baggrund og vurdering

Byrådet var på introduktionseminar den 25. og 26. januar 2018. Under seminarts punkt "*Tema B - hvilke politiske emner skal Byrådet i øvrigt arbejde med?*" gav byrådsmedlemmerne input og forslag til politiske emner, som Klima- og Planudvalget kan arbejde med i byrådsperioden. De fremkomne input og forslag blev skrevet ned, og og uddelt i papirkopi og rundsendt pr. mail ved seminarets afslutning.

Det blev aftalt på byrådsseminaret, at udvalgene drøfter de fremkomne forslag på deres respektive ressortområder, på deres kommende udvalgs møder. Forslag til Klima- og Planudvalgets område er vedhæftet.

Økonomi

Intet.

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

01-03-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Udsat.

Bilag

Klima- og Plandudvalget - politiske emner

Punkt 42: Orientering fra formanden

Indstilling

- Orientering om deltagelse i seminar i Middelfart om små og mellemstore virksomheders miljøforhold
- Orientering om deltagelse i møde på den tidligere Falck-station i Borup

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

- Orientering om henvendelse fra beboerne på Jernstøbervænget om anvendelse af posthusgrunden
- Orientering om afholdt rundbordssamtale om rækkeviden af Byggelovens § 12 og kommunens forpligtelser i forbindelse med støttet byggeri.

Punkt 43: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Behandling af dispensationsansøgning vedr. tagmaterialer i lokalplanen for Ølsemagle
- Behandling af sag om beboelse på Vedskøllevej 84 samt udført miljøtilsyn på ejendommen
- Behandling af støj- og vibrationsgener Torvebyen 8
- Henvendelse fra Frank Poulsen vedr. forsamlingshus på Bækgårdsvej

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Thomas Kampmann (C) erklærede sig inhabil i sag pkt.nr. 43, dot 3.

Taget til efterretning.

Punkt 44: Eventuelt

Sagens forløb

06-02-2018 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Intet.

Punkt 45: Lukket: Forslag til lokalplan

2017-005726

Punkt 46: Lukket: Forslag til ny bebyggelse

2016-019015

Punkt 47: Lukket: Valg af entreprenører til indsamling af affald fra husstande

2017-005569

Punkt 48: Lukket: Politianmeldelse for manglende efterkommelse af meddelte påbud

2018-001175

Punkt 49: Lukket: Eventuelt